

**STUDIO TECNICO**

*Daniele Laudini*

*Ingegnere*

VIA PER ITALIA SUPERIORE 26

Cell. 340.2554123 – fax 090.674563

Pec: [daniele.laudini@pec.it](mailto:daniele.laudini@pec.it) - mail : [danielelaudini17@gmail.com](mailto:danielelaudini17@gmail.com)

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**II SEZIONE CIVILE**

**Ill.mo Sig. G.E. Dott. Domenico Armaleo**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 142/2019 R.Es.**

**PROMOSSO DA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**

**CONTRO**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**

**CONTRO**

---

**Immobile ubicato in Giardini Naxos (Me)**

**Via Libertà n. 40**

**Febbraio 2021**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **Premessa**

Il sottoscritto dott. Ing. Daniele Laudini residente in Itala (ME) in via per Itala superiore 26, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina, al n. 28, è stato nominato CTU nella causa indicata in epigrafe, con il mandato di eseguire apposita relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. e att. dell'immobile pignorato successivamente descritto.

Dopo il giuramento di rito avvenuto in data 17/10/2019, il C.T.U. si attivava al fine di concordare con gli esecutati, data e orario per l'inizio delle operazioni peritali.

A seguito dei vari e vani tentativi di rintracciare l'esecutato, al fine di dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, durante l'arco temporale post Emergenza COVID-19, non è stato possibile concordare l'accesso all'immobile, pertanto il sottoscritto si è trovato costretto a segnalare al Sig. Giudice dott. Danilo Maffa la suddetta problematica.

Preso atto di quanto segnalato dal CTU, lo stesso Giudice nominava quale custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione dei debitori, il dott. comm. Rosario Passari in data 25 Settembre 2020 e successivamente, a seguito di rinuncia dello stesso dott. Passari veniva nominato quale custode giudiziario il dott. Giovanni Capillo con provvedimento del 4 Ottobre 2020.

Con l'ausilio del dott. Capillo il sottoscritto riusciva ad accedere ai luoghi oggetto di causa in data 04 Gennaio 2021 eseguendo i rilievi necessari all'espletamento del mandato.

Avendo assunto le informazioni preliminari durante l'accesso ai luoghi, il CTU si adoperava al fine di reperire tutta la documentazione necessaria a ricostruire la cronistoria tecnico/amministrativa che ha caratterizzato l'immobile oggetto di pignoramento presso gli uffici del Comune di Giardini Naxos.

Infine il Giudice concedeva al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza fissata per il 21 Aprile 2021.



## Accesso ai luoghi del 04/01/2021

A seguito di comunicazione del Custode nominato dott. Giovanni Capillo, in data 04/01/2021 lo scrivente si recava presso i luoghi oggetto di causa, dando inizio alle operazioni peritali alle 15,15.

Giunto sui luoghi, il CTU, trovava presenti il Sig. -- e la Sig.ra -- quali parte eseguita.

Era presente inoltre il dott. Giovanni Capillo quale custode nominato nella procedura in oggetto.

In presenza degli intervenuti, il CTU eseguiva un rilievo visivo e fotografico dell'immobile oggetto di valutazione, accertando le attuali condizioni nonché la conformità rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio.

Non trovando riscontro tra lo stato dei luoghi e la disposizione rappresentata nella planimetria catastale estrapolata dal sito dell'Agenzia del territorio, lo stesso CTU eseguiva rilievo metrico dell'immobile al fine di aggiornare la planimetria catastale per come disposto del Sig. Giudice al punto 2c) del mandato.

Avendo assunto elementi sufficienti all'espletazione del mandato ricevuto, il CTU chiedeva alle parti se vi fossero dichiarazioni da verbalizzare.

Non essendoci dichiarazioni da verbalizzare, il CTU chiudeva le operazioni peritali alle ore 15,43.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., lo scrivente presenta di seguito la propria relazione tecnica di stima.

### **1.1 - Immobile oggetto del pignoramento**

La procedura di stima riguarda l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente agli atti.

Nello specifico trattasi di un immobile situato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. sito in Giardini Naxos (ME) via Libertà n. 40, con destinazione ad uso residenziale.



Alla data 20/06/2019, data di registrazione dell'atto di pignoramento, risultavano proprietari dell'immobile suddetto, rispettivamente con quota pari ad 1/2, il Sig. -- nato a Adrano il 25/02/1962 e residente in via delle Mandorle s/n CF: -- e la Sig.ra -- nata a Adrano il 01/04/1962 e residente a Giardini Naxos in via Libertà n. 40 CF: --.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone presente agli atti, si evince che *"il suddetto immobile è pervenuto agli attuali esecutati per la quota di 1/2 ciascuno per acquisto fattone con atto del 09/07/2008, notaio Salvatore Cultrera di Adrano, rep. 21194, trascritto il 11/08/2008 ai nn. 30256/20144, da potere di Patti Franco, nato a Giardini Naxos il 25/10/1950 codice fiscale PPTFNC50R25E014K e Patti Orazio, nato a Giardini Naxos il 30/11/1946 codice fiscale PTTRZO46S30E014G.*

## 1.2 - Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in ditta --, nato ad Adrano il 25/01/1962 codice fiscale -- per la quota di  $\frac{1}{2}$  e --, nata il 01/04/1962 ad Adrano codice fiscale -- per la quota di 1/2, al N.C.E.U. del Comune di Giardini Naxos (*All. 1.2 - Stralcio catastale*) come di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Giardini Naxos via Medaglia d'oro Giovanni Calabrò n. 36, p.t., foglio 6, particella 141, **sub 1**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5 rendita Euro 418,33.

## 1.3 Identificazione urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ricadente nella zona territoriale omogenea B<sub>0</sub> (*zona di completamento del centro urbano*) REGOLAMENTO EDILIZIO - Art.17, del P.R.G. vigente del Comune di Giardini Naxos) (*All. 1.3 - Stralcio P.R.G.*).

## 1.4 - Accertamento delle irregolarità tecnico-amministrative

In riferimento a quanto raffigurato sulla documentazione catastale presente agli atti e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio competente, è necessario precisare che risultano presenti numerose incongruenze.



Nello specifico, l'immobile raffigurato sulla planimetria catastale desunta dall'ufficio del Catasto, corrispondente al sub. 1 particella n. 141, risulta essere difforme rispetto allo stato dei luoghi accertato dal CTU durante il sopralluogo avvenuto in data 04 Gennaio 2021.

Le difformità riscontrate, riguardano la diversa disposizione degli spazi interni dell'immobile, realizzata eseguendo interventi sia su tramezzature che su pareti portanti, le quali addirittura risultano in alcuni casi assenti rispetto alla rappresentazione grafica raffigurata sulla planimetria catastale ufficiale.

Infine, ulteriori difformità, riguardano la modifica dell'ingresso all'immobile, il quale risulta essere in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e la realizzazione di una finestra sullo stesso prospetto.

Tali difformità, rappresentate nell'apposito elaborato allegato alla presente (**All. 2.4 Raffronto immobili - situazione ante e post**) certamente rappresentano ad oggi una problematica da considerare e valutare, considerato che risultano essere quasi nulli i documenti ufficiali sui quali poter contare per la determinazione della storia tecnico-amministrativa che ha riguardato l'immobile oggetto di stima.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli uffici del Comune di Giardini Naxos infatti, l'unico documento tecnico-amministrativo rintracciato relativo all'immobile oggetto di esecuzione, è rappresentato da una proposta progettuale relativa alla sopraelevazione del piano primo e secondo del fabbricato in oggetto, risalente all'anno 1978, poi respinta dalla commissione edilizia (intervento realizzato successivamente con concessione Edilizia n. 121 del 1981).

In tale progetto, viene rappresentato graficamente uno stato di fatto dell'intero piano terra dello stabile in cui sono ben individuabili due immobili uniti, e nello specifico, a nord ovest l'immobile raffigurato nella planimetria catastale corrispondente al subalterno n. 1 (num. Civ. 42) ed a sud-est l'immobile ubicato al (num. Civ. 40).

Tale rappresentazione grafica dovrebbe fornire informazioni utili per ciò che concerne la data degli interventi eseguiti presso l'immobile oggetto di accertamento, considerato che, se ritenuto attendibile tale elaborato grafico, potremmo affermare che gli interventi che hanno di fatto modificato l'immobile sono stati eseguiti in data antecedente al 1978 e che la planimetria allegata all'atto di compravendita



dell'immobile esecutato, datato 09/07/2008, risulta non essere conforme all'immobile che poi di fatto è stato acquistato dagli odierni esecutati con quello stesso atto.

Dunque, con presumibile certezza si può affermare che gli interventi edilizi che hanno portato l'immobile esecutato ad uno stato interno diverso da quello originario, risalgano ad un'epoca precedente a quella dell'acquisto da parte dei debitori.

Accertato quanto sopra riportato, necessita in questa sede determinare la eventuale regolarità tecnico-amministrativa delle difformità riscontrate, e ciò verrà analizzato e verificato nel seguente paragrafo.

### **3. Regolarità tecnico/amministrativa**

Il C.T.U. in esito al mandato conferitogli, si è adoperato al fine di reperire tutte le informazioni necessarie che potessero certificare la regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile pignorato, presso gli uffici del Comune di Giardini Naxos e dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Messina.

A tal proposito ed in riferimento alle numerose incongruenze di tipo tecnico amministrativo relative al cespite oggetto di pignoramento, si precisa che nessuna documentazione che potesse dare informazioni sull'epoca certa di realizzazione dell'immobile in questione è stata reperita presso gli uffici del Comune di Giardini Naxos.

I dati certi sui quali il consulente può fare riferimento, per ciò che concerne la verifica della regolarità tecnico urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, sono da ricercarsi nella planimetria catastale raffigurante l'immobile oggetto di esecuzione risalente al 1940 ed alla rappresentazione grafica dello stesso, riportata sulla porposta di sopraelevazione datata 1978.

Pertanto si ha da un lato la certezza che l'immobile fosse già esistente nell'anno 1940 e dall'altro che lo stato dei luoghi odierno fosse il medesimo già nell'anno 1978.

Sulla base di tale affermazione occorre preliminarmente a scopo chiarificatore, definire il concetto di irregolarità tecnico-amministrative dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ogni immobile o manufatto edilizio, per essere realizzato, deve essere autorizzato da un procedimento dell'amministrazione comunale chiamato titolo abilitativo. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01).



La corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica (detta anche regolarità edilizia).

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

I condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio quando viene rilasciato dal comune la Concessione in Sanatoria. I condoni sono stati tre: nel 1985, nel 1994, nel 2003.

Per immobili precedenti al 1942 si considera come legittimità urbanistica la planimetria catastale d'impianto del 1939-1940

Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme al progetto presentato al Comune. In questo caso non è possibile rilasciare la conformità urbanistica.

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

- Edificio abusivo: quando non esiste alcun titolo abilitativo. (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso.
- Piccole modifiche interne: in questo caso è possibile sanare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una DIA in Sanatoria.
- Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.
- Modifiche esterne e aumento di volumetria: è possibile sanare con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria, esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.



Nella pratica, le difformità sono innumerevoli ed ogni fattispecie merita una valutazione ed una risoluzione specifica. Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione analizzandone i singoli dettagli.

Vi è una sostanziale differenza tra regolarità urbanistica e catastale le quali vengono spesso confuse.

Per **Regolarità catastale** s'intende la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra alcunchè rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile. Paradossalmente possono esistere immobile abusivi ma accatastati.

Mentre per **Regolarità Urbanistica** s'intende la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile o del manufatto. Questa è la regolarità "più importante" che va verificata in sede di rogito o prima di interventi di "ristrutturazione".

Nel caso che ci riguarda, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sono state accertate entrambe le difformità su citate considerato che gli interventi edilizi che hanno modificato l'immobile rendono difforme la situazione catastale ed essendo privi di ufficiali titoli abilitativi anche quella urbanistica.

Le difformità riscontrate riguardano nello specifico, la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile rispetto a quelli rappresentati in planimetria catastale e la realizzazione di una porta d'ingresso da via Libertà in sostituzione di quella presente all'epoca di costruzione che di fatto risulta essere stata trasformata in finestra (DIFFORMITÀ CATASTALE).

Dalla verifica eseguita dal CTU presso gli uffici dell'urbanistica del Comune di Giardini, non risulta alcuna documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile in questione, che possa giustificare l'esecuzione degli interventi su citati e dunque renderli regolari.





Ovvero, non risulta alcuna richiesta di autorizzazione (Permesso di costruire, Scia, Cila ecc..) che abbia potuto in qualche modo rendere autorizzati e dunque fattibili gli interventi edilizi accertati dal CTU durante l'esecuzione del sopralluogo (DIFFORMITÀ URBANISTICA).

Dunque, in riferimento a quanto normativa vigente in materia di edilizia, gli interventi eseguiti potrebbero essere considerati regolari qualora gli stessi fossero stati realizzati in data antecedente al 1967, ma purtroppo, come anzi detto, ad oggi non vi sono documenti ufficiali che possono garantire sull'epoca estta di realizzazione degli stessi.

Accertato quanto suddetto, necessita ora determinare quali possibili procedure tecnico-amministrative potrebbero sanare tali abusi.

La sanatoria è un atto di natura amministrativa grazie al quale il soggetto che ha edificato in modo irregolare, può sanare appunto l'abuso commesso. Essa serve per regolarizzare un abuso formale, ovvero aver costruito senza le necessarie autorizzazioni. Affinché si possa procedere alla sanatoria però i lavori devono rispettare i requisiti urbanistici previsti dalla legge.

Per cui se un soggetto ad esempio decide di ampliare una stanza di casa, ma non chiede le apposite autorizzazioni al Comune, potrà procedere alla sanatoria solo se l'opera è conforme a quanto prevede la legislazione edilizia.

Per ciò che concerne gli interventi di demolizione e realizzazione di tramezzi, finalizzati ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la sanabilità degli stessi risulta FATTIBILE dal punto di vista urbanistico, considerato che tali interventi risultano essere conformi a quanto previsto dai regolamenti edilizi comunali.

Gli stessi infatti riguardano la demolizione e la realizzazione di tramezzi al fine di creare una diversa distribuzione interna dei vani.

La regolarizzazione tecnico-amministrativa di tale abuso, può avvenire attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria agli uffici del Comune di Giardini



Naxos previo pagamento delle sanzioni previste e degli oneri che di seguito verranno riportati nel dettaglio.

Per ciò che concerne gli interventi eseguiti sulle pareti portanti e dunque sulla parte strutturale dell'immobile la situazione è ben diversa.

Necessiterebbe infatti, conoscere in primis le modalità tecniche con le quali sono stati realizzati tali interventi e se gli stessi abbiano rispettato la normativa sismica in materia di interventi su parti strutturali (es. cerchiature, consolidamenti ecc.).

Ad oggi per determinare ciò, occorrerebbe eseguire alcune verifiche invasive e non che in questa sede non rientrano tra gli adempimenti demandati al CTU dal Giudice esecutore.

Pertanto il CTU in questa fase ritiene importante riportare di seguito le possibili procedure tecnico amministrative da seguire al fine di poter regolarizzare gli interventi eseguiti in difformità, considerato che lo stesso procederà solo all'aggiornamento della planimetria catastale come autorizzato dal Sig. Giudice.

Detto ciò verranno di seguito elencate le somme economiche da considerare per procedere alla regolarizzazione degli abusi rilevati e l'importo delle spese tecniche stimato, sulla base della tipologia di procedimento tecnico amministrativo da seguire.

TIPOLOGIA ABUSO	INTERVENTO SANATORIA	SPESE TECNICHE	SANZIONI/DIRITTI SEG.
Opere interne su tramezzi e su parati portanti se tecnicamente conformi	S.C.I.A. in sanatoria	- € <b>2.000,00</b> per pratica urbanistica  - € <b>3.000,00</b> per calcoli e verifiche strutturali e geologiche	€ 516,00 <i>(punto c.3.1 Mod. SCIA Comune di Giardini Naxos (1))</i>

(1) Sanzione Minima applicabile



## 4 - Descrizione dell'immobile

### 4.1 - Descrizione generale

L'immobile oggetto di pignoramento è situato sulla via Libertà, via parallela al lungomare di Giardini Naxos in una zona centrale del paese. **(Ortofoto 1)**

Detto immobile è situato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t..

**(All.3 - Doc. Fotografica, foto 1).**

Lo stesso è situato in una zona prevalentemente ad uso residenziale e commerciale e nelle vicinanze dell'infrastruttura ferroviaria ME-CT.

La zona in esame risulta ben servita dai mezzi pubblici quali bus e treni ed è interclusa ad est dal Lungomare e ad ovest dalla S.S. 114.



**Ortofoto 1 - Immagine satellitare con individuazione del contesto in cui è inserito l'immobile**

Dalle informazioni ottenute dallo scrivente, si desume che il centro ionico in

esame, abbia negli ultimi decenni subito lo sviluppo di località limitrofe (Santa Teresa di Riva, Letojanni e tra tutte Taormina) restandone in posizione marginale rispetto allo sviluppo turistico delle anzi dette località.

Il centro ionico infatti, basa la propria economia, prevalentemente sul turismo estivo come peraltro i limitrofi centri costieri.

Ciò ha portato ad una riduzione delle attività commerciali e balneari, che ha inevitabilmente influito sull'attrattività dello stesso luogo.

Anche i valori di compravendita sono calati sensibilmente, come evidenziato a larga scala nella figura che segue, pertanto il procedimento di stima di cui all'incarico, terrà conto di tutti i suddetti elementi al fine di estrapolare il valore di mercato che più rappresenta la realtà commerciale del luogo.

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Giardini-Naxos, sia in vendita sia in affitto.



A Gennaio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.565 al metro quadro, con una diminuzione del 7,72% rispetto a Gennaio 2020 (1.696 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Giardini-Naxos ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2015, con un valore di € 2.107 al metro quadro.

### **4.3 Caratteristiche dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura mista in data antecedente al 1942. L'altezza media è pari a 3,60 m per una superficie coperta lorda di mq 60.

Oltre la superficie coperta, vi è un piccolo vano scoperto destinato a lavanderia della superficie pari a mq 1,80 circa, per il resto l'immobile risulta intrecluso su tre lati.

All'immobile si accede da vial Libertà, laddove, tramite una porta in alluminio e vetro è consentito l'accesso **(All. 3 - Documentazione fot., foto 2)**.

Subito all'ingresso vi è un locale cucina - soggiorno **(All.3 - Doc. Fotografica, foto 3)**.

Dirigendosi sul lato ovest vi si trova un corridoio dal quale si accede a due camere da letto ed infine, in fondo allo stesso è situato un piccolo wc. Dalla camera da letto posta più ad ovest si accede al suddetto locale lavanderia. **(All.3 - Doc. Fotografica, foto 4-5-6-7-8-9-10-11)**.

Al momento del sopralluogo l'immobile ispezionato appariva in ottime condizioni di conservazione, considerato che per come dichiarato dagli esecutati durante il sopralluogo, lo stesso immobile è stato abitato dagli stessi saltuariamente nell'ultimo anno.

L'impianto elettrico, al momento del sopralluogo, non era attivo e ciò ha reso più difficoltose le operazioni di rilievo da parte del CTU.

## **5. Stato di possesso**

Al momento risultano proprietari dell'immobile suddetto, rispettivamente con quota pari ad 1/2, il Sig. -- nato a Adrano il 25/02/1962 e residente in via delle Mandorle s/n CF: -- e la Sig.ra -- nata a Adrano il 01/04/1962 e residente a Giardini Naxos in via Libertà n. 40 CF: -- giusto atto del 09/07/2008, notaio Salvatore Cultrera di Adrano, rep. 21194, trascritto il 11/08/2008 ai nn. 30256/20144, da potere di Patti



Franco, nato a Giardini Naxos il 25/10/1950 codice fiscale PPTFNC50R25E014K e Patti Orazio, nato a Giardini Naxos il 30/11/1946 codice fiscale PTTRZO46S30E014G.

## 6. Elenco delle formalità

*Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

**TRASCRIZIONE NN. 40430/8010 del 25/11/2009** ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 20/11/2009, Notaio Salvatore Cultrera di Adrano, rep. 22307,

*A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 (domicilio ipotecario eletto in Ragusa – viale Europa n. 65),*

*Contro --, nato ad Adrano il 25/01/1962 codice fiscale -- quale debitore per la quota di ½ della proprietà e*

*--, nata il 01/04/1962 ad Adrano codice fiscale --, quale terzo datore per la quota di ½,*

*Capitale € 100.000,00 – Ipoteca € 150.000,00, durata anni 15.*

**TRASCRIZIONE NN. 177750/13176 del 03/07/2019** pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Messina in data 12/06/2019, rep. 6522,

*A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, Contro --, nato ad Adrano il 25/01/1962 codice fiscale -- e --, nata a Adrano il 01/04/1962 codice fiscale --, proprietari della quota di ½ ciascuno.” **Oneri e vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:***

### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano



## Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano

### 7. Criteri di stima

Dal punto di vista economico, il valore di mercato di un bene immobile si concretizza con “la più probabile somma di denaro che si prevede possa essere ricavata in una libera ed ordinaria contrattazione tra gli operatori economici del mercato”.

Per accertare il valore di mercato di beni immobili costituiti sia da fabbricati per civile abitazione che con tipologia commerciale, cioè fare la previsione del prezzo che il bene da stimare potrebbe ottenere qualora fosse messo in vendita, la metodologia estimativa fa riferimento tra l’altro al Metodo sintetico comparativo.

**Metodo sintetico o di confronto detto anche di comparazione diretta**, con cui è possibile dedurre il prezzo del bene istituendo gli opportuni confronti con beni simili di cui si conosce il prezzo con ragionevole certezza, predisponendo una scala di parametrizzazioni positive e/o negative per tener conto delle differenziazioni sia temporali che di carattere qualitativo, intrinseche ed estrinseche, riscontrabili fra i beni di raffronto ed il bene da stimare.

#### 7.1 Ricerca del valore venale in libero commercio dell’immobile abitativo

Preliminarmente si riportano i dati più significativi attinenti il fabbricato, desunti dal calcolo effettuato dallo scrivente:

FABBRICATO SUB 1					
<b>Immobile pignorato</b>	<b>Superficie lorda</b> mq 60	<b>Altezza media</b> m 3,60	<b>Volumetria</b> mc 216	<b>Superficie utile</b> mq 50	<b>Superfici esterne</b> mq 1,80

##### 7.1.1 Valutazione con il metodo sintetico comparativo

Per porre in attuazione tale metodologia occorre innanzi tutto effettuare una ricerca sistematica di elementi certi di paragone onde costituire una scala parametrica di raffronto che, tramite l’applicazione di coefficienti di ragguaglio che tengono conto delle differenziazioni sia temporali che qualitative, consentono di istituire una comparazione tra il cespite da stimare ed i cespiti presi ad equiparazione.



A tal fine, da parte dello scrivente si è proceduto ad eseguire un'indagine conoscitiva presso agenzie d'affari operanti nel settore immobiliare per avere cognizione di transazioni commerciali aventi ad oggetto la compravendita di immobili nella zona.

Dai riscontri effettuati è emerso il calo significativo del valore d'acquisto degli immobili nella cittadina di Giardini Naxos, negli ultimi 2 anni.

Elemento fondamentale sia di paragone diretto che di elemento di controllo è costituito dai valori desunti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

**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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	4,2	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	4	5,8	N
Box	NORMALE	520	780	L	5,4	8	N
Posti auto coperti	NORMALE	520	780	L	4	5,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2300	L	4,9	7,2	N

Trattasi nella fattispecie di un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato.

Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile.

L'immobile in oggetto, risulta essere catastato con categoria A/4 (*Abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.*).





## 7.2 Ricerca di mercato

Come precedentemente anticipato, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si farà riferimento ai dati raccolti presso le Agenzie immobiliari contattate dallo scrivente.

Dato di rilevante importanza, nella ricerca del valore di mercato di un immobile è la localizzazione rispetto alle varie zone dell'intero territorio preso in esame.

La via dalla quale si ha accesso all' immobile, via Libertà, è parallela e situata nelle immediate vicinanze al Lungomare Tysandros che rappresenta l'arteria principale del territorio del Comune di Giardini Naxos.

Considerata la vocazione turistica del luogo, anche se in calo negli ultimi anni, si può considerare come ubicazione ottimale, rispetto all'intero territorio del Comune.

La ricerca effettuata presso diverse agenzie immobiliari, riporta come sulla stessa via vi siano immobili offerti a cui vengono attribuiti diversi valori di mercato anche con differenze consistenti.

Si passa difatti da 1600/1700 euro al mq fino ad arrivare anche a 1000 euro in zone a minor valore.

Dall'analisi dei valori di offerta degli immobili, presi come termine di paragone, ne risulta un valore medio di 1.400,00 Euro circa, valore medio rispetto a quelli indicati dall'Omi, pertanto attendibile.

Nonostante ad oggi il sito OMI risulti essere preso come riferimento dai tecnici stimatori, spesso, i dati da esso forniti, non corrispondono ai valori reali, dei quali senza dubbio gli operanti nel settore ne hanno invece contezza immediata.

Dunque il range di valori 1.250,00 e 1.800,00 €/mq, parametro indicato per il I semestre dell'anno 2020, viene considerato come intervallo numerico all'interno del quale ricercare il valore finale.

Pertanto il C.T.U., ha tenuto in debita considerazione il valore di mercato attribuito agli immobili messi in vendita, con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima.



A supporto di tale considerazione il C.T.U. inoltre, ha approfondito la ricerca assumendo informazioni da ulteriori quattro Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame, appurando che il valore al quale vengono normalmente compravenduti immobili di tale tipologia presenti nella zona esaminata, oscilla tra i 1300€/mq ed i 1.500,00€/mq.

Detto ciò, effettuando una media aritmetica dei due valori desunti in precedenza 1.300,00 e 1.500,00, considerando che gli stessi rientrano nel range dei valori di offerta degli immobili analizzati in precedenza, ne risulta un valore medio pari a euro 1.400,00.

Pertanto alla luce di ciò, di seguito vengono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, le quali certamente influiscono sulla determinazione del valore finale del bene oggetto di stima prendendo come valore base euro **1.400,00**.

### **7.3 Ricerca del valore di mercato dell'immobile**

Alla luce di quanto affermato e descritto in precedenza si può addivenire al prezzo di mercato dell'immobile in oggetto dopo aver considerato le caratteristiche che lo contraddistinguono che di seguito vengono elencate.

- Caratteristiche strutturali: buone;
- Caratteristiche degli interni (infissi, pareti, finiture, pavimentazione ecc.): ottime;
- Accessibilità: buona

Sulla base delle superiori considerazioni, i considererò invariato il valore preso come riferimento ritenendo di non dover detrarre o sommare alcuna percentuale.

A monte però delle indagini svolte, risulta fondamentale determinare la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima al fine di poter operare determinando il valore potenziale di vendita dell'immobile.

A tal proposito si è fatto riferimento al principio dell'equo canone (*L. 27 luglio 1978, n. 392*) il quale afferma che:



- La **superficie commerciale** è data dalla somma dei seguenti elementi:
- L'intera superficie dell'unità immobiliare;
  - Il 50% della superficie delle autorimesse singole;
  - Il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - Il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - Il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Pertanto, considerando la tipologia dell'immobile oggetto di stima, andremo a considerare:

- ✓ Intera superficie immobiliare al netto delle murature: 50 mq
- ✓ Superficie scoperta di pertinenza esclusiva del conduttore 1,80 mq (al 15%) = mq 0,30

Dunque la superficie convenzionale che verrà considerata ai fini della stima finale del valore è di **50,30 mq**.

Avremo quindi che il valore complessivo del fabbricato sarà:

$$\text{mq } 50,30 \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 70.420,00$$

**Pertanto il valore stimato totale del fabbricato oggetto di stima è pari ad euro 70.420,00.**

**Prezzo a base d'asta dell'immobile euro 70.420,00**

Itala, 17.03.2021

**Il C.T.U.**  
Dott. Ing. Daniele Laudini

