

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**PRISMA SPV SRL**

Contro

**[REDACTED]** + 3

**N.Gen. Esec. 147/2024**

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Visura storica villetta;
- 3) Elaborato Planimetrico;
- 4) Planimetria interna catastale;
- 5) Ape attestato;
- 6) Autorizzazione genio civile, collaudo;
- 7) Abitabilità;
- 8) Fine lavori;
- 9) Progetto di variante (stralcio);
- 10) Concessione edilizia 1691 del 21.04.2004;
- 11) Ricevute spese;
- 12) Verbali di sopralluogo;
- 13) Certificazione notarile sostitutiva;
- 14) Atto di pignoramento immobiliare;
- 15) Estratto di mappa;
- 16) Stralcio pdf;
- 17) Visura storica fg. 12 part. 2031 (pertinenza condominiale);
- 18) Visura storica fg. 12 part. 2028 (pertinenza condominiale);
- 19) Donazione **[REDACTED]** ;
- 20) Documentazione fotografica;
- 21) Google maps ;
- 22) Osservatorio immobiliare e indagini di mercato;

**Presidente Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

**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. RBNRLF70S04F1 58S – P.Iva 02126920830  
con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2  
telefono : 3498452084  
cellulare : 3498452084  
email : [rodolfourbani@virgilio.it](mailto:rodolfourbani@virgilio.it)  
pec : [rodolfo.urbani@ingpec.eu](mailto:rodolfo.urbani@ingpec.eu)



**Quota (1/1), intera proprietà del seguente bene immobiliare villetta a schiera nel Comune di Santa Teresa di Riva via Scorsonello n°27 – identificata al fg. 12 part. 2023 sub. 10**

**Lotto 001 (Unico)**

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

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituenti unico lotto):

- A. Villetta a schiera (destinata a civile abitazione), sita in via Scorsonello n°27, Santa Teresa di Riva (Me) composta da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e piano sottotetto. La villetta appartiene ad un complesso di n°11 villette a schiera. In catasto il bene risulta così censito fg. 12 part. 2032 aub. 10, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 214 mq, rendita 908,86 al seguente indirizzo via scorsonello snc piano S1-T-1-2, intestato a :

[REDACTED]

In realtà il sig. [REDACTED] è venuto a mancare e quindi il diritto di abitazione per lo stesso è venuto meno.

La villetta è così composta (vedi allegato n° 4):

- **Piano terra** : corte d'accesso (vedi foto n°1 e 2) dotata di cancello (non automatizzato), ove è possibile parcheggiare autovettura/e più eventuali motocicli, appena entrati vi è una zona pranzo-soggiorno, (vedi foto n°4 e 5) quindi entrando a destra un anti w.c. e un piccolo w.c. (vedi foto n°6,7,8), conclude il piano terra un angolo cottura con pranzo (vedi foto n°9,10) che da su un balcone (vedi foto n°11 e 12).
- **Piano seminterrato** : dal piano terra per il tramite di una scala interna si ha l'accesso al piano sottostante (vedi foto n°13). Ivi si giunge ad un piccolo disimpegno (vedi foto n°29) per il tramite del quale si può accedere ad un vano (catastalmente indicato come cantina vedi allegato n°4) in atto adibito a deposito vedi foto n°30 e 31, quindi vi è un altro ambiente (catastalmente indicato come cantina/parcheggio vedi allegato n°4) in atto un deposito di materiale vario (vedi foto n°32,33), infine dal predetto vano si accede ad una corte lato valle vedi foto n°39 e 40 con cancello non automatizzato.
- **Piano Primo** : dal piano terra per il tramite della scala interna si accede al piano primo ivi vi è una prima camera da letto (vedi foto n°15), un bagno (vedi foto n°16), un rip. (vedi foto n°17), una seconda camera (vedi foto n°18) ed una terza camera da letto (vedi foto n°19), quindi completano il piano primo un balcone (lato via Scorsonello) vedi foto n°20, ed un secondo balcone lato valle vedi foto n°22;
- **Piano Sottotetto**: dal piano primo sempre per il tramite della scala si accede al piano sottotetto. Ivi vi è un ambiente adibito a camera (vedi foto n°25,26), mentre un secondo vano a bagno (vedi foto n°27). Infine vi è un terrazzo a livello (vedi foto n°28).

Nella planimetria catastale tali ambienti del sottotetto sono indicati come locale di sgombero.

La villetta è dotata di impianto elettrico in buono stato, di acqua comunale, ha la predisposizione all'allaccio del gas ma allo stato è disattivato vi sono le bombole a gas. Le porte interne sono tipo legno, gli infissi esterni in alluminio (vedi foto), la pavimentazione in ceramica.



La villetta presenta al piano terra macchie di umidità (vedi foto n°6,9,45,46,48), al piano seminterrato vi sono delle vistose macchie di umidità (vedi foto n°34,35) ed ancora nell'intradosso del balcone (visibile dal piano primo) vedi foto n°21 vi sono chiari segni di infiltrazione.

#### Situazione catastale:

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale salvo la destinazione in atto degli ambienti rinvenuti al piano sottotetto ove i locali di sgombero erano destinati di fatto come camera da letto e bagno mentre nella planimetria indicati per l'appunto come locali di sgombero.

Il bagno nel sottotetto così come meglio si dirà in seguito dovrà essere smantellato nel piatto doccia e nel w.c. ripristinando così la regolarità catastale.

#### Situazione urbanistica:

Dagli accertamenti condotti risulta che il complesso residenziale ha ottenuto una prima Concessione Edilizia la n°1551 del 29/05/2001, una seconda Concessione Edilizia in Variante la n°1691 del 21/04/2004 (allegato n°10) ed infine l'abitabilità (vedi allegato n°7) per i corpi di fabbrica a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m (n°11 unità totale), composti rispettivamente da un piano seminterrato destinato a cantina, un piano terra e primo destinati a civile abitazione, piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Le difformità urbanistiche rinvenute sono le seguenti:

- Distribuzione interna al piano seminterrato non presente nel progetto ed ancora il cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto non autorizzata si evidenzia tra l'altro l'esistenza del bagno (w.c. e doccia).

Per regolarizzare lo stato si può presentare una cila in sanatoria per il piano terra, mentre per il piano sottotetto si ritiene più utile togliere il w.c. e la doccia nonché utilizzare l'ambiente quale sottotetto compreso ogni e quant'altro sarà ritenuto effettuare per uniformare lo stato dei luoghi a quello progettuale.

#### Calcolo superficie :

Piano seminterrato : .....mq. 50 circa (cantina);  
Piano terra : .....mq 76,8 circa (abitazione)  
Piano primo .....mq. 77,3 circa (abitazione)  
Piano sottotetto : .....mq. 50 circa (sottotetto)  
Balconi p.I° .....mq. 20,60 circa  
Corte lato via Scorsonello : .....mq. 44,20 circa  
Corte retro .....mq. 28,50 circa  
Terrazzino (sottotetto) : .....mq. 7,49 circa

**Superficie commerciale :**  $(76,8+77,3) + 50 \times 0,45 + 50 \times 0,45 + 20,60 \times 0,20 + 44,20 \times 0,15 + 28,50 \times 0,15 + 7,49 \times 0,10 = \mathbf{214,87 \text{ mq. circa}}$

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono individuazione, tuttavia si rileva che nella donazione (vedi allegato n°19) del padre [REDACTED] ai figli si legge : costituisce pertinenza della villetta la comproprietà in ragione di 12/198 indivisi del terreno destinato a verde dell'intero complesso residenziale della superficie catastale di 928 mq. (al catasto fg. 12 part. 2028 e part. 2031). Oggi la proprietà di tali part. 2028 e 2031 che costituiscono pertinenza del complesso ( di fatto due aree una adibita a parcheggio per lo più utilizzato dalle seconde o terze auto o dagli ospiti del condominio, l'altra invece è raggiungibile a piedi) è di tutti i condomini in quota parte pari a 1/11 ciascuno. In particolare vedi alleg.17 e 18 i sig.ri [REDACTED] in totale possiedono 18/198 ovvero 1/11 del totale indiviso. Nell'atto di pignoramento a pag. 5 si parla sia dell'immobile fg 12 part. 2032 sub.10 e sia della pertinenza indicata come terreno agricolo destinato a cortile del complesso edilizio fg. 12 part. 2028 e 2031 stesso discorso a pag. 7 del pignoramento. Tuttavia a pag. 14 quando si descrive (parte in giallo evidenziata) il bene oggetto di pignoramento non si fa riferimento a tali part.2028 e 2031 essere pertinenza del complesso condominiale.



Si rimette pertanto la questione all'ill.mo signor giudice ovvero se il pignoramento debba essere anche riportato su dette particelle che costituiscono sostanzialmente una pertinenza del bene principale anche perché nella certificazione del notaio risulta che il pignoramento grava su Santa teresa di riva fg.12 part. 2032 sub. 10 e non sulla pertinenza part. 2028 e 2031 (leggi trascrizione del pignoramento n°19757/15786 del 17/07/2024)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al lotto n°1 (unico), ricade nel paese di Santa Teresa di Riva (Me) via Scorsonello n°27

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: zona al di sopra dell'autostrada via Scorsonello - Santa Teresa di Riva

Servizi della zona (km): I luoghi si trovano su strada comunale e la zona nei pressi (entro 500m) è dotata dei consueti servizi necessari.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (4 km circa ).

## **3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dal sig. [REDACTED] il quale in data 10 febbraio ne ha consentito l'accesso. Per ulteriori informazioni si può chiedere al custode giudiziario Avv. Marullo.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli atti di causa (vedi certif. notaio Dott. Giulia Messina Vitrano)**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*



Esecuzione Immobiliare n°147/2024  
PRISMA SPV SRL  
contro

+ 3

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura  
Dagli atti di causa (certificazione notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano)  
risulta (alla data del 17/07/2024):**

*4.2.1. Iscrizioni-trascrizioni : due*

ISCRIZIONE NN. 19345/1685 del 12/07/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOT  
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14/07/2004 Numero di re  
Notaio TERRANOVA GRAZIA MARIA RITA Sede SANTA TERESA DI RIVA (ME)  
A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO Codice fiscale 05102  
DOVALUE S.P.A. VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA),

capitale € 850.000,00 Totale € 1.700.000,00 Durata 10 anni  
Grava su Santa Teresa Di Riva foglio 12 particella 2032 sub 10 con unità precedente identificata d  
1647 Foglio 12 Particella 1649 Foglio 12 Particella 1651  
In rettifica alla formalità del 16/07/2004 NN. 25881/6378 ipoteca volontaria concessione a garanzia d

ISCRIZIONE NN. 5834/693 del 07/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO  
24/02/2016 Numero di repertorio 259/2016 emesso da TRIBUNALE GIUDICE UNICO Sede MESSI  
A favore di UNIPOL BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 03719580379 (Domicilio  
AGRIGENTO 15/A PRESSO AVV. V. GORGONE),

**4.2.2. Trascrizione nn. 19757/15786 del 17/07/2024** nascente da Verbale di  
Pignoramento immobiliare del 01/07/2024 numero di repertorio 2290 emesso da  
Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Messina sede Messina.  
A favore di Prisma spv srl sede Roma codice fiscale 05028250263 (richiedente europa  
cs srl per avv. Nunzio Sinagra via Garibaldi n°375 Messina vs

**Grava su Santa Teresa di Riva fg.12 part. 2032 sub. 10 .**

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna ;*

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna ;*



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti condotti risulta che il complesso residenziale ha ottenuto una prima Concessione Edilizia la n°1551 del 29/05/2001, una seconda Concessione Edilizia in Variante la n°1691 del 21/04/2004 (allegato n°10) ed infine l'abitabilità (vedi allegato n°7) per i corpi di fabbrica a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m (n°11 unità totale), composti rispettivamente da un piano seminterrato destinato a cantina, un piano terra e primo destinati a civile abitazione, piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Le difformità urbanistiche rinvenute sono le seguenti:

- Distribuzione interna al piano seminterrato non presente nel progetto ed ancora il cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto non autorizzata si evidenzia tra l'altro l'esistenza del bagno (w.c. e doccia).

Per regolarizzare lo stato si può presentare una cila in sanatoria per il piano terra, mentre per il piano sottotetto si ritiene più utile togliere il w.c. e la doccia nonché utilizzare l'ambiente quale sottotetto compreso ogni e quant'altro sarà ritenuto effettuare per uniformare lo stato dei luoghi a quello progettuale e catastale.

Il costo per la regolarizzazione compreso oneri di rimozione si stima in euro 2.500,00.

#### Conformità catastale:

##### Situazione catastale :

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale salvo la destinazione in atto degli ambienti rinvenuti al piano sottotetto ove i locali di sgombero erano destinati di fatto come camera da letto e bagno mentre nella planimetria indicati per l'appunto come locali di sgombero.

Il bagno nel sottotetto così come meglio si dirà in seguito dovrà essere smantellato nel piatto doccia e nel w.c. ripristinando così la regolarità catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue e straordinarie di gestione degli immobili:** La Villa appartiene ad un complesso di ville a schiera. L'immobile presenta alcune criticità, vi è dell'umidità al piano primo ed ancora infiltrazioni al piano seminterrato, quindi nell'intradosso della pensilina di copertura del balcone lato via Scorsone vi sono macchie di umidità. Necessita pertanto di interventi per eliminare quanto presente. Nell'immobile inoltre al momento vi sono al piano seminterrato molte buste stivate piene di diverso materiale (probabilmente vestiti o altro).

#### **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Stante le informazioni rese dal sig. [REDACTED] presente alle operazioni peritali e da informazioni informali assunte sui luoghi non vi sarebbe un condominio costituito tuttavia risulterebbe che un proprietario di una Villa gestisce le spese comuni. Interpellato lo stesso riferisce oralmente che la parte avrebbe un debito di circa 600,00 euro (tuttavia nessuna documentazione mi è stata resa e in tal senso si rimanda al custode giudiziario per eventuali maggiori dettagli).



Esecuzione Immobiliare n°147/2024  
PRISMA SPV SRL  
contro

[REDACTED] + 3

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

In particolare dagli atti di causa (ovvero dalla relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano) risulta alla data del 01/07/2024 :  
la seguente proprietà

[REDACTED]

**\* Ai soggetti esegutati, l'immobile in oggetto, è così pervenuto:**

[REDACTED]

**N.B. Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 11.03.2014  
148083/13136 Notaio MANDANICI CATERINA Sede SANTA TERESA DI RIVA (ME) trascritt  
6157/48**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE :**

Dagli accertamenti condotti risulta che il complesso residenziale ha ottenuto una prima Concessione Edilizia la n°1551 del 29/05/2001, una seconda Concessione Edilizia in Variante la n°1691 del 21/04/2004 (allegato n°10) ed infine l'abitabilità (vedi allegato n°7) per i corpi di fabbrica a-b-c-d- e-f-g-h-i-l-m (n°11 unità totale), composti rispettivamente da un piano seminterrato destinato a cantina, un piano terra e primo destinati a civile abitazione, piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Le difformità urbanistiche rinvenute sono le seguenti:

- Distribuzione interna al piano seminterrato non presente nel progetto ed ancora il cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto non autorizzata si evidenzia tra l'altro l'esistenza del bagno (w.c. e doccia).

Per regolarizzare lo stato si può presentare una cila in sanatoria per il piano terra, mentre per il piano sottotetto si ritiene più utile togliere il w.c. e la doccia nonché utilizzare l'ambiente quale sottotetto compreso ogni e quant'altro sarà ritenuto effettuare per uniformare lo stato dei luoghi a quello progettuale e catastale.

Il costo per la regolarizzazione compreso oneri di rimozione si stima in euro 2.500,00.



**Descrizione del seguente bene immobiliare villetta a schiera nel Comune di Santa Teresa di Riva via Scorsonello n°27 – identificata al fg. 12 part. 2023 sub. 10 (quota in vendita 1/1 intera proprietà).**

**LOTTO N°1**

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

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituente unico lotto):

- A. Villetta a schiera (destinata a civile abitazione) , sita in via Scorsonello n°27, Santa Teresa di Riva (Me) composta da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e piano sottotetto . La villetta appartiene ad un complesso di n°11 villette a schiera. In catasto il bene risulta così censito fg. 12 part. 2032 aub. 10 , categoria A/7, classe 1 , consistenza 8 vani , superficie catastale 214 mq, rendita 908,86 al seguente indirizzo via Scorsonello snc piano S1-T-1-2, intestato a :

[REDACTED]

In realtà il sig. [REDACTED] è venuto a mancare e quindi il diritto di abitazione per lo stesso è venuto meno.

La villetta è così composta (vedi allegato n° 4):

- **Piano terra** : corte d'accesso (vedi foto n°1 e 2) dotata di cancello (non automatizzato) , ove è possibile parcheggiare autovettura/e più eventuali motocicli, appena entrati vi è una zona pranzo-soggiorno, (vedi foto n°4 e 5) quindi entrando a destra un anti w.c. e un piccolo w.c. (vedi foto n°6,7,8), conclude il piano terra un angolo cottura con pranzo (vedi foto n°9,10) che da su un balcone (vedi foto n°11 e 12).
- **Piano seminterrato** : dal piano terra per il tramite di una scala interna si ha l'accesso al piano sottostante (vedi foto n°13). Ivi si giunge ad un piccolo disimpegno (vedi foto n°29) per il tramite del quale si può accedere ad un vano (catastalmente indicato come cantina vedi allegato n°4) in atto un deposito vedi foto n°30 e 31, quindi vi è un altro ambiente (catastalmente indicato come cantina/parcheggio vedi allegato n°4) in atto adibito a deposito di materiale vario (vedi foto n°32,33) , infine dal predetto vano si accede ad una corte lato valle vedi foto n°39 e 40 con cancello non automatizzato.
- **Piano Primo** : dal piano terra per il tramite della scala interna si accede al piano primo ivi vi è una prima camera da letto (vedi foto n°15) , un bagno (vedi foto n°16), un rip . (vedi foto n°17), una seconda camera (vedi foto n°18) ed una terza camera da letto (vedi foto n°19) , quindi completano il piano primo un balcone (lato via Scorsonello) vedi foto n°20, ed un secondo balcone lato valle vedi foto n°22;
- **Piano Sottotetto**: dal piano primo sempre per il tramite della scala si accede al piano sottotetto. Ivi vi è un ambiente adibito a camera (vedi foto n°25,26) ,mentre un secondo vano a bagno (vedi foto n°27). Infine vi è un terrazzo a livello (vedi foto n°28).

Nella planimetria catastale tali ambienti del sottotetto sono indicati come locale di sgombero.La villetta è dotata di impianto elettrico in buono stato , di acqua comunale, ha la predisposizione all'allaccio del gas ma allo stato è disattivato vi sono le bombole a gas. Le porte interne sono tipo legno, gli infissi esterni in alluminio (vedi foto), la pavimentazione in ceramica.



La villetta presenta al piano terra macchie di umidità (vedi foto n°6,9,45,46,48), al piano seminterrato vi sono delle vistose macchie di umidità (vedi foto n°34,35) ed ancora nell'intradosso del balcone (visibile dal piano primo) vedi foto n°21 vi sono chiari segni di infiltrazione.

#### Situazione catastale:

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale salvo la destinazione in atto degli ambienti rinvenuti al piano sottotetto ove i locali di sgombero erano destinati di fatto come camera da letto e bagno mentre nella planimetria indicati per l'appunto come locali di sgombero.

Il bagno nel sottotetto così come meglio si dirà in seguito dovrà essere smantellato nel piatto doccia e nel w.c. ripristinando così la regolarità catastale.

#### Situazione urbanistica:

Dagli accertamenti condotti risulta che il complesso residenziale ha ottenuto una prima Concessione Edilizia la n°1551 del 29/05/2001, una seconda Concessione Edilizia in Variante la n°1691 del 21/04/2004 (allegato n°10) ed infine l'abitabilità (vedi allegato n°7) per i corpi di fabbrica a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m (n°11 unità totale), composti rispettivamente da un piano seminterrato destinato a cantina, un piano terra e primo destinati a civile abitazione, piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Le difformità urbanistiche rinvenute sono le seguenti:

- Distribuzione interna al piano seminterrato non presente nel progetto ed ancora il cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto non autorizzata si evidenzia tra l'altro l'esistenza del bagno (w.c. e doccia).

Per regolarizzare lo stato si può presentare una cila in sanatoria per il piano terra, mentre per il piano sottotetto si ritiene più utile togliere il w.c. e la doccia nonché utilizzare l'ambiente quale sottotetto compreso ogni e quant'altro sarà ritenuto effettuare per uniformare lo stato dei luoghi a quello progettuale.

#### Calcolo superficie :

Piano seminterrato : .....mq. 50 circa (cantina);  
Piano terra : .....mq 76,8 circa (abitazione)  
Piano primo .....mq. 77,3 circa (abitazione)  
Piano sottotetto : .....mq. 50 circa (sottotetto)  
Balconi p.I° .....mq. 20,60 circa  
Corte lato via Scorsonello : .....mq. 44,20 circa  
Corte retro .....mq. 28,50 circa  
Terrazzino (sottotetto) : .....mq. 7,49 circa

**Superficie commerciale :**  $(76,8+77,3) + 50 \times 0,45 + 50 \times 0,45 + 20,60 \times 0,20 + 44,20 \times 0,15 + 28,50 \times 0,15 + 7,49 \times 0,10 = 214,87$  mq. circa

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'individuazione, tuttavia si rileva che nella donazione (vedi allegato n°19) del padre [REDACTED] ai figli si legge: costituisce pertinenza della villetta la comproprietà in ragione di 12/198 indivisi del terreno destinato a verde dell'intero complesso residenziale della superficie catastale di 928 mq. (al catasto fg. 12 part. 2028 e part. 2031). Oggi la proprietà di tali part. 2028 e 2031 che costituiscono pertinenza del complesso (di fatto due aree una adibita a parcheggio per lo più utilizzato dalle seconde o terze auto o dagli ospiti del condominio, l'altra invece è raggiungibile a piedi) è di tutti i condomini in quota parte pari a 1/11 ciascuno. In particolare vedi alleg.17 e 18 i sig.ri [REDACTED] in totale possiedono 18/198 ovvero 1/11 del totale indiviso. Nell'atto di pignoramento a pag. 5 si parla sia dell'immobile fg 12 part. 2032 sub.10 e sia della pertinenza indicata come terreno agricolo destinato a cortile del complesso edilizio fg. 12 part. 2028 e 2031 stesso discorso a pag. 7 del pignoramento. Tuttavia a pag. 14 quando si descrive (parte in giallo evidenziata) il bene oggetto di pignoramento non si fa riferimento a tali part.2028 e 2031 essere pertinenza del complesso condominiale.



**Si rimette pertanto la questione all'ill.mo signor giudice ovvero se il pignoramento debba essere anche riportato su dette particelle che costituiscono sostanzialmente una pertinenza del bene principale anche perché nella certificazione del notaio risulta che il pignoramento grava su Santa teresa di riva fg.12 part. 2032 sub. 10 e non sulla pertinenza part. 2028 e 2031 (leggi trascrizione del pignoramento n°19757/15786 del 17/07/2024)**

**Destinazione urbanistica :** Nel prg del Comune di Santa Teresa di Riva lo stabile ricade in zona B2 mentre le pertinenze fg. 12 part. 2028 e part. 2031 in zona agricola.

**Caratteristiche descrittive :**

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

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto a doppia falda
<i>Scala:</i>	tipologia: interna alla villetta in latero cemento
<i>Strutture verticali :</i>	materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni come tomp.

Componenti edilizie e costruttive interne delle unità immobiliari in questione :

<i>Ingresso principale:</i>	Porta d'accesso : porta blindata ;
<i>Infissi:</i>	esterni : in alluminio ; Interni : tipo legno
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati;
<i>Pavim. Interna :</i>	in ceramica;
<i>Impianto Elettrico:</i>	Impianto elettrico in discreto stato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

### 8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del lotto (quindi del bene in questione compreso ogni pertinenza ) si è preso in esame il metodo di stima per comparazione basato sulla "Superficie" , tenendo conto dell'osservatorio immobiliare , nonché dei prezzi reperiti presso le agenzie immobiliari, attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, delle condizioni intrinseche ed estrinseche rinvenute sui luoghi ecc..., tutto incluso, ottenendo così un sistema valido per la determinazione del valore degli immobili relativi al lotto in questione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (vedi allegato n°22).



**8.3. Valutazione****A. Lotto n°1****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del lotto oggetto di esecuzione, degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi ed in particolare dello stato in cui l'immobile si trova, compreso ogni e quant'altro appartiene alla proprietà dell'immobile (pertinenze incluse) in base alle indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare (nonché di quanto espresso in consulenza che precede) possiamo attribuire il seguente valore (mediato) pari a : euro 1350,00 al mq. pertanto considerando le dimensioni reali delle aree in questione si ha il seguente valore dell'intera proprietà immobiliare :

**V (lotto intero) = 214,87 mq x 1350,00 euro =... .. euro 290.074,50**

**Valore dell'intero fabbricato (piena proprietà) = ..... 290.074,50 euro;**

**Valore dell'intero fabbricato in vendita quota 1/1 ( proprietà intera)**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore proprietà intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Fabbricato (p.s1,p.t, p.1 e sottotetto)	Superf. comm. 214,87 mq circa;	290.074,50 (quota 1/1)	<b>euro 290.074,50</b> (quota in vendita 1/1 ovvero proprietà intera)

**RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1**

**Valore (quota in vendita : 1/1 della proprietà intera ) della villetta a schiera nel Comune di Santa Teresa di Riva via Scorsonello n°27 – identificata al fg. 12 part. 2023 sub. 10 (p.S1, p.t., p.1 , Piano sottotetto)..... euro 290.074,50**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita (comprese le eventuali spese comuni per il complesso) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro **29.007,45**

Per sistemazione situazione urbanistica Euro **2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1**

Valore della proprietà intera del villetta a schiera nel Comune di Santa Teresa di Riva via Scorsonello n°27 – identificata al fg. 12 part. 2023 sub. 10 (p.S1, p.t., p.1 , Piano sottotetto) , alla luce dei contenuti della ctu che si intendono richiamati, in vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

euro **258.567,05****RIEPILOGO GENERALE**

**Lotto n°1** : Trattasi di villetta a schiera nel Comune di Santa Teresa di Riva via Scorsonello n°27 – identificata al fg. 12 part. 2023 sub. 10 (p.S1, p.t., p.1 , Piano sottotetto) , prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 dell'intera proprietà),alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda.....euro **258.567,05**

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 Presidente Giudice Dott. Ugo Scavuzzo per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 30/03/2025

Il C.T.U.  
Ing. Rodolfo Urbani

