

## CTU ING. RODOLFO URBANI

-----

Si trasmette in allegato la perizia finale revisionata, già redatta in passato e ora aggiornata in un unico documento comprensivo delle modifiche apportate nel tempo, al fine di predisporre una versione finale unica utile alla vendita.



---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO**

PROCEDURA ESECUTIVA

Contro

**Lotto n°1 (Unico) – versione finale (revisionata con le  
correzioni avvenute nel tempo)**

N.Gen. Esec. 187/2024

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Istanza 05.06.2025;
- 3) Autorizzazione proroga termini e autorizzazione ausiliario docfa;
- 4) Concessione edilizia integ ██████████
- 5) Modulo dia originaria;
- 6) Modulo Dia Proroga;
- 7) Progetto originario;
- 8) Progetto di variante ;
- 9) Relazione tecnica di variante;
- 10) Fine lavori ;
- 11) Estratto di mappa ;
- 12) Visura storica fg.177 part. 2239 sub. 16 ;
- 13) Visura storica fg. 177 part. 2239 sub.14;
- 14) Elaborato planimetrico situazione al 09.04.2025;
- 15) Planimetria catastale fg. 177 part. 2239 sub.16 al 19.02.2025;
- 16) Planimetria catastale fg. 177 part. 2239 sub. 14;
- 17) Istanza del ctu del 08.03.2025;
- 18) Istanza del ctu del 07.04.2025;
- 19) Versamento accesso atti ;
- 20) Libretto caldaia;
- 21) Verbale di sopralluogo del 13.03.2025; e del 21.07.2025;
- 22) Certificazione notarile – relazione ex art. 567 cpc
- 23) Versamento copia atto notarile;
- 24) Atto di compravendita acquisito dal ctu all'archivio notarile;
- 25) Documentazione fotografica;
- 26) Osservatorio immobiliare;
- 27) Ispezione ipotecaria;
- 28) Versamento registro immobiliare;

**ELABORATO PERITALE**

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

---

Heimdall Studio –[www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**PREMESSA**

Lo scrivente è stato incarico dalla s.v. ill.mo signor Giudice quale ctu esperto stimatore nella proc. Esec. 187/2024 vertente tra [REDACTED] vs [REDACTED]

Nello specifico nell'atto di pignoramento del creditore procedente si legge che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- Appartamento al piano terzo identificato al fg. 177 part. 2239 sub.14;
- Box auto identificato al fg. 177 part. 2239 sub.16 ;

il tutto con ogni singolo annesso e connesso , adiacenze , pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente.

Accadeva che durante il primo sopralluogo si notava che su tale appartamento al piano terzo era stata effettuata una sopraelevazione (mansarda non catastata) collegata all'interno all'appartamento a mezzo scala . Tale mansarda non era autonoma ma direttamente collegata con l'immobile pignorato .

A tal punto lo scrivente promuoveva una prima istanza 08.03.2025 (vedi allegato n°17) , ampliata con una seconda istanza il 07.04.2025 (vedi allegato n°18), per poi essere reiterata con l'istanza del 05.06.2025 (vedi allegato n°2) con cui sostanzialmente lo scrivente chiedeva :

- volersi esprimere sulle istanze formulate l'8/03/2025 e in particolare su quella del 07/04/2025 stante l'impossibilità a poter procedere senza (ovvero essere autorizzato a proseguire o meno nella stima appart.+ mansarda e in tal caso avvalersi di un ausiliario abilitato al deposito telematico Docfa) ;
- proroga termini per deposito ctu 120 gg a far data dall'emissione del provvedimento che la s.v. vorrà emettere dovendo svolgere le attività già espresse (rilievi per la catastazione , pratica docfa, ape su entrambi i piani ovvero anche sulla parte sopraelevata).

In data 03/07/2025 disponeva di : *“verificare la possibilità o meno di una regolarizzazione edilizia della mansarda/sopraelevazione; dovrà, quindi, procedere alla stima dell'intero compendio (abitazione + mansarda), con autorizzazione ad avvalersi di tecnico per la*



*predisposizione del DOCFA (con la precisazione che l'importo liquidabile per l'ausiliario è quello indicato nell'ordinanza di nomina del CTU);''*

Contestualmente la s.v. autorizzava la proroga di 120 giorni del termine per il deposito della perizia di stima dell'immobile pignorato.

Lo scrivente a tal punto si è prodicato effettuando accertamenti sia sull'immobile (appartamento al piano terzo) e sia sulla mansarda per come esplicitamente richiesto dal magistrato .

**Stante l'autorizzazione a procedere pervenuta a luglio del 2025 lo scrivente ha stimato quindi il complesso appartamento+ mansarda successivamente ha provveduto ad effettuare l'ape e la catastazione quindi l'appartamento di cui al fg.177 part. 2239 sub.14 (soppresso) oggi è divenuto sub. 26 avendo catastato la mansarda ed unificato l'appartamento al piano terzo ex sub.14 con la mansarda stessa il cui accesso avviene direttamente dall'interno dell'appartamento.**



**Quota (1/1), intera proprietà dei seguente beni : unità immobiliare identificata al fg. 177 part. 2239 ex sub.14 + mansarda (oggi sub. 26) – Box auto fg. 177 part. 2239 sub.16**

### **Lotto 001**

#### **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 il lotto n°1):

- A. Unità immobiliare** (destinata a civile abitazione – p.III.- vedi foto n°1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13) , sita in via Nazionale snc., Villaggio Mili Marina, Messina appartenente al Condominio Verde Mare (ex condominio via Nazionale 300 – dotato di ascensore). L'u.i. al piano terzo è composta da un unico vano adibito cucina-pranzo-soggiorno (vedi foto n°3-4), un disimpegno (vedi foto n°5) , un primo w.c. (vedi foto n°6), una camera (vedi foto n°7), un secondo bagno (vedi foto n°8), una seconda camera (vedi foto n°9), una veranda (vedi foto n°10) che allo stato è stata rinvenuta coperta , un balcone incassato (vedi foto n°11), una veranda scoperta (vedi foto n°12 – 13). La porta d'ingresso dell'appartamento è blindata (vedi foto n°2), l'immobile al piano terzo è dotato di impianto di riscaldamento acqua calda e termosifoni funzionante, il pavimento dell'unità immobiliare è in parquet (vedi ad esempio foto n°3,4,5,7,9), nei bagni il pavimento è del tipo ceramica, le porte interne sono tipo legno (vedi foto n°5), gli infissi esterni anch'essi il legno con vetrocamera e persiane di legno in mediocre stato (vedi foto n°17,18). Il parapetto nella veranda lato mare presenta problematiche nelle rifiniture (cause da accertare) vedi foto n°12,13,15,16. Problematiche di infiltrazione sono presenti nel muro perimetrale veranda lato mare (vedi foto n°17,18). Quindi per come citato nel soggiorno vi è una scala autoportante che collega l'appartamento con la mansarda soprastante. A seguito dell'autorizzazione del magistrato lo scrivente ha proceduto ad effettuare le misurazioni anche di quest'ultima e gli accertamenti necessari per la sua regolarità. La scala collega internamente il soggiorno con la mansarda è visibile per il tramite della foto n°19. Quindi la mansarda è composta da un soggiorno (vedi foto n°20), un corridoio (vedi foto n°21), un w.c. (vedi foto n°22), una prima camera (vedi foto n°23,24), una seconda camera (vedi foto n°25,26), un modesto balconcino (vedi foto n°30). La pavimentazione della mansarda è tipo parquet (vedi foto n°20,21,23,24,25,26,28), nel bagno invece è del tipo ceramica . Non vi sono porte interne. Gli infissi esterni sono tipo legno dotati di persiane. Appartiene alla vendita un box auto (vedi foto n°31,32,33,34) ed ancora un posto auto all'interno dell'area condominiale dedicata (vedi foto n°35 e 36 zona punto grigia).

#### **Situazione Urbanistica**

In atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina a seguito dei duplici accertamenti condotti (appartamento e mansarda) risulta quanto segue :

- In primis è stata rilasciata la concessione edilizia [redacted] successivamente la Concessione Edilizia Integrativa [redacted] relativa alla costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ( a quattro elev. f.t. con il progetto di variante) in Messina – Via Nazionale del Vill Mili Marina (Messina) – vedi allegato n°4.
- Successivamente è stata presentata una DIA [redacted]. In seguito risulta un'altra [redacted] per l'ultimazione lavori di un sottotetto in un fabbricato per civile abitazione a 4 elev. f.t. in località Mili Marina (Me) , Via Nazionale 300 (vedi allegato n°6).

Nell'allegato n°8 in particolare si vede l'elaborato di variante in corso d'opera in sia dell'appartamento (piano attico) che della mansarda. Nel progetto tale mansarda è indicata come sottotetto. **Pertanto la destinazione urbanistica rinvenuta è decisamente abusiva.**



Lo scrivente consiglia il ripristino dello stato a sottotetto (deposito). In particolare con l'eliminazione del bagno e realizzazione di un mero buttatoio nonché la destinazione dei vani a deposito come da progetto. Si fa presente tuttavia che verosimilmente potrà essere possibile (salvo pareri contrari che dovessero nascere in corso d'opera), anche sanare come recupero abitativo. Tuttavia si ritiene che tale operazione non sia economicamente conveniente. **Altro abuso da eliminare è la tettoia della veranda lato monte ubicata nell'appartamento al piano terzo.**

#### Situazione Catastale

**In pratica mentre l'appartamento era stato nel passato accatastato al fg. 177 part. 2239 sub.14 categ. A/2, classe 11, consistenza 4 vani superficie catastale 102 mq. (totale aree scoperte escluse 86 mq), il sottotetto (mansarda) non era mai stato catastato. Lo scrivente autorizzato dal magistrato ha provveduto alla nuova catastazione dell'insieme appartamento-mansarda con il sub. 26 pertanto il sub. 14 è stato soppresso.**

Il box auto invece è identificato al catasto all'NCEU al fg.177 part. 2239 sub. 16 zona cens 2 categoria C/6 classe 7 consistenza 17mq e la relativa planimetria sostanzialmente è conforme ai luoghi.

#### Superficie commerciale dei beni :

- **Appartamento (piano terzo) – IV elev. f.t. :**  
**Superf. lorda appart. mq. 86 circa**  
**Veranda lato mare : 61,64 mq. circa**  
**Veranda lato monte : 38,81 mq circa**  
**Balcone lato monte : 5 mq.circa**
- **Sottotetto/Mansarda : mq. 91 circa**  
**Balcone lato monte : mq. 5 circa**

Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento si può dire che i beni sono ben identificati nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'individuazione degli stessi. Inoltre il giudice a seguito istanza dello scrivente esplicitamente ha autorizzato a stimare il complesso appartamento – mansarda.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni di cui al lotto n°1, ricadono nel Villaggio Mili Marina, in via Nazionale snc, Messina appartenente al Condominio Verde Mare

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

|                             |                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:       | zona marina del Villaggio di Mili                                                                         |
| Servizi della zona (km):    | I luoghi si trovano nei pressi della via Nazionale snc e la zona è dotata dei consueti servizi necessari. |
| Collegamenti pubblici (km): | autostrada (1,5 km circa).                                                                                |



### 3.STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al lotto n°1 erano abitati d [REDACTED] ai loro tre figli.  
[REDACTED]

### 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. [REDACTED] alleg. n°22)

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**

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

Dagli atti di causa (certificazione notaio Dott. [REDACTED]) risulta (alla data del 21/10/2024):

4.2.1.Iscrizioni-trascrizioni : una ipoteca

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento iscritta il [REDACTED]  
[REDACTED] del registro particolare, in  
rinnovazione della formalità iscritta il [REDACTED] di Euro  
[REDACTED], Notaio [REDACTED] durata  
10 anni, a [REDACTED] di Roma cf.  
[REDACTED] a fronte di un capitale di Euro [REDACTED] a carico tra gli altri  
di [REDACTED] titolare della quota di ½ di  
piena proprietà, [REDACTED] titolare della  
quota di ½ di piena proprietà.

**Grava tra l'altro la piena proprietà dei beni oggetto della presente  
certificazione.**

Domicilio ipotecario eletto non indicato.

Ipoteca legale iscritta [REDACTED] el registro generale e al n.  
[REDACTED] registro particolare, di [REDACTED] atto di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a fronte di  
un capitale di Euro [REDACTED] a carico di [REDACTED] ato a [REDACTED] il  
[REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà.

**Grava esclusivamente la quota di ½ di piena proprietà del bene censito al  
foglio 177 particella 2339 sub. 14 oggetto della presente certificazione.**

Domicilio ipotecario eletto non indicato.



Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto [REDACTED]  
[REDACTED] el registro particolare,  
Tribunale di Messina – Unep di Messina del [REDACTED] a favore  
[REDACTED] a carico di  
[REDACTED] titolare della quota di ½ di  
piena proprietà, [REDACTED] data a [REDACTED] titolare della  
quota di ½ di piena proprietà.

**Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.**

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna* ;

**N.B. In atti risulta anche un duplice intervento nella procedura immobiliare da parte**  
**[REDACTED] sia nei confronti della creditrice [REDACTED]**

**[REDACTED] euro. Tuttavia al momento della redazione della presente non**  
**risultano trascrizioni. Si prescrive cmq che prima della vendita venga verificata**  
**nuovamente l'esistenza di ulteriori trascrizioni possibili.**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina a seguito dei duplici accertamenti condotti (appartamento e mansarda) risulta quanto segue :

- In primis è stata rilasciata la concessione edilizia [REDACTED]  
successivamente la Concessione Edilizia l. [REDACTED] - Fasc.  
[REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ( a quattro  
elev. f.t. con il progetto di variante) in Messina – Via Nazionale del Vill Mili  
Marina (Messina) – vedi allegato n°4.

- Successivamente è stata presentata una [REDACTED] a nome  
dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED]. In  
seguito risulta un'altra [REDACTED] per l'ultimazione lavori  
di un sottotetto in un fabbricato per civile abitazione a 4 elev. f.t. in località  
Mili Marina (Me) , Via Nazionale 300 (vedi allegato n°6).

Nell'allegato n°8 in particolare si vede l'elaborato di variante in corso d'opera  
in sia dell'appartamento (piano attico) che della mansarda. Nel progetto tale  
mansarda è indicata come sottotetto. **Pertanto la destinazione urbanistica**  
**rivenuta è decisamente abusiva.** Lo scrivente consiglia il ripristino dello  
stato a sottotetto (deposito). In particolare con l'eliminazione del bagno e  
realizzazione di un mero buttatoio nonché la destinazione dei vani a deposito  
come da progetto . Si fa presente tuttavia che verosimilmente potrà essere  
possibile (salvo pareri contrari che dovessero nascere in corso d'opera), anche  
sanare come recupero abitativo. Tuttavia si ritiene che tale operazione non sia  
economicamente conveniente. **Altro abuso da eliminare è la tettoia della**  
**veranda lato monte ubicata nell'appartamento al piano terzo.**



**Situazione catastale :**

In pratica mentre l'appartamento era stato nel passato accatastato al fg. 177 part. 2239 sub.14 categ. A/2 , classe 11, consistenza 4 vani superficie catastale 102 mq. (totale aree scoperte escluse 86 mq), il sottotetto (mansarda) non era mai stato catastato. Lo scrivente autorizzato dal magistrato ha provveduto alla nuova catastazione dell'insieme appartamento-mansarda con il sub.26 sopprimendo il sub.14. Il box auto invece è identificato al catasto all'NCEU al fg.177 part. 2239 sub. 16 zona cens 2 categoria C/6 classe 7 consistenza 17mq e la relativa planimetria sostanzialmente è conforme ai luoghi

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

**Spese ordinarie annue e straordinarie di gestione degli immobili:** L'immobile appartiene al condominio Verde Mare. Stante lo stato dei luoghi è possibile che nel prossimo futuro si debbano effettuare lavori di manutenzione del fabbricato . L'appartamento presenta problematiche di umidità. I millesimi escluso il sottotetto (stante quanto dichiaratomi ) dai debitori si aggirano intorno a 83,21. La cedenza bimestrale delle spese condominiali al momento ammonterebbero ,sempre stante la dichiarazione resami, intorno a euro 109,00 .

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

Non risultano stante le dichiarazioni rese oralmente spese insolute. In ogni caso per ogni si invita l'acquirente a informarsi direttamente con il custode.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

In particolare dagli atti di causa ovvero dall'atto del notaio "Dott. [REDACTED] la seguente cronostoria :

**PROVENIENZA**

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, da [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della piena proprietà bene  
personale, per atto di compravendita, Notaio [REDACTED],  
[REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Messina il [REDACTED]  
[REDACTED] el registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare.



contro

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti (all'epoca censito al foglio 117 particella 33) era pervenuto, da ultimo, a [REDACTED] per la piena proprietà, per divisione con atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Messina il [REDACTED] del registro generale e al [REDACTED] del registro particolare, condividenti [REDACTED] data a [REDACTED] e [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, per successione in morte di [REDACTED], titolare della quota di  $\frac{1}{2}$ , deceduto il 03-06-1983, trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina den. [REDACTED] el registro generale e al n. [REDACTED] el registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, per successione in morte di [REDACTED] titolare della piena proprietà deceduta il [REDACTED] trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il [REDACTED] scritta presso l'Ufficio del Territorio di Messina il [REDACTED] registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE :

In atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina a seguito dei duplici accertamenti condotti (appartamento e mansarda) risulta quanto segue :

- In primis è stata rilasciata la concessione edilizia [REDACTED] successivamente la Concessione Edilizia Integrativa [REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ( a quattro elev. f.t. con il progetto di variante) in Messina – Via Nazionale del Vill Mili Marina (Messina) – vedi allegato n°4.
- Successivamente è stata presentata una [REDACTED] a nome dei sig.ri [REDACTED]. In seguito risulta un'altra DIA (proroga) del 28 [REDACTED] azione lavori di un sottotetto in un fabbricato per civile abitazione a 4 elev. f.t. in località Mili Marina (Me) , Via Nazionale 300 (vedi allegato n°6).

Nell'allegato n°8 in particolare si vede l'elaborato di variante in corso d'opera in sia dell'appartamento (piano attico) che della mansarda. Nel progetto tale mansarda è indicata come sottotetto. **Pertanto la destinazione urbanistica rinvenuta è decisamente abusiva.** Lo scrivente consiglia il ripristino dello stato a sottotetto (deposito). In particolare con l'eliminazione del bagno e realizzazione di un mero buttatoio nonché la destinazione dei vani a deposito come da progetto . Si fa presente tuttavia che verosimilmente potrà essere possibile (salvo pareri contrari che dovessero nascere in corso d'opera), anche sanare come recupero abitativo. Tuttavia si ritiene che tale operazione non sia economicamente conveniente. **Altro abuso da eliminare è la tettoia della veranda lato monte ubicata nell'appartamento al piano terzo**



**Destinazione urbanistica :** Il fabbricato ricade in zona B4b

**Caratteristiche descrittive :**

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

*Fondazioni:* tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: solai misto in latero-cemento.  
*Copertura:* tipologia: a tetto a falde  
*Scala:* tipologia: interna  
*Strutture verticali :* materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni come tomp.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1 (unico):

### 8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del lotto (quindi del bene in questione compreso le pertinenze ) si è preso in esame il metodo di stima per comparazione basato sulla "Superficie" , tenendo conto dell'osservatorio immobiliare , si è attribuito un prezzo al mq. 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 dei beni relativi al lotto in questione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio immobiliare (vedi allegato).

### 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, ed in particolare dello stato in cui gli immobili si trovano , compreso ogni e quant'altro appartiene alla proprietà (pertinenze incluse) tenuto conto del valore degli immobili riportati nell'osservatorio immobiliare (nonché di quanto espresso in consulenza che precede) nonché delle irregolarità riscontrate sia catastali che urbanistiche e di quanto correlato e necessario effettuare, possiamo attribuire il seguente valore pari a :

$$V (\text{lotto n°1}) = [(86 \times 1250,00) + (61,64 \times 0,15 \times 1250,00) + (38,81 \times 0,15 \times 1250,00) + (5 \times 1250,00 \times 0,20) + (91 \times 0,60 \times 1250,00) + (5 \times 1250,00 \times 0,20) + 17 \times 500 \text{ euro/mq} + 3000,00 \text{ (posto auto scoperto)}]$$

$$= \dots\dots\dots \text{euro } 208.534,37$$

| ID | Immobile  | Superficie commerciale | Valore proprietà intera | Valore diritto e quota in vendita                                    |
|----|-----------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| A  | Lotto n°1 | (vedi sopra) superf.   | 208.534,37 (quota 1/1)  | euro 208.534,37<br>(quota in vendita 1/1<br>ovvero proprietà intera) |



**RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1**

- 8.4. Valore (quota in vendita : 1/1 della proprietà intera ) dei seguenti beni :** unità immobiliare al piano terzo (fg.177 part.2239 ex sub.14 oggi sub.26 ) con sottotetto soprastante in via Nazionale snc nel Villaggio Mili Marina – Condominio Verde Mare – Messina. Appartiene alla vendita un box auto fg.177 part. 2239 sub.16 e un posto auto all'interno del cortile condominiale.

.....euro **208.534,37**

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria , per eventuali oneri comunali :

..... euro **20.853,43**

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**

**euro 187.680,94**

**RIEPILOGO GENERALE**

**Lotto n°1 (unico) :** Trattasi dei seguenti beni : unità immobiliare al piano terzo (fg.177 part.2239 ex sub.14 oggi sub.26) con sottotetto soprastante in via Nazionale snc nel Villaggio Mili Marina – Condominio Verde Mare – Messina. Appartiene alla vendita un box auto fg.177 part. 2239 sub.16 e un posto auto all'interno del cortile condominiale.

**Prezzo a base d'asta nello stato in cui si trova .....euro 187.680,94**

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



contro

rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Paolo Petrolo per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 28/07/2026

Il C.T.U.  
Ing. Rodolfo Urbani

