

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO

PROCEDURA ESECUTIVA

Contro

Lotto n°2 – Lotto n°3

N.Gen. Esec. 132/2024

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.3;
- 4) Elaborato planimetrico fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 5) Visura storica fg. 1 part. 485 (soppressa); 5) bis;
- 6) Preliminare di compravendita fg. 1 part. 4441 sub.5;
- 7) Verbale di sopralluogo congiunto con custode;
- 8) Visura storica fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 9) Preliminare di compravendita fg. 1 part. 4441 sub.8;
- 10) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 9;
- 11) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 10;
- 12) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.11;
- 13) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.12;
- 14) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.13;
- 15) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 17;
- 16) Elaborato planimetrico fg. 1 part. 4441;
- 17) Planimetria catastale fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 18) Planimetria catastale fg.1 part. 4441 sub.3;
- 19) Planimetria catastale fg.1 part.4441 sub.5;
- 20) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.8;
- 21) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.9;
- 22) Planimetria catastale fg.1 part. 4441 sub.10;
- 23) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.12;
- 24) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.13;
- 25) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.17
- 26) Documentazione fotografica;
- 27) Permesso di costruire n°7 del 2020;
- 28) Relazione tecnica Cila;
- 29) Cila del 02/09/2022;
- 30) Elaborati grafici;
- 31) Visura storica fg. 1 part. 4441 sub.5;
- 32) Visura storica fg. 1 part. 4441 sub. 8
- 33) Osservatorio immobiliare
- 34) Visura part. 4735;
- 35) Visura part. 4734;
- 36) Elaborato planimetrico modificato a Luglio 2025 del debitore;
- 37) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 8 soppresso a luglio 2025;
- 38) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 9 soppresso a luglio 2025;
- 39) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 10 soppresso a luglio 2025
- 40) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 17 soppresso a luglio 2025;
- 41) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 11 modificata a luglio 2025;

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Rodolfo Urbani
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n°96
Iscritto all'Albo Nazionale dei Periti
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830
con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2
telefono : 3498452084
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

Heimdall Studio – www.hestudio.it

PREMESSA

Lo scrivente in riferimento ai beni oggetto della procedura esecutiva n°132/2024 fa presente di aver già stimato e depositato con il **Lotto n°1**, quelli ricadenti in Villafranca Tirrena indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Di seguito si procede alla stima dei beni ricadenti in Saponara indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa come già comunicato che il bene indicato nel pignormaneto al fg. 1 part. 485 cat c/2 è stato soppresso e di fatto non esiste. Quindi a tal punto i beni in Saponara oggetto di pignoramento rimasti sono i seguenti :

Lotto n°2

Fg. 1 part. 4441 sub. 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17.

Tali beni sono stati unificati in un unico lotto sia perchè appartenenti alla part. 4441 e sia perchè in fase di costruzione/ultimazione lavori. Quindi per chi acquista è più semplice poter dar corso ai lavori di ultimazione e alle relative pratiche necesssarie e consecutive anche di modifica e rettifica.

Lotto n°3

Fg.1 part. 4342 sub.6

Tale bene altro non è che un posto auto scoperto.. In merito il debitore esecutato più volte ha sostenuto, per le vie brevi, che tale posto auto che sulla carta (stante gli atti, le dichiarazioni del notaio Siracusano) risulta ancora in capo all'impresa [redacted] di fatto sarebbe di altra proprietà. Nel senso che, a suo dire, verosimilmente e per errori di trascrizione non è stato trasferito.

Per tali motivi lo scrivente, appartenendo tra l'altro tale posto auto ad un condominio contiguo, ha preferito isolarlo in un lotto a parte al fine di non rallentare la procedura.

In merito prima della vendita di tale lotto (se ritenuta necessaria) si chiede che il giudice disponga che vengano fatti ulteriori accertamenti sulla titolarità reale (concreta) interpellando il creditore (chiedendo la volontà di procedere stante quanto riferito) avendo anche rinvenuto sui luoghi che tale posto auto di fatto era occupato da terzi ignoti.

contro

Quota (1/1), intera proprietà dei seguente beni : unità immobiliare identificata al fg.1 part. 4441 sub. 3 cat. A/2, unità immobiliare fg.1 part. 4441 sub. 5 cat. A/2, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 8 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 9 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 10 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 12 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 13 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 17 c/6 ed infine l'area urbana (porzione di strada ecc..) fg. 1 part. 4441 sub. 11 cat. F/1 – ricadente nel Comune di Saponara (Messina) in via Nazionale snc.

Lotto 002

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°2:

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituenti il lotto n°2):

A. Unità immobiliare (destinata a diventare civile abitazione – p.t.- vedi foto n°5,8,17,18,19,20,21,22,23,24) , sita in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. L'u.i. è completamente al rustico e fa parte di un fabbricato in costruzione (quest'ultimo a tre elev. f.t. e mansarda vedi foto n°5).L'immobile al momento non è suddiviso in vani presenta solo lo scheletro strutturale. L'immobile al piano terra del fabbricato è esposto a Nord .

All'NCEU l'immobile (vedi per l'ubicazione nel contesto del fabbricato l'elaborato planimetrico catastale nell'allegato n°16) risulta così censito (vedi allegato n°3) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.3 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq rendita 136,86.**

La distribuzione interna dell'u.i. per come già riferito non è esistente , tuttavia, al catasto , vedi allegato n°18, è stata rappresentata , impropriamente, la distribuzione interna (come se fosse esistente).

B. Unità immobiliare (civile abitazione piano 2 e 3 (sottotetto) - vedi foto n°26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42) , sita in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. L'u.i. non è completata (vedi foto) , mancano tra l'altro infissi interni, termosifoni, rifiniture, parte degli impianti ecc..

L'u.i. fa parte di un fabbricato in costruzione (quest'ultimo a tre elev. f.t. e mansarda vedi foto n°5)

All'NCEU l'immobile (vedi per l'ubicazione nel contesto del fabbricato l'elaborato planimetrico catastale nell'allegato n°16) risulta così censito (vedi allegato n°31) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.5 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 135 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°9 è possibile vedere la distribuzione interna catastale. Dalle foto citate lo stato dei luoghi .

Catastalmente si nota come il piano terzo è indicato come sottotetto (locale di sgombero) con un lavatoio e terrazzino. Sui luoghi in difformità invece è stata rinvenuta una predisposizione per installazione cucina (vedi foto n°38), un bagno (mancano i sanitari all'infuori del piatto doccia - vedi foto n°41). Pertanto la destinazione d'uso catastale non è corretta.

Da un punto di vista urbanistico la destinazione d'uso del terzo piano è sottotetto mentre sui luoghi è a civile abitazione. Si ritiene che sia opportuno ripristinare lo stato dei luoghi a quello progettuale (più economico), ovvero a sottotetto (locale di sgombero) rispetto alla possibilità ,sempre se autorizzata, del recupero abitativo.

G. Posto auto scoperto (vedi foto n°5 (zona all'incirca occupata dal camion a sinistra), e foto n°16 e 45) sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi. Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione futura.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°14) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.13 categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, superficie catastale 13 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°24 è possibile vedere la planimetria del futuro posto auto scoperto.

H. Posto auto scoperto (vedi foto n°12,13) Il posto auto non è materializzato sui luoghi inoltre la zona limitrofa risulta recintata con catena ma accessibile a piedi. Infine sembra che in fondo all'area in questione vi sia un cancello che permette l'accesso ad altra proprietà. Esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°15) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.17 categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 38 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°25 era possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **In pratica il sub. 17 è stato soppresso oggi identificato con la part. 4736** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°40).

I. Area urbana (vedi foto n°14). L'area urbana allo stato non è materializzata. Verosimilmente sarà destinata a strada comune ai condomini e/o di passaggio interno all'area comune. Il posto auto non è materializzato sui luoghi. Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°12) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.11 categoria F/1, consistenza 280 mq, superficie catastale**

- Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **Il sub. 11 è stato ridotto da 280 mq a 265 mq** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°41).

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
Dagli atti di causa (certificazione notaio Dott. Enrico Siracusano) risulta (alla data
del 25/06/2024):**

4.2.1. Iscrizioni-trascrizioni : una

- **TRASCRIZIONE n. 17022/13582 del 20/06/2024** nascente da atto di pignoramento Tribunale di Messina del 22/05/2024 rep.1846/2024

A favore: [redacted] nato a Messina [redacted] (elezione di domicilio non indicata in nota; richiedente [redacted] n.57 – Messina)

Contro: [redacted]

Gravante su:

-1/1 di immobile (C/2) in Saponara mq.48 in catasto Fg.1 part. 485

- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.12 in catasto Fg.1 part. 4342/6
- 1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/3
- 1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/5
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.26 in catasto Fg.1 part. 4441/8
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.49 in catasto Fg.1 part. 4441/9
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.68 in catasto Fg.1 part. 4441/10
- 1/1 di immobile (F/1) in Saponara mq.280 in catasto Fg.1 part. 4441/11
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.14 in catasto Fg.1 part. 4441/12
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.13 in catasto Fg.1 part. 4441/13
- 1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.38 in catasto Fg.1 part. 4441/17
- 1/1 di abitazione in villini (A/7) in Villafranca Tirrena vani 8 in catasto Fg.1 part. 3539/1
- 1/1 di immobile (C/6) in Villafranca Tirrena mq.21 in catasto Fg.1 part. 3539/3

(n.b. nel caso di specie (vendita lotto n°2 e 3) la trascrizione viene cancellata solo per gli immobili oggetto della presente vendita ovvero quelli in Saponara).

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna ;

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna ;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta :

- Rilasciato un permesso di costruire n°7/2020 , pratica edilizia n°7/2019 rilasciata il 20.11.2020 (vedi allegato n°27);
- CILA 02/09/2022 PROT. 8413 (vedi alleg. n°29).
- I lavori del fabbricato erano in atto , non vi è fine lavori né abitabilità (né evidentemente quanto necessario , allo stato , per ottenerla).
- Il sottotetto dell'immobile (sub.5) già riferito per come su riportato era destinato abusivamente a civile abitazione.

Lo scrivente consiglia il ripristino dello stato come da progetto , la pratica per il recupero abitativo per quanto sarà possibile si ritiene più complessa ed economicamente svantaggiosa

Conformità catastale:

Situazione catastale :

Già si è su riferito , per quanto esistente, nella descrizione dei singoli beni a cui si rimanda. Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (vedi confronto tra allegato 16 e 36 evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura sopprimendo il sub. 8, 9 ,10 e 17 della part. 4441 (oggetto di esecuzione) riducendo infine il sub. 11 da 280 a 265 mq.

Si fa presente che i luoghi di fatto sono ancora un cantiere pertanto le modifiche allo stesso potranno essere apportate in futuro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue e straordinarie di gestione degli immobili: Gli immobili sono in fase di costruzione/rifinitura..

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non vi è condominio .

contro

AS

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

In particolare dagli atti di causa ovvero dall'atto del notaio "Enrico Siracusano" risulta la seguente cronostoria :

- gli stessi risultano essere di piena proprietà della Società:

* [redacted] s.r.l." con sede in Torregrate [redacted] 6 (già [redacted] in Villafranca Tirrena) codice fi [redacted]

per essere alla stessa così pervenuti:

* 1) - il terreno su cui sorgono gli immobili in Saponara

a)

- TRASCRIZIONE n. 11348/6504 del 31/03/2005 nascente da atto di [redacted] B. [redacted] rep.47235/11647

A favore: G. [redacted] Villafranca Tirrena codice fi [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto:

- 1/1 di terreno in Saponara contrada Rovetto in catasto Fg.1 part.200 are 9,74

Alla sig.ra Formica Maria il terreno suindicato era così pervenuto:

- TRASCRIZIONE n. 17238/14314 del 28/06/1990 nascente da successione per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Paderni del 23/06/1989 reg.to a Messina [redacted] (den. 14 vol. 1780 Uff. Reg. Messina del 29/11/1989)

A favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Contro: [redacted] nata a Saponara il [redacted]

Oggetto, fra gli altri: [redacted]

terreno agricolo in Saponara contrada Rovetto in catasto Fg.1 part.200 are 9,74

b) - TRASCRIZIONE n.11349/6505 del 31/03/2005 nascente da atto di permuta Notaio [redacted] rep.47235/11647

A [redacted] in Villafranca Tirrena codice fi [redacted]

Contro: G. [redacted] nata a Villafranca Tirrena il [redacted]

Oggetto: [redacted]

Vertical text on the right edge of the page, likely a scanning artifact or reference code.

Quota (1/1), intera proprietà (*), del seguente bene immobiliare : Posto Auto scoperto fg.1 part. 4342 sub.6 – Via Nazionale snc – Saponara Marittima (Me).

LOTTO N°3

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera (*)) APPARTENENTE AL LOTTO N°3:

Lotto n°3

Fg.1 part. 4342 sub.6 (Saponara).

Tale bene altro non è che un posto auto scoperto.. In merito il debitore esecutato più volte ha sostenuto, per le vie brevi, che tale posto auto che sulla carta (stante gli atti , le dichiarazioni del notaio Siracusano) risulta ancora in capo all'impresa [redacted] il fatto sarebbe di altra proprietà . Nel senso che , a suo dire, verosimilmente e per errori di trascrizione non è stato trasferito .

Per tali motivi lo scrivente , appartenendo tra l'altro tale posto auto ad un condominio contiguo, ha preferito isolarlo in un lotto a parte al fine di non rallentare la procedura.

(*) In merito prima della vendita (se ritenuta necessaria) si chiede che il giudice disponga che vengano fatti ulteriori accertamenti sulla titolarità reale (concreta) interpellando il creditore (chiedendo la volontà di procedere stante quanto riferito) avendo anche rinvenuto sui luoghi che tale posto auto di fatto era occupato da terzi ignoti.

All'NCEU il bene risulta così censito (vedi allegato n°8 – foto n°1 Condominio Le Muse) :

- Fg.1 part. 4342 sub.6 categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq. [redacted]

Per il tramite dell'allegato n°4 è possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

In riferimento ai gravami di tale bene si rimanda a quanto su già riferito per il lotto n°2 in quanto su tale bene ricade la trascrizione n°17022/13582 del 20/06/2024 richiamata. In merito alla provenienza per come già citato si rimanda alla certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano.

Valutazione posto auto scoperto :

Tenuto conto delle perplessità manifestate su tale bene oggetto di pignoramento per le quali si chiede un esplicito intervento decisionale del magistrato e del creditore procedente , si stima comunque il valore dello stesso nel seguente importo a corpo **3.000,00 euro** (da ritenersi omni comprensivo , compreso di adeguamenti e correzioni e quant'altro).

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°2 : Trattasi dei seguenti beni : unità immobiliare identificata al fg.1 part. 4441 sub. 3 cat. A/2, unità immobiliare fg.1 part. 4441 sub. 5 cat. A/2, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 8 c/6 , posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 9 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 10 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 12 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 13 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 17 c/6 ed infine l'area urbana (porzione di strada ecc..) fg. 1 part. 4441 sub. 11 cat. F/1 – ricadenti nel Comune di Saponara (Messina) in via Nazionale snc

N.B. Da Luglio 2025 il costruttore autonomamente ha modificato i posti auto sub.8,9,10,17 in aree urbane (sopprimendo i sub per come già riferito in perizia)

..... euro 193.536,00

Lotto n°3 : Trattasi di posto auto scoperto : Fg.1 part. 4342 sub.6 (Saponara) – lo scrivente stante le perplessità manifestate e la richiesta formulate – ha stimato il bene nel valore di euro 3.000,00

Quindi alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Paolo Petrolo per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 16/08/2025

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SISTEMA DI AUTOGESTIONE DOCUMENTI