



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

avv. Natale Galipò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Faranna

CF:FRNGPP60L11H850W

con studio in MESSINA (ME) S.T.A. ARCHE' VIA CENTONZE, 66

telefono: 090661539

fax: 090662189

email: arch.giuseppifaranna@gmail.com

PEC: giuseppe.faranna@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA via Vittorio Veneto 25, frazione Centro urbano, quartiere Villa Dante, della superficie commerciale di **46,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████)

Appartamento di edilizia economica e popolare, facente parte di un complesso edificato dopo il terremoto del 1908 a cura del Demanio dello Stato - Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile - Gestione Patrimoniale - Messina, insistente nell'Isolato 11 ter Appartamento 74 piano 2° Scala E, composto da due vani, disimpegno, spogliatoio e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 74, scala E, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda 1265641, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n°25, piano: 2°, intestato a ██████████, derivante da Variazione toponomastica del 26/03/2024 Pratica n°ME0082033 in atti dal 26/03/2024 Variazione di toponomastica (n°82033.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 4 oltre terrazza di copertura piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.349,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.046,86
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non abitato dal debitore ma nel possesso.



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:

abitazione, a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. sede Milano, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/12/2024 rep. n°4070.

La formalità è riferita solamente a appartamento di tipo popolare in via Vittorio Veneto n°25, 98124 Messina, fg. 237, part.IIa 115 sub 10 .

Richiedente EUROPA C.S. S.R.L. per STUDIO LEGALE FOCUS Piazza Castello n°2, Milano

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2008 a firma di notaio Parisi Gaetano ai nn. 15352/6362 di repertorio, a favore di MACQUARIE BANK LIMITED, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 164.800,00.

Importo capitale: € 82.400,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento di tipo popolare in via Vittorio Veneto n°25, 98124 Messina, fg. 237, part.IIa 115 sub 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: **€ 180,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.000,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si fa riferimento all'atto in notaio Barbaccia del 17/07/1964

Ulteriori avvertenze:

Come riportato nell'atto di vendita rep. n°10946 del 22/01/2004 in notaio Gaetano Parisi, "... lo stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti i diritti relativi alle particomuni del fabbricato per legge, progetto, per destinazione, e per regolamento di comproprietà che si trova



allegato sotto la lettera B all'atto in notar Barbaccia del 17 luglio 1964, registrato il 5 agosto 1964 al n. 226, trascritto il 14 agosto 1964 ai nn. 15509/14063. Da detto regolamento risulta che costituiscono parti comuni delle palazzine A e B:

- i due cancelli di gerro prospicienti uno su via Veneto e l'altro su via Liguria;
- gli androni scala limitatamente a quei gruppi di appartamenti che hanno accesso da detti androni;
- il cortile interno e gli intervalli di isolamento;
- i locali di portineria ubicati nel piano terreno della palazzina B, distinti col numero 113, della consistenza di due vani compresi accessori, confinanti pressoché a Nord con cortile, a Sud con via Veneto, ad Est con l'alloggio n. 114 e a Ovest con spazi di isolamento tra le palazzine A e B;
- gli impianti di acqua, di luce e di fognatura esistenti, dall'attacco alla rete stradale fino alle diramazioni proprie per i vari appartamenti ai quali detti impianti fanno capo ...".

Non si è a conoscenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici, a meno di quelli discendenti dal P.T.P. Ambito 9 Messina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ i nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ ITALIA per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/01/2004 a firma di notaio Parisi Gaetano ai nn. 10946/3708 di repertorio, trascritto il 24/01/2004 ai nn. 3019/2391.

Il titolo è riferito solamente a appartamento di tipo popolare in via Vittorio Veneto n°25, 98124 Messina, fg. 237, part.lla 115 sub 10 .

Da potere di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico l'immobile presenta delle opere realizzate abusivamente in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Tali abusi sono comunque sanabili in quanto conformi alle norme urbanistiche vigenti sia all'epoca della loro realizzazione (presuntivamente in un arco temporale che va dal 17/07/1964 al 21/01/2004) e alla data odierna e, comunque, alla data di richiesta di regolarizzazione.

Considerato che il debitore esecutato ha riferito che la realizzazione del balcone non è stata eseguita dallo stesso e che era già esistente alla data 21/01/2004 di acquisto da potere di Papa Salvatore e Morabito Vittoria e che gli stessi hanno dichiarato che lo stato dell'immobile risaliva ad epoca antecedente il 01/09/1967, la realizzazione del balcone potrebbe risalire all'epoca compresa tra il 17/07/1964 e il 01/09/1967; mentre le modifiche alla distribuzione funzionale interna potrebbero essere state realizzate dai danti causa dell'esecutato in epoca successiva e comunque entro la data di vendita del 21/01/2004; come dichiarato dal debitore esecutato, lo stesso avrebbe realizzato solo il disimpegno tra la camera da letto, lo spogliatorio e la cucina-pranzo successivamente immediatamente dopo la data del 21/04/2004 di acquisto ed entro lo stesso anno.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B3b. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 38 bis Zone "B3b" – Di particolare interesse tipologico

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali, bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). 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.

l'immobile è parte di un più ampio complesso di edilizia economica e popolare realizzato successivamente al terremoto del 1908 e in epoca antecedente il 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n°224 della L. n°1150 del 17/08/1942) e da allora alla data odierna risultano essere stati realizzati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, di cui tuttavia non si ha alcun riscontro.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si chiarisce che la non corrispondenza a quanto indicato nell'atto di pignoramento si riferisce alle modifiche intervenute e non alla indentificazione catastale relativamente al foglio, particella e subalterno che risultano coincidenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di balcone non previsto originariamente, modifica prospetto, modifiche distributive interne, violazione sismica (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/01, Regolamento Edilizio, N.T.A del P.R.G. vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria a mezzo SCIA ex art. 36 del D.P.R. n°380/01

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- progetto in sanatoria: €2.000,00
- diritti presentazione progetto al Comune: €221,65
- sanzione minima € 516,00 x 2 = € 1.032,00 soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia : €1.032,00
- diritti presentazione progetto Soprintendenza per i BB.CC.AA. : €62,00
- sanzione per danno ambientale-paesaggistico per un importo minimo di € 750,40 salvo diversa determinazione a seguito di istruttoria: €750,40
- diritti e assolvimento imposta di bollo per presentazione progetto Ufficio del Genio Civile: €82,00
- onorario avvocato per pratica presso Procura della Repubblica: €500,00
- progetto calcoli per verifica sismica in sanatoria per parere preventivo dell'Ufficio del Genio Civile: €500,00
- Cassa Previdenziale Professionisti € 3.000,00 x 4%: €120,00
- IVA 22% per prestazioni professionali compreso Cassa Previdenziale € 3.120,00 x 22%: €686,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di tipo popolare in via Vittorio Veneto n°25, 98124 Messina, fg. 237, part.lla 115 sub 10

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione funzionale, realizzazione di un balcone, modifica prospetti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €330,00
- Diritti presentazione planimetria catastale: €70,00
- CNPAIALP 4% di € 330,00: €13,20
- IVA 22%: €75,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di tipo popolare in via Vittorio Veneto n°25, 98124 Messina, fg. 237, part.lla 115 sub 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

**BENI IN MESSINA VIA VITTORIO VENETO 25, FRAZIONE CENTRO URBANO,
QUARTIERE VILLA DANTE**



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Vittorio Veneto 25, frazione Centro urbano, quartiere Villa Dante, della superficie commerciale di **46,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento di edilizia economica e popolare, facente parte di un complesso edificato dopo il terremoto del 1908 a cura del Demanio dello Stato - Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile - Gestioni Patrimoniale - Messina, insistente nell'Isolato 11 ter Appartamento 74 piano 2° Scala E, composto da due vani, disimpegno, spogliatoio e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 74, scala E, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda 1265641, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n°25, piano: 2°, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione toponomastica del 26/03/2024 Pratica n°ME0082033 in atti dal 26/03/2024 Variazione di toponomastica (n°82033.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 4 oltre terrazza di copertura piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro città, monti Peloritani, Capo Peloro, Stretto di Messina.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 100 circa
 autobus distante km 0,2 circa
 autostrada distante km 5,0 circa
 ferrovia distante km 2,3 circa
 tram distante km 0,2 circa
 porto distante km 2,5 circa
 tangenziale distante km 2,5 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'appartamento si estende su una superficie lorda di mq 46,00 circa oltre un balcone sul prospetto est (lato mare). Rispetto alla configurazione originaria, desumibile dalla planimetria di impianto del 14/04/1940, lo stesso è stato modificato nella configurazione funzionale; è stato modificato il w.c.; è stato realizzato un piccolo disimpegno e la camera da letto originaria è stata rimpicciolita per realizzare uno spogliatoio; è stato anche realizzato un balcone sul prospetto est (lato mare) e realizzata una finestra per dare aria e luce allo spogliatoio. È stata anche modificata la pavimentazione con la collocazione di pavimentazione in segati di marmo e sono stati modificati e sostituiti gli infissi esterni. Il w.c. è stato ristrutturato adeguando l'impianto idrico e sostituendo il pavimento e il rivestimento precedente con l'utilizzo di mattonelle ceramiche.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in segati di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in w.c. realizzato in ceramiche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> sottotraccia conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme all'epoca della realizzazione	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. necessita di interventi consolidanti locali	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. balcone realizzato abusivamente da sanare e da verificare dal punto di vista sismico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. necessitano interventi di consolidamento locale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	45,12	x	100 %	=	45,12
Superficie balcone	5,10	x	33 %	=	1,68
Totale:	50,22				46,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 55/2017

Descrizione: Piena proprietà unità immobiliare sita in Messina, via Napoli snc, già n. 241, già via Liguria, n. 5, ricadente nell'isolato 12/ter. , 1

Indirizzo: Via Napoli s.n.c.già Via Liguria 5 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.930,48 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.443,77 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 132/2019

Descrizione: - L'unità immobiliare è ubicata a Messina, in Via Napoli is.26 D al piano secondo, mq.64 . L'immobile è inserito nel catasto terreni del Comune di Messina al fg. 285 mappale 83 sub 19 categoria A/3 classe 3 ed una consistenza di 3.5 vani, rendita pari ad € 189,80., 1

Indirizzo: Via Napoli is.26 D Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.130,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 455.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 18/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2018

Descrizione: Piena proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione costituita da un piano terra, primo piano e da un piano semicantina di pertinenza adibito a parcheggio. Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela al foglio 4 particella 1038 sub 1, Cat. A/7, Classe 5, 7 vani, superf. catastale totale mq. 142, superf. catastale escluse aree scoperte mq. 137, R.C. € 357,90., 1

Indirizzo: Via G. Martino, 36/A San Filippo Del Mela, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.844,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 216.610,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 162.458,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 499.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 288/2017

Descrizione: l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Messina, località Provinciale, via Cherubini 59, Valle degli Angeli e così composta: appartamento al piano terra, composto da due vani e bagno, con annesso cortile e magazzino costituito da un vano coperto ed altra zona libera costituente un rudere; appartamento al primo piano di mq. 55, con accesso da una scala in ferro posizionata esternamente nel prospetto lato sud prospiciente il cortile interno, composto da una camera da letto matrimoniale, una cameretta, cucina, un piccolo disimpegno e il WC. Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono scarse., 1

Indirizzo: Localita' Provinciale, via Cherubini 59, Valle degli Angeli Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.342,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.782,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 570.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 282/2004

Descrizione: Appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e ripostiglio, oltre balconi parzialmente chiusi a veranda sui prospetti nord e sud, per complessivi mq.107,66 circa., 1

Indirizzo: Villaggio Santo, C.da Colarenni, Via Comunale, 57 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.375,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.232,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 76.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,141.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 85/2017

Descrizione: Quota complessiva di 1000/1000 formata (ai fini della vendita all'intero) da due quote di 1/2 di piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 119,00 mq, sito al secondo piano in ottimo stato di manutenzione e conservazione., 1

Indirizzo: Frazione Santa Lucia - Complesso Sei Stelle, Via Comunale, 77 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.947,66 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 151.860,42 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.930,21 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,148.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,80 x 940,00 = **43.992,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione	-2.199,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.792,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.792,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

• Metodo sintetico-comparativo -

Si procederà alla determinazione del valore venale dell'immobile sulla base del metodo sintetico comparativo basato sul valore medio del prezzo di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento anche ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di altri osservatori reperiti su internet, che, tuttavia non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del



procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere raccordate e rapportate con le indagini esperite dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi. Pertanto, partendo dai valori desunti dagli osservatori del mercato immobiliare e incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore secondo la modalità sotto riportata.

• **Stima con il metodo sintetico-comparativo -**

Si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione e consistenza ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria. Si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle dimensioni rilevabili durante i sopralluoghi sulla base delle documentazioni tecniche-amministrative in atti e/o reperite presso gli uffici pubblici e/o privati.

Tale valore, in considerazione della destinazione d'uso residenziale, finiture, degli impianti, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, si è ritenuto di base congruo pari a €/mq 520,00 (valore espresso per metro quadrato di superficie utile lorda complessiva equivalente ragguagliata), come da valore unitario medio desunto dai dati degli osservatori del mercato immobiliare consultati.

deposito al piano terra mq
 $45,12 + (5,10 \times 0,33) = \text{mq}$
 $46,80 \times \text{€/mq } 940,00 = \text{€}$
 43.992,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Agenzia URBE Immobiliare, Agenzia TECNOCASA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, ed inoltre: vari osservatori del mercato immobiliare su siti internet dedicati

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, ed inoltre: operatori immobiliari della zona

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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,80	0,00	41.792,40	41.792,40
				41.792,40 €	41.792,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.443,15**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.349,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.302,39**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.046,86**

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Faranna





TRIBUNALE DI MESSINA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2025 il giorno .. 31..... del mese di luglio....., alle ore 11:00....., il sottoscritto **avvocato GALIPO' NATALE**, nella qualità di custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n°262/2024 R.G.E., giusta provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Messina del 29.04.2025, si è recato in Messina, via Vittorio Veneto n.25 e via Liguria is. 11 ter, al fine di dare avvio alle attività di ricognizione del compendio immobiliare pignorato nel summenzionato procedimento esecutivo.

Alle odierne attività di ricognizione partecipa, unitamente allo scrivente, anche l'esperto stimatore arcg. Giuseppe Faranna, giusta separato decreto di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 29.04.2025.

Per comodità di verbalizzazione, per la descrizione dell'immobile oggetto del sopralluogo si utilizzerà la sintetica descrizione dello stesso contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, di seguito rassegnata:

- *Appartamento sito in Messina, via Vittorio Veneto n.25 e via Liguria is. 11 ter, distinto con il n.74 del gruppo delle case economiche e popolari, palazzina B, piano secondo, composto da un vano ed accessori, confinante con alloggio n.73, con gabbia scala, con alloggio n.89, con via Natoli oggi via Napoli, con cortile interno e con ballatoio di passaggio. Nel catasto fabbricati di Messina al foglio 237, particella 115 sub.10, piano 2, zona 1, cat. A/4, classe4, vani 2,4, rendita catastale euro 111,04*

Nell'ora e nel luogo sopra indicati .. è... present e... il sig. [redacted]...
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi resi
 dente in via del Carmine 34, identificato a mezzo

1

11.9.

[redacted]

carta d'identità p. [redacted] rilasciata il [redacted]
Il debitore esecutato, come sopra generalizzato, viene

reso. edott. delle funzioni del custode giudiziario inerenti la cura, la
conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati nell'interesse dei creditori,
e v. [redacted] informat. che dovranno essere segnalati tempestivamente al
custode eventuali esigenze e necessità di urgente manutenzione ed eventuali
problemi riguardanti l'immobile stesso.

Preliminarmente, il custode giudiziario comunica al sig. Ficorelli
Giovanni

a) che è ancora possibile evitare la vendita del compendio pignorato
prendendo contatto con la parte creditrice presente nel procedimento
esecutivo, al fine di proporre alle stesse un accordo nel più breve tempo
possibile.

A tal fine il custode comunica a l. sig. [redacted]


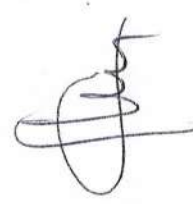

- che l'esecuzione immobiliare n°262/2024 R.G.E. Tribunale di Messina è stata promossa ad istanza della **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.**, con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, per il tramite della procuratrice **Barclays Bank Ireland PLC**, con sede in Milano, via Broletto n.4, assistita dall'avv. **Dante De Benedetti** del Foro di Milano (C.F.: DBN DNT 62 C07 F205C), ^{tel. 02-878891} FAX 095/382264, P.E.C.: dante.debenedetti@milano.pecavvocati, presso lo studio del quale in Milano, Piazza Castello n.2 è elettivamente domiciliata, con atto di pignoramento notificato il 12.12.2024 e trascritto in data 10.02.2025 ai n. 3342-2558, per il recupero di un credito quantificato nell'atto di precetto in euro 45.477,47, oltre ulteriori interessi e spese, rinveniente dal contratto di mutuo ipotecario del 28.01.2008 a rogito del Notaio Gaetano Parisi di Messina (rep. 15352 - racc. 6362) di originari **euro 82.400,00**, concesso dalla **Macquarie Bank Limited**;

- che , alla data del presente verbale, nell'esecuzione immobiliare n.262/2024 R.G.E. Tribunale di Messina non risultano intervenuti altri creditori;

- b) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatti con la creditrice al fine di pervenire ad un accordo transattivo nel più breve tempo possibile, così evitando anche le ulteriori spese della procedura esecutiva, ivi comprese le spese di pubblicità ed il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione;
- c) che l'attività del custode giudiziario non può e non deve essere ostacolata, bensì coadiuvata nell'interesse generale;

- d) che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il Giudice dell'Esecuzione potrà ordinare l'immediato rilascio degli stessi;
- e) che il sottoscritto custode giudiziario, come decreto di nomina del 29.04.2025 ed in virtù dei poteri attribuitigli dalla legge (art.560 c.p.c.), è autorizzato ad accedere agli immobili da porre in vendita, anche al fine di consentirne la visione ai soggetti interessati all'acquisto, avvalendosi - ove necessario - dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;
- f) che la pendenza della procedura esecutiva non esonera il debitore-proprietario dal provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali né da qualsivoglia responsabilità civile per eventuali danni arrecati a terzi dagli immobili di sua proprietà;
- g) che, sempre in virtù di quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con la richiamata ordinanza di nomina, il sottoscritto custode è autorizzato a curare l'amministrazione del bene, provvedendo a segnalare l'eventuale necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dell'immobile, laddove esistenti, incassando - se dovuti - eventuali canoni a carico degli occupanti, nonché ad intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- h) che, al momento dell'aggiudicazione del bene pignorato, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà comunque il rilascio degli stessi;
- i) che il Giudice dell'Esecuzione ha rinviato il procedimento esecutivo per la comparizione delle parti all'udienza del **19.09.2025**, ore 9:00.

A

MP [redacted] _____

dichiara. _____, con la sottoscrizione della presente, di avere preso atto della
suestesa informativa e di ricevere copia dell'ordinanza di nomina del custode
giudiziario del 29.04.2025. _____

**• ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE
PIGNORATO**

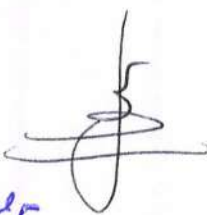
Lo scrivente ha proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio
dell'esperto stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle
risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel
pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché
verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ha appurato, unitamente al CTU, che l'immobile apparentemente:

- SI / NON si presenta in normali condizioni d'uso:
- NECESSITA / NON NECESSITA di interventi di urgente manutenzione.

*ma è di certo suscettibile di attività di manutenzione,
considerato lo stato dell'unità quale apprezzabile
all'ispezione visiva.* _____

1.1

[redacted]



Lo scrivente ha avvisato *il sig. [redacted]*
che incombono *nel medesimo* gli obblighi di manutenzione ordinaria e
di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di
inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare
l'immobile.

• **ULTERIORI VERIFICHE**

L'esponente custode giudiziario ha altresì chiesto *al debitore esecutato*

(i) a chi sono intestate le utenze (acqua, luce, gas) *e il sig. [redacted]*

[redacted] dichiara che le utenze dell'unità immobiliare sono tutte a lui intestate

(ii) se i riscaldamenti sono autonomi o condominiali *nel punto il sig.*

[redacted] dichiara che l'immobile è privo di impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria

(iii) se l'appartamento è parte di un condominio e se vi sono debiti condominiali

Il sig. [redacted] dichiara che l'amministratore del

[Signature]
m.p.

[Signature]

[redacted]



condominio è il dott. Rocco Pupo e che sull'ap-
partamento grava un debito condominiale di
cui non ricorda. Desotto sommentare e che riserva
di verificare e comunicare al custode giudiziario -
In questa sede il custode giudiziario rileva peraltro di
avere già contattato il dott. Rocco Pupo (da ultimo com-
municato via pec del 17/07/2025) chiedendo al medesimo
di essere aggiornato sulla situazione debitoria dell'unità
pignocata nei confronti del Condominio -

Si dà atto che l'esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi fotografici

rilievi planimetrici dello stato dei luoghi

L'arch. Faranna, in ordine ai rilievi planimetrici
evidenzia che la distribuzione dell'immobile non è
conforme alla planimetria catastale estratta dall'Agenda
del Territorio, e si riserva ulteriori rilievi per l'eventu-
ale aggiornamento della planimetria -

L'immobile è composto da un vano cucina, WC diret-
tamente collegato col vano cucina, di ripiegono, camera
da letto, spogliatoio e balcone che prospetta sulla via
Reggio Calabria -

Nella zona del bagno vi sono segni evidenti di am-
maloramento dovuto alla obsolescenza del telaio di
copertura e della struttura portante in calcestruzzo
armato -

♀



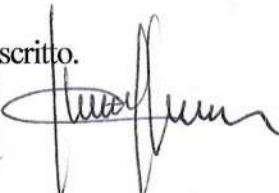

Lo scrivente Custode giudiziario esegue a questo punto rilevazioni fotografiche dei luoghi, nonché una riproduzione video dell'appartamento oggetto ad esecuzione.

Il custode giudiziario avvisa il sig. [redacted], quale proprietario esecutato,

che l'immobile di cui sopra, oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.262/2024 R.E. Tribunale di Messina, deve essere conservato con la diligenza del buon padre di famiglia e che per ogni eventuale questione (ivi compresi eventuali interventi di manutenzione urgente ed indifferibile) potrà essere contattato al recapito telefonico 0906413095 e agli indirizzi di posta elettronica ordinaria galnat@tiscali.it e di posta elettronica certificata avvntalegalipo@puntopec.it.

Alle ore 11:30 le operazioni di accesso, relative all'immobile sopra descritto, vengono dichiarate chiuse.

Letto, confermato e sottoscritto.

[redacted] 


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4





Foto 5

Stampa circolare: **ORDINE ARCHITETTI DELLA PROV. DI**
Dot. Arch. GIUSEPPE FARANNA
N. 397
Firma manoscritta: *Giuseppe Faranna*



Foto 6





Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14





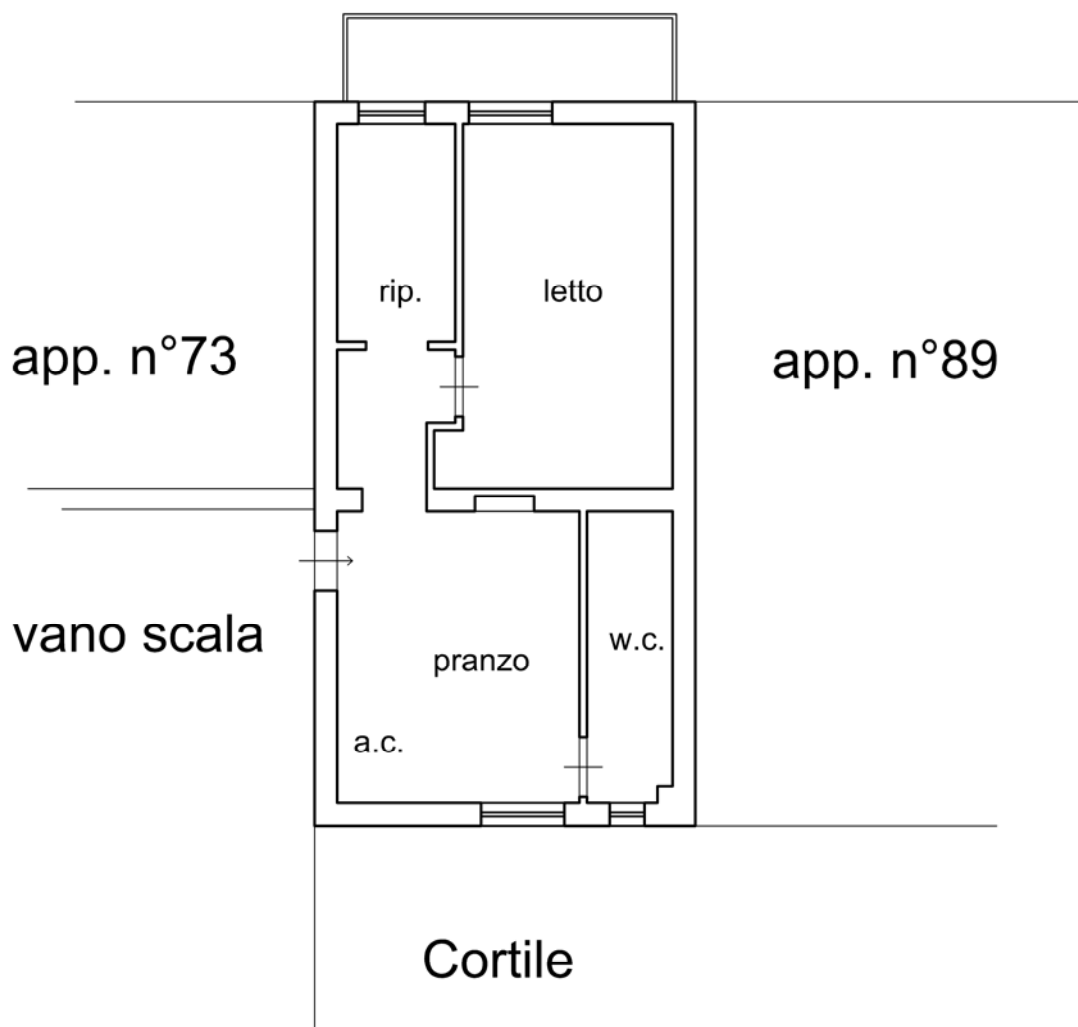
Foto 15



Foto 16



Via G. Natoli



RILIEVO SCALA 1:100





N=45100

E=48900

1 Particella 115

Comune: (ME) MESSINA
 Foglio: 237
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T609858/2025

15-Mag-2025 19:54:13

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 237 Particella: 115 Sub.: 10

INTESTATO

1	nato a	il	*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------	----	---	--------------------

Unità immobiliare dal 26/03/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	115	10	1		A/4	4	2,5 vani	Totale: 46 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 111,04	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. ME0082033 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82033.1/2024)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 25 Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58		-			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 237 - Particella 115

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	115	10	1		A/4	4	2,5 vani	Totale: 46 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 111,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE VITTORIO VENETO n. 25 Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	115	10	1		A/4	4	2,5 vani		Euro 111,04	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2014 Pratica n. ME0216365 in atti dal 20/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 147240.1/2014)

Indirizzo	VIALE VITTORIO VENETO n. 25 Piano 2
-----------	-------------------------------------

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		237	115	10	1		A/4	4	2,5 vani		Euro 111,04	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/08/2005 in atti dal 13/08/2005 SOPPRESSIONE SEZIONI CENSUARIE (n. 865/2005)

Indirizzo	VIA VITTORIO VENETO n. 25 Piano 2
-----------	-----------------------------------

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Annotazioni	di stadio: - proviene per vct dal foglio 1/237
-------------	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/08/2005 in atti dal 13/08/2005 SOPPRESSIONE SEZIONI CENSUARIE (n. 865/2005)	






Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PLANIMETRIA dell'unità immobiliare urbana denunciata con la Scheda N. 12656941

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 650)

<p>Comune di MESSINA Via <i>Veneto</i> Isolato <i>11 ter</i> App.^{to} N. <i>74</i> p. 2°</p>	<p>Ditta: Demanio dello Stato MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI UFFICIO SPECIALE DEL GENIO CIVILE GESTIONE PATRIMONIALE MESSINA</p>	<p>ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (R.O.L. 13 aprile 1909-XVI), n. 652</p> <p>COMUNE di <i>Messina</i></p> <p>Taloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO <i>3476</i> 12656941</p>
<p style="text-align: center;"><i>Via G. Natoli</i></p>		
<p><i>esp. N° 73</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Scala</i></p>  <p style="text-align: right;"><i>68.1 x 4.4/20</i></p>	<p>0129919</p>  <p style="text-align: right;">Foglio 10 ></p>
<p style="text-align: center;"><i>Cartile</i></p> <p><i>a = 2.86</i></p>		
<p style="text-align: right;">  SCALA di 1:200 </p>		
<p style="text-align: right;"> Ufficio Speciale del Genio Civile - Gestione Patrimoniale IL DIRETTORE   Messina 14 APR 1940 1940 XVIII </p>		

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2025 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 237 - Particella 115 - Subalterno 10 >
Firmato DA [FIRMA] IN [FIRMA] PER [FIRMA] PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724138966ad2ec1c8a9ac689d06d10d



2) di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Inoltre la parte acquirente dichiara:

1) di essere residente nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

2) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

3) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa e di cui all'art. 1 e relativa nota II/bis sopra richiamati, ovvero di cui all'art. 1 della legge 22.4.1982 n. 168, all'art. 2 del D.L. 7.2.1985 n. 12 convertito, con modificazioni, dalla legge 5.4.1985 n. 118, all'art. 3 comma 2 della legge 31.12.1991 n. 415, all'art 5 commi 2 e 3 dei D.L. 21.1.1992 n. 14, 20.3.1992 n. 14, 20.3.1992 n. 237 e 20.5.1992 n. 293, all'art.2 commi 2 e 3 del D.L. 24.7.1992 n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24.9.1992 n. 388, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24.11.1992 n. 455, all'art. 1 comma 2 del D.L. 23.1.1993 n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24.3.1993 n. 75, ed all'art. 16 del D.L. 22.5.1993 n. 155 convertito, con modificazioni, dalla legge 19.7.1993 n. 243 così come vigente.

ART. 10 - Convengono le parti che fino alla data odierna restano a totale carico della parte venditrice tutte le spese per tributi, tasse e simili nonchè ogni spesa di carattere condominiale ordinaria e/o straordinaria, queste ultime per i lavori già eseguiti a tutt'oggi.

ART. 11 - La parte acquirente dichiara di avere visitato l'immobile, di averlo trovato di suo gradimento e pertanto lo accetta senza riserva alcuna.

Le spese del presente relative e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto ai componenti i quali l'approvano.

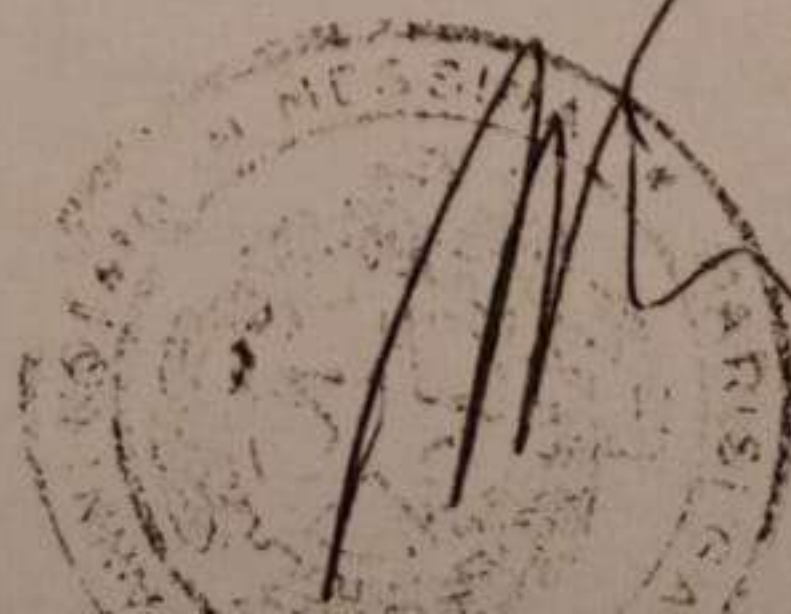
Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte è completato da me Notaio su sette pagine di Due fogli fin qui.

F.to: [redacted] - [redacted] - [redacted]

Notaio Gaetano Parisi.

Copia conforme all'originale.

Messina, 25 Febbraio 2004





NOTA DI TRASCRIZIONE

SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCOSCRIZIONE DI
SEZIONE STACCATA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 24 01 2004	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 1	N. DI REGISTRO GENERALE 3019	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 2391
--	--------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO			
DATA	GG MM AA 21 01 2004	NUMERO DEL REPERTORIO	10946/ 3708
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) PARISI GAETANO	
	SEDE MESSINA	PROVINCIA ME	Codice Fiscale PRSGTN58R19F158E

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

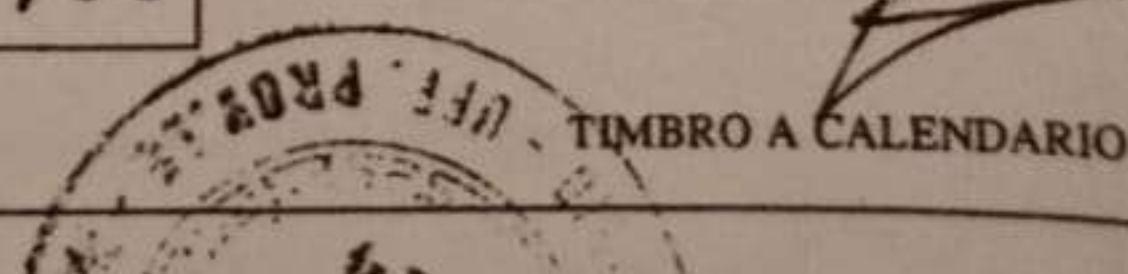
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE ATTO TRA VIVI	
	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA	CODICE 112
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE <input checked="" type="checkbox"/>	DIFFERITA <input type="checkbox"/> DAL GG MM AA
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA	
	PRESENZA DI CONDIZIONE <input type="checkbox"/>	PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>

ALTRI DATI

FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente)	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)	
	INDIRIZZO	

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA E.		ESEGUITA LA FORMALITA'. ESATTI EURO *cinquantuno e sessantaquattro centesimi* IMPORTI VERSATI AI SENSI DEL D.LGS N.9/2000 E SUCC. MOD. IL CONSERVATORE IL GERENTE Funzionario Tributario (Giorgio Zarzolo)
UNITA' NEGOZIALI	1	SOPRATTASSA E.		
SOGGETTI A FAVORE	1	PENA PECUNIARIA E.		
SOGGETTI CONTRO	2	BOLLO E.	CUMULATIVO	
ISCR. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA E.	51,64	
PREN. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE E.	51,64	



IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

DATI DESCRITTIVI

INDIRIZZO

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE
(OVE DIVERSA DA QUELLA ATTUALE)

COMUNE
MESSINA

CODICE CAT. SEZ. FOGLIO PARTICELLA SUB. NUM.DEN. ANNO

U6AA

U

1

237

115

10

NUM.DEN. ANNO

1

1

A4

2,5

VIA VITTORIO VENETO

N° 25

Ed.B

P.2

ANNO

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

SEDE LEGALE (COMUNE) OVVERO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA

DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, OVVERO:
COGNOME E NOME
REGIME
DIRITTI REALI OGGETTO DELL'IPOTECA
QUOTA IN FRAZIONE
DESCRIZIONE
SESSO
DATA DI NASCITA
CODICE
PROG. U.N.

IN FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED]

MESSINA

ME

1/1

PROPRIETA'

M

[REDACTED]

1

1

CONTRO

1 1

[REDACTED]

M

[REDACTED]

MESSINA

ME

C

2 1/2

PROPRIETA'

1

1

2 1

[REDACTED]

F

[REDACTED]

MESSINA

ME

C

1 1/2

PROPRIETA'

1

1



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI



ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

**Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Stato civile,
di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio,
di Residenza**

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MESSINA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. 553 parte 1 serie A - anno 1972 - Comune di MESSINA (ME)
(C.F. [REDACTED])

Risulta Coniugato/a con [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. 553 parte 1 serie A - anno 1972 - Comune di MESSINA (ME)
(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. 4511 parte 1 serie A - anno 1977 - Comune di MESSINA (ME)
(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. 43 parte 1 serie A - anno 2009 - Comune di VILLAFRANCA TIRRENA (ME)
(C.F. [REDACTED])

Risulta aver contratto matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED]



Atto N. 18 parte 2 serie A - anno 2008 - Comune di MESSINA (ME)

con

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED] n. [REDACTED]

Atto N. 4511 parte 1 serie A - anno 1977 - Comune di MESSINA (ME)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA DEL CARMINE N. 37 - Scala: A - Interno: 4 - Isolato: PAL B - Frazione: CONTESSE
Comune MESSINA (ME).

Data 16/07/2025

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre
2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115
e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Note emissione certificato

Il presente certificato è rilasciato all'avvocato che ne ha fatto richiesta per
finalità connesse all'esecuzione del mandato professionale.





CITTA' DI MESSINA

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di MESSINA al N. 18 P. 2 S. A anno 2008 risulta che

il giorno 23 del mese di Febbraio dell'anno 2008 alle ore 11:15

hanno contratto matrimonio in MESSINA (ME)

[REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Atto N. 553 P. 1 S. A anno 1972 MESSINA

e

[REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Atto N. 4511 P. 1 S. A anno 1977 MESSINA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405
MESSINA, 10 luglio 2025

L'Ufficiale di Stato Civile
Maria De Maggio



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge
183/2011



CITTA' DI MESSINA

N. 46328

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

[REDACTED] - INTESTATARIO
Nato a **[REDACTED]** Codice Fiscale **[REDACTED]**
Atto N.553 P.1 S.A Anno 1972 MESSINA (ME)

- Iscritto in APR il **[REDACTED]** per NASCITA
- Residente in VIA LIBERTA' SAN FILIPPO INFERIORE Sc. D Int. 3 Is PAL 4
 - Residente in VIA VITTORIO VENETO FERROVIARI 25 Sc. E Int. 74 Is IS 11 TER dal 02/09/2004
 - Residente in VIA DEL CARMINE 37 Sc. A Int. 4 Is PAL B CONTESSE dal 14/01/2015 a oggi

Si rilascia in carta resa legale
Diritti di segreteria € 0,52

MESSINA, 10 luglio 2025



L'Ufficiale d'Anagrafe
Maria De Maggio



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N°262/2024

BRACLAYS BANK IRELAND PLC CONTRO [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 31/07/2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO SCALA 1:100

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

VISURA STORICA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE NON AGGIORNATA

ATTO DI VENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI VENDITA

CERTIFICATO CONTESTUALE

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Il certificato APE (Attestazione di Prestazione Energetica) sarà integrato successivamente.

Messina, lì 16/09/2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Faranna

A blue circular professional stamp of the Order of Architects of Messina. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI MESSINA", "Dott. Arch. GIUSEPPE FARANNA", and "N. 397". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Tribunale Ordinario - Messina

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

redatta ex art. 19 ter Provv. DGSIA 16/4/14

Io sottoscritto Avv. Giuseppe Faranna, C.F. FRNGPP60L11H850W,

ATTESTO

ai sensi della normativa vigente, che il seguente file:

- Allegati - "ALLEGATI PERIZIA DI STIMA.pdf.p7m"

è copia informatica conforme al rispettivo originale analogico.

16-09-2025

Avv. Giuseppe Faranna

