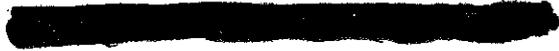

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA – SIENA NPL
2018 OGGI CHERRY 106 S.P.A
Contro



N.Gen. Esec. 244/2010

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Accettazione incarico e giuramento;
- 3) Istanze al giudice e provvedimenti emessi;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetria interna catastale;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Visura storica;
- 8) Istanza al Comune di Messina;
- 9) Agenzia delle entrate banca dati;
- 10) Prezzi di mercato correnti di vendite;
- 11) Planimetria schematica dei luoghi ;
- 12) Nota spese e competenze;

Giudice Dott. Madia Daniele Carlo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
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 558/E
telefono : 0903695108
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

**Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di un fabbricato composto da piano terra ,
piano primo , secondo e terzo (terrazzo) sito in Via Aranciarella , Santo Stefano
Briga – Messina censito al foglio n°180 part. 316 zona censuaria 2 categoria A/4
Lotto 001 (Unico)**

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

- A. Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : fabbricato composto da un unità immobiliare costituita da un piano terra, piano primo , piano secondo e una terrazza al piano terzo. L'immobile si trova in via Aranciarella snc , nel villaggio di Santo Stefano Briga ricadente nel Comune di Messina. Trattasi di un intero immobile questi, vedi foto n°1, è situato nel paese di Santo Stefano Briga ma la zona non permette di arrivare con la macchina innanzi al fabbricato , di fatto è raggiungibile solo a piedi dopo aver percorso un tratto di stradella pedonale prossima ad un torrente per poi per il tramite di una scalinata si raggiunge il portone d'accesso del fabbricato (vedi foto n°1 , n°4, n°6 e n°8). Le facciate esterne del fabbricato si presentano in uno stato di conservazione mediocre in particolare nelle stesse sono state riscontrate macchie di umidità diffuse nonché lesioni nell'intonaco . L'immobile è così composto da un piano terra (vedi foto n°11 e 12) dotato di una zona d'ingresso con vano scala che porta ai piani superiori e angolo cucina, sempre al piano terra si accede ad una camera (vedi foto n°13 e 14) ove si è notata la presenza di forte umidità di risalita , nonché infiltrazioni diffuse sulle pareti e sul soffitto , in tale vano si è riscontrata la presenza di un camino, per il tramite della citata scala documentata tramite le foto 15 e 16 (in pessimo stato) si giunge al piano primo ivi vi è un piccolo disimpegno (vedi foto n°17) , un bagno (vedi foto n°18) , la cui altezza interna è pari a 2,40 m e una camera (vedi foto n°19 avente altezza interna di 2,60 m) con balcone (vedi foto n°3 e 5) , successivamente per il tramite delle scale (vedi foto n°21) si accede al piano secondo ivi vi è un vano (vedi foto n°22 - avente altezza interna 2,67 m circa) . Da tale ambiente si esce in una veranda (in atto coperta vedi foto n° 1 e 2 con materiale tipo isopan o isopak) da qui per il tramite di una scala in acciaio si arriva al piano terzo che è costituito da una terrazza. Internamente l'immobile è in mediocre stato conservativo , al piano terra vi è molta umidità (vedi foto n°13,14) , l'intonaco interno è danneggiato e la pitturazione saltata, la pavimentazione in pessimo stato , gli infissi in legno mediocri, salendo le scale si trovano in pessimo stato di manutenzione, sulle pareti vi è umidità (vedi foto n°15) , quindi al piano primo gli infissi interni (vedi foto n°17) sono in legno in mediocre stato, la finestra del bagno è in alluminio (vedi foto n°18) , mentre nella camera sempre al piano primo (vedi foto n°19) vi è una finestra in legno e una porta finestra in alluminio (quella che da sul balcone). Infine al piano secondo gli infissi in legno sono vetusti (vedi foto n°22). Gli impianti sono decisamente in pessimo stato.

La superficie lorda in gioco è la presente :

- Pt, ,PI,mq. 80 circa ;
- PII.....mq. 20 circa
- Balcone p.I...4mq circa;
- Veranda (ed ex rip) p.II. 20 mq circa;
- Terrazzo p.III. 19 mq. circa;

Al catasto oggi in visura risultano così censito il predetto bene:

- fg. 180 part. 316, zona censuaria 2, categoria A/4 , classe 9 , consistenza 5,5 vani , rendita catastale 116,46 euro – via Aranciarella Piano T-1-2-3 – intestato ai sigg.ri

entrambi proprietari per ½.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

Il fabbricato stante le dichiarazioni rese nell'atto del notaio Lisi e stante l'assenza di documentazione specifica sulle concessioni e/o autorizzazioni rinvenute presso l'Urbanistica di Messina risulterebbe ante 1967 composto da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo. L'atto di compravendita risale al 12/05/1993 e vede la vendita tra la sig.ra D'Arrigo Grazia e i debitori esecutati . Prima di tale atto risulta che l'immobile in precedenza catastato (al solo p.t. aveva destinazione C/2 deposito) ed è stato nuovamente catastato in occasione proprio dell'atto come A/4 ed inseriti in ampliamento i piani soprastanti. Nel medesimo atto preso in visione dallo scrivente risulterebbe che tali piani soprastanti il piano terra sarebbero stati realizzati intorno al 1964 (stante le dichiarazioni rese nell'atto) , ma catastati solamente nel 1992 .

Preso visione e tratto copia della planimetria catastale realizzata in data 30/12/1992 verosimilmente in occasione del predetto atto, effettuato indagini in loco e presso l'urbanistica (dove non risultano autorizzazioni ma irregolarità urbanistiche ovvero abusi evidenziati nel 1995) si può certamente dire che la tettoia al piano secondo è abusiva e va demolita, il balcone al piano primo sicuramente è posticcio all'atto ed in assenza di autorizzazioni rinvenute si ritiene anch'esso abusivo (n.b. Solo successivamente ad accertamenti strutturali e di natura legale che non rientrano nel presente mandato sarà possibile sapere se tale balcone dovrà essere demolito o meno). Ed ancora risulta in atti all'urbanistica che al piano secondo (III elev. f.t.) un vano di 20 mq con soletta inc.a. sarebbe stato realizzato abusivamente (oggetto di denuncia).

Inoltre sono stati eseguiti senza autorizzazioni stante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di cui in atto al catasto i seguenti interventi (vedi anche confronto tra la planimetria catastale di cui all'allegato n°5 e la planimetria schematica dei luoghi allegato n°11):

- al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste. Infine al piano terra risulta aperta una finestra nel maschio murario così come al piano primo in corrispondenza del balcone è stata realizzata una porta finestra.

Per la regolarizzazione degli interventi ove possibili e per le spese delle opere da demolire e il relativo trasporto a discarica si ritiene congrua una spesa a corpo pari aeuro 10.000,00 la stessa sarà decurtata dal valore dello stabile.

In merito alla conformità catastale invece sono altrettanto presenti diverse discrasie tra la piantina interna catastale e lo stato dei luoghi che di seguito si riportano:

- al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste.

Le rettifiche catastali potranno essere rese solo dopo aver sistemato la situazione urbanistica e demolito ciò che sarà necessario si stima quale costo un importo di euro1000,00.

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al lotto n°1 ricade nel Comune di Messina, villaggio Santo Stefano Briga (provincia di Messina), via Aranciarella snc

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche zona:	zona periferica della città di Messina – nel cuore del Villaggio di Santo Stefano Briga (collinare).
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano a poche centinaia di metri dai consueti servizi necessari (bottega alimentare, bar)
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (15 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento al momento del mio sopralluogo era libero in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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 alla data del 03/01/2011 (stante quanto dichiarato dal notaio Dott. Enrico Siracusano)

4.2.1. Iscrizioni : n°3

Iscrizione n°35447/12406 del 28/09/2005 nascente da Decreto Ingiuntivo Trib. Messina del 21/09/2005 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede Siena e contro [REDACTED], Messina [REDACTED] sorte capitale euro 26.587,00 ipoteca euro 40.000,00 sopra:
fabbricato in Messina Vill.S. Stefano Briga via Aranciarella in catasto f. 180 part. 316 . N.B. Il montante ipotecario per la sig.ra Lombardo Rosa è limitato ad euro 38.000,00 in quanto alla stessa è stato ingiunto un pagamento di euro 25.000,00 .

Iscrizione n°41905/13482 del 05/10/2006 nascente da Decreto Ingiuntivo Trib. Bologna del 26/09/2005 a favore di Unipol Banca spa con sede Bologna e contro [REDACTED] sorte capitale euro 8.0018,06 ipoteca euro 18.000,00 sopra: ½ di fabbricato in Messina vill. S. Stefano Briga Via Aranciarella a Pt 123 in catasto fg. 180 part. 316.

Iscrizione n°12264/1966 del 16/04/2010 nascente da Decreto Ingiuntivo Trib. Messina del 18/01/2010 a favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede Catania e contro [REDACTED] sorte capitale non citata ipoteca euro 23.000,00 sopra :
- Fabbricato in messina via Aranciarella a p.t. 123 vani 5,5 in catasto fg. 180 part. 316

4.2.2. *Trascrizioni nascenti da Pignoramenti:* Trascrizione n°30070/20399 del 22/09/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. Messina del 22/09/2010 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede Siena e contro [REDACTED] sorte capitale non citata sopra :
- Fabbricato in Messina villaggio Santo Stefano Briga Via Aranciarella in catasto F.180 part. 316.

4.2.3. Altre trascrizioni: Iscrizioni da Ipoteche legali n°4

Iscrizione : n°30973/7674 del 01/09/2004 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n°975/2003 del 21/07/2004 a favore di Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi con sede Messina e contro [REDACTED], [REDACTED], sorte capitale euro 12.017,77 ipoteca euro 24.035,54 sopra :

- ½ di fabbricato in Messina in catasto fg. 180 part. 316.

Iscrizione n°35516/12437 del 29/09/2005 nascente da Ipoteca Legale -ruolo esattoriale n°19834/2005 del 12/09/2005 a favore di Montepaschi Seri Servizio Riscossione Tributi con sede Messina e contro [REDACTED], [REDACTED], sorte capitale euro 15.317,52 ipoteca euro 30.635,04 sopra: ½ di fabbricato in Messina via Ranciarella a Pt-1 vani 5,5, in catasto F.180 part. 316

Iscrizione n°37619/10923 del 18/09/2007 nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°156315/2006 del 07/09/2007 a favore di Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione per la Provincia di Messina con sede Messina e contro [REDACTED], sorte capitale euro 8.022,36 ipoteca euro 16.044,72 sopra :

- ½ di fabbricato in Messina vill.S. Stefano Briga in catasto F.180 part. 316.

Iscrizione n°48696/9479 del 09/12/2008 nascente da Ipoteca Legale ruolo esattoriale n°114858/2008 del 21/11/2008 a favore di Serit Sicilia spa Agente della Riscossione con sede Messina e contro [REDACTED], [REDACTED], sorte capitale euro 5.101,75 ipoteca euro 10.203,50 sopra:
-1/2 di fabbricato in Messina vill. S. Stefano Briga in catasto fg. 180 part. 316

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato stante le dichiarazioni rese nell'atto del notaio Lisi e stante l'assenza di documentazione specifica sulle concessioni e/o autorizzazioni rinvenute presso l'Urbanistica di Messina risulterebbe ante 1967 composto da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo. L'atto di compravendita risale al 12/05/1993 e vede la vendita tra la sig.ra [REDACTED] e i debitori esecutati. Prima di tale atto risulta che l'immobile in precedenza catastato (al solo p.t. aveva destinazione C/2 deposito) ed è stato nuovamente catastato in occasione proprio dell'atto come A/4 ed inseriti in ampliamento i piani soprastanti. Nel medesimo atto preso in visione dallo scrivente risulterebbe che tali piani soprastanti il piano terra sarebbero stati realizzati intorno al 1964 (stante le dichiarazioni rese nell'atto), ma catastati solamente nel 1992. Preso visione e tratto copia della planimetria catastale realizzata in data 30/12/1992 verosimilmente in occasione del predetto atto, effettuato indagini in loco e presso l'urbanistica (dove non risultano autorizzazioni ma irregolarità urbanistiche ovvero abusi evidenziati nel 1995) si può certamente dire che certamente la tettoia al piano secondo è abusiva e va demolita, il balcone al piano primo sicuramente è posticcio all'atto ed in assenza di autorizzazioni rinvenute si ritiene anch'esso abusivo (n.b. Solo successivamente ad accertamenti strutturali e di natura tecnico legale che non rientrano nel presente mandato sarà possibile sapere se tale balcone dovrà essere demolito o meno). Ed ancora risulta in atti all'urbanistica che al piano secondo (III elev. f.t.) un vano di 20 mq con soletta in c.a. sarebbe stato realizzato abusivamente (oggetto di denuncia).

Inoltre sono stati eseguiti senza autorizzazioni stante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di cui in atto al catasto i seguenti interventi (vedi anche confronto tra la planimetria catastale di cui all'allegato n°5 e la planimetria schematica dei luoghi allegato n°11) : al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste . Infine al piano terra risulta aperta una finestra nel maschio murario così come al piano primo in corrispondenza del balcone è stata realizzata una porta finestra.

Per la regolarizzazione degli interventi ove possibili e per le spese delle opere da demolire e il relativo trasporto a discarica si ritiene congrua una spesa a corpo pari aeuro 10.000,00 la stessa sarà decurtata dal valore dello stabile

4.3.2. Conformità catastale:

In merito alla conformità catastale invece sono altrettanto presenti diverse discrasie tra la piantina interna catastale e lo stato dei luoghi che di seguito si riportano:

- al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste . Infine al piano terra risulta aperta una finestra nel maschio murario così come al piano primo in corrispondenza del balcone è stata realizzata una porta finestra.

Le rettifiche catastali potranno essere rese solo dopo aver sistemato la situazione urbanistica e demolito ciò che sarà necessario si stima quale costo di rettifica un importo di euro1000,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: In merito alle spese ordinarie si può dire che , visto i luoghi, l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e necessita di spese ordinarie (così come straordinarie).

Spese straordinarie di gestione immobile :

In merito alle spese ordinarie si può dire che , visto i luoghi, l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e necessita di spese di gestione straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non vi è alcun condominio .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Esecuzione Immobiliare n°244/2010
MPS Gestione Crediti Banca spa – oggi Siena NPL 2018 – oggi Cherry 106 spa
contro
[REDACTED]

Inoltre sono stati eseguiti senza autorizzazioni stante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di cui in atto al catasto i seguenti interventi (vedi anche confronto tra la planimetria catastale di cui all'allegato n°5 e la planimetria schematica dei luoghi allegato n°11) : al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste . Infine al piano terra risulta aperta una finestra nel maschio murario così come al piano primo in corrispondenza del balcone è stata realizzata una porta finestra.

Descrizione di un fabbricato composto da piano terra , piano primo , secondo e terzo (terrazzo) sito in Via Aranciarella , Santo Stefano Briga – Messina censito al foglio n°180 part. 316 zona censuaria 2 categoria A/4
LOTTO N°1

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : fabbricato composto da un unità immobiliare costituita da un piano terra, piano primo , piano secondo e una terrazza al piano terzo. L'immobile si trova in via Aranciarella snc , nel villaggio di Santo Stefano Briga ricadente nel Comune di Messina. Trattasi di un intero immobile questi, vedi foto n°1, è situato nel paese di Santo Stefano Briga ma la zona non permette di arrivare con la macchina innanzi al fabbricato , di fatto è raggiungibile solo a piedi dopo aver percorso un tratto di stradella pedonale prossima ad un torrente per poi per il tramite di una scalinata si raggiunge il portone d'accesso del fabbricato (vedi foto n°1 , n°4, n°6 e n°8). Le facciate esterne del fabbricato si presentano in uno stato di conservazione mediocre in particolare nelle stesse sono state riscontrate macchie di umidità diffuse nonché lesioni nell'intonaco . L'immobile è così composto da un piano terra (vedi foto n°11 e 12) dotato di una zona d'ingresso con vano scala che porta ai piani superiori e angolo cucina, sempre al piano terra si accede ad una camera (vedi foto n°13 e 14) ove si è notata la presenza di forte umidità di risalita , nonché infiltrazioni diffuse sulle pareti e sul soffitto , in tale vano si è riscontrata la presenza di un camino, per il tramite della citata scala documentata tramite le foto 15 e 16 (in pessimo stato) si giunge al piano primo ivi vi è un piccolo disimpegno (vedi foto n°17) , un bagno (vedi foto n°18) , la cui altezza interna è pari a 2,40 m e una camera (vedi foto n°19 avente altezza interna di 2,60 m) con balcone (vedi foto n°3 e 5) , successivamente per il tramite delle scale (vedi foto n°21) si accede al piano secondo ivi vi è un vano (vedi foto n°22 - avente altezza interna 2,67 m circa) . Da tale ambiente si esce in una veranda (in atto coperta vedi foto n° 1 e 2 con materiale tipo isopan o isopak) da qui per il tramite di una scala in acciaio si arriva al piano terzo che è costituito da una terrazza. Internamente l'immobile è in mediocre stato conservativo , al piano terra vi è molta umidità (vedi foto n°13,14), l'intonaco interno è danneggiato e la pitturazione saltata, la pavimentazione in pessimo stato , gli infissi in legno mediocri, salendo le scale si trovano in pessimo stato di manutenzione, sulle pareti vi è umidità (vedi foto n°15) , quindi al piano primo gli infissi interni (vedi foto n°17) sono in legno in mediocre stato, la finestra del bagno è in alluminio (vedi foto n°18) , mentre nella camera sempre al piano primo (vedi foto n°19) vi è una finestra in legno e una porta finestra in alluminio (quella che da sul balcone). Infine al piano secondo gli infissi in legno sono vetusti (vedi foto n°22). Gli impianti sono decisamente in pessime condizioni.

La superficie lorda in gioco è la presente :

- **Pt, ,PI,mq. 80 circa ;**
- **PII.....mq. 20 circa**
- **Balcone p.I....4mq circa;**
- **Veranda (ed ex rip) p.II. 20 mq circa;**
- **Terrazzo p.III. 19 mq. circa;**

Al catasto oggi in visura risultano così censito il predetto bene:

- fg. 180 part. 316, zona censuaria 2, categoria A/4 , classe 9 , consistenza 5,5 vani , rendita catastale 116,46 euro – via Aranciarella Piano T-1-2-3 – intestato ai sigg.r. [redacted] e [redacted] entrambi proprietari per ½.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

Il fabbricato stante le dichiarazioni rese nell'atto del notaio Lisi e stante l'assenza di documentazione specifica sulle concessioni e/o autorizzazioni rinvenute presso l'Urbanistica di Messina risulterebbe ante 1967 composto da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo. L'atto di compravendita risale al 12/05/1993 e vede la vendita tra la sig.ra [redacted] e i debitori eseguiti . Prima di tale atto risulta che l'immobile in precedenza catastato (al solo p.t. aveva destinazione C/2 deposito) ed è stato nuovamente catastato in occasione proprio dell'atto come A/4 ed inseriti in ampliamento i piani soprastanti. Nel medesimo atto preso in visione dallo scrivente risulterebbe che tali piani soprastanti il piano terra sarebbero stati realizzati intorno al 1964 (stante le dichiarazioni rese nell'atto) , ma catastati solamente nel 1992 .

Preso visione e tratto copia della planimetria catastale realizzata in data 30/12/1992 verosimilmente in occasione del predetto atto, effettuato indagini in loco e presso l'urbanistica (dove non risultano autorizzazioni ma irregolarità urbanistiche ovvero abusi evidenziati nel 1995) si può certamente dire che la tettoia al piano secondo è abusiva e va demolita, il balcone al piano primo sicuramente è posticcio all'atto ed in assenza di autorizzazioni rinvenute si ritiene anch'esso abusivo (n.b. Solo successivamente ad accertamenti strutturali che non rientrano nel presente mandato sarà possibile sapere se tale balcone dovrà essere demolito o meno). Ed ancora risulta in atti all'urbanistica che al piano secondo (III elev. f.t.) un vano di 20 mq con soletta in c.a. sarebbe stato realizzato abusivamente (oggetto di denuncia).

Inoltre sono stati eseguiti senza autorizzazioni stante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di cui in atto al catasto i seguenti interventi (vedi anche confronto tra la planimetria catastale di cui all'allegato n°5 e la planimetria schematica dei luoghi allegato n°11):

- al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste. Infine al piano terra risulta aperta una finestra nel maschio murario così come al piano primo in corrispondenza del balcone è stata realizzata una porta finestra.

Per la regolarizzazione degli interventi ove possibili e per le spese delle opere da demolire e il relativo trasporto a discarica si ritiene congrua una spesa a corpo pari aeuro 10.000,00 la stessa sarà decurtata dal valore dello stabile.

In merito alla conformità catastale invece sono altrettanto presenti diverse discrasie tra la piantina interna catastale e lo stato dei luoghi che di seguito si riportano:

- al piano terra manca la parete che delimitava la zona ingresso, al piano primo è stato realizzato il bagno con diversa distribuzione degli spazi interni oltre al balcone predetto posticcio al 1992 (che affaccia sul torrente Mancusa - via Aranciarella), al piano secondo la veranda è stata coperta con una tettoia da demolire, la parete che delimitava un ripostiglio esterno al piano secondo non esiste.

Le rettifiche catastali potranno essere rese solo dopo aver sistemato la situazione urbanistica e demolito ciò che sarà necessario si stima quale costo un importo di euro1.000,00.

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.

**Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabbr. ricade in zona B4d
Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Piano terra e Piano primo	Superf. Lorda	80,00 mq
Piano secondo (abusivo)	Superf. Lorda	20,00 mq.
Veranda (ed ex rip)	Superf.	20,00 mq
<hr/>		
Terrazzo (piano III)	mq.	19
Balcone p.I.	mq.	4

Caratteristiche descrittive :

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

Fondazioni: tipologia: parte occulta nessuna informazione;
Solai: tipologia: solai misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: terrazzo
Scala: tipologia: latero cemento.
Strutture verticali : materiale : murature e alcuni elementi in ca.

Componenti edilizie e costruttive interne :

Ingresso principale: Porta d'accesso appartamento : porta alluminio

Infissi.: esterni : alluminio e legno stato mediocre
Interni : in legno, stato : mediocre

Pareti esterne: materiale: muratura e parte in mattoni;

Pavim. Interna : in ceramica pessimo stato

Impianto Elettrico: pessimo stato;

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°9 e 10).

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 e delle caratteristiche degli stessi, in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire al bene il valore di euro 500,00 al mq

pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1):

N.b. Nella stima si è tenuto conto che il piano secondo risulterebbe abusivo e che la tettoia è abusiva così come il balcone ed ancora quanto già riportato nella consulenza che precede. In particolare il terrazzo al III piano sarà soppresso con la demolizione della soletta.

$$V = (80 \text{ mq} \times 500,00 \text{ euro/mq}) + (20,00 \text{ (vano abus. da dest. a terrazzo)} \times 0,20 \text{ (coeff. di dest.)} \times 500,00) + (20,00 \text{ (veranda)} \times 500,00 \times 0,20 \text{ (coeff.di dest.)}) + 4 \text{ mq} \times 500,00 \times 0,20 = 44.400,00 \text{ euro}$$

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà) dell'immobile (fg. n°180 part.316 Comune di Messina)euro **44.400,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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 6.660,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese per demolizione e regolarità urbanistica e catastale si stima **euro 11.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore dell'intera proprietà del bene (fabbricato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **Euro 26.740,00**

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di un fabbricato composto da piano terra , piano primo , secondo e terzo (terrazzo) sito in Via Aranciarella , Santo Stefano Briga – Messina censito al foglio n°180 part. 316 zona censuaria 2 categoria A/4

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimandaeuro **26.740,00**

Esecuzione Immobiliare n°244/2010
MPS Gestione Crediti Banca spa – oggi Siena NPL 2018 – oggi Cherry 106 spa
contro
[REDACTED]

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 11/10/2023

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani