



**TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**88/2022**

**GIUDICE**

**DOTT. PAOLO PETROLO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**TECNICO INCARICATO**

**ARCH. DANIELA D'ANDREA**

**CF:DNDDNL81S70F158A**

**con studio in MESSINA (ME) VIA G. LA FARINA, 40**

**telefono: 0902938500**

**email: [dandrea.daniela@virgilio.it](mailto:dandrea.daniela@virgilio.it)**

**PEC: [danieladandrea@archiworldpec.it](mailto:danieladandrea@archiworldpec.it)**



**LOTTO 1**

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

**A** Villa singola a GIARDINI NAXOS Contrada Ciminello, della superficie commerciale di 328,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

\*\*\*

Unità unifamiliare sita in C.da Ciminello snc., 98035 Giardini Naxos (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Part. 850, Cat A/7, consistenza 13 vani, Classe 1, Piani S1,T,1,2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 850 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 2.954,13 Euro.
- Indirizzo catastale: Contrada Ciminello.
- Piano: S1- T - 1 - 2.
- Intestato a: -----

CF.: -----, derivante da Atto di Donazione del ---  
N.R. --- Notaio Vicari Patrizia, trascritto il --- nn°  
----, da potere di ----, nato il ---- a ----- (ME),  
C.F.: ----.

Coerenze: L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Nord con terreno libero altra ditta, a Est con Contrada Ciminello, a Ovest con stradella privata altra ditta e a Sud con terreno libero altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato..



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**318,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 353.754,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 353.754,03**

Data della valutazione:

**14/10/2023**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig. ----, la quale consente l'accesso esibendo documenti di identità C.I. n° ---- e Tessera sanitaria -----.

La Sig. -----, sempre al momento del sopralluogo, dichiara di risiedere nell'immobile oggetto di stima -----

## 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: *Nessuno.*



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, iscritta il --- ai nn. ----, a favore ---- con sede a Lodi, C.F.: 05754690963, contro ---, nata a ---- il ---- C.F.: ----, nato a ---- il ---- C.F.: ---- derivante da Concessione a garanzia di mutuo del ----.

|         |           |    |             |
|---------|-----------|----|-------------|
| Importo | ipoteca:  | €  | 315.120,00. |
| Importo | capitale: | €  | 157.560,00  |
| Durata  | ipoteca:  | 15 | anni.       |

La formalità è riferita solamente a Grava su Giardini Naxos, Foglio 1, Part. 850.

(\*) ISCRIZIONE NN. ---- del ----, Notaio ---, Sede ----

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il ---- ai nn. ---- di repertorio, trascritta il --- ai nn. ----, a favore di RED SEA ---, contro ---, nata a ---- il --- C.F.: ----, derivante da Verbale di Pignoramento immobili (\*).

La formalità è riferita solamente a Grava su Giardini Naxos, Foglio 1, Part. 850.

(\*) Emesso da UFF. GIUD. CORTE D"APPELLO DI MESSINA Sede MESSINA.

### 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

---- (\*) in forza di Atto di donazione (---), con atto stipulato il --- a firma di Notaio Vicari Patrizia ai nn. --- di repertorio, trascritto il --- ai nn° ---  
(\*) ---

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- (\*) per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (fino ----), con atto stipulato il --- a firma di Notaio Mario Marano, trascritto il --- ai nn. ----  
Al Sig. ----, l'area su cui sorge l'immobile era pervenuta per Atto di donazione Notaio Mario Marano del ----, trascritto il --- ai ----, e per Atto di donazione Notaio Mario Marano del ---, trascritto il --- ai nn° ---.  
(\*) ----

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. 146 del 16/01/2007 in sanatoria, intestata a ---- (\*), rilasciata il 22/01/2007 con il n. ---- di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Giardini Naxos identificato al NCEU al Fg. 1, Part 850.

(\*) ----

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona E (VERDE AGRICOLO). Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA E (Verde Agricolo) con indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,03; n° 2 piani f.t.; altezza massima m. 7,00; distanza tra fabbricati minima m. 10,00; distanza dai confini minima m. 10,00; distanza dal ciglio stradale minima m. 20,00; tipologia edilizia corpi isolati; strumento di attuazione: concessione edilizia; note e prescrizioni particolari: le relative concessioni edilizie possono essere rilasciate per le effettive esigenze agricole del fondo.



Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscrittore Ctu dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ:**

**ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abuso relativo all'intero Piano Secondo del fabbricato

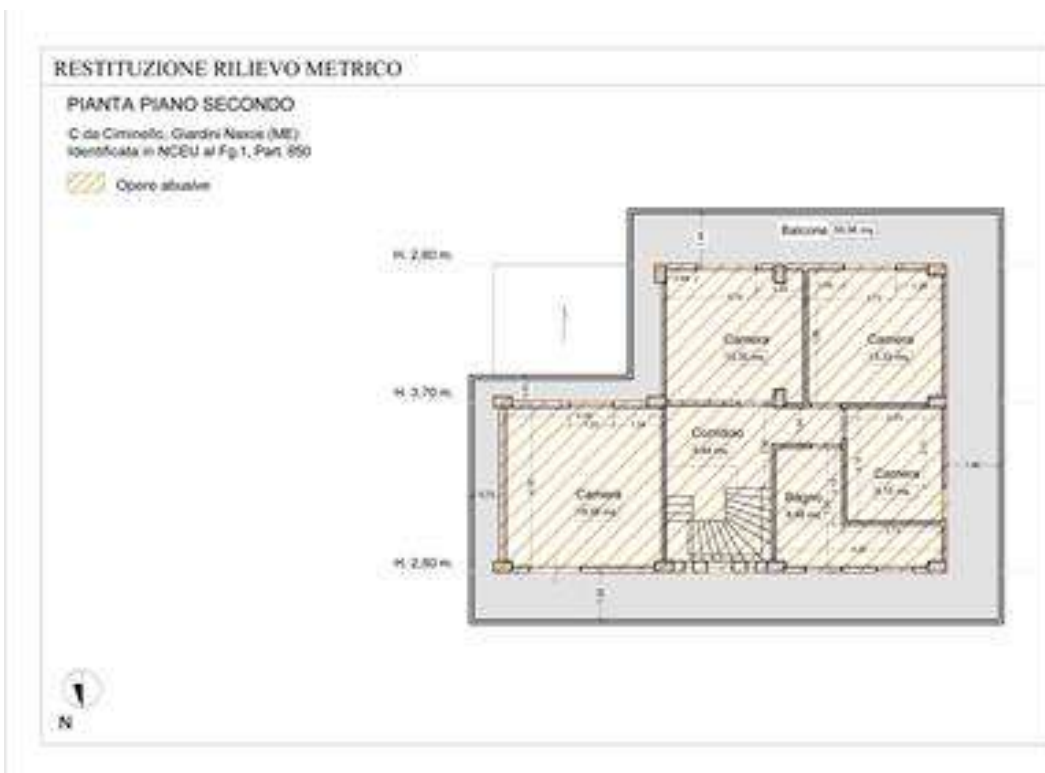
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

- Costi per l'eventuale demolizione delle opere abusive, come da Computo metrico allegato:  
€11.150,97

Questa situazione è riferita solamente a piano secondo del fabbricato e relativa copertura a falde.  
Vedi Allegato alla perizia Atti d'Ufficio Comune di Giardini Naxos





#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GIARDINI NAXOS CONTRADA CIMINELLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Unità unifamiliare (Villa singola) sita in C.da Ciminello snc., 98035 Giardini Naxos (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Part. 850, Cat A/7, consistenza 13 vani, Classe 1, Piani S1,T,1,2 della superficie commerciale di 328,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.



\*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- Foglio 1 particella 850 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 2.954,13 Euro.
- Indirizzo catastale: Contrada Ciminello.
- Piano: S1- T - 1 - 2.
- Intestato a: ----, nata a ---- il 10/01/1963, C.F.: ----, derivante da Atto di Donazione del --- N.R. --- Notaio Vicari Patrizia, trascritto --- nn° ----, da potere di ----, nato il --- a --), C.F.: ----

• Coerenze: L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Nord con terreno libero altra ditta, a Est con Contrada Ciminello, a Ovest con stradella privata altra ditta e a Sud con terreno libero altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Taormina (2,4 Km); Castelmola (2,5 Km); Gaggi (4 Km); Calatabiano (2,7 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storico paesaggistiche più vicine sono: Villa Comunale di Taormina (20 min - auto), Sentiero dei Saraceni (17 min - auto), Teatro antico di Taormina (16 min - auto), Belvedere di Castelmola (24 min - auto), Gole dell'Alcantara (28 min -auto).

## SERVIZI

asilo nido





|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| centro commerciale     | nella media             |
|                        | eccellente              |
| centro sportivo        | nella media             |
| farmacie               | al di sotto della media |
| municipio              | nella media             |
| negozi al dettaglio    | eccellente              |
| ospedale               | eccellente              |
| palestra               | nella media             |
| scuola elementare      | eccellente              |
| scuola media superiore | eccellente              |
| scuola per l'infanzia  | eccellente              |
| supermercato           | eccellente              |

## COLLEGAMENTI

Autobus: BUS fermata, 98035 Giardini Naxos distante (5 min – auto);

eccellente

Ferrovia: Taormina-Giardini,98039, Via Nazionale, distante 43 (2 min);

eccellente

Autostrada: SVINCOLO AUTOSTRADA ME - CT distante (10 min - auto);

eccellente

Porto: Porto Giardini Naxos, Via Schisò distante (10 min - auto).

eccellente



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Villa unifamiliare sita in C.da Ciminello snc., 98035 Giardini Naxos (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Part. 850, Cat A/7, consistenza 13 vani, Classe 1, Piani S1,T,1,2.**

La villa, a destinazione residenziale, si sviluppa su quattro livelli. Essa è composta da un piano seminterrato destinato a deposito, non rifinito e lasciato dunque al rustico e tre livelli fuori terra. Il piano terra è destinato a residenza e, in fase di sopralluogo, la debitrice dichiara di avervi la residenza. Il piano terra, è organizzato secondo lo schema planimetrico di un Bed & Breakfast, attività che in passato è stata praticata, secondo quanto sempre dichiarato dalla debitrice anche se per poco tempo. L'ultimo piano invece che, da progetto, doveva essere costituito da una terrazza piana con torrino scala, è completamente abusivo come si evincerà da copiosa documentazione allegata alla perizia.



Per tale piano – rinominato in perizia come Piano secondo - infatti, si è dedicato uno studio parallelo e precedente alla stima dell'immobile effettuando tutti i riscontri necessari con i disegni di progetto reperiti all'Ufficio tecnico di Giardi Naxos, producendo disegni di rilievo dello stato di fatto che si allegano alla perizia.

Alla richiesta del sottoscrittore Ctu relativa al controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 d.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e calcolo dei costi delle opere abusive riscontrate per l'immobile oggetto di pignoramento e dunque di stima, nonché richiesta di eventuali Atti autorizzativi in Sanatoria (L. 47/85; 724/94, 326/03) o ancora eventuali Istanze di Condonò inoltrata a mezzo pec dapprima in data 28/04/2023 e successivamente sollecitata in data 13/06/2023 all'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, è pervenuta Comunicazione da parte di tale ente sempre a mezzo pec in data 26/07/2023 la quale comunicava al sottoscrittore Ctu che la pratica edilizia in esame **NON rientra nei casi di Sanatoria del sopra citato D.P.R.**

Pertanto, il Ctu ha effettuato una stima dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova ad oggi, e dunque costituito da un piano seminterrato di 98,07 mq netti, un piano terra di 99,67 mq netti, un piano primo di 86,67 mq netti.

Alla stima così calcolata, è sottratto – tramite formulazione di Computo Metrico - il costo di una eventuale demolizione delle opere abusive riscontrate e cioè dell'ultimo piano del fabbricato oggetto di stima il quale, per quanto comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, non sanabile. **Tale costo è di € 11.150,97.**

Da un'attenta analisi dei disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia depositata, reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Giardini Naxos, il sottoscrittore Ctu ha ritenuto opportuno che il Computo Metrico non potesse essere redatto secondo il criterio del Vuoto per Pieno delle sole opere abusive, piuttosto dovesse prima computare le eventuali opere da portare in demolizione ma anche computare quelle da effettuarsi per ripristinare lo stato dei luoghi originari e precedenti all'abuso e dunque tenere conto – quanto più possibile – anche di quelle eventuali spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per ripristinare la conformità urbanistica dell'immobile oltrechè le opere relative al normale utilizzo dell'immobile stesso.

Da un esame della documentazione fornita ----- al Ctu in sede di sopralluogo, e nello specifico la documentazione relativa all'apertura del Bed & Breakfast, il Ctu ha reperito una copia di progetto per la realizzazione di due tettoie sul lastrico solare di copertura il quale però, è solo una copia, priva di alcun timbro autorizzativo e privo di alcuna autorizzazione. Non si sono riscontrati nemmeno eventuali bollettini di versamento. Probabilmente, tale progetto è stato redatto ma mai presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Giardini il quale appunto, non ha fornito al Ctu nessun progetto



relativo le tettoie in questione anzi, una volta inoltrata la richiesta di sanabilità delle opere abusive a piano secondo ha comunicato al Ctu la non sanabilità delle stesse.

Per un più certo avvalimento di tale ipotesi, il Ctu ha inoltrato a mezzo pec in data 26/09/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Giardini Naxos ulteriore richiesta Atti inerenti proprio il Progetto relativo alle tettoie. Con Comunicazione Prot. n° 23556 del sopracitato Ufficio, il Ctu ha ricevuto a mezzo pec in data 10/10/2023 Comunicazione di inesistenza del deposito di tale progetto.

Resta dunque valido il provvedimento di non sanabilità delle opere abusive segnalate per il piano secondo.

Il computo metrico estimativo che si allega come allegato alla redigenda perizia di stima, è riferito ad una progettazione preliminare che dovrà essere oggetto di approfondimenti tecnici in fase di progettazioni successive non oggetto del presente incarico.

\*\*\*

L'immobile di cui alla perizia di stima e cioè una Villa (abitazione civile) sita in C.da Ciminello snc, 98035 Giardini Naxos (ME), sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 360,00 circa escluso il piano secondo ( piano abusivo= 86,00 mq circa)

\*\*\*

Il PIANO SEMINTERRATO, di superficie netta di circa 98,07 mq, non è rifinito. Lasciato al rustico, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso anche se in buone condizioni strutturali. Al momento del sopralluogo, le operazioni di rilievo – sia metrico che fotografico – sono apparse difficoltose per l'enorme mole di materiali di deposito accatastati e stipati al suo interno. La struttura in c.a., a vista nei suoi elementi di travi e pilastri e solaio di piano, si presenta in buone condizioni ma non è presente la scala in c.a. interna di collegamento col piano terra. I disegni di progetto infatti, a tale elevazione (seminterrato) presentano una scala in c.a. interna posta a ridosso della parete Nord del fabbricato di collegamento col piano superiore. Tale scala evidentemente non è stata realizzata in corso d'opera del fabbricato.

Il piano S1, interrato su tre lati, si presenta come un unico ambiente di forma regolare ed è privo di alcun genere di finestre, anche lucifere (Foto i5-i6-i7). Esso è dotato soltanto di un'ampia saracinesca in metallo sul fronte Est dalla quale si accede al locale, al momento del sopralluogo guasta e aperta e un finestrone grande sempre sul fronte Est, privo di infisso (Foto i2-i3-i4).

L' accesso all'immobile avviene da Contrada Ciminello, una contrada in terra battuta a ridosso di Contrada Sirina e la quota stradale coincide con l'accesso del piano seminterrato (Foto Prospetti



esterni P4-P5-P6). A tale livello del fabbricato, esternamente ad esso, sul fronte Nord vi è una scalinata dalla quale si arriva al piano terra dell'immobile. (Foto 42-44-45)

Il PIANO TERRA, di superficie netta di circa 99,67 mq, è il piano destinato alla residenza vera e propria. Tale piano, come precedentemente accennato, è collegato esternamente al piano seminterrato rustico - e dunque all'accesso dalla Contrada Ciminello – da una rampa di scale rifinite con gradini in cotto. (Foto 42-44-45). Tale collegamento esterno immette ad una piccola area cortilizia (Foto 41) prospiciente l'ingresso principale della residenza (fronte Nord) e confina con area libera altra ditta (Foto 46-47-48).

La facciata esterna dell'intero fabbricato è al rustico, solo intonacata e non tinteggiata. L'ingresso alla residenza - sul fronte Nord - avviene tramite portoncino in alluminio e vetri colorati e soglia in cotto (Foto 7-8). Da tale portoncino, si accede ad un vano-ingresso di 14,00 mq circa, il quale distribuisce i vari ambienti residenziali e ospita la scala di collegamento al piano primo (Foto 8-9-15-16-17-18).

Le tramezzature di tale vano-ingresso sono intonacate e rifinite con pittura del tipo Ducotone colore giallo paglierino mentre il soffitto è di colore bianco. Si evidenziano leggere tracce di umidità assimilabili a problematiche di condensa di lieve entità per una probabile scarsa areazione degli ambienti.

Dall'ingresso, si accede dunque ad un locale w.c. di 5,66 mq circa (foto 13-14) munito di finestra in alluminio di colore bianco sul fronte Nord e da tre file verticali di finestrelle in vetro mattone colore azzurro sul fronte Ovest. Il bagno è rifinito con pittura del tipo Ducotone colore bianco e presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica colorate gialle e blu per un'altezza di circa 1,60 m. Tali piastrelle, rifasciano l'infisso della finestra per tutta la sua estensione.

Segue un piccolo locale Lavanderia di 4,83 mq circa (foto 11-12) il quale, tramite una porta in alluminio a vetri comunica direttamente con la piccola corte esterna che circonda il fabbricato sui fronti Nord (ingresso principale p.t.), Ovest e Sud. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica colore azzurro e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica colorate gialle e blu per un'altezza di circa 1,60 m. Tale locale è munito di sanitari in ceramica bianca.

Dall'ingresso si ha accesso ad un grande ambiente a giorno che comprende i locali salotto e tinello e ingloba un locale cucina indipendente. La zona a giorno sviluppa una estensione di circa 53,84 mq mentre la cucina indipendente ed annessa a questa zona giorno sviluppa una superficie di circa 10,10 mq. Gli ambienti sono tutti rifiniti, intonacati e pitturati con pittura del tipo Ducotone di colore giallo paglierino e rosa-salmone. Il salotto (foto 30-31-32) ha accesso sul fronte Est, tramite due porte-



finestre in alluminio di colore bianco, ad un balcone di 13,96 mq circa. Il parapetto è in muratura e alterna tre ringhiere in ferro a forma di semicerchio con motivo a raggiera che caratterizzano il prospetto principale (foto P1, P2,P3,P4,i3, 2) ed è completato da poggiamano in piastrelle di cotto. Anche le soglie delle porte-finestre e delle finestre sono in piastrelle di cotto. I pavimenti dell'intero piano terra, ad esclusione del bagno e della lavanderia, sono in piastrelle di gres porcellanato colore grigio perla-rosato di dimensioni 40x40 cm circa posato in modo sfalsato e fuga colore antracite.

Dal locale salone-tinello è possibile raggiungere la corte esterna tramite porta in alluminio e vetri (fronte Sud; foto 22-23). Su questa parete esterna è presente un grande finestrone a tre ante scorrevoli in alluminio colore bianco. Sono presenti evidenti tracce di umidità (foto 23-34) probabilmente causate da una scarsa coibentazione del pavimento della corte esterna che in questo punto è più che altro assimilabile ad un intercapedine, non abbastanza mantenuta (foto 34-35-36). Tale problematica può anche essere dovuta ad una situazione di ristagno dell'acqua dovuta a pluviali non messi in rete con conseguente sciorinamento dell'acqua in adiacenza alla parete esterna del fabbricato. (Foto 36). Risulta insufficiente e in cattive condizioni la tettoia a protezione degli infissi e del tratto di facciata sopradescritto (fronte Sud-Ovest; foto 34-37-39). Questa, fissata allo sporto del balcone del piano superiore tramite ormai ammalorati listelli in legno e metallo è facilmente amovibile.

La cucina – contigua ai locali salone e tinello – è priva di infisso interno, vi è solo il telaio in legno e il tramezzo interno che la divide dal tinello è rivestito, per una parte, con mattoncini di pietra a pezzatura irregolare colore grigio-giallino (foto 25). Il locale cucina di 10,10 mq circa presenta la stessa pavimentazione del salone-tinello, è intonacata e pitturata con pittura del tipo Ducotone colore bianco e presenta su due pareti (Fronte Nord e Ovest, foto 26-27) rivestimento in piastrelline di 10x10 cm in ceramica monocotta a pasta bianca e alterna motivi colorati e paraspigoli colore giallo. Sono presenti due spallette in muratura rivestite come sopra, adatte all'incasso degli elettrodomestici tipico delle cucine in muratura. La cucina è areata da due finestroni alti a due ante con sovrastante lucifera (fronte Ovest, foto 26) mentre sul tramezzo che la separa dal tinello adiacente, sono collocate delle finestrelle in vetro-mattone colorate.

Il piano terra si conclude con un piccolo vano sottoscala (foto 18) e con una camera di 11,00 mq circa (foto 19-20-21) anch'essa priva di infisso interno e comunicante anch'essa col balcone sul fronte principale (foto 43) tramite porta- finestra in alluminio di colore bianco. Sulla parete Nord vi sono due file di finestrelle in vetro mattone colorate (foto 19).

Il PIANO PRIMO, di superficie netta di circa 86,67 mq, è il piano che fu destinato al Bed&Breakfast. Esso infatti è planimetricamente distribuito come tale. Allo sbarco della rampa di scale “a C” in muratura, si presenta un Disimpegno di 9,32 mq circa il quale dà l'accesso ad un bagno e a quattro camere da letto di cui una delle quattro è munita di altri due ambienti ad essa collegati in modo



contiguo, quali lo spogliatoio e il bagno ad essa annessi. Il vano scala, sul fronte Nord, è illuminato da finestrelle in vetro-mattone di colore azzurro posizionate in modo sfalsato e da un rosone centrale rotondo che garantisce una buona porzione di luce sull'intero vano scala (foto 74-89-96-97). Il disimpegno ospita il citofono e il salvavita. L'impianto elettrico è a norma, sottotraccia e le placchette sono del tipo B-Ticino (foto 70-72).

Il Bagno, di 5,68 mq circa (foto 62-62-90-91-92-93) perfettamente rifinito, presenta una pavimentazione in gres porcellanato bianco posto a 45° e motivo decorato in posizione centrale rispetto alla stanza (motivo a tappeto) sempre in mattonelle di ceramica colorate a motivi romboidali e floreali di colore giallo, celeste, azzurro e bianco. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica colore bianco di altezza 1,70 m circa con listelli decorativi colore giallo. Il soffitto è ribassato con una struttura in cartongesso non ancora ultimata. I sanitari (lavabo, wc e bidet) ed il piatto doccia sono in ceramica colore bianco; il w.c. ha cassetta esterna; l'infisso è una finestra ad un'anta con vetro opaco e possibilità di apertura basculante. Gli infissi interni di tutte le camere, compresi i bagni, sono in legno massello colore celeste.

La prima camera da letto in esame (Camera 3), quella principale con spogliatoio e bagno annessi, ha una superficie di circa 16,17 mq (foto 94-95) E' pavimentata, così come tutte le camere da letto ed il disimpegno, con mattonelle in gres porcellanato quadrate poste a 45° di colore melangiato grigio-celeste-avorio e battiscopa colore grigio antracite (foto 61). La camera è pitturata con pittura del tipo Ducotone colore celeste. Da tale camera si accede verso l'esterno sul balcone che rigira per tutto il piano primo tranne che sul fronte Ovest. Tale accesso verso l'esterno è garantito da una porta finestra in alluminio di colore bianco; l'infisso è dotato di persiana con scuri in alluminio colore marrone (foto 49-50). La parete a Ovest invece è illuminata n° 10 finestrelle in vetrocemento colore azzurro (foto 51). Come riportato precedentemente da tale stanza si accede ad un primo locale contiguo privo di infisso interno (foto 52), uno Spogliatoio di 6,74 mq circa, areato ed illuminato tramite finestra alta a vasistas (foto 54). Tale locale è intonacato e pitturato colore bianco ed è munito di un sedile in muratura con seduta in cotto e una piccola cucina (foto 53-54-55). Esso è pavimentato così come la camera alla quale è annesso ma è privo di battiscopa. Segue un Bagno (interno dunque alla Camera 3) di 7,30 mq circa, perfettamente rifinito, pavimentato con piastrelle in ceramica posate a 45° di colore giallo-cotto e rivestito per un'altezza di circa 2,00 con piastrelle in ceramica di colore giallo e avorio con listelli decorativi azzurri (foto 56-57-58-59-60). I sanitari, lavabo bidet e w.c. con cassetta esterna sono in ceramica bianca. Il bagno è dotato di vasca idromassaggio (foto 56). L'infisso è una finestra ad un'anta con vetro opaco e possibilità di apertura basculante, anch'essa munita di persiana in alluminio colore marrone con scuri (foto 60).



La camera da letto centrale (Camera 2) di 11,52 mq circa, non ha accesso diretto al balcone ma è areata ed illuminata da finestra a due ante in alluminio colore bianco con persiana con scuri in alluminio colore marrone (foto 65-66-67-68). La camera è pitturata con pittura del tipo Ducotone colore celeste sulla cui pittura è applicato un effetto tipo “spugnatura” colore azzurro (foto 69) e soffitto bianco. Gli elementi strutturali di travi e pilastri sono invece pitturati colore avorio.

L’ultima camera da letto in esame (Camera 1) si trova in posizione Nord-Est a ridosso del corpo scala e sviluppa una superficie di 16,41 mq circa e presenta le stesse rifiniture della Camera 2 (foto 79). L’infisso è stavolta una porta-finestra in alluminio e vetri a due ante colore bianco con persiana con scuri in alluminio colore marrone (foto 82) la quale permette l’accesso al balcone che, come scritto per la Camera 3, rigira per quasi tutto il fabbricato e sviluppa una superficie di circa 50 mq (foto 83-84).

Il piano primo del fabbricato termina con una camera adibita a Studio di 13,53 mq circa planimetricamente disposta nell’angolo Sud-Est del fabbricato. Pavimentata come le altre camere e rifinita e pitturata con pittura del tipo Ducotone colore celeste, presenta una copertura in legno lamellare e doghe (foto 77-78) e quattro infissi - una porta-finestra a due ante che immette al balcone e tre finestroni in alluminio e vetri colore bianco – tutti sprovvisti di persiane (foto 75-76-77-78); le soglie dei davanzali e della porta-finestra sono in cotto. In tale locale è presente un piccolo buttatoio ed una stufa in ghisa con tubo in rame.

IL PIANO SECONDO, di superficie netta di circa 71,83 mq, è un piano completamente ABUSIVO, come anche dichiarato dal debitore in fase di sopralluogo. I rilievi metrici e fotografici effettuati dal Ctu riportano lo stato dei luoghi e gli allegati alla perizia (Atti d’Ufficio Comune di Giardini Naxos) riportano l’immobile nella sua conformazione originaria e dunque un fabbricato a due elev. F.t. oltre piano seminterrato con tetto a copertura piana e torrino scala. Oggi, l’ultimo piano del fabbricato è un intero piano residenziale che si sviluppa planimetricamente in maniera simile al piano sottostante (Piano Primo) e dunque al termine della scala – stavolta in ferro scatolare con gradini in legno (foto 96-97), conduce ad un primo ambiente, un Disimpegno-corridoio di 9,44 mq circa il quale disimpegna le quattro camere da letto ed un bagno (foto 98). Perimetralmente, il piano è delimitato dalla struttura dei pilastri in elevazione rivestiti da mattoncini a facciavista e da un muro perimetrale esterno alto 1,00 m. All’interno delle camere, tale muretto basso (è una sorta di parapetto) è intonacato e pitturato con pittura del tipo Ducotone di colore celeste e termina con una soglia continua in legno (foto 99-100-103-107-). La parte superiore di tale muro perimetrale e tutte le tramezzature interne che delimitano i vani abusivamente resi abitabili, sono realizzate con elementi costruttivi in parte precari. Nello specifico i tramezzi sono in pannelli del tipo “Isolpack” (foto 99-103-104-106-107-108113-114-116-117). Alcuni tramezzi sono oltremodo realizzati e/o rivestiti con pannelli in legno





(foto 98). Gli infissi sono in alluminio con persiane con scuri colore marrone. Le camere planimetricamente disposte nella parte più a Sud del fabbricato sono munite di infissi con finestre ad ante scorrevoli (foto 99-100-127); la camera planimetricamente disposta più a Ovest presenta invece una porta finestra in alluminio con persiana con scuri in alluminio colore marrone dalla quale si accede al balcone (58,96 mq circa) che rigira per tutto il piano. La camera planimetricamente disposta a Nord-Est ha invece una finestra a due ante ed una porta-finestra (foto 104-103). Gli stipiti di tutti gli infissi (finestre e porte-finestre) ancorati al muretto perimetrale, sono in legno lamellare a sezione quadrata di dimens. 16 cm circa così come tutti i cordoli di coronamento degli infissi stessi. (foto 99-100-103-107-112-113-114-117). L'intero piano è cinturato da un cordolo costituito da una trave in legno lamellare sulla quale poggia l'orditura sempre in travi lamellari del tetto a due falde. Il pavimento dell'intero piano è in mattonelle in gres porcellanato colore grigio melangiato effetto pietra disposte in modo sfalsato. Il battiscopa è in legno grezzo. La scala che conduce al piano secondo è in acciaio con coscioni in tubolari metallici e pedate in tavole di multistrato. La copertura è in pannelli di multistrato grecato.

#### CLASSE ENERGETICA:

##### **D (63.8380 kWh/mq anno)**

Per quanto riguarda l'APE (Attestazione di prestazione energetica) si specifica trattasi di Certificazione APE proforma - non è possibile infatti depositare l'APE presso il Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia (\*).

(\*) L'attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato, ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell'immobile in funzione delle normative vigenti. Esso però, non può essere depositato presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia" in quanto privo di Libretto di impianto.

Il libretto di impianto, obbligatorio "per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione" ai sensi del Decreto del MISE 10 Febbraio 2014, costituisce infatti, un allegato obbligatorio APE secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 5 del D.lgs 192/05 e s.m.i.

\*\*\*

#### CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| DESCRIZIONE                               | CONSISTENZA   | INDICE | COMMERCIALE   |
|-------------------------------------------|---------------|--------|---------------|
| Appartamento (T-1)                        | 236,00        | x 100% | = 236,00      |
| Deposito (S1)                             | 124,00        | x 50%  | = 62,00       |
| Balconi/Terrazza (per i primi 25 mq)      | 25,00         | x 30%  | = 7,50        |
| Balconi/Terrazza (per la quota eccedente) | 125,00        | x 10%  | = 12,50       |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>510,00</b> |        | <b>318,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I., Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile a 3 elev. f.t. e piano seminterrato (ESCLUSO piano 2 abusivo)

Indirizzo: Contrada Ciminello, Giardini Naxos (ME)

Superfici principali e secondarie: 483

Superfici accessorie:

Prezzo: 652.050,00                      pari a                      1.350,00 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea. Nello specifico, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dello stadio delle rifiniture e della loro completezza.

Il valore più probabile dell' immobile si può ricondurre a: € 1.350,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari consultata ha tenuto conto di:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MESSINA; Comune: GIARDINI-NAXOS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - VIA R. MARGHERITA - VIA IV NOVEMBRE - CORSO UMBERTO I - LUNGOMARE TYSANDROS - SCHISO`

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Normale

## TABELLA DEI DATI



| CARATTERISTICHE | CORPO  | COMPARATIVO     |
|-----------------|--------|-----------------|
| Prezzo          | -      | 652.050,00      |
| Consistenza     | 318,00 | 483,00          |
| Data (mesi)     | 0      | 0,00            |
| <b>TOTALE</b>   | -      | <b>1.350,00</b> |

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| CARATTERISTICHE | INDICE MERCANTILE   | COMPARATIVO 1 |
|-----------------|---------------------|---------------|
| Data (mesi)     | 0,00                | 0,00          |
| Prezzo unitario | Prezzo medio minimo | 1.350,00      |

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

| CARATTERISTICHE | COMPARATIVO 1 |
|-----------------|---------------|
| Prezzo          | 652.050,00    |
| Data (mesi)     | 0,00          |
| Prezzo unitario | - 222.750,00  |
| Prezzo corretto | 429.300,00    |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 429.300,00

Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 318,00 x 1.350,00 = **429.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | Importo     |
|-------------|-------------|
|             | - 64.395,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 364.905,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 364.905,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Giardini Naxos.

Agenzie: Immobiliare.it, La tartaruga immobiliare.

Osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione   | consistenza | cons.accessori | Valore intero | Valore diritto |
|----|---------------|-------------|----------------|---------------|----------------|
| A  | Villa singola | 328,75      | 0,00           | 364.905,00    | 364.905,00     |
|    |               |             |                | 364.905,00 €. | 364.905,00 €.  |

Spese di regolarizzazione delle difformità:



€ 11.150,97

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

€ 353.754,00

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

Riduzione del valore del **0%** 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:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 353.754,03

data 14/10/2023

Il consulente tecnico

Arch. Daniela D'Andrea

