



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

II° SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 7/2025

Parte creditore procedente: Banca Mediolanum SpA

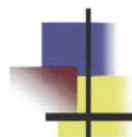
Parte esecutata: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo
SCHEDE PERITALE

- | | |
|---|-----------|
| 1) Relazione peritale; | (pag. 2) |
| 2) Relazione peritale redatta con "Tribuoffice"; | (pag. 53) |
| 3) Attestato di Prestazione Energetica (APE); | (pag. 60) |
| 4) Verbale tentativo accesso immobili presso terzi; | (pag. 70) |

Messina li 05/11/2025



Studio tecnico d'architettura e design Grillo

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

Incarico

A seguito della lettura degli atti della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 7/2025; in considerazione:

- dell'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dal creditore procedente;

- della documentazione *ex art. 567 c.p.c.* in atti;

- di ritenere di dover fissare, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza per l'audizione del debitore esecutato, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, del sequestrante nonché dell'eventuale terzo proprietario del compendio pignorato affinché siano sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita;

si nominava, per la valutazione di stima del compendio pignorato, lo scrivente Arch. Elio Grillo, affinché egli, sotto il vincolo del giuramento, esaudisse i quesiti postigli nel mandato conferito, di cui al seguente elenco:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli

immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5) prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione

dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8) provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della

perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;

13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a

luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell’esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali

insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel

rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

31) provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.

procedimento istruttorio e descrizione delle operazioni peritali

Propedeuticamente a quanto necessario assolvere, lo scrivente procedeva a studiare la documentazione reperita presso vari Uffici pubblici di cui alla seguente attività svolta:

In data **01/09/2025** si eseguiva ricerca, sulla piattaforma telematica “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale della Provincia di Messina - servizi per il catasto, presso cui codesto C.T.U. risulta accreditato, la visura storica riferita al bene oggetto di causa, estraendone copia;

In data **02/09/2025**, si inoltrava a mezzo PEC, presso l’Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, giusta istanza di accesso agli atti, così come assunta al prot. n. 23286. In pari data si inoltrava, a mezzo PEC, presso l’Ufficio anagrafe del Comune di Mineo, istanza tesa all’ottenimento dell’estratto di matrimonio dell’esecutato, così come assunta con prot. n. 14403;

In data **03/09/2025**, si riceveva comunicazione dal Comune di Mineo, di cui al prot. n. 0014450, in riferimento all’istanza precedentemente formulata, nella quale si riferiva che il soggetto interessato risiedeva in altro Comune (Palagonia) e pertanto, sulla scorta di tale indicazione, in pari data si inoltrava, a mezzo PEC,

presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Palagonia, istanza tesa all'ottenimento dell'estratto di matrimonio dell'esecutato, così come assunta con prot. n. 16971;

In data **08/09/2025**, si riceveva, dall'Ufficio di stato civile del Comune di Palagonia il risultato della ricerca relativa all'estratto di matrimonio del Sig. [REDACTED], di cui al prot. n. 0017229/2025. In pari data si estraeva copia dalla piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali copia dell'estratto di mappa per la zona di riferimento di cui al prot. n. T63442/2025;

In data **11/09/2025** si reperiva, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali, copia della pianta catastale riferita all'immobile staggito, di cui al prot. n. T152109/2025;

In data **15/09/2025**, si reperiva brevi manu, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, copia cartacea della documentazione tecnica richiesta. In pari data si inoltrava presso l'Ufficio protocollo del medesimo Comune, istanza tesa al reperimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, assunta con prot. n. 24368;

In data **29/09/2025**, si reperiva brevi manu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos copia del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al prot. n. 25855;

In data **06/10/2025**, chi scrive richiedeva per vie brevi, presso lo studio del Notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania, copia dell'atto di acquisto relativo al bene oggetto di causa, in capo all'esecutato. In pari data il segretario dello studio inviava a mezzo e-mail al sottoscritto la copia della documentazione richiesta, corredata dal certificato APE;

In data **08/10/2025** si presentava, presso l'Ufficio protocollo del Genio Civile di Messina, giusta istanza tesa alla presa visione e produzione copia della

documentazione tecnica e amministrativa relativa al fabbricato oggetto di causa, assunta con prot. n. 114739;

In data **20/10/2025** perveniva a mezzo PEC dall'Ufficio archivio del Genio Civile di Messina, riscontro a quanto richiesto, di cui al prot. n. 119167;

In data **21/10/2025**, si eseguiva presso la cancelleria del Tribunale di Messina, giusta ricerca relativa a pendenze giuridiche facenti capo al soggetto esecutato. In pari data si estraeva copia dalla piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali della visura attuale per l'immobile staggito;

in data **23/10/2025** si inoltrava a mezzo PEC presso l'Agenzia Riscossione Sicilia, istanza tesa all'ottenimento della documentazione relativa a omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.) allegando giusto modello RD1, di cui al numero pratica 6297223/2025;

in data **28/10/2025** si riceveva a mezzo PEC dall'Agenzia Riscossione Sicilia, comunicazione inerente il soggetto esecutato sul quale si desiderava eseguire ricerca, rimandando l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate. Nella medesima data lo scrivente rispondeva alla suddetta missiva, di cui al numero pratica 6358928/2025, specificando i motivi della ricerca e del ruolo rivestito dal sottoscritto;

in data **29/10/2025** la suddetta Agenzia rispondeva ai chiarimenti indicando l'indirizzo PEC a cui inviare la domanda a mezzo PEC: *l'indirizzo Agenzia delle Entrate di Catania è il seguente: dp.Catania@pce.agenziaentrate.it*. Nella medesima data chi scrive inviava la medesima richiesta presso l'indirizzo segnalato, per il quale in data 31/10/2025 si riceveva l'unica risposta nella quale si indicava il numero di protocollo dell'istanza "ENTRATE.AGEDP-CT.REGISTRO UFFICIALE. 285886.31-10-2025-I";

In data **03/11/2025**, ci si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos per conferire con un funzionario addetto alle pratiche di sanatoria per un confronto relativo alla documentazione e oneri da sostenere per le pratiche di sanatoria occorrenti.

sopralluoghi e ispezioni **sopralluogo del 12/09/2025**

In data venerdì 12 settembre u.s alle ore 9:30, previo appuntamento concordato con il nominato custode giudiziario avvocato Fulvio Sammartano, ci si è recati presso i luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Giardini Naxos Via Tysandros n. 38 per eseguire un primo accesso all'immobile staggito e contestualmente effettuare i giusti rilievi misurativi e fotografici. Ivi giunto era presente solo il custode giudiziario, in quanto l'esecutato, già avvisato dal sottoscritto a mezzo PEC, così come pure ottemperato, in forma separata, dal nominato professionista, non si è presentato all'appuntamento.

Dopo varie ricerche si è potuto verificare che l'appartamento risultava chiuso e disabitato per cui si è ritenuto fissare ulteriore sopralluogo in data 20 settembre 2025, per il quale si sarebbe proceduto a dare nuovo avviso all'esecutato in pari data, stavolta, per quanto riguarda il sottoscritto, mediante l'optata scelta di utilizzare la raccomandata A/R⁽¹⁾.

La suddetta attività veniva completata alle ore 10:00 e si provvedeva a firmare il verbale redatto dal custode.

sopralluogo del 29/09/2025

in data lunedì 29 settembre alle ore 9:00, in accordo con quanto concordato preventivamente con il custode giudiziario, ci si è recati presso i luoghi oggetto di causa per esperire ulteriore tentativo di accesso. Si specifica che alla data indicata nel precedente verbale di sopralluogo non fu eseguita alcuna ispezione in quanto in data 15/09/2025 il Sig. ██████ contattava per vie brevi il custode comunicandogli che attualmente si trovava all'estero e che sarebbe stato contattabile a partire dalla data del 23 settembre in poi.

Successivamente costui comunicava la sua disponibilità a garantire l'accesso all'immobile per la data del 29 settembre 2025.

Ivi giunto erano presenti, il nominato custode Avv. Fulvio Sammartano e l'esecutato Sig. ██████ ██████ il quale garantiva l'accesso ai luoghi oggetto di causa.

Dopo una rapida perlustrazione dei luoghi, si procedeva al rilievo misurativo e fotografico dell'appartamento.

Alle ore 11:40 si poneva termine alla detta attività e si provvedeva a firmare il verbale redatto del custode.

sopralluogo del 03/11/2025

in data lunedì 03 novembre 2025, alle ore 10:15 circa chi scrive si recava presso il fabbricato nel quale risulta essere ubicato l'immobile staggito per dare seguito a quanto autorizzato dal G.E. in accordo con la precedente richiesta formulatagli, avente ad oggetto la verifica della presenza di un elemento strutturale (pilastro) all'interno dell'eliminato muro di tamponamento delimitante il terrazzino, così come previsto in progetto. Infatti per tale istanza si chiedeva la possibilità di accedere agli immobili immediatamente confinanti: uno sottostante e l'altro soprastante l'immobile oggetto di causa, posto che dalla documentazione reperita, sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, sia presso il

Genio Civile di Messina non si è reperito alcun documento relativo alle strutture dell'intero edificio precedentemente sanato.

Ivi giunto si è tentato di suonare al citofono della struttura che gestisce l'attività di b&b nell'immobile sottostante, in risposta veniva comunicato che la struttura era chiusa e che rispondendo da remoto non era presente alcuno nell'immobile da visionare.

Si tentava dunque di contattare l'utente dell'immobile soprastante, al citofono, ma dopo ripetuti tentativi non rispondeva alcuno.

Pertanto, alle ore 11:00 circa ci si allontanava dai luoghi.

***analisi, in esito per ogni quesito disposto;
primo quesito;***

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

nel merito di quanto richiesto nel primo suindicato quesito, si esponeva che a riguardo l'esecutato, essendo titolare di un'impresa, era in possesso di un indirizzo PEC: [REDACTED]@pec.it, al quale il sottoscritto, così come pure ottemperato dal nominato custode, avvocato Fulvio Sammartano, ha inviato le opportune comunicazioni al soggetto sopra emarginato. In relazione a tale premessa, si precisa che le riferite notificazioni hanno riguardato la seguente attività ispettiva:

- prima comunicazione resa a mezzo PEC all'esecutato in data 02/09/2025, nella quale si comunicava che in data 12 settembre 2025 alle ore 9:30 ci si sarebbe recati sui luoghi oggetto di causa, unitamente al nominato custode, per eseguire, ivi, gli opportuni rilievi misurativi e fotografici;

- secondo avviso di sopralluogo, stavolta effettuato a mezzo raccomandata A/R⁽¹⁾ in data 12/09/2025, nella quale si avvisava che il successivo tentativo di accesso sarebbe stato eseguito in data 20/09/2025, ciò a seguito dell'insuccesso del sopralluogo effettuato in pari data (per l'assenza dell'esecutato e quindi l'impossibilità ad accedere all'immobile staggito). La decisione di utilizzare la raccomandata, in luogo della PEC, derivava dal provare altro mezzo in quanto il destinatario, nel precedente avviso, non aveva fornito alcuna risposta e/o conferma in merito;

per quanto fin qui esposto e narrato, appare opportuno riferire che il sopralluogo, così come posto in avviso e programmato per 20 settembre, fu poi portato a termine in data 29 settembre e ciò per i seguenti motivi:

- in data 15 settembre l'esecutato [REDACTED], contattava per vie brevi il custode giudiziario al quale comunicava di essere all'estero e di garantire la sua disponibilità a far data dal 23 settembre in poi;

- successivamente, in data 24 settembre u.s., costui comunicava al custode, per vie brevi, la sua disponibilità per la programmazione della data e orario per il successivo sopralluogo al bene pignorato per il 29 settembre u.s.

secondo quesito;

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

nel merito di quanto richiesto nel secondo quesito, contenente vari sub aspetti, si riteneva utile esitare l'intero questionario organizzandolo in sub argomenti, così come indicati in epigrafe, così disposti:

2.a) esatta identificazione dei beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;

il compendio pignorato al Sig. ██████████, consisteva in un immobile a destinazione residenziale, posto al piano secondo di uno stabile ubicato nel Comune di Giardini Naxos all'incrocio tra la Via Isonzo (oggi chiusa al traffico veicolare e denominata Vicolo dei Fabbri Ferrai) e la Via Tysandros, con accesso dalla stessa dal numero civico 38 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos di cui alle seguenti specifiche:

- foglio 3, particella 319, sub.6, piano 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 140 mq., R.C. Euro 524,20;

- indirizzo: Lungomare Tysandros n.38.

In termini di confini, si espone che l'immobile oggetto di causa risulta essere così confinante:

- A nord-est, con Vicolo dei Fabbri Ferrai;

- A nord-ovest, con giunto tecnico di distacco con altro fabbricato di cui alla particella 334 medesimo foglio di mappa:

- A sud-est, in parte con corte di pertinenza ingresso al fabbricato e in parte con giunto tecnico di distacco con altro fabbricato di cui alla particella 157;

- A sud-ovest, in parte con vano scala e ascensore e in parte con altro appartamento altra ditta, medesimo fabbricato, di cui al subalterno 7.

In relazione a quanto fin qui posto in descrizione, così come attinto dalla documentazione catastale reperita (pianta catastale e visura aggiornata); si può asserire che i dati suindicati risultano conformi sia a quanto indicato nell'atto di pignoramento, sia a quanto riportato nella nota di trascrizione.

2.b) descrizione degli immobili, con compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

Per quanto concerne invece la descrizione dell'immobile in questione, codesto C.T.U. ritiene utile redigere un fascicoletto in forma separata, denominato "scheda descrittiva", al quale si rimanda in consultazione, nel quale comprendere: una descrizione minuziosa del bene, la pianta da rilievo e la documentazione fotografica.

terzo quesito;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

in esito a quanto richiesto nel terzo quesito, il sottoscritto C.T.U. reperiva, in quanto depositata sul fascicolo telematico del procedimento de quo, una relazione ipo-catastale, redatta in data 27 gennaio 2025 su iniziativa del creditore precedente, dal Notaio Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Gallarate, iscritto presso

il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, come di seguito testualmente riportato.

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. - Tribunale di Messina- Esecuzione Immobiliare promossa da: “BANCA MEDIOLANUM” società capogruppo del “Gruppo Bancario Mediolanum”, con sede in Basiglio, Milano 3, Palazzo Meucci, Via Ennio Doris (già Via Francesco Sforza n. 15), iscritta al Registro delle Imprese di Milano numero d'iscrizione e codice fiscale 02124090164, ed elettivamente domiciliata a Palermo in via Giacomo Cusmano n. 4, presso lo studio dell'Avv. Marcello Avellone,

nei confronti di:

*██████████, nato a Palagonia, il giorno 9 novembre 1981, residente a Mineo nella Contrada Cuttunera senza numero civico, codice fiscale ██████████
██████████ in virtù di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Messina, con nota in data 23 gennaio 2025 ai numeri 1717/1328, notificato in data 15 gennaio 2025;*

** * * * **

Io sottoscritto Antonino Ferrara, notaio in Gallarate, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, ad espletamento dell'incarico ricevuto, esaminati i competenti Registri Immobiliari e catastali, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato e fino alla data di aggiornamento del giorno 24 gennaio 2025

***ATTESTO**, quanto segue:*

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento “unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Giardini-Naxos (ME) tra la via Isonzo e la Via Tysandros con accesso dalla via Tysandros n. 38 e precisamente:

TRIBUNALE DI MESSINA
II° Sez. Civile – Esecuzioni forzate
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Daniele Carlo Madia
CAUSA CIVILE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. n.7/2025:
“BANCA MEDIOLANUM SPA” c/ “██████████ ██████████”
C.T.U. Arch. Elio Grillo

appartamento posto al secondo piano, con annesso terrazzino, composta da cinque vani utili e accessori (sette vani catastali), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos al foglio 3, particella 319, sub.6, Lungomare Tysandros n. 38, piano 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 140 mq., R.C. Euro 524,20.

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali Unità immobiliare sita in Comune di Giardini Naxos (ME) facente parte del fabbricato avente accesso dalla Via Tysandros civico n. 38 (catastalmente Lungomare Tysandros n. 38), edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 319, e precisamente:

- appartamento al piano secondo, composto da ingresso/cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e un terrazzino.

DATI CATASTALI

Quanto sopra descritto risulta censito, al Catasto Fabbricati del detto Comune, al foglio 3, con la seguente particella.

- 319 sub. 6, Lungomare Tysandros n. 38, P. 2, Cat. A/2, ci. 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 142, Rendita Catastale Euro 524,20, l'appartamento.

***Confini dell'appartamento:** prospetto su vicolo dei Fabbri Ferrai, proprietà di cui alla particella 157, appartamento di cui al sub. 7, pianerottolo, vano scala e vano ascensore comuni, e prospetto su proprietà di cui alla particella 334, salvi migliori e più attuali confini.*

2) STORIA IPOTECARIA

L'immobile sopra descritto alla data del 23 gennaio 2025 (data di trascrizione del pignoramento sopra citato) risultava in proprietà del signor [REDACTED], meglio sopra generalizzato, per averlo acquistato in forza di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, in data 27 luglio

2022, al numero 77519/52512 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21880/17467.

Precisato che i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

proprietà al ventennio:

1) del signor:

- ***** , nato in Acireale il 7 ottobre 1940, codice fiscale: ***** , per l'intera quota; per averlo acquistato in forza di atto ricevuto dal Notaio Ivan Basso di Adrano, in data 28 novembre 1973 al numero 2231 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 11 dicembre 1973 ai numeri 23434/19748, in forza del quale la signora , nata a Giardini il 25 agosto 1949, con il consenso della di lei madre Signora , nata a Taormina il 9 aprile 1915, ha venduto al signor .

2) del signor:

- [REDACTED] glio sopra generalizzato, per l'intera quota, in regime di separazione dei beni; per averlo acquistato dal signor , meglio sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, in data 27 luglio 2022 al numero 77519/52512 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21880/17467.

Dichiaro

- che alla data di aggiornamento dei Registri Immobiliari sopra citata, il bene immobile oggetto della presente, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

* **ipoteca volontaria**, iscritta a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21881/2097, per la somma complessiva di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), per la durata di anni 20 (venti), a garanzia di un finanziamento di

Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi), concesso dalla BANCA MEDIOLANUM S.p.A., con sede a Basiglio, senza domicilio ipotecarlo eletto; precisato che dal quadro D della nota di iscrizione risulta l'elezione del domicilio del creditore presso la propria sede sociale;

** verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Messina, in data 23 gennaio 2025 ai numeri 1717/1328, oggetto della presente certificazione.*

Da tale certificazione si evidenzia la seguente rilevanza come da superiore indicazione:

1) Che l'immobile oggetto di causa risulta in proprietà a [REDACTED] per l'intera quota; per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, dal signor Esterini Sebastiano, in forza di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, in data 27 luglio 2022 al numero 77519/52512 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21880/17467.

quarto quesito;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di

acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

in esito al suddetto quesito e in attinenza a quanto specificamente indicato, si relazionava che, come già riferito precedentemente, il sottoscritto C.T.U. reperiva dal fascicolo telematico giusta relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Gallarate, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese.

In tale documento, nel caso che ci occupa, il professionista relazionava l'esito delle ricerche da lui effettuate, come di seguito annoverate e testualmente riportate.

** **ipoteca volontaria**, iscritta a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21881/2097, per la somma complessiva di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), per la durata di anni 20 (venti), a garanzia di un finanziamento di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi), concesso dalla BANCA MEDIOLANUM S.p.A., con sede a Basiglio, senza domicilio ipotecarlo eletto; precisato che dal quadro D della nota di iscrizione risulta l'elezione del domicilio del creditore presso la propria sede sociale;*

** **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Messina, in data 23 gennaio 2025 ai numeri 1717/1328.*

Per quanto concerne l'atto di compravendita, con il quale il Sig. [REDACTED] acquisiva il diritto di proprietà dell'immobile de quo, di cui al numero di repertorio 77519/52512 e trascritto in data 03 agosto 2022 ai numeri 21880/17467, si riferisce che in data 06/10/2025 si provvedeva a richiedere al Notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania, la copia del documento, prontamente prodotto a mezzo e-mail, dal professionista nella medesima data.

quinto quesito;

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

in esito a quanto indicato nel suddetto punto si esponeva che lo scrivente in via preliminare aveva proceduto ad attingere copia e visionare sia la planimetria relativa all'estratto di mappa catastale del foglio 3 del Comune di Giardini Naxos per l'immobile di riferimento, sia la pianta catastale dello stesso, di cui: la prima al prot. n. T63442/2025 del 08/10/2025 e la seconda, registrata al prot. n. ME0075516 del 06/07/2023, attinta in data 11/09/2025 di cui al prot. n. T152109.

sesto quesito;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

in ordine a quanto richiesto in evasione al quesito su indicato, si espone che in data 29/10/2025 si inoltrava presso l'indirizzo PEC: dp.Catania@pce.agenziaentrate.it, istanza tesa all'ottenimento di documentazione attestante eventuali omissioni fiscalmente rilevanti. Per tale istanza si riceveva, in data 31/10/2025, l'unica risposta nella quale si indicava il numero di protocollo dell'istanza "ENTRATE.AGEDP-CT.REGISTRO UFFICIALE. 285886.31-10-2025-I". Ancora, alla data in cui si scrive, non risulta pervenuto alcun riscontro in merito.

settimo quesito;

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

in esito a quanto chiamato ad esitare per lo specifico quesito disposto, in considerazione di quanto accertato sia dall'eseguito sopralluogo nonché della documentazione reperita, di quella versata in atti, si poteva dichiarare che l'immobile al momento del sopralluogo risultava detenuto dal proprietario esecutato, Sig. ██████████, in forza dell'atto di acquisto del 27 luglio 2022, rogato dal Notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania, di cui al numero di repertorio 77519 e raccolta 52512, quindi non si ravvisava l'evenienza che vi fosse stipulato un contratto di locazione, anche in virtù di quanto dichiarato dallo stesso in occasione del sopralluogo del 29/09/2025, alla presenza del nominato custode giudiziario.

Per quanto concerne l'aspetto del regime matrimoniale, si riferisce che in data 03/09/2025 chi scrive presentava presso l'Ufficio di stato civile del Comune di

Palagonia, presso cui risulta residente l'esecutato, giusta istanza di reperimento dell'estratto di matrimonio, di cui al prot. n. 16971/2025 e così come fatto pervenire allo scrivente in data 08/09/2025 di cui al prot. n. 0017229/2025. Come di seguito testualmente riportato.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

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

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Palagonia al n. 13 P. 2 S. B anno 2014 risulta che il giorno 08 del mese di agosto dell'anno 2014 alle ore 18:25 hanno contratto matrimonio in Acireale (CT) - ██████████ nato il 09/11/1981 a Palagonia (CT) atto n. 16 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1981 e Brancato Giusi nata il 08/01/1987 a Catania (CT) atto n. 42 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1987 Catania

annotazioni

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

Da quanto si evince dal superiore documento non risulta alcuna annotazione di diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc., in quanto regolarmente coniugati e conviventi.

ottavo quesito;

8) provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

nel merito di quanto necessario esitare in relazione al su indicato quesito disposto, si esponeva che lo scrivente aveva proceduto a reperire giusto Certificato di Destinazione Urbanistica, come da istanza formalizzata in presenza, presso l'Ufficio protocollo del Comune di Giardini Naxos in data 15/09/2025 di cui al prot. n. 24368 e così come direttamente prodotto brevi manu in data 29/09/2025 presso l'Ufficio tecnico del medesimo Comune, di cui al prot. n. 25855.

Inoltre, dalla consultazione di tale documento si rilevava che l'unico vincolo esistente per la zona di interesse risiedeva in quello sismico. Più precisamente, nonostante vi fosse indicato, nel predetto Certificato, che *sull'intero territorio comunale gravano le norme di salvaguardia relative alla notifica del D.A. n. 90 del 23/10/2019, pubblicato sul sito istituzionale online del Comune di Giardini Naxos il 15/11/2019, concernente l'adozione del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ai sensi del D.lgs 42/04*, di fatto la precipua zona di riferimento ricade nei casi di cui al comma 2 dell'art.142 del codice dei beni culturali ovvero la L.42/04, per il quale non si applica il vincolo paesaggistico alle aree che alla data del 6 settembre 1985, erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto

ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B, come il caso di specie.

nono quesito;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

conformemente a quanto richiesto in evasione al su esposto nono quesito e in relazione a quanto già espresso nei precedenti: «ottavo e quarto», quest'ultimo redatto sulla scorta delle risultanze emerse dalla relazione notarile, non si rilevava la presenza di altre *formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale*, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

decimo quesito;

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

in relazione a quanto chiamato ad esitare per lo specifico quesito disposto, si espone che, così come relazionato dal custode giudiziario, in occasione del secondo accesso andato a buon fine in data 29/09/2025, il quale sulla scorta di quanto riferito dall'esecutato riportava che le spese di gestione condominiale si aggirano intorno ad € 220 annui, codesto C.T.U. nel prenderne atto, espone, sempre in relazione a quanto riferito dall'esecutato, che non è presente, attualmente, un capo condomine e che a breve è prevista la nomina di un altro

amministratore. Pertanto, a parte l'aver appreso l'ammontare delle spese di gestione condominiale, non si possono avere ulteriori informazioni riguardo ad altre eventuali spese insolute e/o eventualmente deliberate.

undicesimo quesito;

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

in esito a quanto richiesto in evasione, riguardante il suindicato quesito, lo scrivente relazionava quanto di eseguito espresso in narrazione:

dalle risultanze emerse nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, dal quale si attingeva anche un Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente, si poteva verificare che la destinazione urbanistica della zona di riferimento risultava ricadere in gran parte in **zona "B0" (completamento centro abitato)**, come dal certificato testualmente riportato: *Che il terreno, in Catasto al foglio di mappa n. 3 part.la n. 319 ricade nel P.R.G. approvato con D.A. 152/85, gran parte in zona "B0" (completamento centro abitato) con indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 5; n.3 piani f.t.; altezza massima ml.11,00; distanza tra fabbricati m.0,00 o pari ad H ; fra pareti finestrate min.10,00; distanza dai confini m.0,00 o 1/2 H, min.5,00; distanza dal ciglio stradale secondo allineamenti esistenti; tipologia edilizia corpi isolati o in serie chiusa; strumento di attuazione: concessione edilizia per lotti ricadenti in zone perimetrare, piani di lottizzazione per gli isolati non ancora urbanizzati; note e prescrizioni particolari: è consentita la demolizione, ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti. Si recepiscono le LL.RR. 19/72, 21/73 e minima parte in vicolo Fabbri Ferrari; Si precisa che i vincoli inerenti le zone destinate a servizi ed opere di urbanizzazione ai sensi della L.R. 38/73 di cui al*

D.A. 152/85 approvativo del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. n.31 del 27/07/85, sono decaduti in data 27/07/95.

Si precisa inoltre che sull'intero territorio comunale gravano le norme di salvaguardia relative alla notifica del D.A. n. 90 del 23/10/2019, pubblicato sul sito istituzionale online del Comune di Giardini Naxos il 15/11/2019, concernente l'adozione del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ai sensi del D.lgs 42/04.

dodicesimo quesito;

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;

in esito a quanto indicato, si prendeva atto di tale prescrizione, provvedendo, nel caso dovesse ricorrere tale circostanza, ad esaudire tale provvedimento.

tredecimo quesito;

13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

in relazione allo specifico tredicesimo quesito, lo scrivente, sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Giardini Naxos, giusta istanza di presentazione per l'accesso agli atti a

mezzo PEC, di cui al prot. n. 23286 del 02/09/2025, verificava la seguente situazione di regolarità urbanistica per l'immobile de quo.

Il bene in valutazione, oggetto di causa, risultava essere posto al piano secondo di uno stabile per il quale, in data 31/08/1968, n. 9/438, veniva rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, giusto Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori e intestato a

Successivamente veniva realizzato un organismo edilizio con caratteristiche diverse da quello rappresentato nel progetto autorizzato.

Per tale difformità veniva presentata, in data 02/01/1974, sempre presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, dalla Sig.ra , istanza di autorizzazione per progetto in variante.

In risposta a tale pratica, in data 27/05/1974, il tecnico istruttore relazionava la non ricorrenza a procedere all'autorizzazione del manufatto, così come già realizzato.

Più precisamente, sempre nel merito della pratica di che trattasi, in data 25 febbraio 1977 la Commissione Edilizia esprimeva relativo diniego in riferimento al quale, nel successivo 29 febbraio, il responsabile dell'Ufficio tecnico relazionava più nel dettaglio che il diniego veniva motivato dalla circostanza secondo la quale il progetto in esame risultava in contrasto con lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

In data 04 febbraio 1981, con prot. n. 1916, veniva presentata, da Cannizzaro Carmelo, istanza di Concessione Edilizia in sanatoria per l'immobile realizzato in contrasto con lo strumento urbanistico, facendo appello alla legge 7 del 29 febbraio 1980.

Per tale riscontro, in data 27 febbraio 1984 veniva rilasciata giusta Concessione Edilizia in sanatoria di cui al n. 19, intestata a per conto degli altri comproprietari.

A completamento di quanto autorizzato, in data 29/05/1984 la ditta presentava istanza tesa all'ottenimento del Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato già sanato. Per tale istanza, in data 11/10/1986, veniva rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos giusto Certificato di abitabilità.

quattordicesimo quesito;

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in relazione a quanto eseguito in raffronto: tra lo stato dei luoghi così come appreso in occasione dell'eseguita ispezione, con quanto evidenziato negli elaborati grafici di progetto in sanatoria di cui alla rilasciata Concessione n. 19 del 27/02/1984 e con quanto attinto dalla documentazione tecnica e amministrativa reperita presso l'archivio del Comune di riferimento; emergeva che l'appartamento de quo era stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria per la quale era stata presentata, in data 07/11/2022 e assunta con prot. n. 23502, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos a nome dell'attuale proprietario esecutato, una scheda di pratica CILA, compilata dall'Ing. Giuseppe Puglisi. Tuttavia in riferimento a tale pratica non si rinveniva in

archivio, ivi allegato, alcun elaborato grafico di progetto oltre che opportuna relazione tecnica illustrativa e fotografica che potesse far comprendere l'esatta entità dei lavori effettuati; nella scheda CILA risultava solo in didascalia *“intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento bagni”*. Pertanto allo stato, salvo il futuro rinvenimento della detta documentazione, la pratica CILA risulta invalidata.

Inoltre da quanto posto in raffronto tra lo stato di fatto con quanto raffigurato nell'ultimo progetto approvato (in sanatoria), oltre che dalla consultazione con la pianta catastale storica, precedente all'attuale, risulta essere stato eseguito un intervento edilizio consistente nella rimodulazione degli spazi interni dell'appartamento e nella demolizione di un muro di tompagno contornante un terrazzino (già citato nell'atto di pignoramento, come testualmente riportato: *“appartamento posto al secondo piano, con annesso terrazzino, composto da cinque vani utili e accessori (sette vani catastali).....”*), oltre all'avvenuta rimozione dell'infisso per l'accesso al citato terrazzino. Per tale intervento si configurava, quindi, l'inglobamento di tale spazio di pertinenza nella superficie residenziale dell'immobile per farne parte integrante. Inoltre, a completamento del lavoro svolto, si rinveniva l'installazione di un infisso e relativo serramento, dotato di serranda avvolgibile in plastica e relativo cassonetto, posto a chiusura dell'apertura praticata sul prospetto lato sud-est e dotata di parapetto a filo muro.

Per quanto fin qui esposto e rappresentato, si poteva dichiarare che per quanto riguarda l'avvenuta modifica della rimodulazione degli spazi interni, si può ricorrere, ai fini della sanatoria, ad una pratica in SCIA in sanatoria, mentre per ciò che concerne l'avvenuta modifica dell'ampliamento della superficie utile dell'immobile, per l'eliminazione del terrazzino di pertinenza, occorre la rimessione in pristino del muro di contorno e la ri-installazione dell'infisso di accesso al terrazzino, allo scopo di ricostituire il contorno di tale spazio di pertinenza e ciò per i seguenti motivi:

1) non è possibile ricorrere all'applicazione della sanatoria tardiva da parte dell'aggiudicatario nei termini concessi, in accordo con l'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, di cui nello specifico alla L. 326/03, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede non risultano anteriori alla data dell'entrata in vigore della presente legge;

2) non è possibile ricorrere all'art. 36 del DPR 380/01 in quanto l'intervento realizzato non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda, posto che l'attuale strumento risulta essere stato pubblicato nella G.U.R.S. n. 31 del 27/07/1985, quindi tutt'ora in vigore e tenuto conto che i lavori sono stati realizzati nell'anno 2022/2023. In annotazione a quanto fin qui esposto, si può riferire che nella pratica in SCIA in sanatoria, così come esplicitato dal funzionario dell'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, è possibile includere sia l'avvenuta realizzazione dei lavori per diversa distribuzione degli spazi interni sia la rimessione in pristino della ricostituzione del terrazzino, per mezzo della realizzazione del muro di tompagno delimitante detto spazio e contestuale ripristino dell'abusivo cambio di destinazione d'uso perpetrato (inglobamento nella superficie residenziale dell'immobile, quella accessoria del terrazzino). Di cui alla seguente specifica delle spese da sostenere:

- € 7.214,00 (stimate a corpo per la realizzazione del muro di tompagno posto lateralmente al terrazzino, corredato da infissi per la porta e la finestra, installazione dell'infisso e relativo serramento, di maggiore dimensione, per la porta finestra conducente al terrazzino, rimozione infisso e avvolgibile posto sul prospetto lato sud-est e ripristino degli sguinci a seguito della rimozione dell'infisso);

- € 3.903,40, quali spese da sostenere per la pratica in SCIA in sanatoria di cui al seguente parziale: € 721,40 quale onere sanzionatorio calcolato al 10% sul computo metrico delle opere da realizzare in ripristino; € 1.032,00 per sanzione

pecuniaria; € 150,00 per diritti di istruttoria; ed € 2.000,00 per onorario tecnico incaricato alla cura della pratica de qua comprensiva di IVA e accessori come per legge. Per complessivi € 11.117,40 (€ 7.214,00 + € 3.903,40).

quindicesimo quesito;

15) verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

in relazione ed esito al suddetto quesito, si esponeva che non si rilevava alcuno dei suddetti gravami e che il diritto di proprietà in capo all'esecutato sull'immobile oggetto di causa derivava unicamente dallo stipulato atto di compravendita.

sedicesimo quesito;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi

particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

nel corso delle ricerche effettuate, codesto C.T.U. verificava l'esistenza del certificato A.P.E. in quanto inserito, come per legge, nel recente atto di compravendita stipulato in data 27 luglio 2022. Tale documento, redatto in data 04/04/2022 recava, quale codice identificativo da registrazione presso il catasto energetico delle Regione Sicilia, il numero 20220404-083032-80691 con validità fino al 04/04/2032.

diciassettesimo quesito;

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

in riscontro alla superiore specifica, lo scrivente, nel prenderne atto, ribadisce quanto in precedenza esplicitato nel punto 16).

Diciottesimo quesito;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

in esito al superiore quesito evidenziato, lo scrivente si accinge a relazionare quanto di seguito espresso in narrazione.

Nel merito di quanto posto in raffronto, tra quanto raffigurato nella pianta catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali, con quanto attinto a seguito dell'eseguito sopralluogo, si può asserire che la pianta catastale derivante dell'ultimo aggiornamento del 06/07/2023 di cui al prot. n. ME0075516 risulta pienamente conforme con lo stato dell'arte.

Quindi per tale ragione non ricorre eseguire alcuna rettifica e/o aggiornamento.

Diciannovesimo quesito;

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

nel merito del suesposto punto, lo scrivente, esaminata la documentazione presente agli atti e le informazioni attinte nell'ambito delle ricerche effettuate,

espone che l'immobile oggetto di causa risulta a destinazione residenziale e che inoltre non risulta essere stata effettuata alcuna variazione d'uso. Pertanto, a giudizio di chi scrive, non ricorre alcuno della casistica su indicata.

Ventesimo quesito;

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

in attinenza a quanto indicato nel predetto quesito, chi scrive si accinge a relazionare, in esito, quanto demandato in accordo alle su indicate prescrizioni.

Nella stesura della relazione, contenente anche il procedimento utilizzato allo scopo, si è ritenuto suddividere l'intero paragrafo in sub paragrafi, al fine di conferire allo stesso una più ordinata redazione.

A tal fine si consideravano, sinteticamente, i seguenti parametri valutativi:

a) contesto territoriale, ubicazione e posizione del bene rispetto al centro abitato;

b) sintetica descrizione dei luoghi in valutazione e loro condizioni sullo stato d'uso e di conservazione;

c) *condizioni del mercato immobiliare locale, stimate all'attualità;*
d) *criteri di stima utilizzati a riguardo e relativi valori di stima;*
come da seguente esposizione.

20.a) – contesto territoriale, ubicazione e posizione del bene rispetto al centro abitato di riferimento;

gli immobili in valutazione e oggetto di pignoramento, alla data dell'eseguito sopralluogo, consistevano, più precisamente: in un immobile ad uso residenziale posto al piano secondo di uno stabile a quattro elevazioni f.t. oltre piano attico, inserito in un contesto territoriale tipico dei centri abitati costieri della riviera ionica della provincia di Messina a forte vocazione turistica.

In particolare il tessuto urbano, nel quale risulta inserito il fabbricato de quo, risulta connotato da un'alta densità edilizia, in quanto caratterizzato da organismi edilizi mediamente a 3 elevazioni f.t. di cui la quasi totalità a destinazione residenziale e a carattere stagionale; come per l'immobile che ci occupa.

Da quanto potuto appurare erano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Riguardo quelle primarie, per quanto potuto soppesare, risultavano complete ed essenziali.

Riguardo le opere di urbanizzazione secondarie, le stesse risultavano di carente consistenza inquanto caratterizzati, nelle immediate vicinanze (in un raggio di 500 m), da: una chiesa e un parco giochi/area attrezzata. A parte l'arenile a brevissima distanza in parte attrezzato.

Parimenti era presente un nutrito assortimento di negozi al dettaglio, oltre a bar, ristoranti e strutture ricettive (hotels/B&B). Si rilevava anche la sparuta presenza di istituti di credito e farmacie.

20.b) - sintetica descrizione dei luoghi in valutazione e loro condizioni sullo stato d'uso e di conservazione;

alla data dell'eseguito sopralluogo l'immobile oggetto di causa risultava così espresso in sommaria descrizione:

- immobile a destinazione residenziale, posto al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano attico. Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Giardini Naxos ai seguenti riferimenti, così come attinti dalle visure effettuate, di cui al sottostante schema sinottico:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	319	6		A/2	4	7 vani	Totale: 142 m ² Totale: escluse aree scoperte: 140 m ²	Euro 524,20	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/07/2023 Pratica n. ML0075516 in atti del 10/07/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75516.1/2023)
Indirizzo					LUNGOMARE TSANDROS n. 38 piano 2						
Notifica					Partita			Mod 58			
1	[redacted] lato a Palagonia (C1) il 09/11/1981				[redacted]			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni			
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

All'appartamento staggito si accedeva da una corte di pertinenza oblunga, chiusa, verso la strada pubblica, da un cancello metallico e conducente al portone di ingresso vero e proprio; varcato il quale si accedeva al vano scala dotato di ascensore condominiale.

All'esterno, i prospetti apparivano in buone condizioni di conservazione mentre l'interno risultava in eccellenti condizioni, essendo stato riguardato di recente da lavori di ristrutturazione e così conformato: un piccolo ingresso afferente ad un ampio salone dotato di angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno/corridoio, due servizi igienici dotati, entrambi, di box doccia, n. 3 camere. Sul prospetto lato nord-est era presente un balcone con affaccio sul vicolo Fabbri Ferrai ex Via Isonzo, mentre sul prospetto lato sud-est era presente un parapetto filomuro con affaccio sul cortile oblungo di ingresso. Per quanto concerneva le vedute, si esponeva che erano presenti quattro portafinestra di cui tre conducenti al citato balcone di nord-est e una quarta, senza serramento, collocata sul prospetto lato sud-est, in corrispondenza del parapetto a filomuro.

Erano presenti, altresì, sul prospetto lato nord-ovest, n. 3 finestre lucifere collocate rispettivamente: una nella camera lato nord-ovest e due nel salone con angolo cottura.

Tutti gli infissi erano del tipo in alluminio a taglio termico, dotati di vetri a camera. In particolare quelli relativi alle portefinestre erano dotati di serranda avvolgibile e relativo cassonetto.

La pavimentazione era del tipo in gres porcellanato in listoni simil legno di buona qualità, il rivestimento parietale dei bagni e dell'angolo cottura erano del tipo in ceramica decorata a macchina di buona qualità. Gli infissi interni erano del tipo a "scrigno" ovvero scorrevoli a scomparsa. Le pareti erano trattate con intonaco civile per interni e tinteggiati con idropittura murale per interni di colore bianco. L'illuminazione artificiale era garantita da lampade led incastonate in faretti installati nei controsoffitti.

L'immobile, così come rinvenuto era dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognante, citofonico, TV, tutti efficienti e conformi alle normative in materia, essendo stati recentemente sostituiti.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si poteva accertare che la superficie utile era pari a **123,00 m²**, mentre quella lorda commerciale era pari a **142,63 m²** ($140,50 \text{ m}^2 + 2,13 \text{ m}^2$) di cui $140,50 \text{ m}^2$ relativi all'intero appartamento, mentre $2,13 \text{ m}^2$ erano riferiti alla superficie omogeneizzata al 30% dell'unico balcone posto sul lato nord-est dell'edificio, di consistenza pari a $7,10 \text{ m}^2$ di cui al seguente calcolo: $7,10 \text{ m}^2 \times 0,30$.

L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio era pari a 2,70 m.

20.c) - condizioni del mercato immobiliare locale, all'attualità;

nel merito delle condizioni del mercato immobiliare attualmente presente nel Comune di Giardini Naxos, andava osservato, in primis, che gli immobili oggetto di valutazione risiedevano in una zona centrale dell'abitato costiero della riviera ionica a vocazione prettamente turistica, caratterizzato, in un raggio ristretto, da una carente offerta di servizi per la collettività e dei parcheggi, eccelleva invece in ordine a esercizi commerciali al dettaglio, bar, ristoranti e strutture ricettive, oltre ad un arenile in parte attrezzato.

In conseguenza a quanto evidenziato, il mercato immobiliare, per quanto evinto dall'osservatorio condotto presso numerosi operatori del settore (agenzie immobiliari) per la detta zona di riferimento, risentiva di tali peculiarità, in riferimento ad offerte per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Per tale ragione, da quanto potuto attingere da ricerche effettuate presso: operatori del settore immobiliare, valori OMI, emeroteche locali e proiezioni del mercato immobiliare attinte sul web, emergeva un quadro emblematico rappresentato da prezzi unitari in linea con altre zone della città per medesime caratteristiche.

20.d) - criteri di stima utilizzati a riguardo e relativi valori di stima;

riguardo al metodo utilizzato per la determinazione del più giusto valore di mercato del bene in attenzione, si esponeva che lo scrivente riteneva di utilizzare quello del confronto diretto di mercato, altrimenti detto MCA (Market Comparison Approach), di gran lunga utilizzato dagli operatori del settore immobiliare e basato sulla rilevazione e confronto dei valori di compravendita per beni aventi le medesime caratteristiche o quanto meno caratteristiche vicine all'immobile da stimare, attinti dalla contrattazione in regime di libero mercato.

Nella fattispecie, si consideravano, in primis, i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate -Valori OMI- in riferimento ai quali, per immobili ad uso residenziale per la zona più prossima per caratteristiche alla zona in interesse: Via R. Margherita· Via IV Novembre, Corso Umberto I°, *lungomare Tysandros*, Schisò, per la tipologia degli immobili osservati: “abitazioni di tipo civile” alla condizione “NORMALE”, si rilevava un valore ricompreso tra un minimo di € 1.700/m² ed un massimo di € 2.500,00/m², come da sottostante schema.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA
 Comune: GIARDINI-NAXOS
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - VIA R. MARGHERITA - VIA IV NOVEMBRE - CORSO UMBERTO I - LUNGOMARE TYSANDROS - SCHISÒ
 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	1700	2500	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	4,1	5,9	L
Box	NORMALE	600	890	L	5,5	8,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	590	880	L	4,3	5,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	240	360	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2700	L	5	7,3	L

Chiaramente tali dati, elaborati dal sistema informatizzato dell’Agenzia delle Entrate, venivano esitati in funzione di un vasto campionario di valori attinti da compravendite registrate per immobili aventi caratteristiche oggettive molto diverse; per tanto chi scrive riteneva utilizzare gli stessi in forma di sommario riferimento, interfacciandoli, successivamente, con altri dati più aderenti al caso de quo, attinti dai riferimenti del mercato locale, per la specifica zona di interesse.

Riassumendo le caratteristiche per ciascun immobile staggito in valutazione, si esaminavano gli stessi così in elenco:

TRIBUNALE DI MESSINA
 II° Sez. Civile – Esecuzioni forzate
 Giudice delle Esecuzioni: Dott. Daniele Carlo Madia
 CAUSA CIVILE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. n.7/2025:
 “BANCA MEDIOLANUM SPA” c/ “XXXXXXXXXX”
 C.T.U. Arch. Elio Grillo

20.d.1) sommarie caratteristiche per l'immobile in valutazione ad uso residenziale;

si considerava che l'immobile de quo possedesse le seguenti caratteristiche:

- essere un appartamento per civile abitazione ubicato nel centro abitato di un Comune rivierasco a vocazione turistica del litorale ionico della provincia di Messina;

- essere in detenzione al soggetto esecutato;

- essere posto in zona scarsamente servita in ordine ai servizi offerti alla collettività, con parcheggi insufficienti e molto caotica;

- scarso soleggiamento e limitata panoramicità;

- trovarsi in eccellenti condizioni di conservazione;

- a breve distanza dal centro città e/o comunque dalla zona più prossima meglio organizzata in termini di servizi;

- zona appena sufficiente, in ordine ai servizi del trasporto pubblico locale e ad appena 2,5 km dall'accesso all'autostrada;

- buon assortimento offerto in zona di esercizi commerciali al dettaglio, bar, ristoranti e strutture ricettive, carente in ordine a servizi quali: ospedali, cliniche, banche, poste ecc.);

Che si prevedeva il sostenimento, a carico dell'aggiudicatario, delle seguenti voci di spesa:

- € 7.214,00 (stimate a corpo per la realizzazione del muro di compagno posto lateralmente al terrazzino, corredato da infissi per la porta e la finestra, installazione dell'infisso e relativo serramento, di maggiore dimensione, per la porta finestra conducente al terrazzino, rimozione infisso e avvolgibile posto sul prospetto lato sud-est e ripristino degli sguinci a seguito della rimozione dell'infisso);

- € 3.903,40, quali spese da sostenere per la pratica in SCIA in sanatoria di cui al seguente parziale: € 721,40 quale onere sanzionatorio calcolato al 10% sul

computo metrico delle opere da realizzare in rispristino; € 1.032,00 per sanzione pecuniaria; € 150,00 per diritti di istruttoria; ed € 2.000,00 per onorario tecnico incaricato alla cura della pratica de qua comprensiva di IVA e accessori come per legge. Per complessivi € **11.117,40** (€ 7.214,00 + € 3.903,40).

Ne veniva che per tali specifiche caratteristiche si rilevava un valore medio, stimato sul mercato locale, all'attualità, ricompreso mediamente tra un minimo di € 1.800,00/m² ad un massimo di € 3.000/m².

Restringendo il campo, in considerazione delle caratteristiche summentovate, si poteva assumere un valore più probabile di mercato attestato nell'ordine di € 2.500,00/m².

Per tanto, considerando una superficie lorda commerciale complessiva rilevata pari a 142,63 m², se ne deduceva un valore più probabile di mercato del bene in valutazione, nello stato di fatto in cui si trovava, al momento degli eseguiti sopralluoghi, in € 356.575,00.

Per tale misura di stima si procedeva al calcolo del valore a base d'asta, comprendente: le spese da sostenere per l'eliminazione delle opere abusivamente realizzate rinvenute, per la sanatoria di quelle interne e la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinata forfettariamente nel 10% dello stesso, come da sottostante schema sinottico

(A) Valore lordo di stima immobile staggito: 142,63 m ² x € 2.500,00/m ²	€ 356.575,00
(B) Riduzione per assenza di garanzia vizi bene venduto, 10% del V.I.s (€ 356.575,00 x 0,10)	€ 35.657,50
(C) Pratica SCIA in sanatoria	€ 3.903,40
(D) Spese per la rimessione in pristino delle opere abusivamente realizzate.	€ 7.214,00
TOTALE NETTO A BASE D'ASTA, (E): (A)-(B)-(C)-(D)	€ 309.800,10

Ventunesimo quesito;

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

nel merito di quanto chiamato ad esitare riguardo al suddetto quesito, si esponeva che da quanto attinto, anche dalla documentazione depositata in atti, il bene in parola risultava essere stato pignorato solo ad un soggetto intestatario (esecutato); quindi non si ravvisava l'esistenza di altri soggetti cointestatari dello stesso immobile.

Altresì si riteneva di riferire che per l'immobile de quo, visto le sue caratteristiche intrinseche, già indicate, non ricorreva la proficuità ad essere frazionato in più lotti.

Inoltre, riguardo l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate, da quanto evinto, sia dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per la pubblicità immobiliare, sia dalla documentazione presente in atti, si esponeva che non risultavano altri creditori iscritti.

Ventiduesimo quesito;

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

riguardo l'esito del suddetto quesito, si esponeva che lo scrivente procedeva a riassumere, in forma di compendio, i dati fin qui attinti, al fine di evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, come di seguito esposti:

- immobile ad uso residenziale posto al piano 2° di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano attico e sito in Giardini Naxos in Via Tysandros n. 38;
- in eccellenti condizioni di conservazione;
- anno di costruzione: 1986;

l'intera consistenza immobiliare risultava essere così, all'attualità, censita, come da sottostante schema riportante i dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	319	6		A/2	4	7 vani	Totale: 142 m ² Totale: escluse aree scoperte: 140 m ²	Euro 524,20	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI IN LRNI del 06/07/2023 Pratica n. ME0075516 in atti dal 10/07/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI IN LRNI (n. 75516.1/2023)	
Indirizzo					LUNGOMARE TYSANDROS n. 38 Piano 2							
Notifica					Partita					Mod 58		
1	[redacted] nato a Palagonia (CT) il 09/11/1981				[redacted]					(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

TRIBUNALE DI MESSINA
II° Sez. Civile – Esecuzioni forzate
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Daniele Carlo Madia
CAUSA CIVILE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. n.7/2025:
“BANCA MEDIOLANUM SPA” c/ “[redacted]”
C.T.U. Arch. Elio Grillo

Ventitreesimo quesito;

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

Come già riferito nell'esito del quesito n. 21, per l'immobile oggetto di causa ricorreva l'utilità di essere venduto in un unico lotto.

Ventiquattresimo quesito;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

da quanto accertato, dalla documentazione presente in atti, il codice fiscale dell'esecutato risultava essere il seguente: XXXXXXXXXX

Venticinquesimo quesito;

25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

in relazione al precipuo quesito disposto, si espone che codesto C.T.U., in data 03/09/2025, ha inviato presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Palagonia, presso cui risulta residente l'esecutato, giusta istanza di reperimento dell'estratto di matrimonio, di cui al prot. n. 16971/2025 e così come fatto pervenire allo scrivente in data 08/09/2025 di cui al prot. n. 0017229/2025. Come di seguito testualmente riportato.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

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

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Palagonia al n. 13 P. 2 S. B anno 2014 risulta che il giorno 08 del mese di agosto dell'anno 2014 alle ore 18:25 hanno contratto matrimonio in Acireale (CT) - ██████████ nato il 09/11/1981 a Palagonia (CT) atto n. 16 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1981 e
atto n. 42 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1987

Catania

annotazioni

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

Dal quale si evince che non risulta alcuna annotazione di diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc., in quanto regolarmente coniugati e conviventi.

Ventiseiesimo quesito;

26) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

nel merito di quanto chiamato ad esitare, si esponeva e ribadiva, per quanto già espresso nei precedenti paragrafi, che l'immobile staggito risultava, alla data degli eseguiti sopralluoghi, essere detenuto dal Sig. ██████████, quale unico debitore esecutato nel presente procedimento, pertanto non ricorre quanto indicato nel su indicato quesito.

Ventisettesimo quesito;

27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

in esito al suddetto quesito, si esponeva che da ricerche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale in data 21/10/2025, veniva emesso il seguente riscontro:

“Il funzionario giudiziario, esaminati gli atti e il registro informatizzato d'Ufficio,

ATTESTA

che a Sicid ordinario non risultano procedimenti in cui sia parte

██████████, nato a Palagonia il 09/11/1981

Tale attestazione può essere utilizzata solo per uso interno Tribunale di Messina”.

Pertanto non si ravvisava alcun pregiudizio in capo all'esecutato.

Ventottesimo quesito;

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

in relazione a quanto eseguito in ricerca, in accordo con la normativa vigente e per le specifiche riguardanti l'immobile pignorato ad uso abitativo così come qualificato in A2, si poteva accertare che il trasferimento forzoso di proprietà avverrebbe tra un soggetto diverso dal costruttore e l'aggiudicatario, quindi non soggetto ad IVA.

Ciò nonostante le cessioni di fabbricati abitativi esenti Iva, in deroga al principio di alternatività Iva/registro, scontano *l'imposta di registro proporzionale*, nella misura del **2%** (in presenza delle condizioni dell'agevolazione "*prima casa*") o del **9%** (ordinariamente), con la misura minima di 1.000,00 euro, e le imposte: ipotecaria e catastale nella misura di 50,00 euro ciascuna, mentre sono esenti dalle imposte di bollo e dai tributi speciali catastali.

Ventinovesimo quesito;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

lo scrivente prendeva atto di quanto su-indicato, riservandosi di attenersi nel caso in cui dovesse ricorrerne la necessità.

Trentesimo quesito;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

lo scrivente, nel prendere nota di quanto su-indicato, si riserva di adempiere, opportunamente, a tali prescrizioni.

Trentunesimo quesito;

31) provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.:

Io scrivente, nel prendere nota di quanto su-indicato, si riserva di adempiere, opportunamente, a tali prescrizioni.

Messina li 05/11/2025

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

Relazione peritale redatta con “*Tribuoffice*”

TRIBUNALE DI MESSINA
II°

Esecuzione Forzata
Banca Mediolanum SpA
contro

██████████
LOTTO 1

N. Gen. Rep. **000007/25**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984
C.F. GRLEI72A04F158S

con studio in Messina (Messina) via G. Macri 10

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

**Beni in Giardini Naxos (ME) Via Tysandros n. 38
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Giardini Naxos (ME), Via Tysandros n. 38, in quota: 1/1 a [REDACTED]
l'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:
- ingresso;
 - ripostiglio;
 - salone con angolo cottura;
 - disimpegno;
 - servizi igienici;
 - w.c.;
 - n. 3 camere da letto;
- è posto al secondo piano di un edificio a quattro elevazioni f.t. e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 142,13 m².
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 3, particella 319, subalterno 6, di cui alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 524,20, in ditta: [REDACTED]
Coerenze e confini intero compendio:
- a nord-est, con strada pubblica vicolo dei Fabbri Ferrai;
 - a sud-ovest, in parte con vano scala e in parte altra unità immobiliare altra ditta;
 - a nord-ovest con giunto tecnico altri fabbricati rispettivamente particella 334 e 268; e a sud-est in parte con corte di pertinenza, in parte con giunto tecnico altro fabbricato particella 157 e in parte con altro immobile, stesso fabbricato ma altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale a carattere residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
- Servizi della zona: parco giochi (), luogo di culto (), negozio al dettaglio (), farmacie (), istituti di credito
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/turistiche
- Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria (km 1,50), autostrada (km 2,50), autobus (km 0,235).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nella qualità di proprietario.

4. VINCOLI E 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 della 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 e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- **ipoteca volontaria**, iscritta a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21881/2097, per la somma complessiva di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), per la durata di anni 20 (venti), a garanzia di un finanziamento di Euro 250.000,00 (duecentocinquanta e zero centesimi), concesso dalla BANCA MEDIOLANUM S.p.A., con sede a Basiglio, senza domicilio ipotecarlo eletto; precisato che dal quadro D della nota di iscrizione risulta l'elezione del domicilio del creditore presso la propria sede sociale;
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- **pignoramento** nascente da verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Messina, in data 23 gennaio 2025 ai numeri 1717/1328, su immobile in oggetto.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Trascrizione a favore**, atto tra vivi - compravendita del 03/08/2023 - Registro Particolare n. 17467, Registro Generale n. 21880, pubblico Ufficiale Cannizzo Marco, repertorio 77519/52512 del 27/07/2022.

Immobili siti in Giardini Naxos (ME);

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

si rilevava una difformità urbanistico-edilizia consistente nella realizzazione di modifiche interne finalizzate ad una diversa distribuzione degli spazi interni per le quali era stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giardini Naxos, a nome dell'attuale proprietario esecutato, una pratica CILA assunta al protocollo n. 23502 del 07/11/2022. Tuttavia per tale pratica non si rinvenivano i relativi allegati, quali: gli elaborati grafici di progetto e la relazione tecnica illustrativa; ragione per cui la si ritiene invalida e quindi l'intervento realizzato alla stregua di un intervento sine titolo. Inoltre da quanto attinto in sede di sopralluogo risulta essere stato abbattuto un muro delimitante un terrazzo annesso all'appartamento, inglobandone la sua superficie in quella residenziale dell'immobile, per farne parte integrante, oltre all'avvenuto cambio di destinazione d'uso per tale porzione di superficie, per il quale non si poteva ricorrere alla sanatoria. Inoltre, da quanto posto in ricerca presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Giardini Naxos e del Genio Civile di Messina, non si è rinvenuta alcuna documentazione relativa alla consistenza strutturale dell'intero edificio e quindi dell'immobile de quo, dalla quale dedurre se insieme al muro che è stato eliminato era presente anche un pilastro. Per tale accertamento ci si è dotati dell'autorizzazione del G.E. per poter accedere agli immobili ad esso immediatamente confinanti (sottostante e soprastante) per verificare ivi l'eventuale presenza del pilastro in forma di continuità con quello dell'immobile de quo. Tuttavia, poichè l'autorizzazione era subordinata a quella dei rispettivi proprietari degli immobili confinanti al loro accesso, non si potè accedere agli stessi per l'irreperibilità degli stessi.

Per tali interventi realizzati sine titolo, ricorrevano le seguenti azioni:

- Pratica SCIA in sanatoria inglobante sia l'avvenuta modifica interna, oggi sine titolo, sia la rimessione in pristino: del terrazzino, del relativo muro di delimitazione e del cambio di destinazione d'uso, per la quale occorre il sostenimento di spesa pari a complessivi € 11.117,40 di cui:

- € 7.214,00 (stimate a corpo per la realizzazione del muro di compagno posto lateralmente al terrazzino, corredato da infissi per la porta e la finestra, installazione dell'infisso e relativo serramento, di maggiore dimensione, per la porta finestra conducente al terrazzino, rimozione infisso e avvolgibile posto sul prospetto lato sud-est e ripristino degli sguinci a seguito della rimozione dell'infisso);

- € 3.903,40, quali spese da sostenere per la pratica in SCIA in sanatoria di cui al seguente parziale: € 721,40 quale onere sanzionatorio calcolato al 10% sul computo metrico delle opere da realizzare in pristino; € 1.032,00 per sanzione pecuniaria; € 150,00 per diritti di istruttoria; ed € 2.000,00 per onorario tecnico incaricato alla cura della pratica de qua comprensiva di IVA e accessori come per legge.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile :	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00 (dato non pervenuto)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00 (dato non pervenuto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Al Sig. [REDACTED] nato a Palagonia (CT) il 09/11/1981 il bene in oggetto è pervenuto, per l'intera quota, in regime di separazione dei beni; per averlo acquistato dal signor Esterini Sebastiano, in forza di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania, in data 27 luglio 2022 al numero 77519/52512 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 3 agosto 2022 ai numeri 21880/17467.

6.2 precedenti proprietari:

Al Sig. Esterini Sebastiano, nato in Acireale il 07 ottobre 1940, codice fiscale: STR SST 40R07 A0280, per l'intera quota; per averlo acquistato in forza di atto ricevuto dal Notaio Dott. Ivan Basso di Adrano, in data 28 novembre 1973 al numero 2231 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Messina in data 11 dicembre 1973 ai numeri 23434/197 48, in forza del quale la signora [REDACTED], con il consenso della di lei madre [REDACTED], nata a Taormina il 9 aprile 1915, ha venduto al signor [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia** in sanatoria n. 19, rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, in data 27 febbraio 1984, a [REDACTED] per conto degli altri comproprietari.
- Certificato TOA completamento di quanto autorizzato, in data 29/05/1984 la ditta Cannizzaro Carmelo presentava istanza tesa ad ottenere il Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato già sanato.
- **Certificato di agibilità** in data 11/10/1986, veniva rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos giusto Certificato di abitabilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Giardini Naxos (ME), Via Tysandros n. 38, in quota: 1/1 a [REDACTED]
l'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:

- ingresso;
- ripostiglio;
- salone con angolo cottura;
- disimpegno;
- servizi igienici;
- w.c.;
- n. 3 camere da letto;

è posto al secondo piano di un edificio a quattro elevazioni f.t. e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 142,13 m².

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 3, particella 319, subalterno 6, di cui alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, calasse 4, consistenza 7 vani, rendita € 524,20, in ditta: [REDACTED]

Coerenze e confini intero compendio:

- a nord-est, con strada pubblica vicolo dei Fabbri Ferrai;
- a sud-ovest, in parte con vano scala e in parte altra unità immobiliare altra ditta;
- a nord-ovest con giunto tecnico altri fabbricati rispettivamente particella 334 e 268;
- e a sud-est in parte con corte di pertinenza, in parte con giunto tecnico altro fabbricato particella 157 e in parte con altro immobile, stesso fabbricato ma altra ditta.

L'altezza interna rilevata, tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risulta essere pari a 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

la zona di riferimento risultava ricadere, nel P.R.G. approvato con D.A. 152/85, in gran parte in zona "B●" (completamento centro abitato).

Norme tecniche e indici:

- indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 5;
- n.3 piani f.t.;
- altezza massima ml.11,00;
- distanza tra fabbricati m.0,00 o pari ad H;
- distanza fra pareti finestrate min.10,00;
- distanza dai confini m.0,00 o 1/2 H, min.5,00;
- distanza dal ciglio stradale secondo allineamenti esistenti;
- tipologia edilizia corpi isolati o in serie chiusa.

Si recepiscono le LL.RR. 19/72, 21/73 e minima parte in vicolo Fabbri Ferrari; Si precisa che i vincoli inerenti le zone destinate a servizi ed opere di urbanizzazione ai sensi della L.R. 38/73 di cui al D.A. 152/85 approvativo del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. n.31 del 27/07/85, sono decaduti in data 27/07/95.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	140,50	1	140,50
balcone	Sup. reale lorda	7,10	0,30	2,13
	Sup. reale lorda	147,60		142,63

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non pervenuta, probabilmente travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: mediocri.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio a taglio termico e vetro a camera, protezione: serrande avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a singola rampa, rivestimento: marmo, condizioni: mediocri.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro rivestita, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione: con bombola, rete di distribuzione: tubi in materiale sintetico, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: con climatizzatori/pompe di calore, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

il criterio di stima adottato è risultato quello del confronto diretto di mercato, quale metodo di gran lunga più utilizzato dagli operatori del settore immobiliare e peritale; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare, oltre che da indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Esso consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il MQ di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare: attraverso il catasto di Messina di beni quanto più similia quello oggetto di stima, Conservatoria del registro immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Messina, Agenzie Immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali risposdenze, si assumeva un valore più prossimo di mercato, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè in buone condizioni d'uso, da cui scaturiva un valore di mercato più prossimo stimato in € 2.500,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 142,63	€ 356.575,00	€ 356.575,00

8.4. Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Riduzione monetaria:

€ 35.657,50

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

Nessuna

- spese per la rimessione in pristino opere abusive:

€ 7.214,00

- spese per la regolarizzazione mediante SCIA in sanatoria:

€ 3.903,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 309.800,10

Relazione lotto 001 creata in data 05/11/2025
Codice documento: E080-25-000007-001

il perito
Arch. Elio Grillo