

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA**

Contro

N.Gen. Esec.

212/2021 – 188/2022

Allegati

- 1) Giuramento telematico c.t.u. 212 del 2021
- 1bis) Giuramento telematico c.t.u. 188 del 2022
- 2) Nomina CTU
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Verbali di sopralluogo;
- 5) Nulla Osta esec lavori del 1961
- 6) Accertamenti tecnici e nulla osta 1971
- 7) Nulla Osta esec. lavori 1972;
- 8) Abitabilità ed altro;
- 9) Planimetria interna catastale fg.2 part. 170 sub.1;
- 10) Planimetria interna catastale fg. 2 part. 170 sub.2;
- 11) Planimetria interna catastale fg. 2 part. 170 sub.3 ;
- 12) Stralcio P.R.G.;
- 13) Visura storica fg.2 part. 170 sub.1 ;
- 14) Visura storica fg. 2 part. 170 sub.2 ;
- 15) Visura storica fg. 2 part. 170 sub. 3;
- 16) Scrittura privata – locazione
- 17) Istanza al Comune di Giardini Naxos;
- 18) 18bis) 18 ter) Osservatorio immobiliare e indagini di mercato ;
- 19) Documentazione fotografica;
- 20) Ape fg.2 part.170 sub.1 ; Ape fg.2 part. 170 sub 2; Ape fg.2 part.170 sub3.
- 21) Nota spese e competenze;
- 22) Ricevute delle spese;

**Giudice Dott. Daniele Carlo Madia**

**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](mailto:rodolfourbani@virgilio.it)  
pec : [rodolfo.urbani@ingpec.eu](mailto:rodolfo.urbani@ingpec.eu)



**Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°49 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.1 (p.t.)**

**Lotto 001**

**IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE 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 : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°49 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.1. All'appartamento (piano terra) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°16) in alluminio sita in via 4 Novembre n°49. L'appartamento in questione oggetto di esecuzione è sito al piano terra sulla centrale via 4 Novembre sul lungomare di Giardini Naxos . L'immobile è composto da una camera (nella zona ingresso) vedi foto n°17 , un bagno (vedi foto n°21) , un piccolo ambiente adibito a cucina (vedi foto n°18) e due vani (vedi foto n° 19 e 20 entrambi privi di finestre , urbanisticamente in sostanza due ripostigli) . La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno (vedi foto n°22) , mentre gli infissi esterni (vedi foto n°16) sono in alluminio di fattura mediocre. La pavimentazione è del tipo ceramica . Nell'immobile si è rilevata la presenza di umidità di risalita (vedi foto n°23). Le condizioni generali sono mediocri. Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 58 mq. mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 39 circa infine l'altezza utile interna è di circa 3,25m.

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

fg. 2 part.170 sub.1, categoria A/4, classe 5 , consistenza 3,5 vani , superficie catastale 58 mq , rendita 460,94, via Lungomare quattro novembre n°49 piano terra.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato l'unica precisazione che correttamente nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come rip. e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità .

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità: nella planimetria il vano in fondo a sinistra (vedi allegato n°9) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si fa presente 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 Giardini Naxos , via Lungomare 4 Novembre.

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	zona centrale del paese di Giardini Naxos – Messina-pressi Comune.
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano a pochi metri dai consueti servizi necessari.



Collegamenti pubblici (km):            autostrada (5 km circa )

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nell'appartamento in questione nessuno era presente. L'accesso è stato consentito dal custode giudiziario tramite impiego di fabbro.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Dagli atti di causa (relazione notaio Dott. Giuseppe Andrea Fichera data di aggiornamento ispezione atti 16/02/2022)**

*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;*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna;*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (limitatamente al bene in questione)**

**Dagli atti di causa risulta alla data del 16/02/2022 (stante quanto dichiarato dal notaio Dott.)**

*4.2.1. Iscrizioni : una*

- **Ipoteca Giudiziale** : per euro 350.000,00 a favore di \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, ISCRITTA A \_\_\_\_\_ Messina in data 13.07.2021 ai numeri 19067/1804 \_\_\_\_\_, a carico, in piena proprietà, di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, a garanzia della sorte capitale di \_\_\_\_\_ derivante dall'ordinanza di ingiunzione esecutiva del \_\_\_\_\_.

*4.2.2. Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: uno*

- **Pignoramento Immobiliare** del 23.11.2021 \_\_\_\_\_, rep. 2894 \_\_\_\_\_, trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Messina in data 10.01.2022 ai numeri 408/351 a favore di \_\_\_\_\_ ed a carico in piena proprietà, \_\_\_\_\_,

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna informazione ulteriore .*



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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria è sostanzialmente conforme ai luoghi l'unica precisazione che correttamente nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come rip. e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità

#### 4.3.2. Conformità catastale:

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:

nella planimetria il vano in fondo a sinistra (vedi allegato n°9) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.

### 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 presenta necessità di manutenzione ordinaria (ad esempio gli impianti sono mediocri, umidità di risalita ecc..)

**Spese straordinarie di gestione immobile :** Nello stabile in cui ricade il bene nel prossimo futuro certamente si dovrà provvedere al rifacimento delle parti comuni (facciate ). Non vi è un condominio costituito.

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

Non vi è un condominio essendoci 3 appartamenti .

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

**Dalla certificazione notarile del notaio Dott. in atti risulta che :** donazione del 23.05.2006 a rogito notaio di Messina , rep. 45971/6243 ,trascritta a Messina in data 13.06.2006 ai nn.25189/12892 in favore di , soprageneralizzato per la nuda proprietà (e successivamente per la piena proprietà per consolidazione con l'usufrutto per morte dell'avente diritto avvenuta in data ) dal potere del al quale a sua volta pervenne in piena proprietà in virtù della successione testata del padre che era nato il regolata dal testamento olografo, pubblicatogiusta verbale del a rogito notaio .



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da un punto di vista urbanistico risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ) , vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria è sostanzialmente conforme ai luoghi l'unica precisazione che correttamente nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come rip. e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità

**Vendita intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°49 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.1 (p.t.)**

**LOTTO N°1**

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°49 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.1. All'appartamento (piano terra) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°16) in alluminio sita in via 4 Novembre n°49. L'appartamento in questione oggetto di esecuzione è sito al piano terra sulla centrale via 4 Novembre sul lungomare di Giardini Naxos . L'immobile è composto da una camera (nella zona ingresso) vedi foto n°17 , un bagno (vedi foto n°21) , un piccolo ambiente adibito a cucina (vedi foto n°18) e due vani (vedi foto n° 19 e 20 entrambi privi di finestre , urbanisticamente in sostanza due ripostigli) . La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno (vedi foto n°22) , mentre gli infissi esterni (vedi foto n°16) sono in alluminio di fattura mediocre. La pavimentazione è del tipo ceramica . Nell'immobile si è rilevata la presenza di umidità di risalita (vedi foto n°23). Le condizioni generali sono mediocri. Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 58 mq. mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 39 circa infine l'altezza utile interna è di circa 3,25m.

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

fg. 2 part.170 sub.1, categoria A/4, classe 5 , consistenza 3,5 vani , superficie catastale 58 mq , rendita 460,94, via Lungomare quattro novembre n°49 piano terra.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ) , vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria è sostanzialmente conforme ai luoghi l'unica precisazione che correttamente nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come rip. e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità .

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:

nella planimetria il vano in fondo a sinistra (vedi allegato n°9) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.



**Destinazione urbanistica :** Nel p.r.g. del Comune di Giardini Naxos il fabbr. ricade in zona nel simbolo B0 – tuttavia è indicata (a penna) nella planimetria di cui all'allegato n°12 quale **zona A art. 4 D.A. 152/85** (il tecnico del comune interpellato riferiva che trattavasi effettivamente di una zona A non supportata da decreto di vincolo paesaggistico).

**Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano terra	Superf. Lorda	58,00 mq

**Caratteristiche descrittive :**

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

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi in c.a. ;
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: terrazzo
<i>Scala:</i>	tipologia: latero cemento.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale palazzo : murature con alcuni elementi in c.a. ;

Componenti edilizie e costruttive interne :

*Ingresso principale:* Porta d'accesso appartamento : porta in alluminio mediocri condizioni;

*Infissi.:* esterni : alluminio , stato : mediocri condizioni;  
Interni : in legno, stato : mediocri condizioni;

*Pareti esterne:* materiale: muratura ;

*Pavim. Interna :* in ceramica;

*Impianto Elettrico:* in mediocri condizioni;

**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, indagini locali (vedi allegato n°18).



**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 il valore di euro 1650,00 al mq. , pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1):

$$V = (58 \text{ mq} \times 1650,00 \text{ euro/mq}) = 95.700,00 \text{ euro}$$

**Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento	58 mq. (circa)	95.700,00 euro	Euro 95.700,00 (quota in vend. prop. intera)

**RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1**

**Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà ) dell'immobile (fg. n°2 part.170 sub. 1 Comune di Giardini Naxos ) ..... euro 95.700,00**

**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 14.355,00**

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

**Nessuno****8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1**

Valore dell'intera proprietà del bene (immobile) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**euro 81.345,00**

## RIEPILOGO

**Lotto n°1** : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), sito in via Lungomare 4 novembre n°49 – Giardini Naxos (Me) – fg.2 part. 170 sub.1 , piano terra.

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda ..... **euro 81.345,00**



**Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°47 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.2 (p.I.)**

**Lotto 002**

**IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà ) APPARTENENTE AL LOTTO N°2:**

A. Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°47 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.2. All'appartamento (piano primo) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°6) in legno raggiungibile per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°5) del fabbricato sito in via 4 Novembre n°47 – Giardini Naxos. L'immobile è composto da un ingresso che da su una camera (vedi foto n°7), un bagno (vedi foto n°13) , un piccolo ambiente adibito a cucina (vedi foto n°11) , due vani vedi foto n° 9,14 e 15 entrambi privi di finestre , urbanisticamente in sostanza due ripostigli . La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno (vedi foto n°10 e 15), la porta d'ingresso è in legno , mentre gli infissi esterni (vedi foto n°10) sono in alluminio con vetro camera di discreta fattura .

La pavimentazione è del tipo ceramica . Le condizioni generali sono discrete.

Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 53 mq. oltre il balcone lato mare delle dimensioni di mq. 4,6 circa mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 40 circa infine l'altezza utile interna è variabile nel senso che nella camera lato mare è 3,25 mentre nel retro zona monte varia da un max di 2,82 ad un minimo di 2,20 circa (nel vano rip) , mentre nel w.c. varia da 2,93 m a 2,00 m .

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

fg. 2 part.170 sub.2, categoria A/4, classe 6 , consistenza 4 vani , superficie catastale 54 mq (superf. senza aree scoperte 53mq) , rendita 619,75, via Lungomare quattro novembre n°47 piano primo.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ) , vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che correttamente nel progetto il vano centrale (lato sinistro) è indicato come rip. e non come camera non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità .

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità: nella planimetria il vano centrale a sinistra (vedi allegato n°10) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si fa presente 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°2 ricade nel Comune di Giardini Naxos , via Lungomare 4 Novembre. N°47 (P.I.).

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :



- Caratteristiche zona: zona centrale del paese di Giardini Naxos – Messina-pressi Comune.
- Servizi della zona (km): I luoghi si trovano a pochi metri dai consueti servizi necessari.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (5 km circa )

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nell'appartamento in questione nessuno era presente. L'accesso è stato libero in quanto le chiavi erano nel possesso di persona delegata dal debitore.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Dagli atti di causa (relazione notaio Dott. data di aggiornamento ispezione atti 16/02/2022)**

*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;*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna;*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (limitatamente al bene in questione)**

**Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio )**

*4.2.1. Iscrizioni : una*

- **Ipoteca Giudiziale** : per euro 350.000,00 a favore di , , ISCRITTA A Messina in data ai numeri 19067/1804 , a carico, in piena proprietà, di .

*4.2.2. Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: uno*

- **Pignoramento Immobiliare** del 23.11.2021 , rep. 2894 , trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Messina in data 10.01.2022 ai numeri 408/351

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna informazione ulteriore .*



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

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che correttamente nel progetto il vano centrale (lato sinistro) è indicato come rip. e non come camera non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità .

##### *4.3.2 Conformità catastale:*

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità: nella planimetria il vano centrale a sinistra (vedi allegato n°10) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.

#### **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 necessita interventi di manutenzione del tipo ordinario.

Spese straordinarie di gestione immobile : Nello stabile in cui ricade il bene nel prossimo futuro certamente si dovrà provvedere al rifacimento delle parti comuni (facciate ). Non vi è un condominio costituito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Non vi è un condominio essendoci 3 appartamenti .

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

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

**Dalla certificazione notarile del notaio Dott. in atti risulta che :** donazione del 23.05.2006 a rogito notaio di Messina , rep. 45971/6243 ,trascritta a Messina in data 13.06.2006 ai in favore di , soprageneralizzato per la nuda proprietà (e successivamente per la piena proprietà per consolidazione con l'usufrutto per morte dell'avente diritto avvenuta in data ) d'apote del padre sig al quale a sua volta pervenne in piena proprietà in virtù della successione testata del



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da un punto di vista urbanistico risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che correttamente nel progetto il vano centrale (lato sinistro) è indicato come rip. e non come camera non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità.

**Vendita intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°47 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.2 (p.I.)**

**LOTTO N°2**

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°47 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.2. All'appartamento (piano primo) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°6) in legno raggiungibile per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°5) del fabbricato sito in via 4 Novembre n°47 – Giardini Naxos. L'immobile è composto da un ingresso che da su una camera (vedi foto n°7), un bagno (vedi foto n°13) , un piccolo ambiente adibito a cucina (vedi foto n°11) , due vani vedi foto n° 9,14 e 15 entrambi privi di finestre , urbanisticamente in sostanza due ripostigli) . La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno (vedi foto n°10 e 15) , la porta d'accesso è in legno, mentre gli infissi esterni (vedi foto n°10) sono in alluminio con vetro camera di discreta fattura .

La pavimentazione è del tipo ceramica . Le condizioni generali sono discrete.

Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 53 mq. oltre il balcone lato mare delle dimensioni di mq. 4,6 circa mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 40 circa infine l'altezza utile interna è variabile nel senso che nella camera lato mare è 3,25 mentre nel retro zona monte varia da un max di 2,82 m ad un minimo di 2,20 m circa (nel vano rip) , mentre nel w.c. varia da 2,93 m a 2,00 m .

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

fg. 2 part.170 sub.2, categoria A/4, classe 6 , consistenza 4 vani , superficie catastale 54 mq (superficie senza parti esterne 53mq), rendita 619,75, via Lungomare quattro novembre n°47 piano primo.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa –(stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).In particolare nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che correttamente nel progetto il vano centrale (lato sinistro) è indicato come rip. e non come camera non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità .

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:

nella planimetria il vano centrale a sinistra (vedi allegato n°10) viene indicato quale camera invece correttamente nella planimetria di progetto è un rip. Infatti non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si fa presente 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 Giardini Naxos il fabbr. ricade in zona nel simbolo B0 – tuttavia è indicata (a penna) nella planimetria di cui all'allegato n°12 quale zona A art. 4 D.A. 152/85 (il tecnico del comune interpellato riferiva che trattavasi effettivamente di una zona A non supportata da decreto di vincolo paesaggistico).

Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano terra	Superf. Lorda	53,00 mq
Balcone	Superf.	4,60 mq.

#### Caratteristiche descrittive :

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

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi in c.a. ;
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: terrazzo
<i>Scala:</i>	tipologia: latero cemento.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale : murature con alcuni elementi in c.a. ;

Componenti edilizie e costruttive interne :

<i>Ingresso principale:</i>	Porta d'accesso appartamento : porta d'accesso in legno;
<i>Infissi.:</i>	esterni : alluminio con vetro camera , stato : discrete condizioni; Interni : in legno, stato : discrete condizioni;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura ;
<i>Pavim. Interna :</i>	in ceramica;
<i>Impianto Elettrico:</i>	in discrete condizioni;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2:

### 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, indagini locali (vedi allegato n°18).



**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 il valore di euro 1800,00 al mq. , pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1):

$$V = (53 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ euro/mq}) + (4,6 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.800,00) = 97.470,00 \text{ euro}$$

**Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento	53 mq. (circa)+ 4,6 mq (balcone)	97.470,00 euro	Euro 97.470,00 (quota in vend. prop. intera)

**RIEPILOGO STIMA LOTTO N°2**

**Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà ) dell'immobile (fg. n°2 part.170 sub. 2 Comune di Giardini Naxos ) ..... euro 97.470,00**

**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 14.620,50**

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

**Nessuno****8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°2**

Valore dell'intera proprietà del bene (immobile) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**euro 82.849,50**

## RIEPILOGO

**Lotto n°2** : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), sito in via Lungomare 4 novembre n°47 – Giardini Naxos (Me) – fg.2 part. 170 sub.2- piano primo.

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda ..... **euro 82.849,50**



**Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°47 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.3 (p.II e attico)**

**Lotto 003**

**IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà ) APPARTENENTE AL LOTTO N°3:**

A. Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°47 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.3. All'appartamento (piano secondo e attico) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°25) in legno raggiungibile per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°5) del fabbricato sito in via 4 Novembre n°47 – Giardini Naxos. L'immobile è composto da una camera (vedi foto n°26 e 27) e da un piccolo ambiente destinato a cucina (vedi foto n°28) nonché da un balcone lato mare. Per il tramite di una scala interna si accede al piano attico (vedi foto n°25 e 30). Ivi vi è un bagno (vedi foto n°32) , una camera (vedi foto n°33) ed un terrazzo al piano con balcone (vedi foto n°37,38). Nel terrazzo vi è un rip. (in alluminio e vetro) nonché una scala (vedi foto n°36) autoportante che permette l'accesso al terrazzo di copertura al piano superiore (vedi foto n°40). Quest'ultimo soprastante il piano attico di fatto è per l'appunto raggiungibile da tale scala esterna .La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno, la porta d'ingresso è in legno , mentre gli infissi esterni (vedi foto n°10) sono in alluminio con vetro camera di discreta fattura .

La pavimentazione di calpestio è in laminato. Le condizioni generali sono discrete.

Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono complessivamente pari a circa 69, mq. oltre al balcone al piano III della super. di mq. 4,6 circa , un terrazzo al piano attico di mq. 10,43 più un balcone (in prosecuzione del terrazzo) di 4,6 mq circa. Nel predetto terrazzo al piano attico vi è incluso un rip (abusivo in alluminio e vetro) di mq. 3,45 circa. Al piano superiore vi è un terrazzo raggiungibile per il tramite della predetta scala autoportante in ferro esterna la superf. di tale terrazzo è di mq.25 circa.

L'altezza utile interna del piano secondo è h=3,15 m mentre quella del piano attico è pari a H= 2,82 m. Al catasto oggi in visura risulta così censito il predetto bene:

fg. 2 part.170 sub.3 , categoria A/4, classe 6 , consistenza 3,5 vani , superficie catastale 75mq senza aree scoperte 69mq.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ) , vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).

In particolare nel progetto di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che :

- Non è stata realizzata la parete che al piano secondo scinde la camera con la cucina;
- Non vi è realizzata nella camera la cabina armadio indicata nella planimetria di progetto (vedi allegato n°4) al piano attico;
- Il ripostiglio ricavato nel terrazzo non è esistente nella planimetria di progetto pertanto non avendo riscontrato ulteriori pratiche è abusivo (non sanabile perché fronte strada).
- E' stato realizzato sul terrazzo al livello del piano attico una scala portante in ferro che consente l'accesso al terrazzo di copertura ( che nel passato era certamente solo una copertura non accessibile) . Anche tale intervento è abusivo (si ritiene non sanabile).

Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità (ovviamente rimane le irregolarità su riscontrate).

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità: al piano secondo manca la parete che divide la cucina con la camera e non vi è la cabina armadio indicata nella planimetria catastale (al piano attico).

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si fa presente 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°3 ricade nel Comune di Giardini Naxos , via Lungomare 4 Novembre. N°47 (P.II. e attico).

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: zona centrale del paese di Giardini Naxos – Messina-pressi Comune.

Servizi della zona (km): I luoghi si trovano a pochi metri dai consueti servizi necessari.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (5 km circa )

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è in locazione al sig. (giusta locazione del 15/02/2008) registrata presso l'agenzia delle entrate il 26/02/2008 al n°235 .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Dagli atti di causa (relazione notaio Dott. Giuseppe Andrea Fichera data di aggiornamento ispezione atti 16/02/2022)**

*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;*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna;*

### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (limitatamente al bene in questione)**

**Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio Dott. Giuseppe Andrea Fichera)**

*4.2.1. Iscrizioni : una*

- **Ipoteca Giudiziale** : per euro 350.000,00 a favore di

*4.2.2. Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: uno*

- Trascrizione del 16/12/2022 – Registro Particolare 27524 Registro Generale 34318 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte D'Appello di Messina Repertorio 2921 del 26/10/2022. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ;

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*



**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna informazione ulteriore .**

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare nel progetto di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme ai luoghi le uniche precisazioni sono che :

- non è stata realizzata la parete che al piano secondo scinde la camera con la cucina;
- non vi è realizzata nella camera la cabina armadio indicata nella planimetria di progetto (vedi allegato n°7) al piano attico;
- Il ripostiglio ricavato nel terrazzo non è esistente nella planimetria di progetto pertanto non avendo riscontrato ulteriori pratiche è abusivo (non sanabile perché fronte strada).
- E' stato realizzato sul terrazzo al livello del piano attico una scala portante in ferro che consente l'accesso al terrazzo di copertura ( nel passato era certamente solo una copertura non accessibile) . Anche tale intervento è abusivo (non sanabile) .

Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità (ovviamente rimangono le irregolarità su riscontrate).

**4.3.2 Conformità catastale:**

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:  
al piano secondo manca la parete che divide la cucina con la camera e non vi è la cabina armadio indicata nella planimetria catastale.

Inoltre il rip esistente al piano attico non è catastato (in merito tuttavia si ribadisce che tale rip dovrà essere demolito).

**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 necessita di un intervento di manutenzione urgente relativamente allo stato della ringhiera lato mare.

Spese straordinarie di gestione immobile : Nello stabile in cui ricade il bene nel prossimo futuro certamente si dovrà provvedere al rifacimento delle parti comuni (facciate) . Non vi è un condominio costituito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non vi è un condominio essendoci 3 appartamenti .



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

**Dalla certificazione notarile del notaio Dott in atti risulta che :** donazione del 23.05.2006 a rogito notaio di Messina , rep. 45971/6243 ,trascritta a Messina in data 13.06.2006 ai nn.25189/12892

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da un punto di vista urbanistico risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ) , vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).

In particolare nel progetto di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme ai luoghi le uniche precisazioni sono che :

- non è stata realizzata la parete che al piano secondo scinde la camera con la cucina;
- non vi è realizzata nella camera la cabina armadio indicata nella planimetria di progetto (vedi allegato n°7) al piano attico;
- Il ripostiglio ricavato nel terrazzo non è esistente nella planimetria di progetto pertanto non avendo riscontrato ulteriori pratiche è abusivo (non sanabile perché fronte strada).
- E' stato realizzato sul terrazzo al livello del piano attico una scala portante in ferro che consente l'accesso al terrazzo di copertura ( nel passato era certamente solo una copertura non accessibile) . Anche tale intervento è abusivo (non sanabile) .

Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità (ovviamente rimangono le irregolarità su riscontrate).



**Vendita intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n°47 ricadente all'NCEU al foglio di mappa n°2 part. 170 sub.3 (p.II. e attico)**

**LOTTO N°3**

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Giardini Naxos via Lungomare 4 Novembre n°47 – ricadente all'NCEU al fg.2 part. 170 sub.3. All'appartamento (piano secondo e attico) si accede da una porta d'ingresso (vedi foto n°25) in legno raggiungibile per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°5) del fabbricato sito in via 4 Novembre n°47 – Giardini Naxos. L'immobile è composto da una camera (vedi foto n°26 e 27) e da un piccolo ambiente destinato a cucina (vedi foto n°28) nonché da un balcone lato mare. Per il tramite di una scala interna si accede al piano attico (vedi foto n°25 e 30). Ivi vi è un bagno (vedi foto n°32) , una camera (vedi foto n°33) ed un terrazzo al piano con balcone (vedi foto n°37,38). Nel terrazzo vi è un rip. (in alluminio e vetro) nonché una scala (vedi foto n°36) autoportante che permette l'accesso al terrazzo di copertura al piano superiore (vedi foto n°40). Quest'ultimo soprastante il piano attico di fatto è per l'appunto raggiungibile solo da tale scala esterna .La cucina dell'appartamento è alimentata mediante bombole a gas, l'acqua è quella comunale, le porte interne sono tipo legno, la porta d'ingresso è in legno , mentre gli infissi esterni (vedi foto n°10) sono in alluminio con vetro camera di discreta fattura .La pavimentazione di calpestio è in laminato. Le condizioni generali sono discrete. Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono complessivamente pari a circa 69,mq. oltre al balcone al piano III della super. di mq. 4,6 circa , un terrazzo al piano attico di mq. 10,43 piu un balcone (in prosecuzione del terrazzo) di 4,6 mq circa. Nel predetto terrazzo al piano attico vi è incluso un rip (abusivo in alluminio e vetro) di mq. 3,45 circa. Al piano superiore vi è un terrazzo raggiungibile per il tramite della predetta scala autoportante in ferro esterna la superf. di tale terrazzo è di mq.25 circa. L'altezza utile interna del piano secondo è h=3,15 m mentre quella del piano attico è pari a H= 2,82 m. Al catasto oggi in visura risulta così censito il predetto bene: fg. 2 part.170 sub.3 , categoria A/4, classe 6 , consistenza 3,5 vani , superficie catastale 75mq senza aree scoperte 69mq.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972 (domanda a nome del sig. ), vedi allegato n°7 – varianti interne nella casa – (stantela precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88).

In particolare nel progetto di cui alla seduta del 21-04-1972 favorevole la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme l'unica precisazione che :

- Non è stata realizzata la parete che al piano secondo scinde la camera con la cucina;
- Non vi è realizzata nella camera la cabina armadio indicata nella planimetria di progetto (vedi allegato n°7) al piano attico;
- Il ripostiglio ricavato nel terrazzo non è esistente nella planimetria di progetto pertanto non avendo riscontrato ulteriori pratiche è abusivo (non sanabile perché fronte strada).
- E' stato realizzato sul terrazzo al livello del piano attico una scala portante in ferro che consente l'accesso al terrazzo di copertura ( nel passato era certamente solo una copertura non accessibile) . Anche tale intervento è abusivo (si ritiene non sanabile).

Risulta inoltre vedi allegato n°8 che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità (ovviamente rimangono le irregolarità su riscontrate).

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:  
al piano secondo manca la parete che divide la cucina con la camera e non vi è la cabina armadio indicata nella planimetria catastale al piano attico.

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Giardini Naxos il fabb. ricade in zona nel simbolo B0 – tuttavia è indicata (a penna) nella planimetria di cui all'allegato n°12 quale zona A art. 4 D.A. 152/85 (il tecnico del comune interpellato riferiva che trattavasi effettivamente di una zona A non supportata da decreto di vincolo paesaggistico).

Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano II + attico	Superf. Lorda	69,00 mq
Balcone (piano II)	Superf.	4,60 mq.
Terrazzo (piano attico)	Superf.	10,43 mq
Balcone (piano attico)	Superf.	4,60 mq.

N.B. Nella valutazione non si è tenuto conto del rip(in quanto dovrà essere demolito) nonché del terrazzo di copertura in quanto l'accesso a mezzo scala esterna in acciaio è certamente abusivo così come il suo uso.

#### Caratteristiche descrittive :

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

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi in c.a. ;
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: terrazzo
<i>Scala:</i>	tipologia: latero cemento.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale : muratura con alcuni elementi in c.a. ;

Componenti edilizie e costruttive interne :

*Ingresso principale:* Porta d'accesso appartamento ; porta d'accesso in legno;

*Infissi.:* esterni : alluminio con vetro camera , stato : discrete condizioni;  
Interni : in legno, stato : discrete condizioni;

*Pareti esterne:* materiale: muratura ;

*Pavim. Interna :* in laminato;

*Impianto Elettrico:* in discrete condizioni;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2:

### 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, indagini locali (vedi allegato n°18).

## 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 il valore di euro 1700,00 al mq. , pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1):

$$V = (69 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ euro/mq}) + (4,6 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.700,00 \text{ euro/mq}) \\ + (10,43 \text{ mq.} \times 0,22 \times 1.700 \text{ euro/mq}) + (4,6 \text{ mq.} \times 0,20 \times 1.700,00 \text{ euro/mq}) \\ = 124.719,82 \text{ euro}$$

#### Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento Piano II + attico	69 mq. (circa)+ 4,6 mq (balcone piano II) + 10,43 mq terrazzo (piano attico) + 4,6 mq (balcone) piano attico	124.719,82 euro	Euro 124.719,82 (quota in vend. prop. intera)

#### RIEPILOGO STIMA LOTTO N°3

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà ) dell'immobile (fg. n°2 part.170 sub. 3 Comune di Giardini Naxos ) ..... euro 124.719,82

#### 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 18.707,97

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Spese per eliminazione parti abusive : (rimoz. scala e rip al piano attico) compreso ogni e quant'altro per rendere il lavoro eseguito a regola d'arte.

euro 2.500,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°2

Valore dell'intera proprietà del bene (immobile) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**euro 103.511,85**



## RIEPILOGO

**Lotto n°3** : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), sito in via Lungomare 4 novembre n°47 – Giardini Naxos (Me) – fg.2 part. 170 sub.3- piano secondo e attico.

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda ..... **euro 103.511,85**

-----

Alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 14/11/2023

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Rodolfo Urbani

