

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2025
Perizia C.T.U.

PARTE RICORRENTE	CONTROPARTE (Debitore)
OMISSIS	OMISSIS

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 73/2025 R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

C.T.U.: Ing. Maria Garufi

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti immobili divisi in sette lotti di vendita separati:

- **LOTTO 1:** Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.22;
- **LOTTO 2:** Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.1;
- **LOTTO 3:** Appartamento sito in Messina via Antonio D'Amato Pal. C – Fondo Genovese, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.133 part.103 sub.20;
- **LOTTO 4:** Appartamento sito in Messina via Roosevelt is. 19, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.235 part.43 sub.1;
- **LOTTO 5:** Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.54 sub.3;
- **LOTTO 6:** Appartamento sito in Messina viale San Martino is.14 n. 381, posto al piano secondo ed indentificato in catasto al fg.237 part.4 sub.31;
- **LOTTO 7:**
 - o 1/2 Villa sita in Messina, via Serro - vill. Spartà, posta al piano terra e primo ed indentificata in catasto al fg.1 part.1447 sub.1;
 - o 1/2 Magazzino/Locale deposito sito in Messina, via Serro - vill. Spartà, posto al piano seminterrato ed indentificato in catasto fg.1 part.1447 sub.2;
 - o 1/2 Terreno sito in Messina via Serro – vill. Spartà, indentificato in catasto al fg.1 part.1448.

INCARICO - TEMPI DI CONSEGNA - PROROGHE

- In data 23/05/2025 veniva nominata l'Ing. Maria Garufi come CTU.
- In data 23/05/2025 veniva prestato giuramento da parte del Consulente.
- Consegna consulenza il 06/09/2025 (30 giorni prima dell'Udienza fissata il 06/10/2025).
- Dato il numero elevato di immobili che costituiva il compendio pignorato è stato necessario chiedere delle proroghe al Giudice che le accettava.
- In data 05/12/2025 veniva fissata la data per il deposito della CTU al 20/02/2026.



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Garufi nata a Messina il 31/05/1969 (C.F. GRFMRA69E71F158E) iscritta all'Ordine degli ingegneri di Messina con il n.2004 in data 23/05/2025 veniva nominata per redigere la presenta Consulenza e per rispondere compiutamente ai quesiti posti e che si elencano a seguire (per facilità di lettura in rosso vengono riportate le domande del Giudice e in neretto le risposte).

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.

Giorno 12 gennaio 2026 alle ore 11, concordato con il Curatore dell'esecuzione si effettuava il sopralluogo nei primi immobili oggetto del suddetto provvedimento. Nello specifico si accedeva all'immobile sito in via Antonio D'Amato (fg. 133 part. 103 sub.20), negli immobili di via Napoli is. 12bis (fg. 237 part.66 sub.22 e part. 54 sub.3) e nell'immobile di via Roosevelt is.19 (fg. 235 part.43 sub.1).

In data 14 gennaio 2026 alle ore 15, sempre alla presenza del curatore si effettuava sopralluogo nell'immobile sito in via Napoli is. 12bis (fg. 237 part.66 sub. 1) e nell'immobile sito in viale San Martino n.381 (fg.237 part. 4 sub. 31).

In data 29 gennaio 2026 alle ore 15, previa comunicazione da parte del Curatore alla Sig. [REDACTED] (moglie dell'esecutato e residente nell'immobile), si effettuava sopralluogo nell'immobile sito in villaggio Spartà (fg.1 part. 1448 e part. 1447 sub. 1 e 2) alla presenza della signora stessa e del suo legale.

Durante i sopralluoghi si effettuavano verifiche tramite rilievi metrici e si scattavano foto.

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.



Oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti immobili divisi in sette lotti di vendita separati:

- **LOTTO 1**

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 66 Sub. 22 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 1).

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con l'appartamento n.50, a Sud-Ovest con la strada, a Sud-Est con l'appartamento n.38 e a Nord-Est con il cortile condominiale.

L'immobile nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone di soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed una camera da letto.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione straordinaria, oltre ad avere tutte le utenze disattivate.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata un'unica differenza tra il progetto e lo stato di fatto, riguardante l'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno.

Si riporta di seguito la planimetria originale ed il rilievo dello stato di fatto.

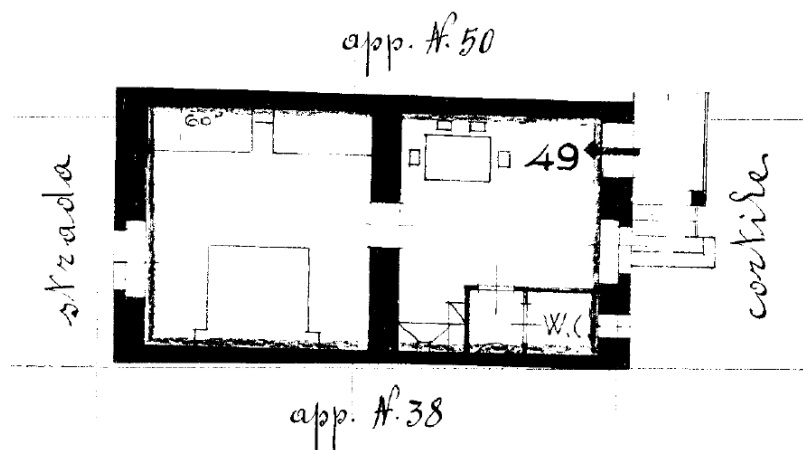


Figura 1 - Planimetria originale di progetto



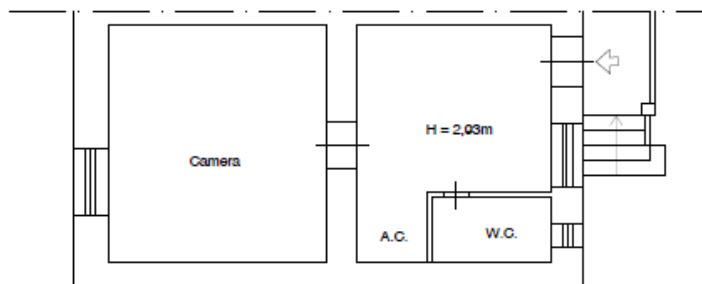


Figura 2 - Planimetria stato di fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni pieni con spessori variabili ai vari piani. Le fondazioni sono in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice.

Gli infissi interni sono assenti.

La pavimentazione interna è parte in marmette di cemento e parte in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico e non a "Norma" del tipo sottotraccia con tensione 220V, ma allo stato attuale risulta disattivato.

- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 2 e 3).

• **LOTTO 2**

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 66 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 4).



L'unità immobiliare confina a Nord-Est e Sud-Est con l'appartamento n.29, a Sud-Est prospetta su strada, a Sud-Ovest con l'appartamento n.27 e a Nord-Ovest con il cortile condominiale.

L'immobile nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile ed è composto da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una cucina ricavata dalla chiusura di un balcone così come l'ingresso all'appartamento.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la realizzazione di un balcone, successivamente chiuso ed in cui sono stati ricavati una cucina ed un piccolo ingresso. Ulteriori difformità riguardano:

- lo spostamento di tramezzature interne per la trasformazione dell'originario angolo cottura in ripostiglio;
- la trasformazione di alcune finestre in porte finestre;
- la chiusura di due finestre;
- la realizzazione di un altro balcone comunicante con la camera da letto.

Si riporta di seguito la planimetria originale ed il rilievo dello stato di fatto.

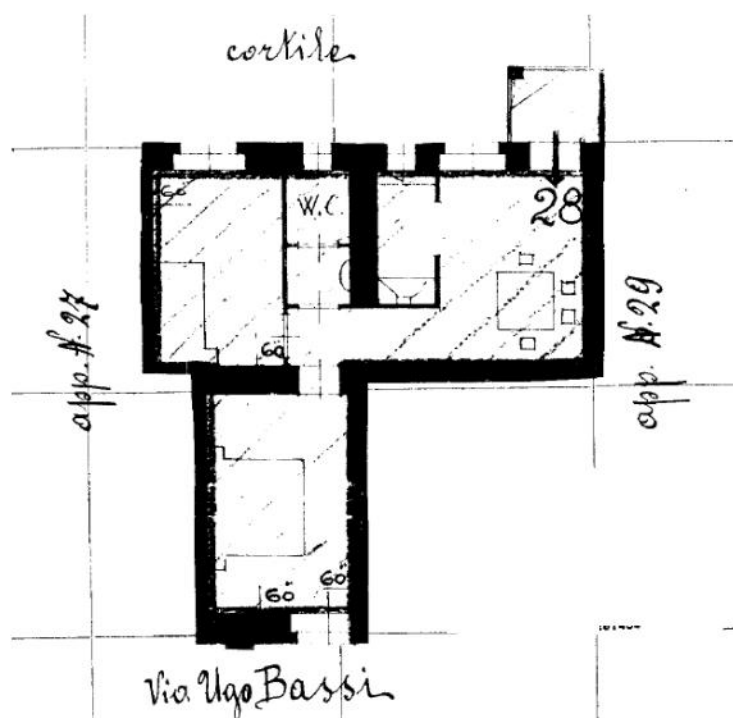


Figura 3 - Planimetria originale di progetto



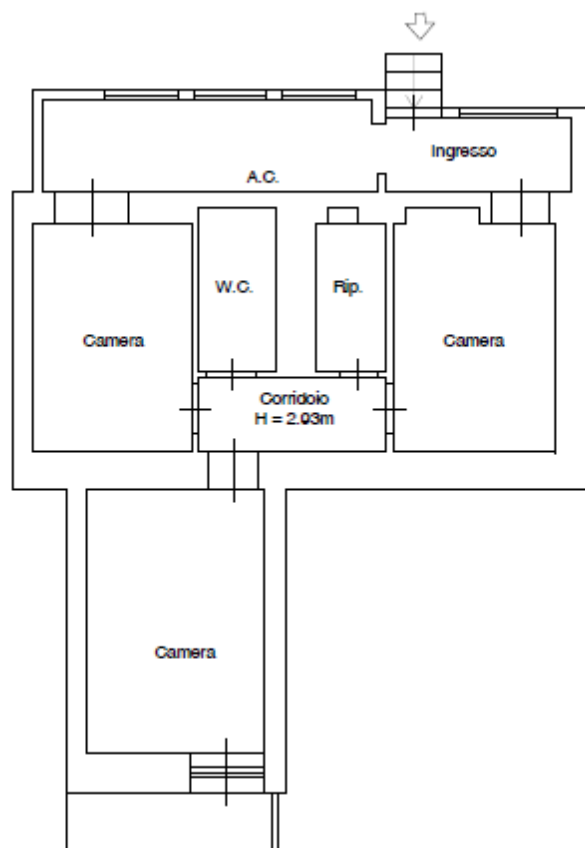


Figura 4 - Planimetria stato di fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni pieni con spessori variabili ai vari piani. Le fondazioni sono in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice.

Gli infissi interni sono in vetro tamburato.

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato ed in parte in laminato effetto parquet sovrapposto alla pavimentazione esistente, il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico del tipo sottotraccia con tensione 220V.



- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 5 e 6).

- **LOTTO 3**

L'immobile sito in Messina in via Antonio D'Amato Pal. C, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 133 Particella 103 Sub. 20 cat.A/5, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 46mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 7).

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con l'appartamento n.1, a Nord-Est con l'appartamento n.1, il vano scala e l'appartamento n.3, a Sud-Est con l'appartamento n.3 e a Nord-Ovest prospetta su strada.

L'immobile nella sua totalità è a due elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone di due camere, bagno e cucina disimpegnate da un piccolo corridoio/ingresso.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione straordinaria, oltre ad avere tutte le utenze disattivate.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni pieni con spessori variabili ai vari piani. Le fondazioni sono in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice.

Gli infissi interni sono in vetro tamberato.

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato ed in parte in laminato effetto parquet sovrapposto alla pavimentazione esistente, il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:



- Elettrico e non a “Norma” del tipo sottotraccia con tensione 220V, ma allo stato attuale risulta disattivato.

- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale (in pessime condizioni d’uso).

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8 e 9).

- **LOTTO 4**

L’immobile sito in Messina in via Roosevelt, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 235 Particella 43 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 10).

L’unità immobiliare confina a Sud-Est con appartamento in altra ditta, a Nord-Est parte prospetta su cortile interno e parte confina con vano scala, a Nord-Ovest in parte con appartamento in altra ditta ed in parte con vano scala, mentre a Sud-Ovest prospetta su strada.

L’immobile nella sua totalità è a tre elevazioni f.t..

L’appartamento è ubicato al piano terra dello stabile ed è composto da due camere, un bagno ed angolo cottura.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la demolizione di una parete in muratura portante e lo spostamento di alcune tramezzature interne.

Si riporta di seguito la planimetria originale ed il rilievo dello stato di fatto.



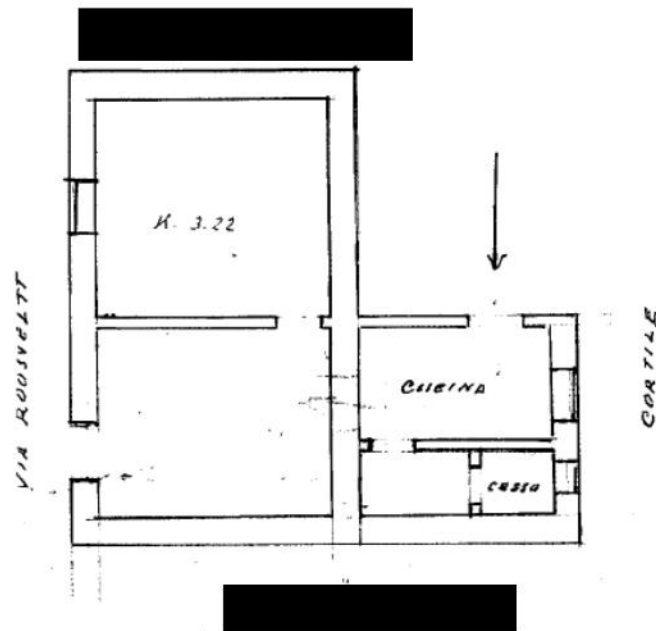


Figura 5 - Planimetria progetto originale

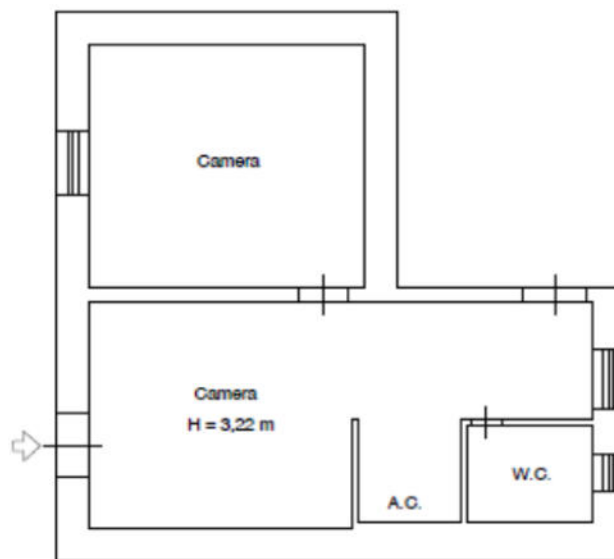


Figura 6 - Planimetria stato di fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni pieni con spessori variabili ai vari piani. Le fondazioni sono in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice.



Gli infissi interni sono in vetro tamberato.

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato ed in parte in marmette di cemento, il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico del tipo sottotraccia con tensione 220V.
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale (in pessime condizioni d'uso).

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 11 e 12).

• **LOTTO 5**

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 54 Sub. 3 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 13).

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con l'appartamento n.64, a Sud-Est con l'appartamento n.56, a Nord-Est prospetta su cortile condominiale mentre a Sud-Ovest prospetta su strada.

L'immobile nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone di soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed una camera da letto.

L'unica differenza tra il progetto e lo stato di fatto, riscontrata in fase di sopralluogo, è l'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno e la realizzazione di una tramezzatura per separare l'angolo cottura dal soggiorno.

Si riporta di seguito la planimetria originale ed il rilievo dello stato di fatto.



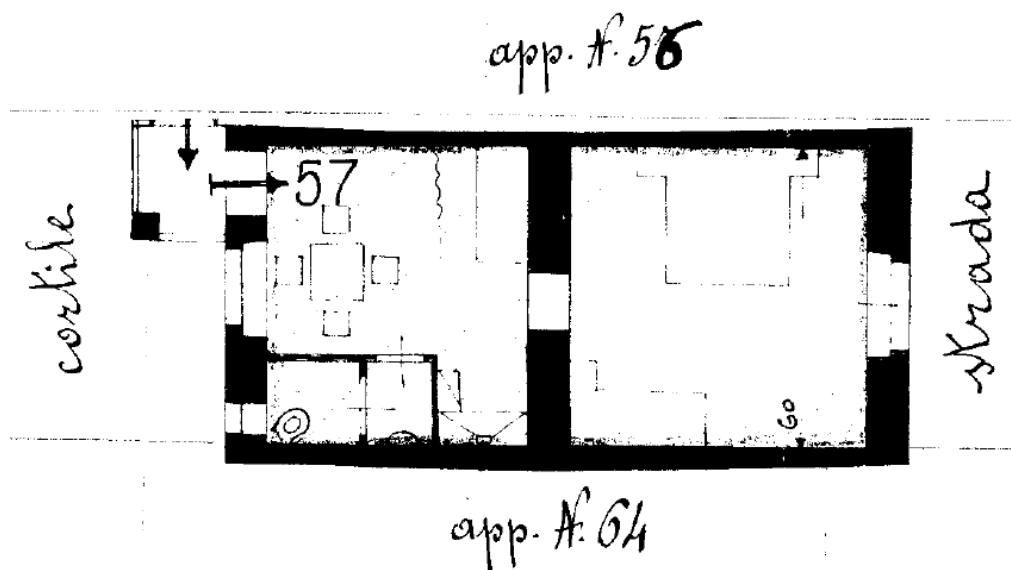


Figura 7 - Planimetria originale di progetto

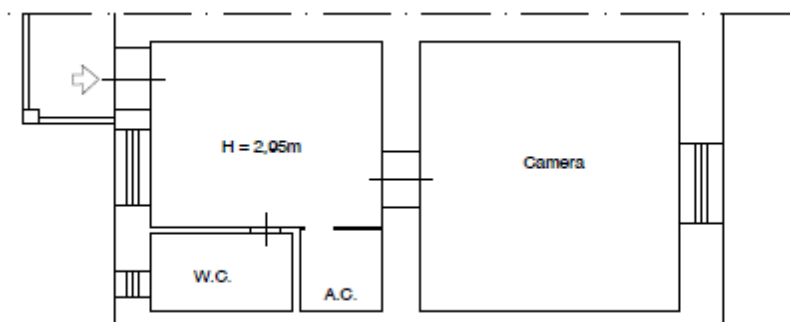


Figura 8 - Planimetria stato di fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni pieni con spessori variabili ai vari piani. Le fondazioni sono in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice.

Gli infissi interni sono assenti.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:



- Elettrico e non a “Norma” del tipo sottotraccia con tensione 220V.
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 14 e 15).

- **LOTTO 6**

L’immobile è sito in Messina in viale San Martino is.14 n.381, piano secondo, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 4 Sub. 31 cat.A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 112mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 16).

L’unità immobiliare confina a Nord-Est e Nord-Ovest con scala condominiale, a Nord-Ovest affaccia sulla chiostrina interna, a Sud-Ovest confina con appartamento in altra ditta, a Sud-Est in parte prospetta su via Siracusa ed in parte confina con appartamento in altra ditta.

L’immobile nella sua totalità è a sei elevazioni f.t..

L’appartamento è ubicato al piano secondo dello stabile ed è composto un ingresso da cui è possibile accedere ad una cucina comunicante con un balcone chiuso che affaccia sulla chiostrina interna ed un corridoio che disimpegna tre camere, un bagno ed un ripostiglio. Una delle tre camere è fornita di un piccolo balconcino che affaccia su via Siracusa.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato di fatto in quanto quella presente in catasto fa riferimento ad un altro appartamento per un errato abbinamento.

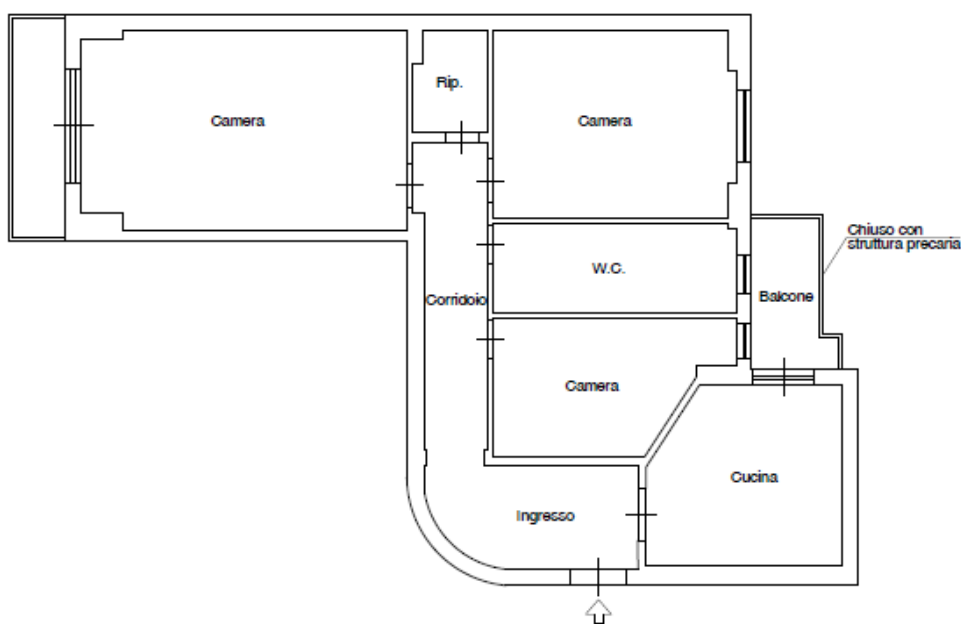


Figura 9 - Planimetria stato di fatto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante a telaio in c.a. con dimensioni di travi e pilastri variabili ai vari piani. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice.

Gli infissi interni sono in vetro tamburato.

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico del tipo sottotraccia con tensione 220V, che al momento del sopralluogo risultava disattivato.
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.
- L'impianto citofonico risulta presente.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 17 e 18).

- **LOTTO 7**

Gli immobili che costituiscono il lotto 7 sono:

- Villa sita in Messina, via Serro – vill. Spartà, piano terra e primo, censita in catasto al Foglio 1 Particella 1447 Sub.1 cat.A/7, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140mq comprese di superfici scoperte (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 65). Si allega visura catastale storica (Allegato 19);
- Magazzino/Locale deposito sito in Messina, via Serro - vill. Spartà, posto al piano seminterrato ed identificato in catasto Foglio 1 Particella 1447 Sub.2 cat.C/2, classe 7, consistenza 70mq, superficie catastale 87mq (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 65). Si allega visura catastale storica (Allegato 20);



- Terreno sito in in Messina, via Serro - vill. Spartà ed identificato in catasto al Foglio 1 Particella 1448 di superficie 3926mq (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 66). Si allega visura catastale storica (Allegato 21).

La villa si trova all'interno della particella 1448, che risulta censito al catasto terreni.

L'immobile nella sua totalità è parzialmente a tre elevazioni f.t., poiché la prima elevazione risulta in parte interrata.

È composta da un piano terra in cui vi è un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera e le scale che collegano il piano primo ed il piano seminterrato in cui vi è il magazzino. Il piano primo si compone di un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto dalle quali si accede rispettivamente ad un piccolo balcone ed un terrazzino.

Al piano terra sul prospetto Nord e Sud della villa sono state realizzate due tettoie.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate importanti difformità rispetto al progetto depositato agli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina.

Le differenze tra il progetto ed il reale stato dei luoghi riguardano, la diversa distribuzione interna del locale seminterrato, oltre che la mancata realizzazione dell'intercapedine.

Il piano terra, rispetto al progetto, risulta totalmente adibito ad abitazione ed il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato.

Nel piano sottotetto i locali di sgombero sono stati adibiti a camere da letto e la lavanderia, prevista nel progetto autorizzato, è stata trasformata in bagno.

Inoltre è stato realizzato un balcone con la trasformazione di una finestra in porta finestra.

Si riportano di seguito le planimetrie di progetto ed i rilievi dello stato di fatto.



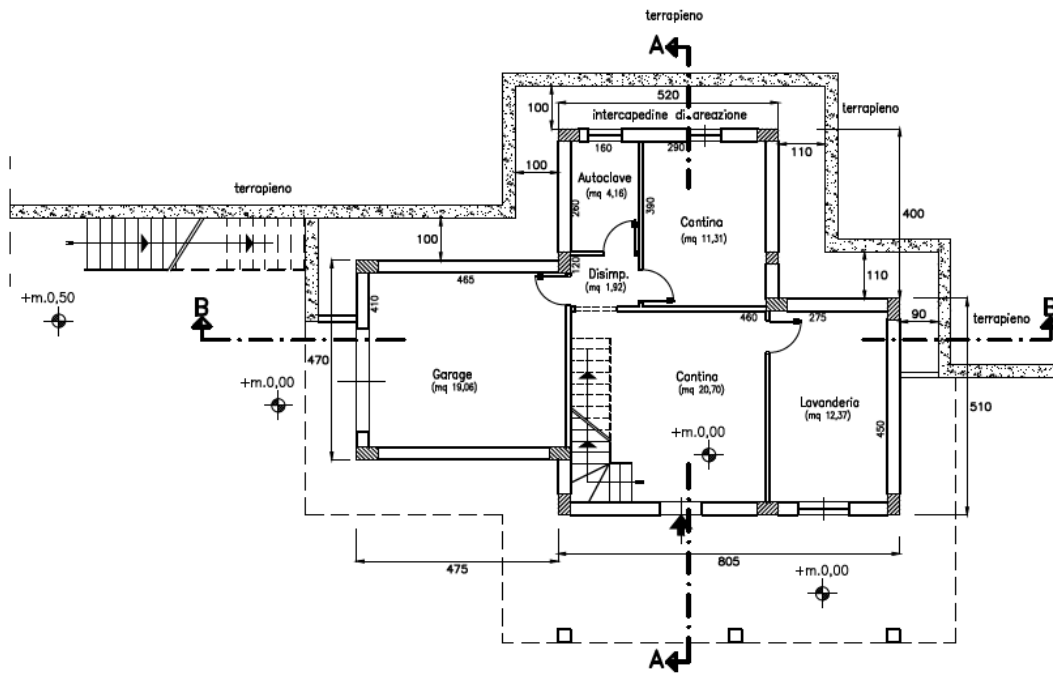


Figura 10 - Planimetria da progetto piano seminterrato

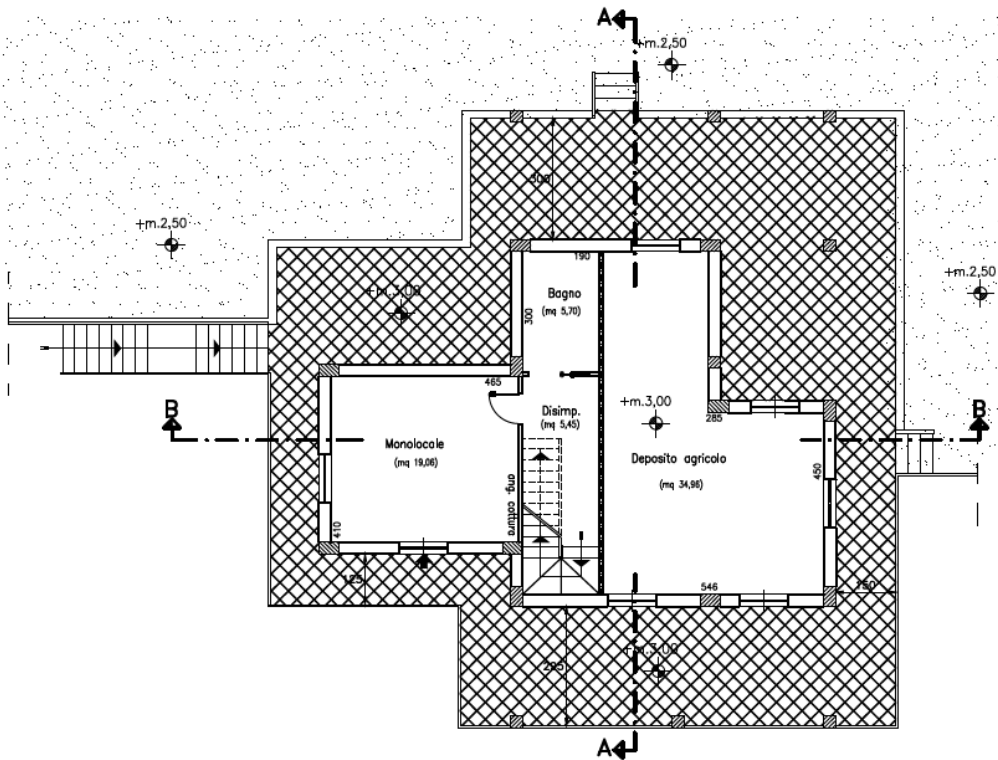


Figura 11 - Planimetria da progetto piano terra



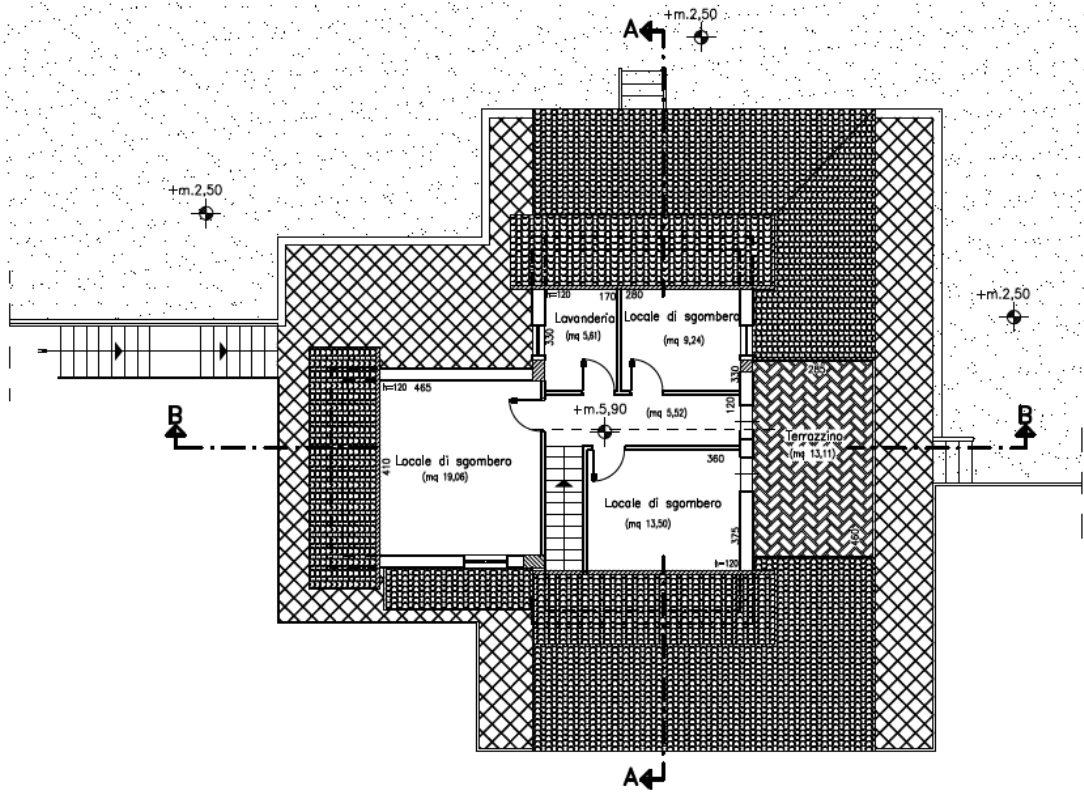


Figura 12 - Planimetria da progetto piano sottotetto

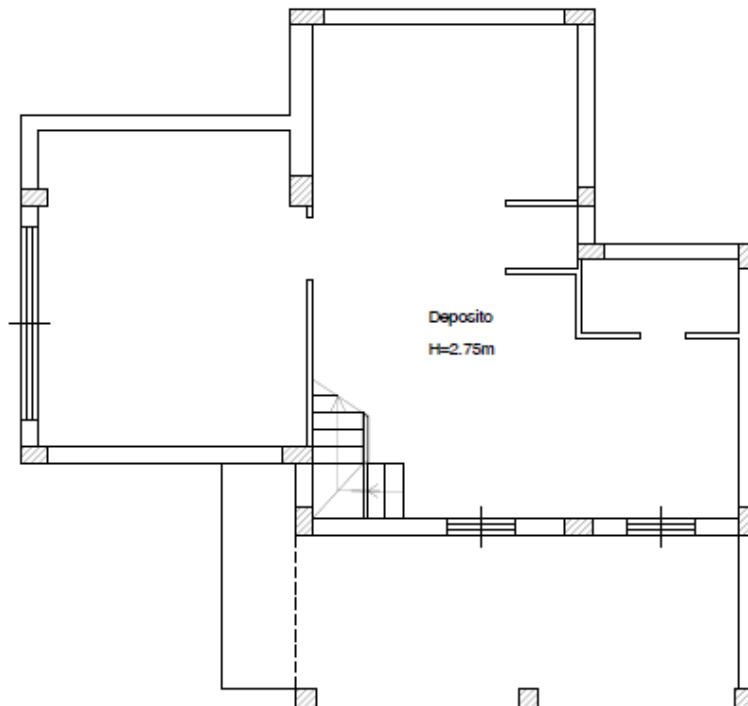


Figura 13 - Planimetria Stato di fatto piano seminterrato



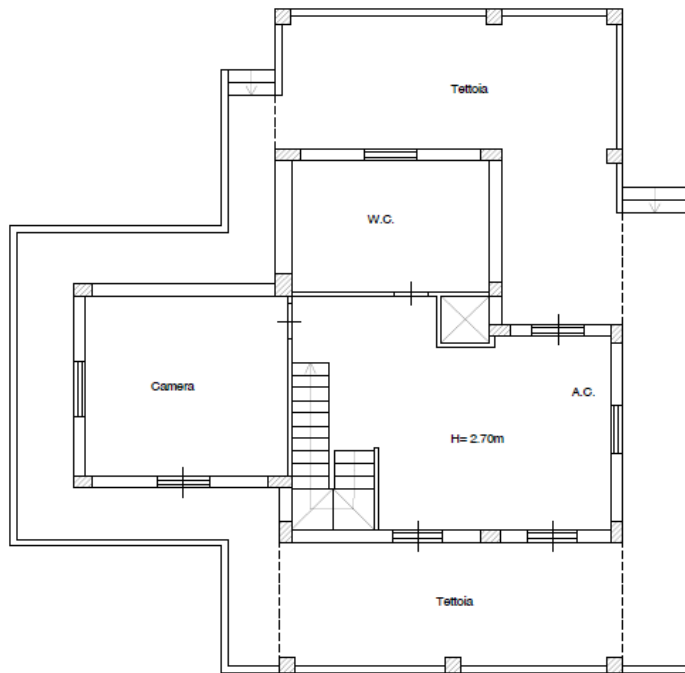


Figura 14 - Planimetria Sato di fatto piano terra

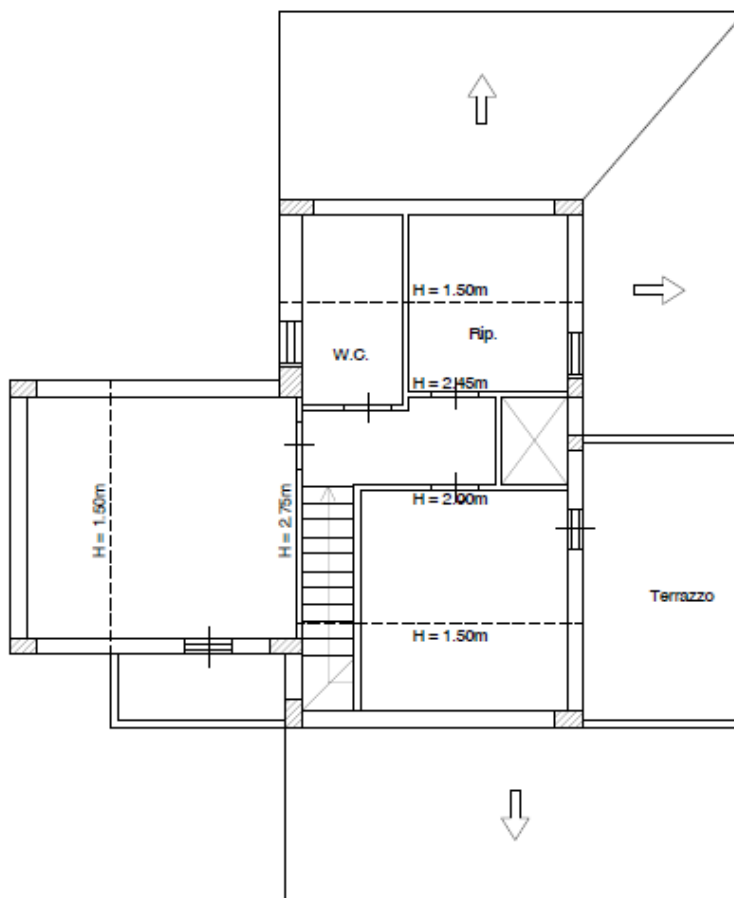


Figura 15 - Planimetria Sato di fatto piano sottotetto

Caratteristiche descrittive:



Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante a telaio in c.a. con dimensioni variabili di travi e pilastri variabili. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. I solai risultano in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera.

Gli infissi interni sono in vetro tamburato.

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico del tipo sottotraccia con tensione 220V.
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.
- L'impianto citofonico risulta presente.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto della villa e del locale magazzino (Allegato 17, 18 e 18).

3. **verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esegutata 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.**

• **LOTTO 1**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 per successione legittima della madre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 al omissis e trascritta il 07/08/2017 ai omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis trascritta il 13/10/2017 ai omissis;
- per la quota indivisa di 3/4 per successione legittima del padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 al omissis e trascritta il



07/08/2017 ai omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis e trascritta il 13/10/2017 ai omissis.

Con dichiarazione resa e sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Bisignano, il sig. OMISSIS ha accettato l'eredità della propria madre e del proprio padre, trascritta il 02/04/2008 ai omissis.

A loro volta ai coniugi OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio OMISSIS il 20/09/1991, trascritto il 05/10/1991 ai omissis.

- **LOTTO 2**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 per successione legittima della madre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 al omissis e trascritta il 07/08/2017 omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis trascritta il 13/10/2017 omissis;

- per la quota indivisa di 3/4 per successione legittima del padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omissis e trascritta il 07/08/2017 ai omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis e trascritta il 13/10/2017 ai omissis.

Con dichiarazione resa e sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Bisignano, il sig. OMISSIS ha accettato l'eredità della propria madre e del proprio padre, trascritta il 02/04/2008 omissis.

A loro volta ai coniugi OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio OMISSIS il 27/07/1988, trascritto il 02/08/1988 omissis.

- **LOTTO 3**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 per successione legittima della madre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omissis e trascritta il 07/08/2017 ai omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis trascritta il 13/10/2017 omissis;

- per la quota indivisa di 3/4 per successione legittima del padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omissis e trascritta il



07/08/2017 ai omisiss e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omisiss trascritta il 13/10/2017 ai omisiss.

Con dichiarazione resa e sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Bisignano, il sig. OMISSIS ha accettato l'eredità della propria madre e del proprio padre, trascritta il 02/04/2008 omisiss.

A loro volta ai coniugi OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio omisiss il 17/12/1991, trascritto il 03/01/1992 omisiss.

- **LOTTO 4**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 per successione legittima della madre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omisiss e trascritta il 07/08/2017 omisiss e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omisiss trascritta il 13/10/2017 omisiss;

- per la quota indivisa di 3/4 per successione legittima del padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omisiss e trascritta il 07/08/2017 ai omisiss e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omisiss e trascritta il 13/10/2017 ai omisiss

Con dichiarazione resa e sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Bisignano, il sig. OMISSIS ha accettato l'eredità della propria madre e del proprio padre, trascritta il 02/04/2008 omisiss .

A loro volta ai coniugi OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio OMISSIS il 28/09/1989, trascritto il 12/10/1989 omisiss

- **LOTTO 5**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 per successione legittima della madre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 omisiss e trascritta il 07/08/2017 omisiss e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omisiss trascritta il 13/10/2017 ai omisiss ;

- per la quota indivisa di 3/4 per successione legittima del padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Messina il 15/05/2017 al omisiss e trascritta il



07/08/2017 ai omissis e successiva dichiarazione di successione integrativa del 07/07/2017 omissis e trascritta il 13/10/2017 omissis .

Con dichiarazione resa e sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Bisignano, il sig. OMISSIS ha accettato l'eredità della propria madre e del proprio padre, trascritta il 02/04/2008 omissis

A loro volta ai coniugi OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio OMISSIS il 16/05/1997 omissis trascritto il 04/06/1997 omissis .

- **LOTTO 6**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS è pervenuto per successione legittima dal padre OMISSIS.

Al sig. OMISSIS era pervenuto con atto di acquisto del Notaio OMISSIS il 22/06/1971 e trascritto il 08/07/1971 omissis .

- **LOTTO 7**

Gli immobili in catasto al fg. 1 part. 1447 sub. 1 e 2 originati da fg.1 part. 65, ed il terreno in catasto al fg. 1 part. 1448 originato da fg.1 part. 66, risultano per la quota di 1/2 in proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS e per la restante quota di 1/2 in proprietà omissis

Il fabbricato rurale (fg. 1 part. 65) ed il terreno (fg. 1 part.66), oggi soppressi e sostituita dalla villa e dal locale deposito (fg. 1 part.1447 sub. 1 e 2) ed il terreno (fg. 1 part.66 oggi part. 1448) sono pervenuti entrambi dalla sig.ra OMISSIS con atto di acquisto del OMISSIS il 27/12/2007 omissis e trascritto il 08/01/2008 omissis

Alla sig.ra OMISSIS era pervenuto in dipendenza della successione testamentaria omissis regolata da testamento pubblico registrato a Messina il 08/05/1995 omissis e dichiarazione di successione registrata a Messina il 03/07/1995 omissis e trascritta il 17/01/1996 omissis

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.

In atti è presente (prodotta dal creditore) la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c. e che viene comunque allegata (Allegato 25).

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Vengono prodotte le planimetrie catastali di seguito elencate:

- **LOTTO 1**

Allegato 26 planimetria catastale immobile censiti in catasto al fg.237 part.66 sub.22.

- **LOTTO 2**

Allegato 27 planimetria catastale immobile censiti in catasto al fg.237 part.66 sub.1.

- **LOTTO 3**

Allegato 28 planimetria catastale immobile censiti in catasto al fg.133 part.103 sub.20.

- **LOTTO 4**

Allegato 29 catastale immobile censiti in catasto al fg.235 part.43 sub.1.

- **LOTTO 5**

Allegato 30 planimetria catastale immobile censiti in catasto al fg.237 part.54 sub.3.

- **LOTTO 6**

Allegato 31 planimetria catastale immobile censiti in catasto al fg.237 part.4 sub.31.

- **LOTTO 7**

Allegato 32 e 33 planimetrie catastali immobili censiti in catasto al fg.1 part.1447 rispettivamente sub.1 e sub.2.

Allegato 34 estratto di mappa fg.1 part. 1448



6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti quali 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.

- **LOTTO 1**

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.

- **LOTTO 2**

L'immobile allo stato attuale risulta essere locato alla Sig.ra OMISSIS con regolare contratto omissis di locazione registrato dell'esecutato in data 26/02/2021.

Il contratto con scadenza inizialmente fissata al 25/02/2025 è stato oggetto di proroga fissando la nuova scadenza al 25/02/2029.

Il corrispettivo annuo pattuito tra le parti è pari a € 3.840,00, con una rata mensile di € 320,00.

omissis



omissis

- **LOTTO 3**

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.

- **LOTTO 4**

L'immobile allo stato attuale risulta essere locato alla Sig.ra OMISSIS e Sig.ra OMISSIS con contratto di precario oneroso stipulato in data 1 Agosto 2025 dal Custode giudiziario della procedura in oggetto.

Il contratto della durata di un anno, fissa il canone mensile pari a € 200,00.

omissis

omissis



omissis

- **LOTTO 5**

L'immobile allo stato attuale risulta essere locato al Sig. OMISSIS con contratto di precario oneroso stipulato in data 1 Agosto 2025 dal Custode giudiziario della procedura in oggetto.

Il contratto della durata di un anno, fissa il canone mensile pari a € 300,00.

omissis

omissis

omissis

- **LOTTO 6**

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.

- **LOTTO 7**

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.



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.

Per ciascun lotto vengono di seguito riportati i vincoli.

- **LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

L'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

- **LOTTO 7**

L'intera particella di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento sono sottoposti a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientrano nella fascia di rispetto compresa entro i 500 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), risultano aree percorse dal fuoco (incendio del 2024), inoltre rientrano nella fascia dei 300mt dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 lett. A del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

La zona inoltre rientra tra le Zone di Protezione Speciale (ZPS).

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.

Per ciascun lotto viene di seguito riportato quanto riferito da ciascun Amministratore di condominio.

- **LOTTO 1 – 2 – 5**

Per le unità immobiliari site in Messina, via Napoli is.12bis, piano Terra, in catasto al fg. 237 par. 66 sub. 22 (LOTTO 1), fg. 237 par. 66 sub. 1 (LOTTO 2) e fg. 237 par. 54 sub. 3 (LOTTO 5), l'amministratore di Condominio OMISSIS in data 14/02/2026, riferiva ufficialmente a



mezzo PEC, che l'importo mensile da corrispondere per le spese di gestione ordinaria del Condominio risulta pari a € **16,36** ed inoltre:

- per l'immobile relativo al **LOTTO 1** risulta una quota a debito pari a € **990,72**;
- per l'immobile relativo al **LOTTO 2** risulta una quota a debito pari a € **1.875,33**;
- per l'immobile relativo al **LOTTO 5** risulta una quota a debito pari a € **2.058,35**.

L'Amministratore non riferisce esistenza di altre formalità, vincoli od oneri.

- **LOTTO 3**

Per l'immobile sito in Messina, via Antonio D'Amato pal.C, piano terra, in catasto fg. 133 part. 103 sub. 20, come riferito in data 04/02/2026 a mezzo PEC, dall'Amministratore Sig. OMISSIS, le quota condominiale annuale risulta pari a € 224,00.

Sino alla data della comunicazione non risultano in corso procedimenti giudiziari da parte del condominio e non vi sono spese straordinarie deliberate.

Per l'unità immobiliare risulta una quota a debito pari a € 1.277,35 relativa al bilancio consuntivo dell'anno 2023 pari € 637,13, le quote condominiali degli anni 2024 e 2025 pari a € 448,00 e la quota per i lavori straordinari inerenti il portone di ingresso principale, deliberate in data 24/04/2024 e pari a € 194,22.

- **LOTTO 4**

L'immobile sito in Messina, via Roosevelt is.19, piano terra, in catasto fg. 235 part.43 sub. 1, come riferito in data 04/02/2026 a mezzo PEC, dall'Amministratore di condominio Avv. OMISSIS *“da ultimo con l'avviso di convocazione del 04/10/2024, in relazione all'immobile ivi indicato sono attribuite spese annuali di gestione ordinaria per l'importo di €. 135,26 (prev 2024).*

Allo stato non sono stati deliberati interventi straordinari.

Circa le quote insolute, in attesa della elaborazione della contabilità per gli anni 2024 e 2025, si comunica che non sussistono quote condominiali fatto salvo l'importo di € 32,27 quale conguaglio al 31.12.2023”.

- **LOTTO 6**

Per l'immobile sito in Messina, viale San Martino is.14 n.381, piano secondo, in catasto fg. 237 part. 4 sub. 31, come comunicato in data 12/02/2026 a mezzo PEC, dall'Amministratore Sig.



OMISSIS, la quota condominiale riferita all'esercizio dell'anno 2026 risulta di € 528,00 (quote mensili ordinarie di € 41,00 ed € 3,00 per acconto acqua).

omissis

omissis

omissis

Inoltre per l'immobile in oggetto risulta una quota a debito pari a € 1.552,53 di seguito meglio specificata:

Quote ordinarie:

- Quota ordinaria da luglio a dicembre 2023 (€ 38,00+18,00 x 6)	€ 336,00
- Quote ordinarie gennaio/dicembre 2024 (€ 38,00+18,00 x 12)	€ 672,00
- Quote ordinarie gennaio/dicembre 2025 (€ 41,00 + 3,00 x 12)	€ 528,00
- Quote ordinarie gennaio/febbraio 2026 (€ 41,00 + 3,00 x 2)	€ 88,00
- Conguaglio ordinario 2023 x 6 mesi a suo credito	€ -16,70
- Conguaglio ordinario 2024 a suo credito	€ -17,08
- Conguaglio acqua 2023 x 6 mesi a suo credito	€ -96,24
- Conguaglio acqua 2024 a suo credito	€ -180,05

Quote straordinarie:

- Saldo sostituzione anello idrico	€ 13,26
- Quota spese legali giudizio 6017/17 + mediazione 201/17	€ 38,55
- Quota spese ATP n. 5/2021	€ 17,18
- Quota spese legali sentenza 2664/2024	€ 12,32
- Quota sostituzione polmone autoclave	€ 119,00
- Quota soccombenza causa n. 3807/2022 Varrica Vs Condominio +1	€ 39,29
• <u>LOTTO 7</u>	

L'unità immobiliare non risulta facente parte di alcun condominio.

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.

Si ritiene che la risposta contenuta al quesito 9 sia esaustiva pure per il punto 10.

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.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno (**LOTTO 7**) in catasto al Foglio 1 Particella 1448. (Allegato 35)

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.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno (**LOTTO 7**) in catasto al Foglio 1 Particella 1448. (Allegato 35)

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.

- **LOTTO 1**

L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare un'unica difformità che riguarda l'eliminazione di una porta tra l'antibagno ed il bagno che va ripristinata per garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie all'epoca di realizzazione dell'immobile, non risulta quindi necessario presentare nessuna pratica urbanistica ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 comma ad) *“l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”*

- **LOTTO 2**



L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare un aumento di volumetria mediante la realizzazione di un balcone successivamente chiuso, in cui è stato ricavato un ingresso ed un angolo cottura.

Ulteriori difformità riguardano lo spostamento di tramezzature interne per la trasformazione dell'originario angolo cottura in ripostiglio, la trasformazione di alcune finestre in porte finestre, la chiusura di due finestre e a realizzazione di un altro balcone comunicante con la camera da letto in assenza di titoli edilizi.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle parti totalmente abusive ed in seguito presentare un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria)

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

- **LOTTO 3**

L'immobile è stato realizzato regolarmente dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento e non ha subito modifiche.

- **LOTTO 4**

L'immobile fa parte dell'isolato 19, è stato realizzato nei primi anni del novecento.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrate delle modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la demolizione di una parete in muratura portante e lo spostamento di alcune tramezzature interne.

Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, sarà quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale.

- **LOTTO 5**

L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni.



A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare un'unica difformità che riguarda l'eliminazione di una porta tra l'antibagno ed il bagno che va ripristinata per garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie all'epoca di realizzazione dell'immobile, non risulta quindi necessario presentare nessuna pratica urbanistica ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 comma ad) *“l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”*

- **LOTTO 6**

L'immobile risulta regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 2244/572 del 04/06/1968 e successiva variante 1137/22/44/572bis del 16/03/1971.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di un balcone con struttura precaria.

La chiusura del balcone non risulta sanabile poiché l'immobile ricade in zona Paesaggistica con Livello di tutela 1, per cui sarà necessario demolirla (al momento la Soprintendenza di Messina non “riconosce” l'efficacia del Decreto Salva Casa).

In merito alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), le stesse, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

- **LOTTO 7**

Gli immobili oggetto di esecuzione e riferiti al Lotto 7 risultano realizzati con regolare C.E. rilasciata ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94 prot. 1/5910 del 27/10/2009.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare la totale difformità dei luoghi con quanto regolarmente autorizzato.

Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, è quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale.

Si allega Certificato di destinazione urbanistica del terreno che fa parte del lotto di vendita (Allegato 35).



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.

Si ritiene che la risposta contenuta al quesito 13) sia esaustiva pure per il punto 14).

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.

I beni pignorati non sono gravati *“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;

Gli immobili non risultano dotati di Attestazione di prestazione energetica, si è quindi proceduto alla redazione delle APE che si allegano.

Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 1 (Allegato 36)



Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 2 (Allegato 37)

Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 3 (Allegato 38)

Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 4 (Allegato 39)

Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 5 (Allegato 40)

Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 6 (Allegato 41)

Per il LOTTO 7, al momento della presentazione della nuova APE, presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (ENEA Sicilia), risulta già presente in archivio la certificazione relativa ai dati catastali dell'immobile oggetto.

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.

Gli immobili necessitano di APE.

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).

Gli immobili che compongono il compendio pignorato risultano tutti censiti in Catasto.

- **LOTTO 1**



Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.22.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939.

I luoghi corrispondono a quanto in atti, a meno della parete di separazione tra bagno e antibagno, che andrà ripristinata.

Non necessita nuova catastazione.

- **LOTTO 2**

Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.1.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939.

L'attuale planimetria in atti però non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

Sarà necessario, in seguito alla demolizione delle parti abusive ed alla successiva vendita, procedere alla presentazione di una pratica per sanare le piccole difformità, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e procedere quindi ad una nuova catastazione.

- **LOTTO 3**

Appartamento sito in Messina via Antonio D'Amato Pal. C – Fondo Genovese, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.133 part.103 sub.20.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939.

I luoghi corrispondono a quanto in atti per cui non necessita nuova catastazione.

- **LOTTO 4**

Appartamento sito in Messina via Roosevelt is. 19, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.235 part.43 sub.1.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 29/12/1939.



I luoghi non corrispondono a quanto presente in atti, sarà necessario ripristinare i luoghi allo stato originale, in quanto le difformità non risultano sanabili.

- **LOTTO 5**

Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.54 sub.3.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939.

I luoghi corrispondono a quanto in atti, a meno di una porta di separazione tra bagno e antibagno, che andrà ripristinata.

Non necessita nuova catastazione.

- **LOTTO 6**

Appartamento sito in Messina viale San Martino is.14 n. 381, posto al piano secondo ed indentificato in catasto al fg.237 part.4 sub.31

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 24/05/1971.

L'attuale planimetria in atti non corrisponde all'immobile in oggetto per un errato abbinamento planimetrico.

Sarà necessario, in seguito alla vendita, procedere alla presentazione di una pratica per regolarizzare la differente distribuzione interna e quindi procedere ad una nuova catastazione.

- **LOTTO 7**

La villa ed il magazzino/locale deposito risultano censiti in catasto al fg.1 part.1447 e rispettivamente sub.1 e sub.2.

L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 09/06/2025.

L'attuale planimetria in atti corrisponde in parte all'effettivo stato dei luoghi.

Sarà necessario, in seguito alla demolizione delle parti abusive, il ripristino dell'immobile secondo progetto regolarmente autorizzato ed alla vendita procedere alla presentazione di una nuova catastazione.



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).

Gli immobili in oggetto sono esclusi da tale fattispecie

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).

Si procede alla stima dei singoli beni pignorati (per lotti) per determinare quello che rappresenta il valore di mercato

- **LOTTO 1**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 691,00 €/m² e 1.048,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025



pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.

In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **852,25 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- *Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 49,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 1,00* (libero)
- *Coefficiente merito piano: 0,90* (piano rialzato senza giardino)
- *Coefficiente merito stato conservazione: 0,80* (da ristrutturare)
- *Coefficiente merito luminosità: 1,00* (mediamente soleggiato)
- *Coefficiente merito esposizione e vista: 1,05* (esterna)
- *Coefficiente merito età edificio: 0,80* (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)



- *Coefficiente merito riscaldamento: 0,95 (assente)*

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,57.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 852,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$852,25\text{€/m}^2 \times 0,57 = 485,78 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$49,00 \text{ m}^2 \times 485,78 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 23.803,22 \text{ arrotondato € } 23.800,00.$$

A questo valore deve essere sottratta la spesa per i lavori di ripristino del tramezzo eliminato tra l'antibagno ed il bagno stimata pari a € 1.000,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 23.800,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \mathbf{22.800,00}$$

(diconsi euro ventiduemilaottocento/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

• **LOTTO 2**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 691,00 €/m² e 1.048,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.



In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **852,25 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- Superfici principali

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 55,00 m²

- Superfici secondarie

Riferite alle superfici di ballatoi ad uso esclusivo sono pari:

a) Superficie ballatoio: 3,00 m²x 0,30 = 1,00 m²

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 56,00 m² + 1,00 m² = 57,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 0,80 (abitazione locata)*
- *Coefficiente merito piano: 0,90 (piano rialzato senza giardino)*
- *Coefficiente merito stato conservazione: 0,90 (da ristrutturare)*
- *Coefficiente merito luminosità: 1,00 (mediamente soleggiato)*



- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,05 (esterna)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,80 (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- *Coefficiente merito riscaldamento*: 0,95 (assente)

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,52.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 852,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$852,25\text{€/m}^2 \times 0,52 = 443,17 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$56,00 \text{ m}^2 \times 443,18 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24.817,52 \text{ arrotondato € } 24.818,00.$$

A questo valore devono essere sottratte le spese per i lavori di ripristino dei luoghi allo stato originale di progetto pari a € 10.000,00, oltre che le spese per la presentazione della pratica edilizia (CILA in sanatoria) per la diversa distribuzione interna pari a € 1.000,00 comprensivi di oneri tecnici e la sanzione amministrativa di € 1.000,00 e la nuova catastazione pari a € 600,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 24.818,00 - \text{€ } 12.600,00 = \text{€ } \mathbf{12.218,00}$$

(diconsi euro dodicimiladuecentodiciotto/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

- **LOTTO 3**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 566,00 €/m² e 845,00 €/m²;



- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.

In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **770,25 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- *Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 46,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 1,00 (libera)*
- *Coefficiente merito piano: 0,90 (piano rialzato senza giardino)*
- *Coefficiente merito stato conservazione: 0,80 (da ristrutturare)*
- *Coefficiente merito luminosità: 1,00 (mediamente soleggiato)*



- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,00 (mista)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,80 (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- *Coefficiente merito riscaldamento*: 0,95 (assente)

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,55.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 770,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$770,25\text{€/m}^2 \times 0,55 = 423,64 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$46,00 \text{ m}^2 \times 423,64 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.487,44 \text{ arrotondato € } 19.487,00.$$

(diconsi euro diciannovemilaquattrocentoottantasette/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

- **LOTTO 4**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 691,00 €/m² e 1.048,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.



In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **852,25 €/m2**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- *Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 63,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 0,80* (abitazione locata)
- *Coefficiente merito piano: 0,90* (piano terra senza giardino)
- *Coefficiente merito stato conservazione: 0,90* (da ristrutturare)
- *Coefficiente merito luminosità: 1,05* (mediamente soleggiato)
- *Coefficiente merito esposizione e vista: 1,05* (esterna)
- *Coefficiente merito età edificio: 0,80* (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- *Coefficiente merito riscaldamento: 0,95* (assente)



Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,55.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 852,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$852,25\text{€/m}^2 \times 0,55 = 453,90 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$63,00 \text{ m}^2 \times 453,90 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.595,70 \text{ arrotondato € } 28.596,00.$$

A questo valore devono essere sottratte le spese per il ripristino dei luoghi allo stato originario, pari a € 12.000,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 28.596,00 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 16.596,00$$

(diconsi euro sedicimilacinquecentonovantasei/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

- **LOTTO 5**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 691,00 €/m² e 1.048,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.



In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **852,25 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- *Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 46,00 m²

- *Superfici secondarie*

Riferite alle superfici di ballatoi ad uso esclusivo sono pari:

b) Superficie ballatoio: 3,00 m²x 0,30 = 1,00 m²

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 46,00 m² + 1,00 m² = 47,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 0,80* (abitazione locata)
- *Coefficiente merito piano: 0,90* (piano rialzato senza giardino)
- *Coefficiente merito stato conservazione: 0,80* (da ristrutturare)
- *Coefficiente merito luminosità: 1,00* (mediamente soleggiato)



- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,00 (mista)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,80 (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- *Coefficiente merito riscaldamento*: 0,95 (assente)

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,44.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 852,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$852,25\text{€/m}^2 \times 0,44 = 375,00 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$47,00 \text{ m}^2 \times 375,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 17.625,00.$$

A questo valore deve essere sottratta la spesa per i lavori di ripristino del tramezzo eliminato tra l'antibagno ed il bagno stimata pari a € 1.000,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 17.625,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 16.625,00$$

(diconsi euro sedicimilaseicentoventicinque/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

- **LOTTO 6**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 691,00 €/m² e 1.048,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C5, zona Semicentrale, Policlinico – Pistunina – Tremestieri – Provinciale – Zona Falcata, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenda del Territorio. Per



abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 670,00 €/m² e 1.000,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.

In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **852,25 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- Superfici principali

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 109,00 m²

- Superfici secondarie

Riferite alle superfici di balconi ad uso esclusivo sono pari:

c) Superficie balcone: 4,40 m² x 0,30 = 2,52 m²

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 109,00 m² + 3,00 m² = 112,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente merito stato locativo: 1,00 (libero)

- Coefficiente merito piano: 0,97 (piano secondo con ascensore)



- *Coefficiente merito stato conservazione*: 1,00 (buono stato)
- *Coefficiente merito luminosità*: 1,05 (soleggiato)
- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,05 (esterna)
- *Coefficiente merito età edificio*: 1,00 (edificio con età oltre i 40 anni in stato normale)
- *Coefficiente merito riscaldamento*: 0,95 (assente)

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 1,00.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 852,25 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$852,25\text{€/m}^2 \times 1,00 = 852,25,00 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$112,00 \text{ m}^2 \times 852,25 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 95.452,00.$$

A questo valore devono essere sottratte le spese per la rimozione della chiusura del balcone interno alla chiostrina condominiale, in quanto non sanabile, tale spesa è stimata a circa € 500,00.

Andrà sottratto anche la spesa per la presentazione della pratica edilizia (CILA in sanatoria) per la diversa distribuzione degli spazi interni, il costo della pratica è pari a € 1.000,00 comprensivi di oneri tecnici a cui va sommata la sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre che la nuova catastazione pari a € 600,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 95.452,00 - \text{€ } 3.100,00 = \text{€ } \mathbf{92.352,00}$$

(diconsi euro novantaduemilatrecentocinquantadue/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

- **LOTTO 7**

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo



Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni in villino in quella zona variano tra 664,00 €/m² e 1.008,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona E22, zona Periferica, Litorale Tirrenico – Rodia – S. Saba – Acqualadroni – Ortoliuzzo - Timpazzi, per il primo semestre dell'anno 2025 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo in villino in condizioni normali varia tra 870,00 €/m² e 1.300,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.

In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **960,50 €/m²** in riferimento alle abitazioni in villino.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei *coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima* relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata in riferimento al progetto originariamente autorizzato come segue:

- *Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 41,00 m²

- *Superfici secondarie*



Riferite alle superfici annesse di terrazzi, balconi ecc. che sono pari:

- a) Superficie balconi e verande fino a 25,00 m²: $25,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 7,50 \text{ m}^2$
- b) Superficie balconi e verande eccedente i 25,00 m²: $89,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 8,90 \text{ m}^2$

Riferite alle superfici di vani accessori a indiretto servizio e comunicanti con i vani principali che sono pari:

- a) Superficie locale deposito seminterrato: $87,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 43,50 \text{ m}^2$
- b) Superficie locale sottotetto: $69,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 34,50 \text{ m}^2$

Riferite alle superfici di vani accessori a indiretto servizio e non comunicanti con i vani principali che sono pari:

Superficie locale deposito agrario: $42,00 \text{ m}^2 \times 0,25 = 10,50 \text{ m}^2$

Riferite alle superfici di aree esterne o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della u.i.u. trattata:

- a) Superficie terreno fino alla sup. dei vani principali: $41,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 4,10 \text{ m}^2$
- b) Superficie terreno oltre la sup. dei vani principali: $3.885,00 \text{ m}^2 \times 0,02 = 77,70 \text{ m}^2$

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di:

$$Sc = 41,00\text{m}^2 + 7,50\text{m}^2 + 8,90\text{m}^2 + 43,50\text{m}^2 + 34,50\text{m}^2 + 10,50\text{m}^2 + 4,10\text{m}^2 + 77,70\text{m}^2 = 227,70 \text{ m}^2$$

Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito stato locativo: 1,00 (libero)*
- *Coefficiente merito stato conservazione: 1,10 (nuova costruzione)*
- *Coefficiente merito luminosità: 1,10 (molto luminoso)*
- *Coefficiente merito esposizione e vista: 1,05 (esterna)*
- *Coefficiente merito età edificio: 1,00 (edificio con età inferiore a 20 anni in ottimo normale)*
- *Coefficiente merito riscaldamento: 0,95 (assente)*

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 1,20.



Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 960,50 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$960,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 1.152,60 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$228,00 \text{ m}^2 \times 1.152,60 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 262.792,80.$$

A questo valore devono essere sottratte le spese per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino dei luoghi come da progetto regolarmente autorizzato. Il valore dei lavori è stimato pari a € 30.000,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 262.793,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 232.793,00$$

(**diconsi euro duecentotrentaduemilasettecentonovantatre/00**), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

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.

Gli immobili che compongono i primi sei lotti risultano in piena proprietà del Sig. [REDACTED]

I beni che costituiscono il **LOTTO 7** risultano per 1/2 in proprietà omissis e per 1/2 in proprietà della omissis

Non essendo possibile la divisione dei beni si procederà alla vendita della quota del 50% della proprietà.



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.

- **LOTTO 1**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, via Napoli is. 12bis.

L'immobile risulta stato edificato intorno ai primi anni del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a quattro elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano rialzato.

Catastalmente è individuato al Foglio 237 Particella 66 Sub. 22 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria in quanto risulta in stato di abbandono e le utenze risultano disattivate.

Gli infissi e dei serramenti esterni appaiono vetusti.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5).

- **LOTTO 2**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, via Napoli is. 12bis.

L'immobile risulta stato edificato intorno ai primi anni del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a quattro elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano rialzato.



Catastalmente è individuato al Foglio 237 Particella 66 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori per la demolizione delle parti abusive ed in seguito lavori di manutenzione ordinaria.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi ma vetusti così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5).

- **LOTTO 3**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, Antonio D'Amato Pal. C – Fondo Genovese.

L'immobile risulta stato edificato intorno ai primi anni del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a due elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano rialzato.

Catastalmente è individuato al Foglio 235 Particella 43 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria in quanto risulta in stato di abbandono e le utenze risultano disattivate.

Gli infissi e dei serramenti esterni appaiono vetusti.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola



- elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
 - Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5).

- **LOTTO 4**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, via Roosevelt is. 19.

L'immobile risulta stato edificato intorno ai primi anni del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a tre elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano rialzato.

Catastalmente è individuato al Foglio 235 Particella 43 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori per il ripristino dei luoghi in conformità al progetto originario ed in seguito lavori di manutenzione ordinaria.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi ma vetusti così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5)

- **LOTTO 5**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, via Napoli is. 12bis.

L'immobile risulta stato edificato intorno ai primi anni del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a quattro elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano rialzato.



Catastalmente è individuato al Foglio 237 Particella 54 Sub. 3 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono incompleti ma vetusti così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5).

- **LOTTO 6**

Il bene pignorato si riferisce ad un immobile sito in Messina, viale San Martino is.14 n. 381.

L'immobile risulta stato edificato intorno al 1970. Nella sua totalità il fabbricato è a sei elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al piano secondo.

Catastalmente è individuato al Foglio 237 Particella 4 Sub. 31 cat.A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 112mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona Semicentrale di Messina e dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile si trova in un signorile stabile che si articola in varie scale interne. L'appartamento necessita di lavori di ordinaria manutenzione.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi ma vetusti così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: Semicentrale e con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola



- elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona P.G. e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
 - Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,3) autostrada (2,7), autobus (2,5).

- **LOTTO 7**

1. Villa sita in Messina, via Serro - vill. Spartà, posta al piano terra e primo ed identificata in catasto al fg.1 part.1447 sub.1;
2. Magazzino/Locale deposito sito in Messina, via Serro - vill. Spartà, posto al piano seminterrato ed identificato in catasto fg.1 part.1447 sub.2;
3. Terreno sito in Messina via Serro – vill. Spartà, identificato in catasto al fg.1 part.1448.

I beni di cui al compendio pignorato si riferiscono ad una villa ad un piano più sottotetto, un locale deposito al piano seminterrato ed un terreno agricolo sito in via Serro, vill. Spartà.

L'immobile risulta stato edificato a partire dal 2009. Nella sua totalità il fabbricato è parzialmente a tre elevazioni f.t., poiché la prima elevazione risulta in parte interrata.

La villa catastalmente è individuato al Foglio 1 Particella 1447 Sub.1 cat.A/7, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140mq comprese di superfici scoperte.

Il magazzino/locale deposito catastalmente è individuato al Foglio 1 Particella 1447 Sub.2 cat.C/2, classe 7, consistenza 70mq, superficie catastale 87mq.

Il terreno è catastalmente individuato al Foglio 1 Particella 1448 ed ha una superficie di 3926mq.

Trattasi di abitazione in rurale e relative pertinenze posto in una zona periferica di Messina dalla quale è comunque facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori di demolizione delle parti totalmente difformi rispetto al progetto autorizzato.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), asilo nido (sufficiente), farmacie (buono), campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media



superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Messina e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (13,5), autostrada (18,5), autobus (10,8).

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..

Gli immobili pignorati non risultano vendibili in un unico lotto, per cui si è proceduto a predisporre sette diversi lotti di vendita, di seguito riportati:

- **LOTTO 1**

Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.22.

- **LOTTO 2**

Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.66 sub.1.

- **LOTTO 3**

Appartamento sito in Messina via Antonio D'Amato Pal. C – Fondo Genovese, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.133 part.103 sub.20.

- **LOTTO 4**

Appartamento sito in Messina via Roosevelt is. 19, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.235 part.43 sub.1.

- **LOTTO 5**

Appartamento sito in Messina via Napoli is. 12bis, posto al piano terra ed indentificato in catasto al fg.237 part.54 sub.3.

- **LOTTO 6**

Appartamento sito in Messina viale San Martino is.14 n. 381, posto al piano secondo ed indentificato in catasto al fg.237 part.4 sub.31



• **LOTTO 7**

1. Quota di 1/2 Villa sita in Messina, via Serro - vill. Spartà, posta al piano terra e primo ed indentificata in catasto al fg.1 part.1447 sub.1;
2. Quota di 1/2 Magazzino/Locale deposito sito in Messina, via Serro - vill. Spartà, posto al piano seminterrato ed identificato in catasto fg.1 part.1447 sub.2;
3. Quota di 1/2 Terreno sito in Messina via Serro – vill. Spartà, identificato in catasto al fg.1 part.1448.

24 acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti.

Il codice fiscale del omissis risulta in atti ed è: omissis .

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.

Il proprietario degli immobili oggetto del procedimento di esecuzione risulta coniugato con la sig.ra OMISSIS a Messina il 20/07/2019, come si evince dal Certificato anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Messina in data 05/02/2026 con Protocollo ANPR 3966072778.

Si allega Certificato di Stato Civile (Allegato 43).

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.

Vengono prodotti certificati di residenza storici per gli immobili pignorati che al momento risultano locati a terzi:

- Sig.ra OMISSIS (Allegato 44);
- Sig.ra OMISSIS (Allegato 45);
- Sig.ra OMISSIS (Allegato 46);
- Sig. OMISSIS (Allegato 47).

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).

Non si sono accertate pendenze e altre cause sugli immobili.



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.

Essendo il proprietario un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di € 50,00 ciascuna.



CONCLUSIONI

I beni oggetto di pignoramento sono più immobili vendibili esclusivamente separatamente.

Si è proceduto dunque alla predisposizione di sette differenti lotti di vendita.

- **LOTTO 1**

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 66 Sub. 22 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni. Nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone di soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed una camera da letto.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione straordinaria, oltre ad avere tutte le utenze disattivate.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata un'unica differenza tra il progetto e lo stato di fatto, riguardante l'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno.

La parete andrà ripristinata in modo da garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Non risulta quindi necessario presentare nessuna pratica urbanistica ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 comma ad) *“l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”*.

Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo



dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 485,78/ mq per l'abitazione.

Immobilabile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 49,00	€ 22.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.427,50**
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 990,72**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.381,78**

- **LOTTO 2**

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 66 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni. Nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..



L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una cucina ricavata dalla chiusura di un balcone così come l'ingresso all'appartamento.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la realizzazione di un balcone, successivamente chiuso ed in cui sono stati ricavati una cucina ed un piccolo ingresso.

Ulteriori difformità riguardano:

- lo spostamento di tramezzature interne per la trasformazione dell'originario angolo cottura in ripostiglio;
- la trasformazione di alcune finestre in porte finestre;
- la chiusura di due finestre;
- la realizzazione di un altro balcone comunicante con la camera da letto.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle parti totalmente abusive ed in seguito presentare un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria)

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento. Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

In questo momento l'immobile risulta locato omissis con regolare contratto di locazione n.1196 serie 3T registrato dell'esecutato in data 26/02/2021.

Il contratto con scadenza inizialmente fissata al 25/02/2025 è stato oggetto di proroga fissando la nuova scadenza al 25/02/2029.

Il corrispettivo annuo pattuito tra le parti è pari a € 3.840,00, con una rata mensile di € 320,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo



coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 443,18/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 56,00	€ 14.818,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.222,70**
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 1.875,33**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.600,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.119,97**

• LOTTO 3

L'immobile sito in Messina in via via Antonio D'Amato Pal. C, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 133 Particella 103 Sub. 20 cat.A/5, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 46mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile è stato realizzato regolarmente dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento e non ha subito modifiche.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dello stabile e si compone di due camere, bagno e cucina disimpegnate da un piccolo corridoio/ingresso.



L'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione straordinaria, oltre ad avere tutte le utenze disattivate.

Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 423,64/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 46,00	€ 19.487,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.923,05**
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 1.277,35**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 15.286,60

- **LOTTO 4**

L'immobile sito in Messina in via Roosevelt, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 235 Particella 43 Sub. 1 cat.A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile fa parte dell'isolato 19, è stato realizzato nei primi anni del novecento.

L'immobile nella sua totalità è a tre elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano terra dello stabile ed è composto da due camere, un bagno ed angolo cottura.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la demolizione di una parete in muratura portante e lo spostamento di alcune tramezzature interne.

Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, sarà quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale.

I costi per i lavori di ripristino dei luoghi allo stato originale di progetto si stimano pari a € 12.000,00.

L'immobile allo stato attuale risulta essere locato omissis con contratto di precario oneroso stipulato in data 1 Agosto 2025 dal Custode giudiziario della procedura in oggetto.

Il contratto della durata di un anno, fissa il canone mensile pari a € 200,00.

Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di



infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 453,90/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 63,00	€ 16.596,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.489,40**
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 2.058,35**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.048,25**

• LOTTO 5

L'immobile sito in Messina in via Napoli is. 12bis, piano terra, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 54 Sub. 3 cat.A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile fa parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni. Nella sua totalità è a quattro elevazioni f.t..

L'unica differenza tra il progetto e lo stato di fatto, riscontrata in fase di sopralluogo, è l'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno e la realizzazione di una tramezzatura per separare l'angolo cottura dal soggiorno.



In fase di sopralluogo è stata riscontrata un'unica differenza tra il progetto e lo stato di fatto, riguardante l'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno.

La parete andrà ripristinata in modo da garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Non risulta quindi necessario presentare nessuna pratica urbanistica ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 comma ad) *“l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”*.

L'immobile allo stato attuale risulta essere locato omissis con contratto di precario oneroso stipulato in data 1 Agosto 2025 dal Custode giudiziario della procedura in oggetto.

Il contratto della durata di un anno, fissa il canone mensile pari a € 300,00.

Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 375,00/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 47,00	€ 16.625,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

€ 2.493,75



biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.058,35
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.072,90
--	--------------------

• LOTTO 6

L'immobile sito in Messina in viale San Martino is.14 n.381, piano secondo, risulta censito in catasto al Foglio 237 Particella 4 Sub. 31 cat.A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 112mq comprese di superfici scoperte.

L'immobile risulta regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 2244/572 del 04/06/1968 e successiva variante 1137/22/44/572bis del 16/03/1971.

L'immobile nella sua totalità è a sei elevazioni f.t..

L'appartamento è ubicato al piano secondo dello stabile ed è composto un ingresso da cui è possibile accedere ad una cucina comunicante con un balcone chiuso che affaccia sulla chiostrina interna ed un corridoio che disimpegna tre camere, un bagno ed un ripostiglio. Una delle tre camere è fornita di un piccolo balconcino che affaccia su via Siracusa.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate è stato possibile riscontrare una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di un balcone con struttura precaria.

La chiusura del balcone non risulta sanabile poiché l'immobile ricade in zona Paesaggistica con Livello di tutela 1, per cui sarà necessario demolirla (al momento la Soprintendenza di Messina non "riconosce" l'efficacia del Decreto Salva Casa).

In merito alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), le stesse, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).



Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 852,25/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 112,00	€ 94.952,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 14.242,80
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.552,53
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.556,67
--	--------------------



- **LOTTO 7**

Gli immobili che costituiscono il lotto 7 sono:

- Villa sita in Messina, via Serro – vill. Spartà, piano terra e primo, censita in catasto al Foglio 1 Particella 1447 Sub.1 cat.A/7, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140mq comprese di superfici;
- Magazzino/Locale deposito sito in Messina, via Serro - vill. Spartà, posto al piano seminterrato ed identificato in catasto Foglio 1 Particella 1447 Sub.2 cat.C/2, classe 7, consistenza 70mq, superficie catastale 87mq;
- Terreno sito in in Messina, via Serro - vill. Spartà ed identificato in catasto al Foglio 1 Particella 1448 di superficie 3926mq.

L'immobile risulta regolarmente autorizzato con regolare C.E. rilasciata ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94 prot. 1/5910 del 27/10/2009.

L'immobile nella sua totalità è parzialmente a tre elevazioni f.t., poiché la prima elevazione risulta in parte interrata.

È composta da un piano terra in cui vi è un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera e le scale che collegano il piano primo ed il piano seminterrato in cui vi è il magazzino. Il piano primo si compone di un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto dalle quali si accede rispettivamente ad un piccolo balcone ed un terrazzino.

Al piano terra sul prospetto Nord e Sud della villa sono state realizzate due tettoie.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate importanti difformità rispetto al progetto depositato agli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina.

Le differenze tra il progetto ed il reale stato dei luoghi riguardano, la diversa distribuzione interna del locale seminterrato, oltre che la mancata realizzazione dell'intercapedine.

Il piano terra, rispetto al progetto, risulta totalmente adibito ad abitazione ed il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato.

Nel piano sottotetto i locali di sgombero sono stati adibiti a camere da letto e la lavanderia, prevista nel progetto autorizzato, è stata trasformata in bagno.

Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, è quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale.

Il valore dei lavori è stimato pari a € 30.000,00.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 1.152,60/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato	Quota di proprietà
ABITAZIONE IN VILLA	mq 228,00	€ 232.793,00	1/2

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.918,95

- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Non ricorre

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 197.874,05

La quota di proprietà è pari al 50% dell'immobile, pari a **€ 98.937,03**.



La presente Consulenza viene integrata da

- Allegato 1 = Visura storica immobile LOTTO 1
- Allegato 2 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 1
- Allegato 3 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 1
- Allegato 4 = Visura storica immobile LOTTO 2
- Allegato 5 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 2
- Allegato 6 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 2
- Allegato 7= Visura storica immobile LOTTO 3
- Allegato 8 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 3
- Allegato 9 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 3
- Allegato 10 = Visura storica immobile LOTTO 4
- Allegato 11 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 4
- Allegato 12 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 4
- Allegato 13 = Visura storica immobile LOTTO 5
- Allegato 14 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 5
- Allegato 15 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 5
- Allegato 16= Visura storica immobile LOTTO 6
- Allegato 17 = Documentazione fotografica immobile LOTTO 6
- Allegato 18 = Rilievo stato di fatto immobile LOTTO 6
- Allegato 19 = Visura storica immobile n.1 LOTTO 7
- Allegato 20 = Visura storica immobile n.2 LOTTO 7
- Allegato 21 = Visura storica terreno LOTTO 7
- Allegato 22 = Documentazione fotografica LOTTO 7
- Allegato 23 = Rilievo stato di fatto immobile n.1 LOTTO 7
- Allegato 24 = Rilievo stato di fatto immobile n.2 LOTTO 7
- Allegato 25 = Relazione notarile
- Allegato 26 = Planimetria catastale immobile LOTTO 1
- Allegato 27 = Planimetria catastale immobile LOTTO 2
- Allegato 28 = Planimetria catastale immobile LOTTO 3
- Allegato 29 = Planimetria catastale immobile LOTTO 4
- Allegato 30 = Planimetria catastale immobile LOTTO 5
- Allegato 31 = Planimetria catastale immobile LOTTO 6
- Allegato 32 = Planimetria catastale immobile n.1 LOTTO 7
- Allegato 33 = Planimetria catastale immobile n.2 LOTTO 7



- Allegato 34 = Stralcio foglio di mappa terreno LOTTO 7
- Allegato 35 = Certificato di destinazione urbanistica terreno LOTTO 7
- Allegato 36 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 1
- Allegato 37 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 2
- Allegato 38 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 3
- Allegato 39 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 4
- Allegato 40 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 5
- Allegato 41 = Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 6
- Allegato 42 = Certificato di Stato Civile omissis
- Allegato 43 = Certificato di Residenza Storica omissis
- Allegato 44 = Certificato di Residenza Storica omissis
- Allegato 45 = Certificato di Residenza Storica omissis
- Allegato 46 = Certificato di Residenza Storica omissis

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato

Messina, 20/02/2026

Il CTU

Ing. Maria Garufi

