



<p><b>Premesse:</b></p>	<p>Prima di procedere alla stesura della relazione tecnica di stima, si ritiene necessario premettere quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Con ordinanza del 15/10/2018, il Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Minutoli, letti gli atti del procedimento n. 234/2018 R.G.E. a carico di Genitori [REDACTED] e Saija S. [REDACTED] e vista l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dal creditore procedente, ha nominato il sottoscritto architetto Francesco Cancellieri quale consulente tecnico per la stima dei beni pignorati;</li> <li>2. A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente, in data 29/11/2018, ha inviato alle debitrice esegutate [REDACTED] e [REDACTED] lettere raccomandate A.R., con le quali informava che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il giorno 12 dicembre 2018, alle ore 16,00, avrebbe effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato di proprietà della signora [REDACTED] sito in Messina, via Sinistra Lungo Giostra, distinto in catasto al foglio 216, particella n.° 40, subalterno 14;</li> <li>- il giorno 14 dicembre 2018, alle ore 16,00, avrebbe effettuato un sopralluogo nell'immobile di proprietà della signora [REDACTED] sito in Messina, via [REDACTED] villaggio [REDACTED] distinto in catasto al foglio [REDACTED] particella n.° [REDACTED] sub. [REDACTED] piano 4°.</li> </ul> </li> <li>3. In data 12/12/2018, giusto come da comunicazione alla signora [REDACTED], lo scrivente accompagnato dal proprio collaboratore, si è recato in via Sinistra Lungo Giostra, per effettuare il necessario sopralluogo nell'immobile pignorato. Tuttavia, non ha potuto effettuare l'accesso, per la mancata presenza della debitrice esegutata e/o di persona dalla stessa delegata;</li> <li>4. Successivamente, in data 14/12/2018, giusto come da avviso a mezzo raccomandata A.R., lo scrivente accompagnato dal proprio collaboratore, si è recato nell'immobile pignorato di proprietà della signora [REDACTED] sito in Messina, via [REDACTED] villaggio [REDACTED] per effettuare il necessario sopralluogo. La debitrice signora [REDACTED] ha fatto presente che era in corso una trattativa con il procuratore legale dell'Istituto bancario procedente avv. [REDACTED] per il bonario componimento della procedura. Per questi motivi, ha chiesto una sospensione temporanea delle operazioni peritali ed un differimento delle stesse alla data del 30/12/2019. <b><u>N.B.</u></b> <i>Si fa rilevare, che il differimento delle operazioni peritali richiesto dalla debitrice esegutata, ha trovato conferma nella nota inviata allo scrivente dall'avv. [REDACTED] a mezzo Email-Pec del 10/12/2018.</i></li> <li>5. In data 09/01/2019, il sottoscritto c.t.u., ha inviato un'istanza al G.E. dott. [REDACTED] informandolo di quanto accaduto e chiedendo di voler disporre nel merito e, con provvedimento del 18/01/2019, Questi ha disposto la sospensione delle operazioni peritali.</li> <li>6. Con verbale di udienza del 19/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione dott. Domenico Armaleo ha disposto il <b>“deposito della relazione di consulenza in tempo utile per l'udienza di rinvio”</b> e, dunque, a riprendere le operazioni peritali sospese dal G.E. dott. Minutoli con ordinanza del 18/01/2019.</li> </ol>
-------------------------	--



Beni in Messina (Messina), via Sinistra Lungo Giostra, Isolato 491/A, n.° 3 Lotto 001	
1.	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>
A.	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), via Sinistra Lungo Giostra, isolato 491/A, n.° 3.</p> <p><b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> foglio 216, mappale 40, subalterno 14, categoria A/4, classe 4, composto da 3,5 vani, posto al piano terra, rendita: € 553,00 (vedi allegato “1C”).</p> <p><b>Coerenze:</b> Confina a nord-est, con via Bellinzona (ex via delle Fornaci); a nord-ovest, con appartamento altra ditta; a sud-est ed a sud-ovest, con cortile e spazio di isolamento condominiale.</p>

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	88,40 mq.
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>80.505,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>72.450,00</b>
Data della valutazione	16/05/2022

Occupato dalla Signora [REDACTED], in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di €. 3.600 annui, stipulato in data [REDACTED], con scadenza in data [REDACTED], registrato a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] serie [REDACTED] (vedi allegato "1G").

4.1.	<b>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: <b>Nessuna</b>	
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: <b>Nessuna</b>	
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: <b>Nessuno</b>	
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso:	
4.2.	<b>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	
4.2.1.	Iscrizioni:	
		<p>Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Notaio [REDACTED] del 03/10/2005, n. rep. [REDACTED] iscritto a Messina in data 0 [REDACTED] ai nn. [REDACTED]</p> <p>importo ipoteca: 386.400</p> <p>importo capitale: 230.000</p>
4.2.2.	Pignoramenti:	
		<p>Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Messina del [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]</p>
4.2.3.	Altre trascrizioni: <b>Nessuna</b>	
4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: <b>Nessuna</b>	

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>	
<b>6.1 Attuali proprietari:</b>	
	<p>██████ proprietaria dal ██████ ad oggi, in forza della denuncia di successione in morte di ██████ registrata a Messina in data ██████ ai nn. ██████ vol. I ██████ trascritta a Messina in data ██████ ai nn. ██████ (vedi allegato "1H").</p> <p>Si precisa che :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in data 21/07/1981, è stata presentata la denuncia di successione n. ██████ vol. ██████ trascritta presso la Conservatoria di ██████ ai n. ██████ con la quale è stata rettificata la data di nascita del de cuius ██████;</li> <li>- Con atto di accettazione tacita, stipulato in data 03/10/2005 dal notaio ██████ n. rep. ██████ trascritto presso la Conservatoria di ██████ in data ██████ ai numeri ██████ il de cuius ██████ ha lasciato alla figlia ██████ la quota di 1/1 di piena proprietà del cespite oggetto di stima.</li> </ul>
<b>6.2 Precedenti proprietari:</b>	
	<p>██████ proprietario dal ██████ al ██████ in forza dell'atto di compravendita in Notaio ██████ del ██████ registrato a ██████ in data ██████ al n. ██████</p>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:</b>	
<b>7.1 Pratiche edilizie:</b>	
	<p>A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del Dipartimento Attività edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina, non è stato possibile reperire informazioni sul titolo abilitativo edilizio del corpo di fabbrica in cui ricade l'appartamento oggetto di stima.</p> <p>Tuttavia, come si può evincere dalla visura planimetrica catastale (vedi allegato "1D"), l'epoca di costruzione del fabbricato risulta essere antecedente all'anno 1940 (infatti la pratica di accatastamento dell'appartamento è stata presentata in data ██████) e fa parte di un programma costruttivo realizzato dal Demanio dello Stato, Ministero dei Lavori Pubblici, Ufficio Speciale del Genio Civile.</p>
<b>7.2 Situazione urbanistica:</b>	
	<p>Nel P.R.G. vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, il bene ricade in zona omogenea "B1" residenziale del centro urbano.</p> <p><b>Norme tecniche ed indici:</b></p> <p>Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2.</p> <p>In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.</p> <p>Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :</p> <p><i>Indice di fabbricabilità fondiaria:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato</i></li> <li>• <i>Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:</i></li> <li>• <i>m 21,70 con 7 piani fuori terra</i></li> </ul> <p><i>Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme</i></p> <p><i>Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.</i></p> <p>Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.</p> <p>Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.</p> <p>Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .</p> <p>Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.</p>



<b>8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</b>	
<b>8.1</b>	<b>Conformità urbanistica ed edilizia</b>
	<p>Non può essere espresso un giudizio sulla conformità urbanistica del bene oggetto di stima per le motivazioni che sono state esposte al punto <b>7.1</b> del precedente paragrafo.</p> <p>Per quanto riguarda la conformità edilizia, si ritiene che l'unità immobiliare sia difforme sotto il profilo edilizio in quanto, dal raffronto della planimetria catastale con il rilievo planimetrico dei luoghi effettuato dallo scrivente, emerge una differenza nella composizione dei vani e la realizzazione di una bucatina esterna (finestra) prospettante sullo spazio di isolamento condominiale (vedi allegati "1D" e "1E").</p> <p><b>Regolarizzabili mediante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redazione di pratica edilizia (CILA) in sanatoria.</li> </ul> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oneri amministrativi da corrispondere al Comune (diritti, tariffa e sanzioni) € <b>1.500</b></li> <li>- Competenze tecniche compresi oneri di legge € <b>1.200</b></li> </ul> <p><b>Oneri Totali: € 2.700,00</b></p>
<b>8.2</b>	<b>Conformità catastale:</b>
	<p>Per le motivazioni già esposte al precedente paragrafo <b>8.1.</b>, l'unità immobiliare non può essere considerata conforme.</p> <p><b>Regolarizzabili mediante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pratica di aggiornamento catastale (DOCFA)</li> </ul> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tributi catastali € <b>50,00</b></li> <li>- Competenze tecniche compresi oneri di legge € <b>500,00</b></li> </ul> <p><b>Oneri Totali: € 550,00</b></p>
<b>8.3</b>	<b>Corrispondenza dati catastali/atto:</b>
	<p>Vedi certificazione ipocatastale sostitutiva redatta dal Notaio [REDACTED] (presente in atti) e nota di trascrizione della dichiarazione di successione in morte del de cuius [REDACTED].</p> <p><b>N.B.:</b> Come si può evincere dalla visura catastale (allegato "1C"), il bene pignorato risulta essere ancora intestato al de cuius [REDACTED].</p> <p><b>Regolarizzabili mediante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pratica di aggiornamento catastale (Voltura atti)</li> </ul> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tributi catastali € <b>75,00</b></li> <li>- Competenze tecniche compresi oneri di legge € <b>150,00</b></li> </ul> <p><b>Oneri Totali: € 225,00</b></p>
<b>Descrizione appartamento di cui al punto A</b>	
<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), via Sinistra Lungo Giostra, isolato 491/A, n.° 3.</p> <p><b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a [REDACTED] foglio 216, mappale 40, sub. 14, categoria A/4, classe 4, composto da 3,5 vani, posto al piano terra, rendita: €553,00 (vedi allegato "1C").</p> <p><b>Coerenze:</b> Confina a nord-est, con via Bellinzona (ex via delle Fornaci); a nord-ovest, con appartamento altra ditta; a sud-est ed a sud-ovest, con cortile e spazio di isolamento condominiale.</p> <p>L'edificio è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1940 come si può evincere dalla visura planimetrica catastale (vedi allegato "1D").</p> <p>L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 3,35 circa.</p>	
<b>DESCRIZIONE DELLA ZONA</b>	
Caratteristiche zona:	Centrale residenziale (non di pregio) a traffico sostenuto, con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina, Milazzo; Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.

Servizi della zona:	Asilo nido (sufficiente); centro commerciale (insufficiente); farmacie (buono); scuola materna (sufficiente); scuola elementare (sufficiente); scuola media inferiore (sufficiente); negozio al dettaglio (buono); scuola media superiore (buono); polizia (sufficiente); campi calcio (sufficiente); supermercato (buono); università (sufficiente) ospedali (sufficiente); cinema (sufficiente); palazzetto dello sport (sufficiente); teatro (sufficiente); verde attrezzato (sufficiente); vigili del fuoco (insufficiente); campo da tennis (sufficiente); municipio (sufficiente); parco giochi (sufficiente); mercato rionale (buono).
Collegamenti pubblici (km):	autobus (150 mt. c.a), autostrada (3 Km. c.a), porto (500 mt.).

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Caratteristiche estrinseche	<p>L'unità immobiliare in perizia, ricade in un'area centrale sita sul versante nord del Comune di Messina, a circa 3,00 chilometri sia dallo svincolo autostradale "Bocchetta" sia dallo svincolo "Giostra" dell'autostrada "Messina-Catania-Palermo".</p> <p>Suddetta area, è circoscritta da tre importanti assi viari della viabilità cittadina e più precisamente: il viale Regina Elena a nord-est ed a nord-ovest; la via Garibaldi a sud-est; ed il viale Giostra a sud-ovest.</p> <p>Detti assi viari consentono, infatti, il collegamento del centro città con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).</p> <p>La zona, classificata dal P.R.G. vigente Zona Territoriale Omogenea "B1" (residenziale del centro urbano), è caratterizzata da un intenso traffico veicolare, dovuto alla presenza del mercato rionale permanente ed anche alla presenza di varie attività di tipo commerciale.</p> <p>Trattasi di un'area con un'elevata densità abitativa, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edilizia degradata e da tipologie edilizie in linea di tipo economico e popolare.</p> <p>La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se non mancano gli esercizi commerciali ed i servizi di carattere privato di vario genere.</p> <p>L'appartamento oggetto di stima ricade in un corpo di fabbrica per civile abitazione a tre elevazioni f.t., del quale non è stato possibile accertare il periodo di costruzione, nonostante le ricerche effettuate presso l'archivio del Dipartimento Attività Edilizie del Comune di Messina.</p> <p>Tuttavia, dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, si evince che l'appartamento è stato denunciato in catasto nel mese di dicembre del 1939 (vedi allegato "1D").</p> <p>Suddetto corpo di fabbrica, facente parte di un complesso edilizio di tipo economico e popolare, ricade nell'isolato "491/A" del P.R.G. di Messina ed è caratterizzato da una tipologia edilizia in linea con cortile centrale (vedi foto n.° 1 e 2).</p> <p>Esso è stato realizzato in muratura ordinaria, con elementi strutturali in c.a. e solai del tipo misto in latero-cemento e si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione, essendo stata effettuata di recente la manutenzione ordinaria delle facciate.</p>
-----------------------------	---







<b>Caratteristiche descrittive:</b>				
Caratteristiche strutturali:				
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura ordinaria in mattoni pieni collaborante con la struttura in c.a., condizioni: sufficienti.			
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.			
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.			
Componenti edilizie e costruttive:				
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.			
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.			
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: In parte con piastrelle in monocottura ed in parte con marmette pressate di cemento., condizioni: sufficienti.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.			
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.			
Impianti:				
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.			
<i>Gas:</i>	alimentazione: GPL in bombola per cucina a gas. Note: Così come dichiarato dal signor [REDACTED] (fratello della debitrice esecutata) e dalla signora [REDACTED] affittuaria dell'appartamento, la caldaia presente nell'unità immobiliare è stata disattivata ed è priva di collegamento con la rete civica del gas.			
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto..			
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.			
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto..			
Accessori:				
<b>Classe energetica: F [136,29 KWh/mq./anno]</b>				
<b>N.B.:</b> Si fa rilevare, che l'attestato di prestazione energetica APE non può essere trasmesso al catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia, in quanto non è stato possibile reperire il libretto di uso e manutenzione del generatore di calore (caldaia), che allo stato risulta essere non collegata alla rete civica del gas.				
<b>CONSISTENZA</b>				
Criterio di misurazione consistenza reale: <i>Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni.</i>				
Criterio di calcolo consistenza commerciale: <i>D.P.R. 23 marzo 1998 n.138</i>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
residenza	Sup. reale lorda	88,40	1,00	88,40
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>88,40</b>		<b>88,40</b>
<b>VALUTAZIONE:</b>				
PROCEDIMENTO DI STIMA: <i>Comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio.</i>				



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
<b>COMPARATIVO 1</b> Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 12/03/2022 Fonte di informazione: QUATTROPARETI.IT - (inserzione su web) Descrizione: Appartamento da riammodernare composto da due camere da letto, ampio soggiorno più cucina abitabile e bagno. Indirizzo: Via Onofrio Gabriello Superfici principali e secondarie: 66 mq. Superfici accessorie: // Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000 pari a <b>833,33 Euro/mq</b>
<b>COMPARATIVO 2</b> Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 12/03/2022 Fonte di informazione: RE/MAX CARPE DIEM - (inserzione su web) Descrizione: Pressi piazza Castronovo, appartamento con giardinetto, composto da cucina abitabile, bagno, due camere da letto e soggiorno. Indirizzo: Via Bellinzona, 54. Superfici principali e secondarie: 75 mq. Superfici accessorie: // Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a <b>1.133,33 Euro/mq</b>
<b>COMPARATIVO 3</b> Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 12/03/2022 Fonte di informazione: GABETTI IMMOBILIARE - (inserzione su web) Descrizione: In via Fiume, a pochi metri da piazza Castronovo e dal viale della Libertà, vicinissimo agli imbarchi dei traghetti privati, vendesi appartamento al piano rialzato, costituito da ingresso, quattro camere, cucinino e bagno ed avente doppia esposizione sia su strada che su cortile interno. Indirizzo: Via Fiume s.n.. Superfici principali e secondarie: 80 mq. Superfici accessorie: // Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a <b>687,50 Euro/mq</b>
<b>COMPARATIVO 4</b> Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 12/03/2022 Fonte di informazione: ITALCASE - (inserzione su web) Descrizione: In via Del Duca, parallela alla via Bellinzona, a 100 mt, circa da piazza Castronovo, vendesi appartamento di tre vani, totalmente ristrutturato, posto al piano terra, in edificio degli anni 60, con facciate recentemente rifatte, composto da cucina abitabile, due camere da letto, soggiorno ed un bagno servito sia da vasca che da doccia. Indirizzo: Via Giacomo Del Duca Superfici principali e secondarie: 86 mq. Superfici accessorie: // Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a <b>1.279,10 Euro/mq</b>
<b>INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.</b> (1° semestre 2021)                Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Centrale /Museo - V.Le Libertà - Zona Falcata - Via Industriale, Microzona Catastale n. 27, abitazioni di tipo economico.                Valore minimo: <b>1.050,00</b>                Valore massimo: <b>1.500,00</b></li> <li>- <b>Borsino Immobiliare</b>                Zona Museo, V.le Libertà, Torrente Gazzi, Zona Falcata. Valore medio: <b>1.166,00</b></li> <li>- <b>Immobiliare.it</b>                Zona Annunziata, San Licandro, Giostra. Valore medio: <b>995,00</b></li> </ul>



**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Attraverso le indagini di mercato effettuate, è stato possibile accertare che il prezzo medio per gli immobili appartenenti alla stessa categoria del bene oggetto di stima, ricadenti nella stessa zona omogenea ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, è di €/mq. 1050,00 circa.

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del bene, ed in particolare:

**a) (fattori positivi)**

- la sua ubicazione a ridosso del centro urbano;
- l'ampia dotazione di servizi e la buona accessibilità della zona;
- la possibilità di poter fruire di un ampio spazio esterno condominiale (cortile);
- l'avvenuta manutenzione delle facciate esterne del fabbricato;

**b) (fattori negativi)**

- la vetustà dell'immobile;
- la mancanza di panoramicità;
- la necessità di dover adeguare gli impianti alle leggi 46/90 e L. 10/91 e D.M. 37/2008 ;
- la necessità di dover eseguire lavori di manutenzione ordinaria all'interno dell'immobile;

lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di **€/mq. 950,00**.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):****9.2. RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	<b>appartamento</b>	88,40	€ 83.980,00	<b>€ 83.980,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.475,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.505,00**

**9.3. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.050,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 4,50**

**9.4. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.450,00**



Beni in Messina, via [REDACTED] (oggi via [REDACTED]), villaggio [REDACTED], s.n.	
Lotto 002	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), via [REDACTED] (oggi via [REDACTED]), villaggio [REDACTED], senza numero civico
	Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria [REDACTED] classe [REDACTED] composto da 6 vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 325,37 (vedi allegato "2C").
	Coerenze: Confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud e ad est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; ad ovest con spazio libero condominiale.
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,75 mq.
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.750,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.300,00
Data della valutazione	16/05/2022
3. STATO DI POSSESSO:	
Occupato dalla Signora [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene.	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
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:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1.	Iscrizioni:
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] iscritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] importo ipoteca: 386.400 importo capitale: 230.000
4.2.2.	Pignoramenti:
	Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma del Tribunale di Messina del [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
4.2.3.	Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
6.1 Attuali proprietari:	
	[REDACTED] proprietaria dal 1 [REDACTED] ad oggi, in forza dell'atto di assegnazione a firma del Tribunale di [REDACTED] del 1 [REDACTED] nn. rep. [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (vedi allegato "2F").
	Nota: Con l'atto di assegnazione del 18/05/2010, il Tribunale di Messina ha omologato l'accordo consensuale di separazione tra i coniugi [REDACTED]



<b>6.2</b>	<b>Precedenti proprietari:</b>
	██████████ proprietario dal ██████████ al ██████████ in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio ██████████ del 1 ██████████ nn. rep. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████.
<b>7.</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:</b>
<b>7.1</b>	<b>Pratiche edilizie:</b>
	Concessione Edilizia n. ██████████ del ██████████ e successive varianti ed integrazioni.
<b>7.2</b>	<b>Situazione urbanistica:</b>
	Nel piano regolatore generale vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003 (vedi tav. 21 del P.R.G. e Geoportale della città di Messina), l'immobile ricade in zona Territoriale omogenea "A1" (Immobili di interesse storico, ambientale e monumentale). <b>n.b.:</b> Si fa rilevare una errata rappresentazione grafica nella tavola del P.R.G. del corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile oggetto di stima. In detta tavola, infatti, viene verosimilmente rappresentato il vecchio corpo di fabbrica esistente prima dell'intervento di costruzione.
<b>8.</b>	<b>GIUDIZI DI CONFORMITÀ</b>
<b>8.1</b>	<b>Conformità urbanistica ed edilizia:</b>
	Come si può evincere dall'attestato di conformità rilasciato dal Comune di Messina in data ██████████ prot. ██████████ fascicolo ██████████ (vedi allegato "2G"), il bene oggetto di stima risulta essere conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b>8.2</b>	<b>Conformità catastale:</b>
	Non sono state riscontrate difformità nella planimetria catastale dell'immobile.
<b>8.3</b>	<b>Corrispondenza dati catastali/atto:</b>
	Vedi certificazione ipocatastale sostitutiva redatta dal Notaio ██████████ in ██████████ e presente in atti, e copia dell'atto di separazione consensuale allegato "2F".
Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>	
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), via ██████████ (oggi via ██████████ Villaggio ██████████ senza numero civico	
<b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a ██████████ foglio ██████████ mappale ██████████ subalterno ██████████ categoria ██████████ classe ██████████ composto da ██████████ vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 325,37 (vedi allegato "2C").	
<b>Coerenze:</b> Confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud e ad est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; ad ovest con spazio libero condominiale.	
<b>DESCRIZIONE DELLA ZONA</b>	
Caratteristiche zona:	Periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Milazzo, Reggio Calabria, Taormina. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
Servizi della zona:	Asilo nido (sufficiente); centro commerciale (insufficiente); farmacie (buono); scuola materna (sufficiente); scuola elementare (sufficiente); scuola media inferiore (sufficiente); negozi al dettaglio (sufficienti); scuola media superiore (sufficiente); polizia (sufficiente); campi calcio (buono); supermercato (sufficiente); università (sufficiente) ospedali (buono); cinema (insufficiente); palazzetto dello sport (sufficiente); teatro (sufficiente); verde attrezzato (sufficiente); vigili del fuoco (sufficiente); municipio (sufficiente); mercato rionale (buono).
Collegamenti pubblici (km):	autobus (150 mt.), autostrada (1,5 Km. c.a), porto (6 Km. c.a.).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA	
Caratteristiche estrinseche	<p>L'unità immobiliare in perizia, ricade nell'area periferica sud-ovest del Comune di [REDACTED], più precisamente nel villaggio [REDACTED], contrada [REDACTED], nelle immediate vicinanze dello svincolo [REDACTED] dell'autostrada [REDACTED] (vedi foto n° 1 e 2).</p> <p>Suddetta area, caratterizzata da una buona accessibilità e da un traffico veicolare locale, con una sufficiente dotazione di parcheggi, è raggiungibile attraverso la via [REDACTED]. Quest'ultima si diparte dal viale [REDACTED] che costituisce un importante asse viario della viabilità cittadina, in quanto consente il collegamento sia con il centro urbano sia con le aree periferiche nord e sud della città.</p> <p>La zona risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere.</p> <p>La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se non mancano gli esercizi commerciali ed i servizi di carattere privato di vario genere.</p>
Caratteristiche intrinseche	<p>L'appartamento oggetto di stima, ricade in un corpo di fabbrica per civile abitazione, a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato, realizzato dalla ditta [REDACTED] nel periodo compreso tra gli anni [REDACTED].</p> <p>Ad esso si accede dalla via [REDACTED] attraverso una stradella che si sviluppa ortogonalmente ad essa (v. foto 2).</p> <p>Il corpo di fabbrica di cui sopra, è caratterizzato da una tipologia edilizia in linea ed ha una struttura in cemento armato, costituita da travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione, con solai del tipo misto in latero-cemento. Esso, si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione (vedi foto n° 1 e 2).</p> <p>L'immobile in perizia, ubicato al piano quarto (quinta elevazione f.t.), ha accesso attraverso un vano scala condominiale dotato di impianto ascensore e confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud e ad est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; ad ovest, con spazio libero condominiale.</p> <p>Dal punto di vista compositivo (vedi planimetria catastale allegato "2D"), l'appartamento risulta essere costituito da n.° 7 ambienti serviti da un elemento distributore centrale (corridoio) ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un ambiente soggiorno/pranzo, al quale si accede direttamente attraverso un'ampia zona ingresso (vedi foto n° 7, 8, 9 e 10);</li> <li>- due camere da letto, di cui una matrimoniale (vedi foto n° 15, 17 e 18);</li> <li>- un vano cucina, (vedi foto n° 11 e 12);</li> <li>- due locali igienici, dotati rispettivamente: il primo, di vasca, vaso, bidet e lavabo (vedi foto n° 16); ed il secondo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia (vedi foto n° 14);</li> <li>- un locale ripostiglio (vedi foto n° 13).</li> </ul> <p>I vari ambienti, fatta eccezione per l'elemento distributore ed i locali igienici, sono dotati di balconi che ne consentono l'affaccio esterno.</p> <p>Le pareti interne degli ambienti, risultano essere intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di varie tonalità cromatiche; quelle dei vani cucina e bagni, risultano inoltre essere rivestite con piastrelle di ceramica.</p>



	<p>La pavimentazione degli ambienti, fatta eccezione per quella dei servizi igienici costituita da piastrelle in ceramica, è stata realizzata a “tappeto” con mattonelle in monocottura.</p> <p>Gli infissi interni sono in legno, del tipo tamburato, color ciliegio; gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in lamiera zincata, con ante in alluminio anodizzato preverniciato color argento e tapparelle avvolgibili in plastica.</p> <p>L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti realizzati sottotraccia: impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, con piastre radianti in alluminio anodizzato del tipo preverniciato.</p> <p>L'aerazione e l'illuminazione del bene oggetto di stima, possono definirsi sufficienti e ciò anche in relazione alle destinazioni d'uso dei vari ambienti componenti l'unità immobiliare.</p> <p>L'immobile si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.</p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato planimetrico catastale, è stato possibile computare le seguenti superfici :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie lorda abitabile = mq. 108,00</li> <li>- superficie utile abitabile = mq. 91,00</li> <li>- superficie non residenziale (balconi) = mq. 23,00</li> <li>- sup. balconi omogeneizzata = mq. 23,00x0,25 = mq. 5,75</li> <li>- superficie commerciale virtuale =</li> </ul> <p>= (mq. 108,00 + 5,75 ) = <b>mq. 113,75</b> .</p>
<b>Caratteristiche descrittive:</b>	
Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.
<i>Gas:</i>	alimentazione: metano, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione sull'idoneità dell'impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto.









**COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2022

Fonte di informazione: - (inserzione privata su web)

Descrizione: In via Comunale Bordonaro, in zona tranquilla, a pochi passi dallo svincolo di Gazzi, vendesi panoramico quadrilocale con tre affacci, posto al 5° piano con ascensore e composto da ingresso, ampio salone, tre camere, servizi e balconi su tutte le camere.

Indirizzo: Via Comunale Bordonaro 33F

Superfici principali e secondarie: 135 mq.

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a **888,88 Euro/mq****INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

- **Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.** (1° semestre 2021)  
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Semicentrale / Gravitelli, Camaro, Bordonaro, Cataratti, Santo - Microzona Catastale n. 13, abitazioni civili:  
Valore minimo: **1.000,00**  
Valore massimo: **1.500,00**
- **Borsino Immobiliare**  
Zona: Gravitelli, Camaro, Bordonaro, Cataratti, Santo. Valore medio: **1.089,00**
- **Immobiliare.it**  
Zona: Villaggio Santo, Camaro, Gazzi. Valore medio: **832,00**

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Attraverso le indagini di mercato effettuate, è stato possibile accertare che il prezzo medio per gli immobili appartenenti alla stessa categoria del bene oggetto di stima, ricadenti nella stessa zona omogenea ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, varia tra 1.000,00 e 1.100,00 €/mq..

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del bene, ed in particolare: la buona accessibilità della zona e le condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile, lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di **€/mq. 1.000,00**.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

<b>9.1.</b>	<b>DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;</li> <li>• le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;</li> <li>• il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;</li> <li>• il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;</li> <li>• il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;</li> <li>• il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;</li> </ul>				
<b>9.2.</b>	<b>VALORE DI MERCATO (OMV):</b>				
	RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:				
	<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
	<b>A</b>	<b>appartamento</b>	113,75	€ 113,750,00	<b>€ 113.750,00</b>
	Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):				<b>€ 000,00</b>
	<b>Valore di Mercato</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				<b>€ 113.750,00</b>



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e4592a1

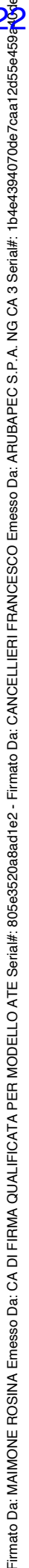
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e4592a1

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e4592a1

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e4592a1

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e4592a1

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: CANCELLIERI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b4e4394070de7caa12d55e459c61



**MODULO ACCETTAZIONE INCARICO CTU****TRIBUNALE DI MESSINA****PROCEDURA ESECUTIVA N. \_234 / \_2018\_ R.G.****GIUDICE : DOTT. \_DOMENICO ARMALEO\_**

Il sottoscritto CANCELLIERI FRANCESCO (C.F. [REDACTED]),  
nato a MESSINA IL [REDACTED], con studio in MESSINA,  
indirizzo PEC: [REDACTED] cell.: [REDACTED]  
nominato CTU con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Giuseppe. Minutoli in data  
15/10/2018, consapevole delle responsabilità civili e penali correlate all'incarico

**dichiara**

- Di accettare l'incarico;
- Di non avere motivi di incompatibilità con le parti in causa;

**GIURA**

di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al  
giudice la verità.

Messina li 16/05/2022

il CTU



arch. Francesco Cancellieri

*Francesco Cancellieri*

