

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**"CONDOMINIO VILLAGE DU SOLEIL"**  
contro

Sede legale: Tribunale Civile di Messina

N. Gen. Rep. 000333/08

Giudice Dr. **Dott.ssa Concetta Zappalà**  
Custode Giudiziario **Avv. Carmen Agnello**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Sergio Romano*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1961*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1321*  
*C.F. RMNSRG64C06F158K- P.Iva 01948450836*

*con studio in Messina (Messina) Via S.Marta n.244*  
*telefono: 090672173*  
*cellulare: 3474441241*  
*fax: 090672173*  
*email: serom@tiscali.it*

**Beni in Giardini-naxos (Messina) C.da Porticato n.2 Giardini-Naxos  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Giardini-naxos (Messina) frazione C.da Porticato, Giardini C.da Porticato n.2 Giardini-Naxos.

Composto da un appartamento che si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano sottostrada, con annesso spazio libero di pertinenza esclusiva di circa 122 mq..Confina a Nord con marciapiede condominiale, ad Est con terreno altra ditta, a Sud con strada condominiale, ad Ovest con fabbricato altra ditta. Al primo piano sottostrada a Nord con terrapieno, ad Est con terrapieno, a Sud con terrapieno ed a Ovest con fabbricato altra ditta. L'appartamento allo stato attuale è totalmente allo stato **rustico**, privo di tramezzi divisori, pavimentazione, rivestimenti ed impianti sanitari ed elettrici. Anche gli infissi esterni in parte sono mancanti con chiusura delle sole persiane esterne. Presumibilmente i lavori iniziati dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non sono **mai stati ultimati**. L'intera unità immobiliare (appartamento e giardino) è in **cattivo stato di conservazione**, generata dal totale abbandono dell'proprietario. Lo scrivente **non è potuto accedere** al giardino a causa della fitta vegetazione, che si propaga anche al di fuori del fabbricato. (vedi foto da n.1 a n.10) L'accesso al fabbricato avviene dalla strada condominiale (vedi foto n.11) attraverso cancello metallico che immette in un portico. (vedi foto n.12 e n.13) Attraverso infisso esterno del tipo a persiana a tre ante in alluminio preverniciato si accede all'interno dell'appartamento. (vedi foto n.14) Lo spazio a piano terra è un unico ambiente privo di tramezzi divisori, intonaco nelle pareti e pavimentazione oltre ai vari impianti. (vedi foto n.15) Alla porzione di fabbricato realizzata in ampliamento ed oggetto di sanatoria si accede attraverso infisso esterno, (vedi foto n.16) da questo si accede alla zona destinata in progetto a soggiorno-salotto. (vedi foto n.17, n.18, n.19 e n.20) Il solaio della porzione in ampliamento è stato realizzato in legno con copertura in tegole. (vedi foto n.21) La zona destinata a cottura è dotata di infisso metallico del tipo a persiana e relativa anta del tipo a finestra, tale porzione di parete risulta rivestita di pannelli del tipo isolante. (vedi foto n.22) Anche altre 2 pareti perimetrali del piano terra risultano rivestite con gli stessi pannelli. (vedi foto n.23 e n.24) E' da precisare che secondo il progetto, al piano terra, devono essere ancora realizzate altre 3 aperture del tipo a finestra. (vedi allegato n.) Attraverso il vano scala si accede al piano seminterrato (vedi foto n.25) che risulta un unico ambiente privo di tramezzi divisori, intonaci, pavimentazione, rivestimenti ed impianti vari. (vedi foto n.26) In riferimento al progetto si possono individuare i vari locali quali il bagno (vedi foto n.27 e n.28) la camera da letto (vedi foto n.28 e n.29) ed un ripostiglio nel sottoscala. (vedi foto n.30 e n.31) Altri locali saranno un altro ripostiglio ed un w.c.. (vedi foto n.32 e n.33) Le modifiche apportate e non ultimate hanno interessato anche il solaio del piano terra. (vedi foto n.34 e n.35) Dal locale ripostiglio si può accedere attraverso infisso metallico ad una loggia esterna in prossimità del terrapieno. (vedi foto n.36) Tale spazio esterno allo stato attuale è occupato da vegetazione, infissi e quant'altro. (vedi foto n.37, n.38 e n.39) Secondo progetto è da realizzare un'apertura del tipo a finestra nel locale letto ed eliminare quella esistente. La superficie dell'appartamento al piano terra risulta di circa mq. 69,60. (vedi allegato n.13) La superficie al primo piano sottostrada risulta di circa mq. 62,00. (vedi allegato n.14) Pertanto la **superficie totale è di circa mq. 131,60. La superficie della loggia è di circa mq. 3,50. La superficie del portico è di circa mq. 16,20. La superficie del giardino è di circa mq. 122,30. posto al piano Terra e primo piano sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 494 subalterno 36, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1S-T, -rendita: €. 340,86.

Coerenze: Confina a Nord con marciapiede condominiale, ad Est con terreno altra ditta, a Sud con strada condominiale ad Ovest con fabbricato altra ditta.

Note: Vedi allegati n.1, n.2, n.3 e n.11

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Unità immobiliare facente parte del "Condominio Village du Soleil".

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Giardini-Naxos. Risulta contraddistinta in Catasto al foglio n.8 Part.494 sub.36. (vedi allegati n.1, n.2 e n.3)

L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento facente parte del complesso immobiliare "Village du Soleil" e da un giardino attiguo all'appartamento.

Caratteristiche zona: periferica residenziale e commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), ospedali (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Belvedere, le attrazioni storiche presenti sono: Monumenti.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (2), autostrada (3,5), ferrovia (5), porto (35), superstrada (2), 0.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del primo sopralluogo lo scrivente **non poteva accedere all'interno poichè assente il detentore** dell'immobile. Successivamente date le condizioni di abbandono dell'intera unità immobiliare, le stesse palesate dall'esterno, lo scrivente ha fatto istanza al Giudice dell'Esecuzione al fine di consentire l'accesso. In data 11/01/10 il Giudice nominava il Custode Giudiziario. Pertanto in data 03/05/2010 si è potuti accedere all'interno con l'**ausilio di un Fabbro e Forza Pubblica come stabilito dal custode giudiziario del Tribunale** Avv. C. Agnello.

**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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento ai sensi art.480 c.p.c. a favore di "Village du Soleil" Amm. P.t. Sig.G. Di Bartolo contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 04/12/2008 - Vedi atto di pignoramento nel fascicolo inerente la pratica in oggetto..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta con le opere abusive oggetto di **concessione edilizia in sanatoria**, la stessa rilasciata al **n.40 del 08/07/1999, ultimate nelle strutture**. Il completamento dei lavori all'interno dell'unità immobiliare non è stato **mai** realizzato, pertanto l'immobile si trova come già più volte palesato, allo stato rustico, privo di tramezzi divisorii, pavimentazioni, intonaci, impianti vari, infissi e quant'altro per ultimare a perfetta regola d'arte la costruzione. (vedi allegato n.13 e n.14) Poichè non si può avere il rinnovo della concessione, basterà istruire la pratica di **D.I.A. presso il Comune** per ultimare i lavori in base al progetto inerente la concessione in sanatoria rilasciata al n.40 del 08/07/1999.(vedi allegati n.8, n.9 e n.10) regolarizzabili mediante D.I.A., Denuncia inizio attività, in base a D.P.R. 06/06/2001 n.380. Il tecnico incaricato dalla ditta presenta la pratica di **D.I.A. presso l'Ufficio Tecnico del Comune** per ultimazione dei lavori, i quali saranno conformi ed ultimati secondo quanto già stabilito nella **Concessione edilizia in Sanatoria già rilasciata al n.40 del 08/07/1999**. (vedi allegato n.8, n.9 e n.10) La pratica comporterà un esborso economico in percentuale sui lavori da eseguire, valutati dallo scrivente forfettariamente in € 45000.

Successivamente il Comune potrà rilasciare la conformità sui lavori eseguiti. Presumibilmente da quanto accertato dallo scrivente durante il sopralluogo, i lavori eseguiti erano inerenti alla **concessione edilizia in sanatoria già rilasciata al n.40 del 08/07/1999**. (vedi allegati n.8, n.9 e n.10)

**Spese per pratica di D.I.A. valutate in base a quanto stabilito dalla normativa in relazione ai lavori da computarsi forfettariamente nella misura di circa il 10%: € 4.500,00**

**Spese e competenze per Tecnico per presentare pratica di D.I.A presso il Comune, valutate forfettariamente: € 1.500,00**

**Oneri totali: € 6.000,00**

#### 4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **rispetto al progetto in sanatoria, opere iniziate e non ultimate** sia al piano terra, ora maggiore, che al primo piano sottostada. (vedi allegati n.8, n.9 e n.10 ed allegati n.13 e n.14) regolarizzabili mediante Opera di un tecnico: Il completo espletamento della pratica catastale con l'aggiornamento dei grafici presentati comporta l'opera di un tecnico il cui compenso comprensivo di spese viene valutato forfettariamente in € 1.000,00.

Opera di un tecnico per aggiornamento pratica catastale, comprensivo di spese, valutabile forfettariamente in € 1.000,00.: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: " € 0,00

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: € 4.277,15

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Portiere al Cancellone d'ingresso del Complesso. Più volte lo scrivente ha richiesto all'Avv. P.Bonomo rappresentante dell'Amm.re del Condominio, di conoscere le spese condominiali relative all'unità immobiliare in oggetto, senza avere risposta.

Ulteriori avvertenze: Con la presente Esecuzione Immobiliare il Creditore ha precettato ed intimato alla debitrice il pagamento della complessiva somma di € 5213,57 giusto atto di precetto notificato pedissequamente al titolo esecutivo in data 11/07/2008.

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 14/07/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO Falco Giovanna in data 14/07/1999 ai nn. 10504  
Vedi atto di compravendita allegato n.11

**6.2 Precedenti proprietari:**

~~CHIARA MARIA RACHELA~~ proprietario dal 20/12/1990 al 14/07/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gregorio in data 20/12/1990 ai nn. 100936 in data 11/01/1991 ai nn. 227

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. N.35 del 16/04/75 e successive varianti** per lavori di un Villaggio turistico alberghiero "Le village du Soleil" intestata a Previtera Antonino. Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 16/04/1975- n. prot. 35/75 Vedi allegato n.4. Licenza edilizia che figura anche nel contratto di compravendita. (vedi allegato n.11)

**P.E. n. N.85 del 26/06/84 e successive varianti** per lavori di adeguamento per cambio di destinazione d'uso, intestata a Frudà Francesco e Raudino Giuseppe. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 02/05/1984- n. prot. 182 rilasciata in data 26/06/1984- n. prot. 85 Con la presente veniva autorizzato dal Sindaco di un primo cambio di destinazione d'uso. (vedi allegato n.5) Documento richiamato anche nell'atto di compravendita. (vedi allegato n.11)

**P.E. n. N.40 del 08/07/1999** per lavori di Cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento di civile abitazione con relativo ampliamento nel fabbricato, intestata a Chiara Maria Rachel. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 20/02/1995- n. prot. 3971 rilasciata in data 08/07/1999- n. prot. 40 Rilasciata a condizione che il completamento delle opere abusive, abbia inizio entro un anno dal rilascio della presente ed abbia ultimazione entro due anni dall'inizio dei lavori, secondo la relazione tecnica, grafici e calcoli allegati. Il certificato di abitabilità verrà rilasciato dopo accertamento da parte del Comune della conformità al progetto presentato. (vedi allegati n.6,n.7, n.8, n.9 e n.10) Il documento in oggetto risulta trascritto anche nell'atto di compravendita. (vedi allegato n.11)

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Giardini-naxos (Messina) frazione C.da Porticato, Giardini C.da Porticato n.2 Giardini-Naxos.

Composto da un appartamento che si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano sottostrada, con annesso spazio libero di pertinenza esclusiva di circa 122 mq. Confina a Nord con marciapiede condominiale, ad Est con terreno altra ditta, a Sud con strada condominiale, ad Ovest con fabbricato altra ditta. Al primo piano sottostrada a Nord con terrapieno, ad Est con terrapieno, a Sud con terrapieno ed a Ovest con fabbricato altra ditta. L'appartamento allo stato attuale è totalmente allo stato rustico, privo di tramezzi divisori, pavimentazione, rivestimenti ed impianti sanitari ed elettrici. Anche gli infissi esterni in parte sono mancanti con chiusura delle sole persiane esterne. Presumibilmente i lavori iniziati dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non sono mai stati ultimati. L'intera unità immobiliare (appartamento e giardino) è in cattivo stato di conservazione, generata dal totale abbandono del proprietario. Lo scrivente non è potuto accedere al giardino a causa della fitta vegetazione, che si propaga anche al di fuori del fabbricato. (vedi foto da n.1 a n.10) L'accesso al fabbricato avviene dalla strada condominiale (vedi foto n.11) attraverso cancello metallico che immette in un portico. (vedi foto n.12 e n.13) Attraverso infisso esterno del tipo a persiana a tre ante in alluminio preverniciato si accede all'interno dell'appartamento. (vedi foto n.14) Lo spazio a piano terra è un unico ambiente privo di tramezzi divisori, intonaco nelle pareti e pavimentazione oltre ai vari impianti. (vedi foto n.15) Alla porzione di fabbricato realizzata in ampliamento ed oggetto di sanatoria si accede attraverso infisso esterno, (vedi foto n.16) da questo si accede alla zona destinata in progetto a soggiorno-salotto. (vedi foto n.17, n.18, n.19 e n.20) Il solaio della porzione in ampliamento è stato realizzato in legno con copertura in tegole. (vedi foto n.21) La zona destinata a cottura è dotata di infisso metallico del tipo a persiana e relativa anta del tipo a finestra, tale porzione di parete risulta rivestita di pannelli del tipo isolante. (vedi foto n.22) Anche altre 2 pareti perimetrali del piano terra risultano rivestite con gli stessi pannelli. (vedi foto n.23 e n.24) E' da precisare che secondo il progetto, al piano terra, devono essere ancora realizzate altre 3 aperture del tipo a finestra. (vedi allegato n.) Attraverso il vano scala si accede al piano seminterrato (vedi foto n.25) che risulta un unico ambiente privo di tramezzi divisori, intonaci, pavimentazione, rivestimenti ed impianti vari. (vedi foto n.26) In riferimento al progetto si possono individuare i vari locali quali il bagno (vedi foto n.27 e n.28) la camera da letto (vedi foto n.28 e n.29) ed un ripostiglio nel sottoscala. (vedi foto n.30 e n.31) Altri locali saranno un altro ripostiglio ed un w.c.. (vedi foto n.32 e n.33) Le modifiche apportate e non ultimate hanno interessato anche il solaio del piano terra. (vedi foto n.34 e n.35) Dal locale ripostiglio si può accedere attraverso infisso metallico ad una loggia esterna in prossimità del terrapieno. (vedi foto n.36) Tale spazio esterno allo stato attuale è occupato da vegetazione, infissi e quant'altro. (vedi foto n.37, n.38 e n.39) Secondo progetto è da realizzare un'apertura del tipo a finestra nel locale letto ed eliminare quella esistente. La superficie dell'appartamento al piano terra risulta di circa mq. 69,60. (vedi allegato n.13) La superficie al primo piano sottostrada risulta di circa mq. 62,00. (vedi allegato n.14) Pertanto la superficie totale è di circa mq. 131,60. La superficie della loggia è di circa mq. 3,50. La superficie del portico è di circa mq. 16,20. La superficie del giardino è di circa mq. 122,30. posto al piano Terra e primo piano sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 494 subalterno 36, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1S-T, - rendita: €. 340,86.

Coerenze: Confina a Nord con marciapiede condominiale, ad Est con terreno altra ditta, a Sud con strada condominiale ad Ovest con fabbricato altra ditta.

Note: Vedi allegati n.1, n.2, n.3 e n.11

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Fabbricato a due elevazioni, piano terra e piano primo sottostrada e giardino di proprietà esclusivo.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona CT1

Norme tecniche ed indici: In riferimento alla superficie di circa mq.122,30, occupata dal giardino di proprietà della debitrice eseguita, l'area ricade in zona turistica e le norme che la regolano sono visibili nell'allegato n.12.

Nel piano di fabbricazione adottato: l'immobile è identificato nella zona CT1

Norme tecniche ed indici: In riferimento alla superficie di circa mq.122,30 occupata dal giardino di proprietà della debitrice eseguita, l'area ricade in zona turistica e le norme che la regolano sono visibili nell'allegato n.12.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra civile abitazione.	Sup. reale lorda	69,60	1,00	69,60
Piano primo sottostrada.	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Loggia piano primo sottostrada.	Sup. reale lorda	3,50	0,25	0,88
Portico al piano terra.	Sup. reale lorda	16,20	0,25	4,05
Cortile esclusivo attiguo al piano terra dell'unità immobiliare	Sup. reale lorda	122,30	0,20	24,46
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>273,60</b>		<b>160,98</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Travi:** materiale: c.a., acciaio, legno, condizioni: sufficienti.  
Note: (vedi foto n.21, n.23 e n.30)
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.  
Note: (vedi foto n.34 e n.35)
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a. e legno, condizioni: sufficienti.  
Note: (Vedi foto n.24 e n.34)
- Scale:** tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.  
Note: (vedi foto n.25, n.30 e n.31)

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:** tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
Note: Cancello posizionato sulla strada condominiale (vedi foto n.12)
- Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente, doppia e tripla, materiale: alluminio del tipo preverniciato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio preverniciato, condizioni: sufficienti.  
Note: Vedi foto n.14, n.15, n.16, n.22, n.27, n.29 e n.36
- Manto di copertura:** materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti.
- Portone di ingresso:** tipologia: tripla anta, materiale: alluminio di tipo preverniciato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
Note: Vedi foto n.14
- Scale:** posizione: a rampa unica, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: vedi foto n.25 e n.26
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.  
Note: In maggior parte da realizzare.
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Note: In parte da realizzare.

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Come può dedursi dalla descrizioni precedentemente fatte, gli oggetti della valutazione sono beni a carattere comune in quanto è possibile trovare dei beni analoghi del tutto simili ai quali paragonarli. Intermini più espliciti l'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata nella città di Giardini (ME) costituita da un appartamento per civile abitazione, risulta bene immobile appetibile sul mercato. Alla luce di queste considerazioni si deve ritenere che per i beni immobili oggetto di stima, si ha l'esistenza di un mercato riflettente per i beni da stimare, utile per poter effettuare una comparazione con unità immobiliari del tutto simili a quelli in oggetto. Il procedimento soprannanzi descritto è quello che costituisce il metodo **sintetico**, e consiste proprio nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra l'immobile di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto. Si tratta di avere la possibilità di poter istituire una serie di immobili di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare. Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nell'estimo edilizio. Il più rappresentativo è: la superficie espressa in mq.

Effettuata una prima scelta di unità immobiliari, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di *qualificazione*, si procederà ad analizzare più da vicino quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli immobili che le posseggono; in questo modo gli immobili saranno raggruppati in tante *classi*, avendo effettuato l'operazione di *classificazione*, ed in ogni classe vi saranno immobili di caratteristiche omogenee. Abbiamo così, di fronte una serie di classi. Effettuata la misurazione della consistenza di ogni singola unità immobiliare, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari afferenti ai singoli immobili. In ogni classe ci saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli immobili contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile paria la valore risultante della media dei prezzi esistenti in essa. Infatti il prezzo più probabile è quello che con maggior frequenza, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie. Siamo di fronte ad una qualificazione di immobili suddivisi in classi, ogni classe è rappresentata fisicamente da caratteristiche ben determinate ed economicamente dal più probabile prezzo. Concluderemo il nostro metodo di stima con l'atto sintetico che ci porta a classare il nostro immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi; avremo effettuato in questo il *Classamento* dell'immobile, che assumerà il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe.

Con il metodo **analitico** la stima viene ricondotta ad una espressione matematica in cui figurano le seguenti grandezze: V= Valore Venale; R= Reddito annuo netto; r= Tasso di capitalizzazione. Si fa inoltre presente che nel campo immobiliare e in special modo quando trattasi di comuni appartamenti situati in una palazzina o esercizi commerciali, esiste la possibilità di accertamento di un mercato di fitti per immobili simili a quello da valutare. La scelta del tasso di capitalizzazione può essere condotta con il metodo statistico quando sia praticamente possibile avere i dati di redditi e di valori di immobili analoghi a quello da valutare; oppure con il metodo sintetico prendendo in considerazione saggi di altri investimenti d'immobili simili a quello in esame. E' da tenere presente che in detta valutazione analitica bisogna decurtare le spese urgenti ed inderogabili e tenere conto delle caratteristiche che possano apportare un miglioramento dal punto di vista economico al bene immobile.

## 8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Giardini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato presenti nella zona., Agenzie Immobiliari presenti nella città di Messina che operano sul territorio della provincia con riferimento al Comune in oggetto..

## 8.3. Valutazione corpi

**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Poichè il programma non contempla la valutazione con il metodo analitico si esegue si esegue solo con il metodo sintetico.

**VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO.**

La superficie complessiva del piano terra è di circa 69,60 mq; la superficie complessiva del piano primo sottostrada è di circa 62,00 mq; La superficie reale della loggia al piano primo sottostrada è di circa 3,50; la superficie reale del portico al piano terra è di circa 16,20; la superficie reale del cortile esclusivo attiguo al piano terra è di circa 122,30 mq. Da quanto precedentemente descritto si può avere una chiara visione dello stato di fatto dell'unità immobiliare in esame, inoltre tenendo conto degli altri parametri meglio definiti come caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la loro influenza nell'esprimere il giudizio di stima, si ritiene di attribuire i seguenti valori:

-per la superficie a piano terra €/mq. 770,00;

-per la superficie al primo piano sottostrada €/mq. 550,00.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra civile abitazione.	69,60	€ 770,00	€ 53.592,00
Piano primo sottostrada.	62,00	€ 550,00	€ 34.100,00
Loggia piano primo sottostrada.	0,88	€ 550,00	€ 481,25
Portico al piano terra.	4,05	€ 770,00	€ 3.118,50
Cortile esclusivo attiguo al piano terra dell'unità immobiliare	24,46	€ 770,00	€ 18.834,20
	<b>160,98</b>		<b>€ 110.125,95</b>

- Valore corpo:	€ 110.125,95
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.125,95
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.125,95

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 110.125,95	€ 110.125,95

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

- Riduzione monetaria: Si ritiene equo arrotondare per eccesso	€ 16.518,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 607,06
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 7.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 93.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 86.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 01/06/2010  
Codice documento: E080-08-000333-001

il perito  
Ing. Sergio Romano

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Giardini-Naxos (ME), c/da Porticato, "Village du Soleil", Via Porticato n.2.

E' composto da un fabbricato che si sviluppa al piano terra ed al primo piano sottostrada, oltre ad un giardino di pertinenza esclusiva ed ad un posto auto su strada condominiale.

La superficie del piano terra (comprensiva della muratura esterna) è di circa mq.69,60, la superficie del piano primo sottostrada è di circa mq.62,00, la superficie del giardino è di circa mq.122,30.

Allo stato attuale il fabbricato è allo stato rustico privo dei tramezzi divisorii, pavimentazioni, intonaci, parte d'infissi esterni e tutti gli infissi interni e gli impianti vari. Tale circostanza deriva dai lavori effettuati, abusi commessi e poi successivamente sanati nella concessione edilizia in sanatoria n.40 del rilasciata l'08/07/1999.

Il giardino di pertinenza esclusiva dell'abitazione, per come già detto allo stato attuale è impraticabile, non è stato oggetto di sopralluogo dello scrivente **poiché impossibile**

**accedere** (come risulta da verbale), data la fitta e rigogliosa vegetazione che nei molti anni in cui è stato privo della necessaria manutenzione, si è propagata sul fabbricato, sulla via condominiale e sui confini come risulta dal rilievo fotografico eseguito.

L'intera unità immobiliare confina a Nord con marciapiede condomniale, ad Est con terreno altra ditta a Sud con strada condomniale ed a Ovest con fabbricato altra ditta.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto, N.C.E.U. al foglio n.8 part.n.494 sub.36 intestata alla debitrice esecutata Burtone Marianna.

Tanto doveva lo scrivente in base al mandato affidatogli.

Messina 28/05/2010

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sergio Romano)



**FOTO N.1 FABBRICATO UNITA' IMMOBILIARE**



**FOTO N.2 FABBRICATO UNITA' IMMOBILIARE**