TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

Contro

[redacted]

N.Gen. Esec. 98/2023

Allegati

1) Verbale di Giuramento CTU;
2) Visura storica fg.120 part.51 sub.1 – fino al 2004
2bis) Visura storica (sez.) fg.120 part.51 sub.1; - dal 2004 all'impianto;
3) Visura storica fg. 120 part. 1031;
4) Estratto di mappa ;
5) Planimetria interna catastale;
6) Situazione storica (ante 67);
7) Ispezione ipotecaria – atto di compravendita;
7bis) Ispezione ipotecaria – elenco formalità ;
8) Verbale di sopralluogo;
9) Certificazione notarile;
10) Documentazione fotografica;
11) Osservatorio immobiliare e Valori di mercato;
12) Ape ;
13) Nota spese e competenze;
14) Ricevute delle spese;

Giudice Dott. Daniele Carlo Madia

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 : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di : una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) – censito all'NCEU al fg.120 part. 51 sub.1 p.t.; un giardino censito all'NCT al fg. 120 part. 1031;

Lotto 001 (Unico)

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

A. Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) – oltre ad un giardino di seguito meglio indentificato.L'unità immobiliare (appartamento) è identificata al fg. 120 part. 51 sub.1 zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani , superficie catastale 55 mq. rendita 99,16. Intestata a [redacted] (vedi allegato n°2 e 2bis). Il giardino è identificato al fg. 120 part. 1031 categoria F/1 , consistenza 30 mq. intestato a [redacted] (vedi allegato n°3). I beni oggetto di vendita si trovano in via Montepiselli all'ex numero 60 oggi n°84 (vedi foto n°1 e 2). L'intero dell'appartamento è composto da due vani (vedi foto n°9 e 12) , un w.c. (vedi foto n°8) quindi all'esterno vi è una veranda (vedi foto n°3 e 5) e un giardino (vedi foto n°4). La planimetria catastale presente in banca dati del catasto è stata prodotta nell'allegato n°5 . Dall'estratto di mappa si evince come l'immobile confina con altro appartamento del fg. 120 part. 51 (altro sub.) , con strada via Monte Piselli , con part. 410 e part. 1031. Quest'ultima confina con la part. 51 sub.1 con la part. 1030 e part. 1032. L'appartamento oggetto di esecuzione è stato oggetto di interventi abusivi . Infatti verosimilmente dopo l'acquisto la proprietà ha unito tale appartamento a quello contiguo (stessa part. e fg) aprendo un varco creando due porte d'accesso. Trattandosi di antico fabbricato in muratura l'intervento abusivo è del tipo strutturale. Dall'accertamento condotto risulta inoltre che la cucina (esistente nel passato) è stata convertita in bagno e una parete demolita e spostata per ampliare un vano (camera del ragazzo). Anche quest'ultimo intervento abusivo si ritiene strutturale. La copertura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione anch'essi ritenuti abusivi. All'esterno è stata rinvenuta una veranda sopraelevata rispetto alla quota del sottostante giardino quindi una tettoia di copertura della stessa. Si ritiene che tali opere siano anch'esse abusive. Attualmente quindi l'appartamento è composto da due vani e un bagno ed è privo di cucina in quanto unificato abusivamente con altro appartamento (quest'ultimo dotato di cucina) ma estraneo alla procedura esecutiva. Il contatore elettrico è unico ovvero collega sia l'appartamento oggetto di procedura e sia l'immobile estraneo. L'impianto idrico è anch'esso unico ovvero è collegato tra i due appartamenti .Non vi è gas né cucina nell'unità immobiliare oggetto di procedura. Gli infissi esterni sono a taglio termico. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 55 mq. Mentre l'area esterna (veranda e giardino) complessivamente è pari a circa 30 mq. L'unità immobiliare presenta problematiche di umidità di risalita infatti le pareti nelle zone interessate sono state rivestite. Attualmente l'accesso all'appartamento avviene dall'altro appartamento non oggetto di procedura esecutiva.Per quanto riguarda la situazione catastale l'immobile non corrisponde per la presenza degli abusi su mensionati a quanto riportato nella planimetria catastale. Allo stato quindi stante i due varchi realizzati e la parete (ex cucina) abbattuta e la realizzazione di una nuova (con diversa distribuzione) per la creazione di un bagno lo stato dei luoghi è differente nel senso su precisato rispetto alla planimetria catastale. Fino a quando i luoghi non verrano ripristinati non si potrà procedere alla rettifica catastale. Nella stima che segue si terrà in considerazione della presenza delle opere abusive e delle difformità catastale

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento , si conferma che il bene oggetto di procedura esecutiva è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti con fg. part. e sub. consentono l'univoca individuazione.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

I beni di cui al lotto n°1 sono i seguenti : unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) –oltre ad un giardino.
L'unità immobiliare (appartamento) è identificata al fg. 120 part. 51 sub.1 zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani , superficie catastale 55 mq. rendita 99,16. (vedi allegato n°2 e 2bis) mentre il giardino è identificato al fg. 120 part. 1031 categoria F/1 , consistenza 30 mq. (vedi allegato n°3) entrambi intestati a [redacted] .

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	zona periferica di Messina.
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano a qualche centinaia di metri dai consueti servizi necessari
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (1 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Nell'appartamento al momento del mio sopralluogo era già presente la debitrice esecutata con la famiglia ivi residente . Si rammenta che tale appartamento era unificato ad altro estraneo al giudizio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa (relazione notaio Dott.Niccolò Tiecco)

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

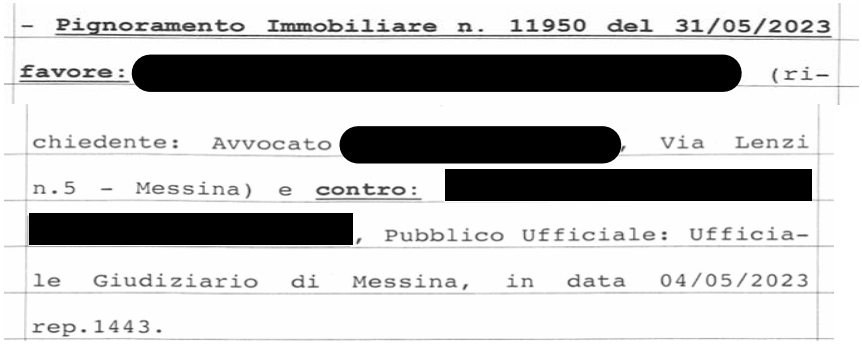
Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio Dott.Nicolo Tiecco

*4.2.1.***Iscrizioni : una**

- Ipoteca volontaria n. 3941 del 29/03/2007 favore: [redacted]. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona 33) e contro: [redacted]; per Euro 114.000,00 di cui Euro 57.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Maiorana Bernardo, Notaio in Rometta, in data 23/03/2007 rep.4742/2458; *(Grava solamente su Foglio 120 p.lla 51 sub 1).*

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

*4.2.2.***Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: una**


- **Pignoramento Immobiliare n. 11950 del 31/05/2023**

favore: [redacted] (ri-

chiedente: Avvocato [redacted], Via Lenzi n.5 - Messina) e **contro:** [redacted], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Messina, in data 04/05/2023 rep.1443.

4.2.3.Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato in epoca ante 67. In seguito l'appartamento oggetto di esecuzione è stato interessato da interventi abusivi . Infatti verosimilmente dopo l'acquisto la proprietà ha unito tale appartamento a quello contiguo (stessa part. e fg) aprendo un varco creando due porte d'accesso. Trattandosi di antico fabbricato in muratura l'intervento abusivo è del tipo strutturale. Dall'accertamento condotto risulta inoltre che la cucina (esistente nel passato) è stata convertita in bagno e una parete demolita e spostata per ampliare un vano (camera del ragazzo). Anche quest'ultimo intervento abusivo si ritiene strutturale. La copertura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione anch'essi ritenuti abusivi. All'esterno è stata rinvenuta una veranda sopraelevata rispetto alla quota del sottostante giardino quindi una tettoia di copertura della stessa. Si ritiene che tali opere siano anch'esse abusive. Attualmente quindi l'appartamento è composto da due vani e un bagno ed è privo di cucina in quanto unificato abusivamente con altro appartamento (quest'ultimo dotato di cucina) ma estraneo alla procedura esecutiva. Il contatore elettrico è unico ovvero collega sia l'appartamento oggetto di procedura e sia l'immobile estraneo. L'impianto idrico è anch'esso unico ovvero è collegato tra i due appartamenti .Non vi è gas né cucina nell'unità immobiliare oggetto di procedura. Gli infissi esterni sono a taglio termico. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 55 mq. Mentre l'area esterna (veranda e giardino) complessivamente è pari a circa 30 mq. L'unità immobiliare presenta problematiche di umidità di risalita infatti le pareti nelle zone interessate sono state rivestite. Attualmente l'accesso all'u.i. avviene dall'altro appartamento non oggetto di procedura esecutiva. L'acquirente dovrà ripristinare lo stato ante dei luoghi. Di seguito quindi nella stima si applicherà un coefficiente di riduzione del prezzo funzione delle non conformità urbanistiche rinvenute.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

4.3.2.Conformità catastale:

Per quanto riguarda la situazione catastale l'immobile non corrisponde per la presenza degli abusi su mensionati a quanto riportato nella planimetria catastale. Allo stato quindi stante i due varchi realizzati e la parete (ex cucina) abbattuta e la realizzazione di una nuova (con diversa distribuzione) per la creazione di un bagno lo stato dei luoghi è differente nel senso su precisato rispetto alla planimetria catastale. Fino a quando i luoghi non verrano ripristinati non si potrà procedere alla rettifica catastale. Nella stima che segue si terrà in considerazione della presenza delle opere abusive e delle difformità catastali .

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, il fabbricato necessita certamente di continui interventi di manutenzione in quanto è stata rinvenuta umidità di risalita mascherata da pannelli. L'immobile è abusivamente collegato ad altro (non oggetto di procedura) e internamente sono stati realizzati interventi abusivi per come descritto nel capitolo conformità urbanistica.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Non vi è un condominio ma trattasi di immobile indipendente.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

PROVENIENZA VENTENNALE:

Quanto al Foglio 120 p.lla 51 sub 1:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Maiorana Bernardo, Notaio in Rometta, del 23/03/2007 rep.4741/2457, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 29/03/2007 al n. 8522 di formalità; **favore:** [redacted] per l'intera proprietà; **contro:** [redacted] per 1/2 della piena proprietà ciascuno;

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Messina il 13/05/2005 al n. 9/2420, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 13/10/2005 al n. 20524 di formalità; **favore:** [redacted] per 1/2 della piena proprietà ciascuno; **contro:** [redacted], per l'intera proprietà; ***N.B:*** *Accettazione Tacita Di Eredità trascritta a Messina il 29/03/2007 al n. 8521 di formalità;*

- Originariamente di proprietà di: [redacted] per l'intera proprietà, ad essa pervenuto in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito dott. Giovanni Paderni, Notaio in Messina, in data 09/05/1978, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 30/05/1978 al n.9992 di formalità.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Quanto al Foglio 120 p.lla 1031:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuffrida Michele, Notaio in Messina, del 11/06/2008 rep.20327/8368, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 13/06/2008 al n. 15369 di formalità; **favore:** [redacted] per l'intera proprietà; **contro:** [redacted] per l'intera proprietà.

- Originariamente di proprietà di: [redacted] per l'intera proprietà ad esso pervenuti in forza di Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito dott. Lillo Fleres, Notaio in Alì Terme, in data 21/02/1990 rep.27540, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 21/03/1990 al n.7206 di formalità e successivo Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Lillo Fleres, Notaio in Alì Terme, in data 21/02/1990 rep.27541, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/03/1990 al n.6183 di formalità.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

7 . PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato edificato in data anti 67. In seguito l'appartamento oggetto di esecuzione è stato interessato da interventi abusivi . Infatti verosimilmente dopo l'acquisto la proprietà ha unito tale appartamento a quello contiguo (stessa part. e fg) aprendo un varco creando due porte d'accesso. Trattandosi di antico fabbricato in muratura l'intervento abusivo è del tipo strutturale. Dall'accertamento condotto risulta inoltre che la cucina (esistente nel passato) è stata convertita in bagno e una parete demolita e spostata per ampliare un vano (camera del ragazzo). Anche quest'ultimo intervento abusivo si ritiene strutturale. La copertura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione anch'essi ritenuti abusivi. All'esterno è stata rinvenuta una veranda sopraelevata rispetto alla quota del sottostante giardino quindi una tettoia di copertura della stessa. Si ritiene che tali opere siano anch'esse abusive. Attualmente quindi l'appartamento è composto da due vani e un bagno ed è privo di cucina in quanto unificato abusivamente con altro appartamento (quest'ultimo dotato di cucina) ma estraneo alla procedura esecutiva. Il contatore elettrico è unico ovvero collega sia l'appartamento oggetto di procedura e sia l'immobile estraneo. L'impianto idrico è anch'esso unico ovvero è collegato tra i due appartamenti .Non vi è gas né cucina nell'unità immobiliare oggetto di procedura. Gli infissi esterni sono a taglio termico. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 55 mq. Mentre l'area esterna (veranda e giardino) complessivamente è pari a circa 30 mq. L'unità immobiliare presenta problematiche di umidità di risalita infatti le pareti nelle zone interessate sono state rivestite. Attualmente l'accesso all'appartamento avviene dall'altro appartamento non oggetto di procedura esecutiva. L'acquirente dovrà ripristinare lo stato ante dei luoghi. Di seguito quindi nella stima si applicherà un coefficiente di riduzione del prezzo funzione delle non conformità urbanistiche rinvenute e dei lavori di ripristino da eseguire.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Descrizione di : una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) – censito all'NCT al fg.120 part. 51 sub.1 p.t.; un giardino censito all'NCEU al fg. 120 part. 1031;

LOTTO N°1

Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) –oltre ad un giardino di seguito meglio indentificato.L'unità immobiliare (appartamento) è identificata al fg. 120 part. 51 sub.1 zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani , superficie catastale 55 mq. rendita 99,16. Intestata a [redacted] (vedi allegato n°2 e 2bis). Il giardino è identificato al fg. 120 part. 1031 categoria F/1 , consistenza 30 mq. intestato a [redacted] (vedi allegato n°3). I beni oggetto di vendita si trovano in via Montepiselli all'ex numero 60 oggi n°84 (vedi foto n°1 e 2). L'intero dell'appartamento è composto da due vani (vedi foto n°9 e 12) , un w.c. (vedi foto n°8) quindi all'esterno vi è una veranda (vedi foto n°3 e 5) e un giardino (vedi foto n°4). La planimetria catastale presente in banca dati del catasto è stata prodotta nell'allegato n°5 . Dall'estratto di mappa si evince come l'immobile confina con altro appartamento del fg. 120 part. 51 (altro sub.) , con strada via Monte Piselli , con part. 410 e part. 1031. Quest'ultima confina con la part. 51 sub.1 con la part. 1030 e part. 1032. L'appartamento oggetto di esecuzione è stato oggetto di interventi abusivi . Infatti verosimilmente dopo l'acquisto la proprietà ha unito tale appartamento a quello contiguo (stessa part. e fg) aprendo un varco creando due porte d'accesso. Trattandosi di antico fabbricato in muratura l'intervento abusivo è del tipo strutturale. Dall'accertamento condotto risulta inoltre che la cucina (esistente nel passato) è stata convertita in bagno e una parete demolita e spostata per ampliare un vano (camera del ragazzo). Anche quest'ultimo intervento abusivo si ritiene strutturale. La copertura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione anch'essi ritenuti abusivi. All'esterno è stata rinvenuta una veranda sopraelevata rispetto alla quota del sottostante giardino quindi una tettoia di copertura della stessa. Si ritiene che tali opere siano anch'esse abusive. Attualmente quindi l'appartamento è composto da due vani e un bagno ed è privo di cucina in quanto unificato abusivamente con altro appartamento (quest'ultimo dotato di cucina) ma estraneo alla procedura esecutiva. Il contatore elettrico è unico ovvero collega sia l'appartamento oggetto di procedura e sia l'immobile estraneo. L'impianto idrico è anch'esso unico ovvero è collegato tra i due appartamenti .Non vi è gas né cucina nell'unità immobiliare oggetto di procedura. Gli infissi esterni sono a taglio termico. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 55 mq. Mentre l'area esterna (veranda e giardino) complessivamente è pari a circa 30 mq. L'unità immobiliare presenta problematiche di umidità di risalita infatti le pareti nelle zone interessate sono state rivestite. Attualmente l'accesso all'appartamento avviene dall'altro appartamento non oggetto di procedura esecutiva.Per quanto riguarda la situazione catastale l'immobile non corrisponde per la presenza degli abusi su mensionati a quanto riportato nella planimetria catastale. Allo stato quindi stante i due varchi realizzati e la parete (ex cucina) abbattuta e la realizzazione di una nuova (con diversa distribuzione) per la creazione di un bagno lo stato dei luoghi è differente nel senso su precisato rispetto alla planimetria catastale. Fino a quando i luoghi non verrano ripristinati non si potrà procedere alla rettifica catastale. Nella stima che segue si terrà in considerazione della presenza delle opere abusive e delle difformità catastale
Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento , si conferma che il bene oggetto di procedura esecutiva è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti con fg. part. e sub. consentono l'univoca individuazione.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

[redacted]

contro

[redacted]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano terra (I elev.f.t.)	Superf. lorda circa	**55,00 mq.**
Veranda	Superf. circa	**15 mq.**
Garage	Superf. circa	**15 mq.**

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabb. ricade in zona B5b

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

Fondazioni: tipologia: nessuna informazione

Copertura: tipologia: a tetto ;

Strutture verticali : materiale : muratura;

Componenti edilizie e costruttive interne :

Ingresso principale: Porta d'accesso appartamento : porta blindata

Infissi.: esterni : alluminio ;
Interni : tipo legno;

Pareti esterne: materiale: pareti di muratura .

Pavim. Interna : in ceramica;

Impianto Elettrico: *stato : buono ma collegato ad unico contatore con altro appart. contiguo di fatto unificato a quello oggetto di esecuzione;*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1.Criterio di Stima

Criterio di Stima
Per determinare il valore venale o commerciale del bene 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° 11).

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

8.3.Valutazione

A. Unità Immobiliare

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene 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 al bene il valore mediato di euro 1000 al mq.
Nella stima si è tenuto conto delle irregolarità urbanistiche ovvero dei costi per il ripristino e per ottenere la regolarità urbanistica nonché catastale il tutto a mezzo di un coeff. decurtativo.

pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1) compreso di giardino e veranda.

V = [55,00 mq x 1000 euro/mq + 15 mq. x 0,20 coeff. di dest. x 1000 euro + 15 mq. x 0,15 coeff di dest. x 1000 euro/mq] x 0,85 coeff. dec. = 51.212,50 euro

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+ /veranda giardino**	**55 mq app. con giardino 15mq e veranda 15 mq**	**51.212,50**	**Euro 51.212,50 (quota in vend. prop. intera)**

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà) dell'immobile (compreso veranda e giardino) **euro 51.212,50**

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 forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **euro 5.121,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
N.B. Le spese per l'eliminazione parti abusive e ripristino compreso ogni e quant'altro necessario sono stati già considerati nella valutazione a mezzo coeff. di decurtazione.

8.5.Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore dell'intera proprietà del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **euro 46.091,25**

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, in via Montepiselli (ex 60 oggi n°84) – censito all'NCEU al fg.120 part. 51 sub.1 p.t.; un giardino censito all'NCEU al fg. 120 part. 1031;

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera),alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda ……..**euro 46.091,25**

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.Madia per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.
Messina, lì 21/12/2025

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : CTU PROCEDURA ESECUTIVA N°98/2023 [redacted]

Il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani n.q. di ctu segnala che a pag. 10 della ctu depositata per un refuso lo scrivente ha riportato la parola ''Garage'' anzicchè la corretta parola ''Giardino'' (mq. 15) . Pertanto con la presente si intende la stessa corretta in Giardino. Nella restante consulenza correttamente infatti si parla esclusivamente di giardino. Si precisa quindi che non esiste alcun garage.

Esecuzione Immobiliare n°98/2023 [redacted]

contro [redacted]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano terra (1 elev.f.t.)	Superf. lorda circa	**55,00 mq.**
Veranda	Superf. circa	**15 mq.**
~~**Garage**~~	Superf. circa	**15 mq.**

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabb. ricade in zona B5b

Tanto dovevo per correttezza essendomi accorto del mero refuso , porgo distinti saluti

Messina, lì 15/04/2026 Ing. Rodolfo Urbani

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220