
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA N.Q.
Contro

LOTTO N°1(AUTORIZZATO)

N.Gen. Esec. 128/2025

Allegati

- 1) Verbale di giuramento CTU ; ;
- 2) Istanza del ctu ;
- 3) Istanza n°2 del CTU;
- 4) Provvedimento del Giudice del 29/09/2025;
- 5) Provvedimento del Giudice del 04/10/2025;
- 6) Planimetria catastale fg. 72 part. 536;
- 7) Planimetria catastale assente (fabb. abusivo) – fg. 72 part. 791 sub.1;
- 8) Planimetria catastale fg.101 part. 226 sub. 1 (lotto n°2);
- 9) Contratto di locazione;
- 10) Estratto di mappa;
- 11) Visura storica fg. 72 part. 701 sub.1;
- 12) NCT – fg. 72 part. 536;
- 13) NCT – fg. 72 part.176;
- 14) Visura storica fg.72 part. 536;
- 15) Atto di acquisto Zumbo Castanea;
- 16) Elenco trascrizioni;
- 17) Nota trascrizioni atto di compravendita;
- 18) Urbanistica – C.E. in sanatoria n°2240 L. 47/85;
- 19) Urbanistica – C.E. in sanatoria n°438 L.724/94;
- 20) Certificazione notarile ;
- 21) Atto di acquisto casa Iacp;
- 22) Preliminare di vendita is.10 – B
- 23) Diffida preliminare svv. Scuderi;
- 24) Corte d'appello ordine di demolizione;
- 25) Richiesta sgombero immobile;
- 26) Atto acquisto Castanea;
- 26bis) Atto acquisto Zumbo Castanea;
- 27) Ape ;
- 28) Verbale di sopralluogo;
- 29) Documentazione fotografica;
- 30) Osservatorio immobiliare e valori agenzia
- 31) Spese

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

Iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana n°17103

c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830
con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2
telefono :349852084
cellulare : 3498452084
email : rodolfurbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu
Heimdall Studio –www.hestudio.it



Quota (in vendita) intera (1/1) di una proprietà consistente in una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea contrada Venticinque, all'NCEU al fg.72 part. 536 ; un terreno censito all'NCT al fg.72 part. 176 ed un immobile identificato al fg. 72 part. 701 sub.1

Lotto 001

IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) consistente :

- a) **in una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea c/da Venticinque, identificata all'NCEU al fg. 72 del Comune di Messina part. 536 , zona cens. 2 , categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani – superficie catastale 69 mq , totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita 101,23; intestata al catasto al s**
- b) **in un terreno indicato all'NCT al fg. 72 part. 176 , qualità FU D'accert., superficie 1750 mq. intestato**
- c) **un immobile identificato al fg.72 part. 701sub.1 cat. A/2 vani 6 piano terra e piano primo.**

La proprietà che comprende i predetti beni si trova in c/da Venticinque – Castanea (vedi foto n°1) . I luoghi esattamente si trovano in prossimità dell'incrocio che permette da una parte di giungere a Castanea, da un lato si può prendere la strada per Campo Italia e per l'annunziata ed infine in senso opposto al paese di Castanea ci si può dirigere verso Portella. L'ingresso alla proprietà avviene per il tramite di un cancello carrabile (vedi foto n°1 e 2). Varcato il cancello si entra nella proprietà , qui per il tramite di una stradella in battuto di cemento (vedi foto n°2 e 6) si accede al terreno terrazzato di proprietà. Ci troviamo sulla part. 176.Salendo a destra lungo la stradella (ove si può parcheggiare in colonna) vi è un primo terrazzamento (vedi foto n°3-4-5) . Ivi insistono n°3 serbatoi di acqua ed un casotto utilizzato per i motori della piscina di cui poi si dirà. Proseguendo verso l'alto lungo la stradella a destra su altro terrazzamento si trova una grande piscina con ampia zona solarium pavimentata (vedi foto n°7-8-9) comprensiva anche di zona doccie (vedi foto n°10). Tale piscina stante quanto dichiaratomi dalla proprietà e in assenza di documentazione urbanistica relativa non rinvenuta in atti del Comune di Messina risulta abusiva.La piscina , nonchè i serbatoi ed il casotto ricadono tutti nella part. 176. Proseguendo la stradella (che ricade sulla 176) si giunge innanzi al fabbricato identificato con la part. 536. Tale fabbricato ha una forma rettangolare ed è ad una elevazione f.t.. L'immobile è composto da un grande ambiente unificato soggiorno cucina (vedi foto n°15,16,17,18 e 19) la cui superficie netta utile è pari a 33,57 mq circa. Poi abbiamo una camera da letto (3,82 x 3,85) di mq 14,70 (utili) vedi foto n°20, ed un bagno di 5,25 mq (utili) vedi foto n°21. Complessivamente la superficie utile dell'u.i. (part. 536) è pari a 53,52 mq. circa. La superficie lorda reale rinvenuta sui luoghi è pari a 62,50 mq. circa, l'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m. L'immobile è stato oggetto di un progetto di adeguamento sismico (istanze di condono n°2296 del 27/03/1986 e 1174 del 27/02/1995). In pratica all'interno dell'immobile è stata realizzata una struttura in c.a. (pilastri e travi) . L'immobile è dotato di una prima concessione edilizia in sanatoria (vedi allegato n°18) n°2240 ai sensi della L. n°47/85 del 17/04/2007 trascritta il 23.04.2007 e rilasciata l'08/05/2007 (in tale c.e. per mero errore , vi è un refuso, si riporta che l'immobile è identificato con il fg. 72 part. 596 (anzicchè il corretto numero 536)). Dagli atti dell'urbanistica risulta inoltre che l'immobile ha ottenuto una seconda concessione edilizia in sanatoria la n°438 ai sensi della legge 724/94 del 17/04/2007 (vedi allegato n°19).



Lo stato dei luoghi rinvenuto è tuttavia differente internamente infatti l'immobile (vedi allegato 18 e 19 era composto da un ripostiglio, un w.c. e una cucina e due camere oggi invece una camera è stata unificata con la cucina formando un unico ambiente per come documentato a mezzo foto e il w.c. ampliato mentre il rip è stato eliminato. Allo stato l'appartamento al piano terra è composto per come citato da un soggiorno/cucina, un w.c. ed una camera da letto . Tali modifiche sono certamente abusive , tuttavia trattandosi queste di opere interne (salvo la chiusura di due finestre, la trasformazione di una porta in finestra, lo spostamento di una porta d'accesso, l'ampliamento di una finestra) si ritiene possano essere sanate con una CILA (in sanatoria), salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti.

Lato strada , la proprietà ha realizzato in aderenza con l'immobile una veranda con tettoia e chiusura in vetro e alluminio (vedi foto n°25 e 26). Anche tale opera è abusiva , la stessa allo stato si ritiene non sanabile. All'esterno per il tramite di una scala in acciaio (vedi foto n°14) si giunge al terrazzo soprastante. Il collegamento a mezzo scala nonché l'uso della copertura a terrazzo è abusivo . Per tale intervento si può presentare l'art. 36 bis del dpr 380/2001 (L.r. 16/2016 modifiche ed integrazioni) salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti. Sul terrazzo è stata realizzata una tettoia (abusiva), tale manufatto si ritiene non sanabile. Per la piscina potenzialmente la stessa con i dovuti cambiamenti (depuratore ed uso acqua salata ed altre prescrizioni) potrebbe essere sanata anche se ricadente in zona soggetta a vincoli idrogeologici, sito di attenzione Pai, vincolo paesaggistico ecc.. sempre salvo diniego degli organi competenti . Nella stima che segue si terrà in considerazione della presenza delle opere abusive e delle difformità catastali. La planimetria catastale presente in banca dati del catasto è stata prodotta nell'allegato n°6 . Tale planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi occorre dapprima regolarizzare l'aspetto urbanistico , togliere gli abusi e dopo provvedere alla rettifica dello stato a mezzo pratica docfa. Dall'estratto di mappa si evince che la part. 536 confina con la part. 176 . L'u.i. (part. 536) è dotata di luce, acqua comunale, mentre per il gas (cucina) si utilizzano le bombole, la pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio. L'immobile non è allacciato alla fognatura comunale , ma dotato di pozzo nero. Risulta dagli atti in mio possesso ricavati dagli accertamenti condotti che a carico della piscina e della tettoia di copertura vi sia stata ordinanza di demolizione (primo grado) andata in appello penale (che stante quanto asseritomi dal debitore sarebbe anche in questo caso stata confermata).

Appartiene sempre alla proprietà ricadente sulla part. 176 un ulteriore fabbricato (vedi foto n°35). Tale immobile non è inserito in mappa ed è totalmente abusivo (non sanabile), vedi foto n°31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47). Tale fabbricato è sconosciuto all'urbanistica (ovvero completamente abusivo) ed è insanabile. Il catasto ha provveduto d'ufficio a dare una rendita fittizia e un numero identificativo a tale immobile fg. 72 part. 701 sub. 1 (vedi allegato n°7 e allegato n°11). In particolare in visura risulta così identificato fg. 72 part. 701 sub.1 zona cens. 2 , categoria A/2 , classe 9, vani 6 , rendita 238,60. In mappa ovviamente l'immobile non è censito.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento , si conferma che i beni oggetto di procedura esecutiva sono ben identificati nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'univoca individuazione.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

I beni di cui al lotto n°1 sono i seguenti :

Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) consistente :

- a) **in una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea c/da Venticinque, identificata all'NCEU al fg. 72 del Comune di Messina part. 536 , zona cens. 2 , categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani – superficie catastale 69 mq , totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita**

- b) **in un terreno indicato all'NCT al fg. 72 part. 176 , qualità FU D'accert.,**

- c) **un immobile identificato al fg.72 part. 701sub.1 cat. A/2 vani 6 piano terra e piano primo.**

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: zona periferica del paese di Castanea
Servizi della zona (km): I luoghi si trovano a 1km circa dal centro del paese di Castanea dove vi sono i consueti servizi necessari

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

La proprietà al momento del mio sopralluogo era data in locazione al sig. LHOU Adbellah (data del contratto 10/04/2025) vedi allegato n°9. Tale contratto si ritiene non opponibile alla procedura esecutiva per ogni cosa informazione si consiglia chiedere al custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli atti di causa (relazione notaio Dott. Vincenzo Calderini)

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: **Nessuna;**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio Dott.Vincenzo Calderini

4.2.1. Iscrizioni : una

Domanda Giudiziale : revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Messina del 3 maggio 2014 repertorio n. 12508/2014 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 12 giugno 2014 al numero generale 13026 e al numero particolare 9975 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di G. & P. Immobiliare Srl con sede in Messina C.F. 03174650832 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 8, NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 21, NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 19, G. & P. Immobiliare Srl con sede in Messina C.F. 03174650832 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

4.2.2. Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: uno

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Messina del 19 giugno 2025 repertorio n. 2289/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 luglio 2025 al numero generale 20922 e al numero particolare 16314 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Avv. Vittorio Giacobbe Codice Fiscale



4.2.3. Altre trascrizioni:

Ipoteca Giudiziale : decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Messina del 6 marzo 2012 repertorio n. 371 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 24 febbraio 2015 al numero generale 4176 e al numero particolare 511 a favore di Finanziaria San Carlo Spa con sede in Messina C.F. 01441200837, per capitale di € 62.579,75 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, a carico di Punto Casa Srl con sede in Messina C.F. 02834730836 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 8, NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 21, NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 19, Punto Casa Srl con sede in Messina C.F. 02834730836 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 159 Particella 244 Subalterno 18,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 72 Particella 536, NCT Foglio 72 Particella 176,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 Particella 872 Subalterno 1, NCEU Foglio 49 Particella 872 Subalterno 2,

Gius. 4 agosto 1944 C.F. RGAGPP44M04F158E per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà su NCT Foglio 49 Particella 876,. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 16 giugno 2025 ai nn. 16085/1568 di subingresso.

Ipoteca Legale : ruolo esattoriale atto Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 12 marzo 2019 repertorio n. 61306/2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 15 marzo 2019 al numero generale 6563 e al numero particolare 904 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede in Messina C.F. 00833920150, per capitale di € 65.493,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.987,12. a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 72 Particella 536, NCEU Foglio 72 Particella 701 Subalterno 1, NCT Foglio 72 Particella 176,

Dalla lettura della certificazione notarile emerge inoltre quanto segue :

atto pubblico notarile di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Magno Silverio del 21 marzo 2012 repertorio n. 29035/9934 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 30 marzo 2012 al numero di registro generale 8643 e numero di registro particolare 6967 da a Messina in data 16 settembre 1969 C.F. RGAPLA69P16F158C per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Messina a favore di

v

separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 72 Particella 536, NCT Foglio 72 Particella 176 Il Quadro "D" riporta:"

, mantenendo i rispettivi diritti di proprietà', appresso specificati, sui beni e per le quote di rispettiva spettanza, costituiscono in fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.167 c.c., destinando ai bisogni della propria famiglia, i seguenti immobili : a)casetta sita in messina vill. castanea delle furie in contrada "venticinque" di due vani ed accessori, con circostante terreno pertinenziale, nell'insieme confinante con strada provinciale messina-castanea, con strada provinciale castanea-campo italia, con eredi di pergolizzi giovanni e con eredi di alessi angela. nel c.e.u. del comune di messina al foglio 72 particella 536 z.c. 2, cat.a/4 classe 11 vani 3,5 contrada venticinque-castanea p. t rendita euro 101,23; nel c.t. del comune di messina al fg 72 par.lla 176 fu d'accer are 17,50 in ditta errata quanto sopra descritto e' pervenuto al , allora celibe, b) appartamento per civile abitazione sito in messina, localita' tremonti, complesso citta' giardino lotto i scala c interno n.20, al quinto piano, (sesta elevazione fuori terra) composto da cinque vani ed accessori, confinante con vano scala, interno n.19/c, spazi condominiali ed appartamento int.20 scala b. nel c.e.u. di messina foglio 100 part.lla 1689 (gia' sub 88 oggi): sub



sub 116 z.c. 2 categ. a/2 cl. 11 vani 5,5 salita tre monti piano 5 interno 20c scala c edificio 5 rendita euro 298,25; sub 117 z.c. 2, categ. a/2 cl. 11 vani 4 salita tre monti piano 5 interno 20c scala c edificio 5 rendita euro 216,91; detto bene e' pervenuto alla signora puglisi lina. - gli immobili di cui sopra restano nella attuale titolarita' di ciascuno dei comparenti : _____, per come sopra indicato secondo i titoli di rispettiva provenienza, mentre l'amministrazione dei beni sara' regolata dalle norme dell'art.180 c.c. i beni costituiti in fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati senza bisogno di alcuna autorizzazione giudiziale, fermo restando il vincolo sul corrispettivo o sul ricavato in genere."

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - In data 15 gennaio 2024 ai nn. 1173/172 di inefficacia parziale

Il Quadro "D" del suddetto annotamento riporta:

" COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IN NOT. SILVERIO MAGNO DEL 21.03.2012, TRASCritto IL 30.03.2012 AI NN. 8643/6967 DICHIARATO INEFFICACE NE I CONFRONTI DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F. 0088406052 6) E, PER L'EFFETTO, ANCHE DELLA CESSIONARIA SIENA NPL 2018 S.R.L. (C. F. 14535321005), INTERVENUTA NEL GIUDIZIO, A SEGUITO DI AZIONE REVOCAT ORIA ORDINARIA EX ART. 2901 C.C. CONCLUSOSI CON SENTENZA DI ACCOGLIMEN TO N. 116/202, PUBBLICATA IL 21.01.2021, EMESSA DAL TRIBUNALE DI MESSI NA."

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'immobile identificato al fg. 72 part. 536 del Comune di Messina è dotato di una prima concessione edilizia in sanatoria (vedi allegato n°18) n°2240 ai sensi della L. n°47/85 del 17/04/2007 trascritta il 23.04.2007 e rilasciata l'08/05/2007 (in tale c.e. per mero errore , vi è un refuso, si riporta che l'immobile è identificato con il fg. 72 part. 596 (anzicchè il corretto numero 536)). Dagli atti dell'urbanistica risulta inoltre che l'immobile ha ottenuto una seconda concessione edilizia in sanatoria la n°438 ai sensi della legge 724/94 del 17/04/2007 (vedi allegato n°19). Lo stato dei luoghi rinvenuto è tuttavia differente internamente infatti l'immobile (vedi allegato 18 e 19 era composto da un ripostiglio, un w.c. e una cucina e due camere oggi invece una camera è stata unificata con la cucina formando un unico ambiente per come documentato a mezzo foto e il w.c. ampliato mentre il rip è stato eliminato. Allo stato l'appartamento al piano terra è composto per come citato da un soggiorno/cucina, un w.c. ed una camera da letto . Tali modifiche sono certamente abusive , tuttavia trattandosi queste di opere interne (salvo la chiusura di due finestre, la trasformazione di una porta in finestra, lo spostamento di una porta d'accesso, l'ampliamento di una finestra) si ritiene possano essere sanate con una CILA (in sanatoria), salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti.

Lato strada , la proprietà ha realizzato in aderenza con l'immobile una veranda con tettoia e chiusura in vetro e alluminio (vedi foto n°25 e 26). Anche tale opera è abusiva , la stessa allo stato si ritiene non sanabile. All'esterno per il tramite di una scala in acciaio (vedi foto n°14) si giunge al terrazzo soprastante. Il collegamento a mezzo scala nonché l'uso della copertura a terrazzo è abusivo . Per tale intervento si può presentare l'art. 36 bis del dpr 380/2001 (L.r. 16/2016 modifiche ed integrazioni) salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti. Infine appartiene sempre alla proprietà ricadente sulla part. 176 un ulteriore fabbricato (vedi foto n°35). Tale immobile non è inserito in mappa ed è totalmente abusivo (non sanabile), vedi foto n°31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47).



Sul terrazzo è stata realizzata una tettoia (abusiva), tale manufatto si ritiene non sanabile. Per la piscina potenzialmente la stessa con i dovuti cambiamenti (depuratore ed uso acqua salata ed altre prescrizioni) potrebbe essere sanata anche se ricadente in zona soggetta a vincoli idrogeologici, sito di attenzione Pai, vincolo paesaggistico ecc.. sempre salvo diniego degli organi competenti.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale (fg. 72 part. 536) presente in banca dati del catasto è stata prodotta nell'allegato n°6 . Tale planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi occorre dapprima regolarizzare l'aspetto urbanistico , togliere gli abusi e dopo provvedere alla rettifica dello stato a mezzo pratica docfa.

Come già citato sulla part. 176 vi è un ulteriore fabbricato (vedi foto n°35). Tale immobile non è inserito in mappa ed è totalmente abusivo (non sanabile), vedi foto n°31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47). Tale fabbricato è sconosciuto all'urbanistica (ovvero completamente abusivo) ed è insanabile. Il catasto ha provveduto d'ufficio a dare una rendita fittizia e un numero identificativo a tale immobile fg. 72 part. 701 sub. 1 (vedi allegato n°7 e allegato n°11). In particolare in visura risulta così identificato fg. 72 part. 701 sub.1 zona cens. 2 , categoria A/2 , classe 9, vani 6 , rendita 238,60. In mappa ovviamente l'immobile non è censito. Infine né la piscina né il casotto del motore né le docce sono catastate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione degli immobili: In merito alle spese ordinarie e straordinarie si può dire che , visto i luoghi, gli immobili hanno necessità di interventi di manutenzione (umidità di risalita nella part. 536). In particolare si evidenzia lo stato attuale pessimo del parapetto del terrazzo soprastante l'immobile di cui alla part. 536. Quindi sui luoghi sono stati rinvenuti segnali di smottamento verso la strada provinciale. Altre spese saranno quelle necessarie per la demolizione delle opere abusive.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, viene riportata la cronistoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Dalla certificazione notarile del notaio in atti risulta la seguente provenienza ventennale:

immobili di cui alla procedura, nella loro originaria identificazione catastale, per diritti pari a 1/1 in piena proprietà sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Guido Monforte del 25 novembre 1994 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 novembre 1994 al numero di registro generale 29066 e numero di registro particolare 24203 e successivo atto di atto tra vivi rettifica catastale del Notaio Guido Monforte del 4 aprile 1996 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 6 aprile 1996 al numero di registro generale 8712 e numero di registro particolare 7112 da Zumbo Demetrio nato a Messina il 25 maggio 1934 e Paga Francesca nata a Messina il 06 luglio 1942.

Si segnala:

-atto pubblico notarile di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Magno Silverio del 21 marzo 2012 repertorio n. 29035/9934 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 30 marzo 2012 al numero di registro generale 8643 e numero di registro particolare 6967

RGAPLA69P16F158C per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Messina a favore

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in

regime di separazione dei beni,

PGLLN168D44F158U per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 72 Particella 536, NCT Foglio 72 Particella 176;

Il Quadro "D" riporta:"

mantenendo i rispettivi diritti di proprietà, appresso specificati, sui beni e per le quote di rispettiva spettanza, costituiscono in fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.167 c.c., destinando ai bisogni della propria famiglia, i seguenti immobili: a) casetta sita in messina vill. castanea delle furie in contrada "venticinque" di due vani ed accessori, con circostante terreno pertinenziale, nell'insieme confinante con strada provinciale messina-castanea, con strada provinciale castanea-campo italia, con eredi di pergolizzi giovanni e con eredi di alessi angela. nel c.e.u. del comune di messina al foglio 72 particella 536 z.c. 2, cat.a/4 classe 11 vani 3,5 contrada venticinque-castanea p. t rendita euro 101,23; nel c.t. del comune di messina al fg 72 par.lla 176 fu d'accer are 17,50 in ditta errata quanto sopra descritto e' pervenuto

allora celibe, b) appartamento per civile abitazione sito in messina, localita' tremonti, complesso citta' giardino lotto i scala c interno n.20, al quinto piano, (sesta elevazione fuori terra) composto da cinque vani ed accessori, confinante con vano scala, interno n.19/c, spazi condominiali ed appartamento int.20 scala b. nel c.e.u. di messina foglio 100 part.lla 1689 (gia' sub 88 oggi): sub 116 z.c. 2 categ. a/2 cl. 11 vani 5,5 salita tre monti piano 5 interno 20c scala c edificio 5 rendita euro 298,25; sub 117 z.c. 2, categ. a/2 cl. 11 vani 4 salita tre monti piano 5 interno 20c scala c edificio 5 rendita euro 216,91; detto bene e' pervenuto alla signora puglisi lina. - gli immobili di cui sopra restano nella attuale titolarita' di ciascuno dei componenti paolo e puglisi lina, per come sopra indicato secondo i titoli di rispettiva provenienza, mentre l'amministrazione dei beni sara' regolata dalle norme dell'art.180 c.c. i beni costituiti in fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati senza bisogno di alcuna autorizzazione giudiziale, fermo restando il vincolo sul corrispettivo o sul ricavato in genere."

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 15 gennaio 2024 ai nn. 1173/172 di inefficacia parziale Il Quadro "D" del suddetto annotamento riporta: " COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IN NOT. SILVERIO MAGNO DEL 21.03.2012, TRASCRITTO IL 30.03.2012 AI NN. 8643/6967 DICHIARATO INEFFICACE NE I CONFRONTI DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F. 0088406052 6) E, PER L'EFFETTO, ANCHE DELLA CESSIONARIA SIENA NPL 2018 S.R.L. (C. F. 14535321005), INTERVENUTA NEL GIUDIZIO, A SEGUITO DI AZIONE REVOCAT ORIA ORDINARIA EX ART. 2901 C.C. CONCLUSOSI CON SENTENZA DI ACCOGLIMEN TO N. 116/202, PUBBLICATA IL 21.01.2021, EMESSA DAL TRIBUNALE DI MESSINA."



7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile identificato al fg. 72 part. 536 del Comune di Messina è dotato di una prima concessione edilizia in sanatoria (vedi allegato n°18) n°2240 ai sensi della L. n°47/85 del 17/04/2007 trascritta il 23.04.2007 e rilasciata l'08/05/2007 (in tale c.e. per mero errore, vi è un refuso, si riporta che l'immobile è identificato con il fg. 72 part. 596 (anziché il corretto numero 536)). Dagli atti dell'urbanistica risulta inoltre che l'immobile ha ottenuto una seconda concessione edilizia in sanatoria la n°438 ai sensi della legge 724/94 del 17/04/2007 (vedi allegato n°19). Lo stato dei luoghi rinvenuto è tuttavia differente internamente infatti l'immobile (vedi allegato 18 e 19) era composto da un ripostiglio, un w.c. e una cucina e due camere oggi invece una camera è stata unificata con la cucina formando un unico ambiente per come documentato a mezzo foto e il w.c. ampliato mentre il rip è stato eliminato. Allo stato l'appartamento al piano terra è composto per come citato da un soggiorno/cucina, un w.c. ed una camera da letto. Tali modifiche sono certamente abusive, tuttavia trattandosi queste di opere interne (salvo la chiusura di due finestre, la trasformazione di una porta in finestra, lo spostamento di una porta d'accesso, l'ampliamento di una finestra) si ritiene possano essere sanate con una CILA (in sanatoria), salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti.

Lato strada, la proprietà ha realizzato in aderenza con l'immobile una veranda con tettoia e chiusura in vetro e alluminio (vedi foto n°25 e 26). Anche tale opera è abusiva, la stessa allo stato si ritiene non sanabile. All'esterno per il tramite di una scala in acciaio (vedi foto n°14) si giunge al terrazzo soprastante. Il collegamento a mezzo scala nonché l'uso della copertura a terrazzo è abusivo. Per tale intervento si può presentare l'art. 36 bis del dpr 380/2001 (L.r. 16/2016 modifiche ed integrazioni) salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti.

Sul terrazzo è stata realizzata una tettoia (abusiva), tale manufatto si ritiene non sanabile. Per la piscina (60 mq circa) potenzialmente la stessa con i dovuti cambiamenti (depuratore ed uso acqua salata ed altre prescrizioni) potrebbe essere sanata anche se ricadente in zona soggetta a vincoli idrogeologici, sito di attenzione Pai, vincolo paesaggistico ecc.. sempre salvo diniego degli organi competenti.

Infine appartiene sempre alla proprietà ricadente sulla part. 176 un ulteriore fabbricato (vedi foto n°35). Tale immobile non è inserito in mappa ed è totalmente abusivo (non sanabile), vedi foto n°31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47).

La stima dei costi per la demolizione delle opere abusive compreso quanto necessario si aggira all'incirca nell'importo forfettario di euro 15.000,00.

Le spese per l'istruttoria di una sanatoria della piscina (omnia) si stima all'incirca nell'importo di euro 5000,00 mentre quella per il recupero della terrazza si stima in euro 2500,00.



Descrizione di : una proprietà consistente in una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea contrada Venticinque, all'NCEU al fg.72 part. 536 ; un terreno censito all'NCT al fg.72 part. 176 ed un immobile identificato al fg. 72 part. 701 sub.1

LOTTO N°1

Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) consistente :

- a) **in una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea c/da Venticinque, identificata all'NCEU al fg. 72 del Comune di Messina part. 536 , zona cens. 2 , categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani – superficie catastale 69 mq , totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita 101,23; intestata al catasto al**
- b) **in un terreno indicato all'NCT al fg. 72 part. 176 , qualità FU D'accert., superficie 1750 mq.**
- c) **un immobile identificato al fg.72 part. 701sub.1 cat. A/2 vani 6 piano terra e piano primo.**

La proprietà che comprende i predetti beni si trova in c/da Venticinque – Castanea (vedi foto n°1) . I luoghi esattamente si trovano in prossimità dell'incrocio che permette da una parte di giungere a Castanea, da un lato si può prendere la strada per Campo Italia e per l'annunziata ed infine in senso opposto al paese di Castanea ci si può dirigere verso Portella. L'ingresso alla proprietà avviene per il tramite di un cancello carrabile (vedi foto n°1 e 2). Varcato il cancello si entra nella proprietà , qui per il tramite di una stradella in battuto di cemento (vedi foto n°2 e 6) si accede al terreno terrazzato di proprietà. Ci troviamo sulla part. 176. Salendo a destra lungo la stradella (ove si può parcheggiare in colonna) vi è un primo terrazzamento (vedi foto n°3-4-5) . Ivi insistono n°3 serbatoi di acqua ed un casotto utilizzato per i motori della piscina di cui poi si dirà. Proseguendo verso l'alto lungo la stradella a destra su altro terrazzamento si trova una grande piscina con ampia zona solarium pavimentata (vedi foto n°7-8-9) comprensiva anche di zona doccie (vedi foto n°10). Tale piscina stante quanto dichiaratomi dalla proprietà e in assenza di documentazione urbanistica relativa non rinvenuta in atti del Comune di Messina risulta abusiva. La piscina , nonchè i serbatoi ed il casotto ricadono tutti nella part. 176. Proseguendo la stradella (che ricade sulla 176) si giunge innanzi al fabbricato identificato con la part. 536. Tale fabbricato ha una forma rettangolare ed è ad una elevazione f.t.. L'immobile è composto da un grande ambiente unificato soggiorno cucina (vedi foto n°15,16,17,18 e 19) la cui superficie netta utile è pari a 33,57 mq circa. Poi abbiamo una camera da letto (3,82 x 3,85) di mq 14,70 (utili) vedi foto n°20, ed un bagno di 5,25 mq (utili) vedi foto n°21. Complessivamente la superficie utile dell'u.i. (part. 536) è pari a 53,52 mq. circa. La superficie lorda reale rinvenuta sui luoghi è pari a 62,50 mq. circa, l'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m. L'immobile è stato oggetto di un progetto di adeguamento sismico (istanze di condono n°2296 del 27/03/1986 e 1174 del 27/02/1995). In pratica all'interno dell'immobile è stata realizzata una struttura in c.a. (pilastri e travi) . L'immobile è dotato di una prima concessione edilizia in sanatoria (vedi allegato n°18) n°2240 ai sensi della L. n°47/85 del 17/04/2007 trascritta il 23.04.2007 e rilasciata l'08/05/2007 (in tale c.e. per mero errore , vi è un refuso, si riporta che l'immobile è identificato con il fg. 72 part. 596 (anzichè il corretto numero 536)). Dagli atti dell'urbanistica risulta inoltre che l'immobile ha ottenuto una seconda concessione edilizia in sanatoria la n°438 ai sensi della legge 724/94 del 17/04/2007 (vedi allegato n°19). Lo stato dei luoghi rinvenuto è tuttavia differente internamente infatti l'immobile (vedi allegato 18 e 19 era composto da un ripostiglio, un w.c. e una cucina e due camere oggi invece una camera è stata unificata con la cucina formando un unico ambiente per come documentato a mezzo foto e il w.c. ampliato mentre il rip è stato eliminato. Allo stato l'appartamento al piano terra è composto per come citato da un soggiorno/cucina, un w.c. ed una camera da letto .



Tali modifiche sono certamente abusive , tuttavia trattandosi queste di opere interne (salvo la chiusura di due finestre, la trasformazione di una porta in finestra, lo spostamento di una porta d'accesso, l'ampliamento di una finestra) si ritiene possano essere sanate con una CILA (in sanatoria), salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti.

Lato strada , la proprietà ha realizzato in aderenza con l'immobile una veranda con tettoia e chiusura in vetro e alluminio (vedi foto n°25 e 26). Anche tale opera è abusiva , la stessa allo stato si ritiene non sanabile. All'esterno per il tramite di una scala in acciaio (vedi foto n°14) si giunge al terrazzo soprastante. Il collegamento a mezzo scala nonché l'uso della copertura a terrazzo è abusivo . Per tale intervento si può presentare l'art. 36 bis del dpr 380/2001 (L.r. 16/2016 modifiche ed integrazioni) salvo dinieghi o prescrizioni degli organi competenti. Sul terrazzo è stata realizzata una tettoia (abusiva), tale manufatto si ritiene non sanabile. Per la piscina potenzialmente la stessa con i dovuti cambiamenti (depuratore ed uso acqua salata ed altre prescrizioni) potrebbe essere sanata anche se ricadente in zona soggetta a vincoli idrogeologici, sito di attenzione Pai, vincolo paesaggistico ecc.. sempre salvo diniego degli organi competenti . Nella stima che segue si terrà in considerazione della presenza delle opere abusive e delle difformità catastali. La planimetria catastale presente in banca dati del catasto è stata prodotta nell'allegato n°6 . Tale planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi occorre dapprima regolarizzare l'aspetto urbanistico , togliere gli abusi e dopo provvedere alla rettifica dello stato a mezzo pratica docfa. Dall'estratto di mappa si evince che la part. 536 confina con la part. 176 . L'u.i. (part. 536) è dotata di luce, acqua comunale, mentre per il gas (cucina) si utilizzano le bombole, la pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio. L'immobile non è allacciato alla fognatura comunale , ma dotato di pozzo nero. Risulta dagli atti in mio possesso ricavati dagli accertamenti condotti che a carico della piscina e della tettoia di copertura vi sia stata ordinanza di demolizione (primo grado) andata in appello penale (che stante quanto asseritomi dal debitore sarebbe anche in questo caso stata confermata).

Appartiene sempre alla proprietà ricadente sulla part. 176 un ulteriore fabbricato (vedi foto n°35). Tale immobile non è inserito in mappa ed è totalmente abusivo (non sanabile), vedi foto n°31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47). Tale fabbricato è sconosciuto all'urbanistica (ovvero completamente abusivo) ed è insanabile. Il catasto ha provveduto d'ufficio a dare una rendita fittizia e un numero identificativo a tale immobile fg. 72 part. 701 sub. 1 (vedi allegato n°7 e allegato n°11). In particolare in visura risulta così identificato fg. 72 part. 701 sub.1 zona cens. 2 , categoria A/2 , classe 9, vani 6 , rendita 238,60. In mappa ovviamente l'immobile non è censito.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano terra (1 elev.f.t.)	Superf. lorda circa	62,50 mq.
Terrazza	Superf. circa	70 mq.
Piscina	Superf. circa	60 mq.

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabb. ricade in piccola parte in zona E1 e nella maggiore in zona Boschiva

Caratteristiche descrittive part. 536 :

Caratteristiche strutturali dell'immobile :

Fondazioni: tipologia: verosimilmente travi in c.a.

Copertura: tipologia: a terrazzo ;



<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastrini in c.a.;
Componenti edilizie e costruttive interne :	
<i>Ingresso principale:</i>	Porta d'accesso appartamento : alluminio;
<i>Infissi.:</i>	esterni : alluminio ; Interni : tipo legno;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pareti di muratura .
<i>Pavim. Interna :</i>	in ceramica;
<i>Impianto Elettrico:</i>	stato :discreto;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1.Criterio di Stima

Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del Lotto n°1 si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie".

In particolare il metodo detto della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso e della destinazione urbanistica degli ambienti.

8.2.Fonti di informazione

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

8.3.Valutazione Lotto n°1

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di esecuzione, degli ambienti (del loro stato) e delle caratteristiche degli stessi, in base alle indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare, possiamo attribuire il valore mediato di euro 750,00 al mq. (per il fabbricato part. 536) mentre per il terreno (corte terrazzata, strada interna, terreno libero ecc.) il prezzo medio al mq. stimato è pari a euro 10. Pertanto si ha il seguente valore del lotto (proprietà 1/1) :

$$V = [62,50 \text{ mq} \times 750,00 \text{ euro/mq}] + [70 \text{ mq.} \times 0,20 \text{ coeff. di dest.terrazzo} \times 750,00] + 20.000,00 \text{ (stima valore piscina)} + \text{mq. } 1750 \text{ (terreno)} \times 10 \text{ euro/mq} = 94.875,00 \text{ euro} *$$

(* valore a cui vanno effettuate le decurtazioni in seguito riportate)



Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento+ Terrazzo e piscina	62,50 mq app. con terrazzo 70 mq e piscina 60 mq	94.875,00	Euro 94.875,00 (quota in vend. prop. intera)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà) della
proprietà su descritta (unità immobiliare, terrazzo e piscina) **euro 94.875,00**

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 forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **euro 9.487,50**

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

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

Stima : spese per demolizioni (euro 15.000,00), spese per sanatorie (euro 7.500,00) **euro 22.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore dell'intera proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **euro 62.887,50**



RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 :

- a) una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, fraz. Castanea c/da Venticinque, identificata all'NCEU al fg. 72 del Comune di Messina part. 536 , zona cens. 2 , categoria A/4, classe 11, consistenza 3,5 vani – superficie catastale 69 mq , totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita 101,23; intestata al catasto al s
- b) in un terreno indicato all'NCT al fg. 72 part. 176 , qualità FU D'accert., superficie 1750 mq. intestato al
- c) un immobile identificato al fg.72 part. 701sub.1 cat. A/2 vani 6 piano terra e piano primo.

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimandaeuro **62.887,50**

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 31/12/2025

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

