

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Forzata

.....
contro

N. Gen. Rep. 191/2021

Giudice Dr. -----

RAPPORTO DI STIMA

Ing. Cosimo Sanfilippo – via Nina da Messina is. 458 n.18 – 98121 Messina
Cell. 345/0459940 – mat. OIM. 1673
mail. cosimo.sanfilippo@gmail.com – pec cosimo.sanfilippo@ingpec.eu



Premessa: L'immobile di interesse è una villetta a più elevazioni f.t. in Giardini Naxos via Pietrenere, la stessa risulta dotata di area esterna di pertinenza. Nell'atto di provenienza della sig.ra -----, tra l'altro, si legge "...un fabbricato costituente una unica unità abitativa a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto e con annesso terreno circostante di pertinenza...".

In catasto al foglio 8, p.lle 452/2 e 4.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GIARDINI-NAXOS		8	452		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	VIA PIETRENERE		T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
3						Immobile Soppresso
4	VIA PIETRENERE	SN	1-2			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio

dati

ti

18/1526/2023

16/02/2023

[Info ed annotazioni](#)

IBANO



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/02/2023

Dati identificativi: Comune di GIARDINI-NAXOS (E014) (ME)
Foglio 8 Particella 700

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GIARDINI-NAXOS (E014) (ME)
Foglio 8 Particella 700

Classamento:

Rendita: Euro 326,76
Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 111 m²
Foglio 8 Particella 700

Indirizzo: VIA PORTICATO n. SNC Piano T

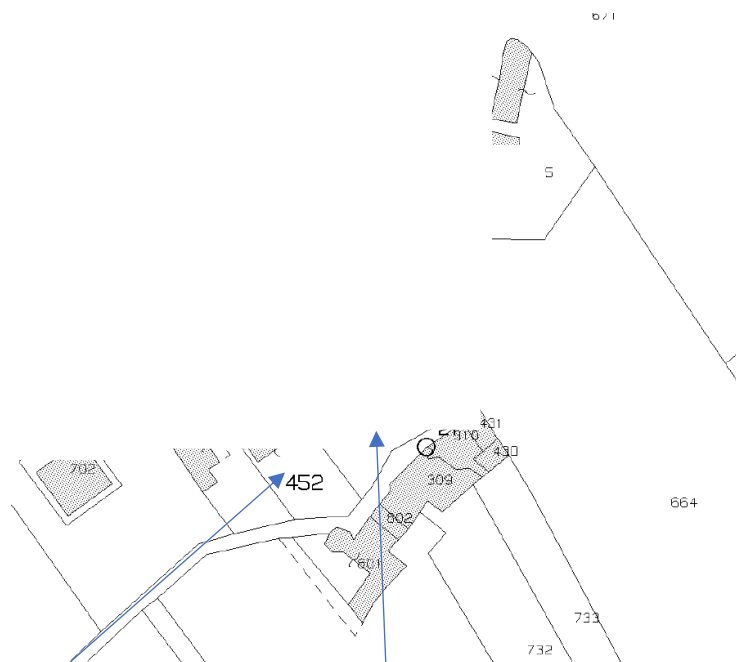
Dati di superficie: Totale: 156 m²

14)(ME) Foglio 8 Particella 700

NE del 21/06/2010 Pratica n.
dal 21/06/2010 COSTITUZIONE (n.

E TESTAMENTARIA di TAORMINA
30/12/2019 Sede MESSINA (ME)
lume 88888 n. 426669 registrato in
fascrizione n. 21591.1/2020 Reparto
atti dal 14/12/2020

aria di ----- Pasquale del 2019

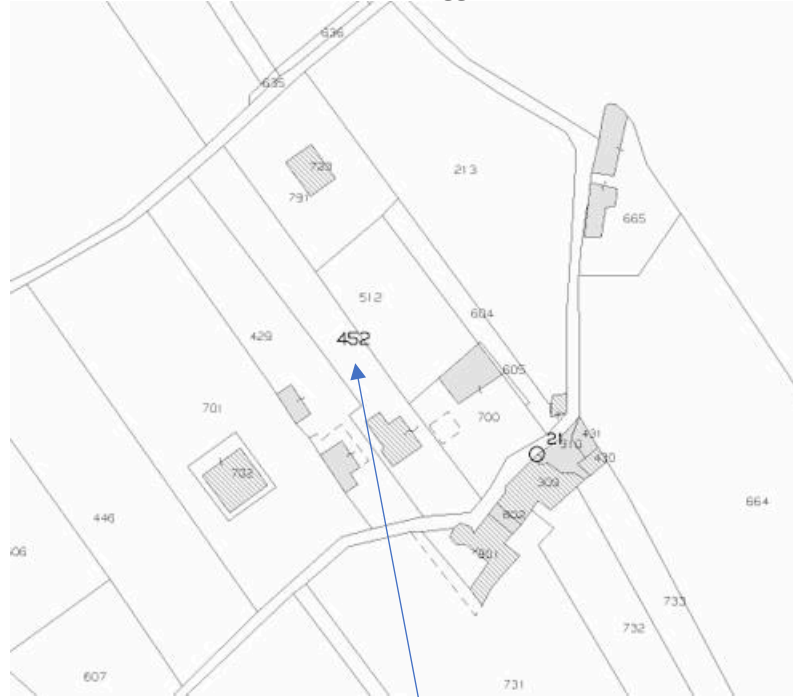


p.lla 452 oggetto di interesse- p.lla 700 limitrofa non oggetto di interesse (mappa non aggiornata)

Si ritiene, altresì di dover precisare che l'accesso all'immobile oggetto di procedura può avvenire sia a mezzo cancello posto in corrispondenza dell'area di pertinenza sia a mezzo di cancello posto nella limitrofa particella non oggetto di procedura.



Si precisa, altresì, che la particella 452 era stata erroneamente frazionata in p.lla 452 e p.lla 513, a seguito di segnalazione al competente Ufficio del Territorio di Messina la p.lla 513 è stata soppressa e la p.lla 452 ha ripreso la sua originaria consistenza- vedasi i relativi atti catastali aggiornati.



Attuale mappa catastale – p.lla 452 nella sua attuale consistenza



Data: 08/12/2023 Ora: 18.12.13 Segue
Visura n.: T42736 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/12/2023

Dati della richiesta	Comune di GIARDINI-NAXOS (Codice:E014)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA Foglio: 8 Particella: 452

Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	8	452		-	ENTE URBANO	ha are ca 15 52				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/11/2023 Pratica n. ME0123235 in atti dal 27/11/2023 Verifica d'ufficio (n. 123235.1/2023)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni										
di studio: Variazione su istanza di parte del 27/11/2023 acquisita agli atti al prot. n. ME0123213 del 2023 SI RIPRISTINA LO STADIO PRECEDENTE PER COLLEGAMENTO CON N.C.E.U.										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:8 Particella:513 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E014 - Foglio 8 - Particella 452/



ALL'UTE DI MESSINA

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto sig. M. [redacted]
nato a GIARDINI-NAXOS, dichiara sotto la propria
responsabilità di non essere proprietario della p.lla 513 del foglio di mappa 8 del
Comune di Giardini Naxos, ma bensì della p.lla 213 dello stesso foglio di mappa

In fede

Giardini Naxos 02.11.2025

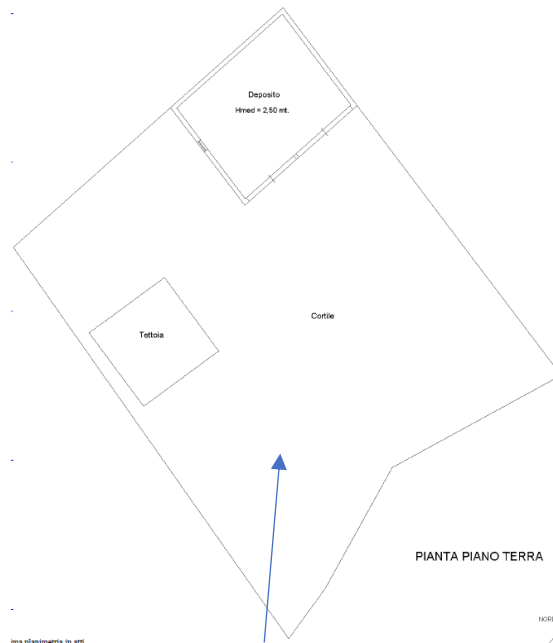
[redacted]

Dichiarazione resa dall'ex intestatario all'U.T.E. di Messina



Tettoia che teoricamente dovrebbe insistere all'interno della particella 700 – tettoia che non dovrebbe essere oggetto di valutazione in quanto opera che dovrebbe essere insistente in area di proprietà d'altra ditta – non oggetto di esecuzione





Area di cui alla particella 700 non oggetto di procedura

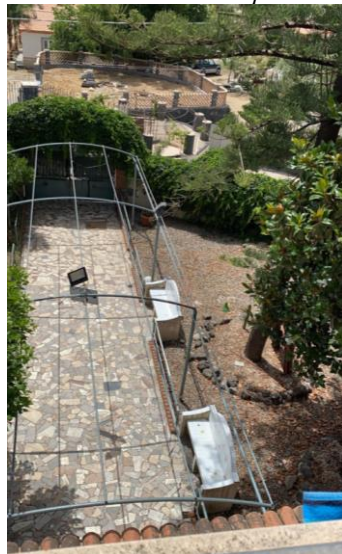




I due accessi all'immobile di interesse solo che uno consente l'accesso alla particella 700 non di interesse



L'immobile e la corte di pertinenza



Vista di parte della corte di pertinenza- vista dal II piano dell'immobile

A questo punto è opportuno sottolineare che oggetto dell'odierna procedura sono gli immobili in Giardini Naxos fg 8, p.lle 452 subb. 2 e 4, oltre corte di pertinenza.

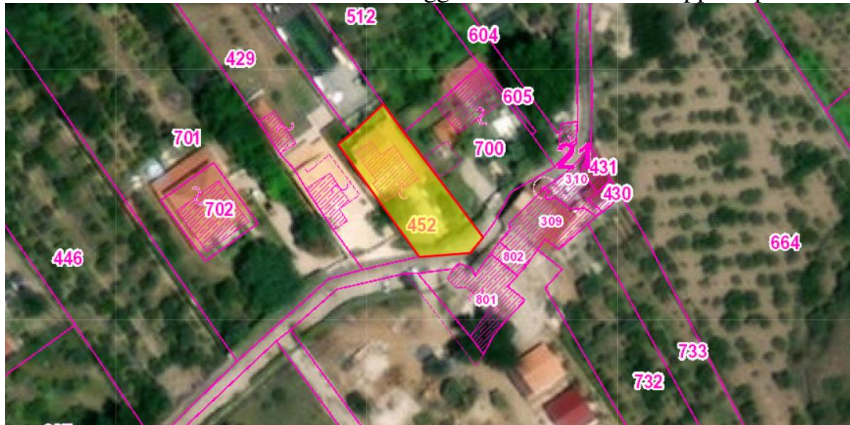


In particolare il sub 2 identifica l'immobile al piano terra, annesso allo stesso è l'area cortilizia di pertinenza che catastalmente è identificata alla particella 452.

Dalla planimetria catastale si evince che il sub. 2 confina per 4 lati con terreno stessa ditta, dall'esame del progetto in sanatoria dello stesso fabbricato si desume che la corte citata è di fatto pertinenza dello stesso fabbricato di interesse.

In particolare la particella 452 ha una odierna estensione cartografica di 1552 mq. (ente urbano) e la stessa deriva dalla particella 213 dell'originaria superficie di 9.905 mq. – agrumeto- vedasi la visura storica della particella.

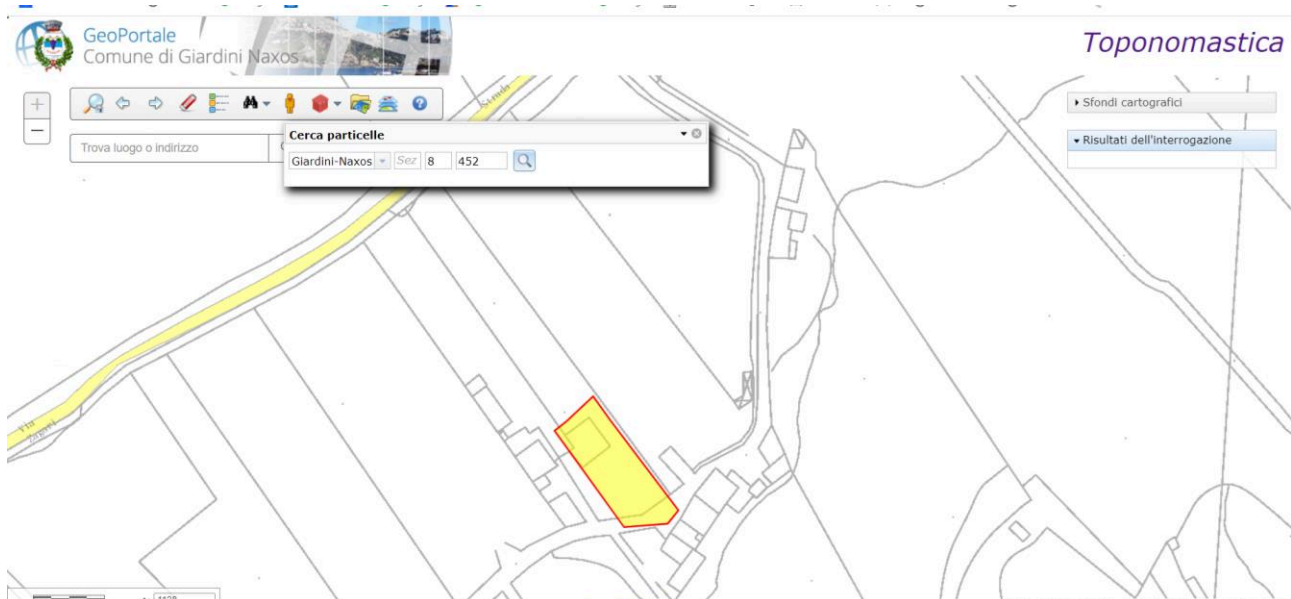
Si precisa che negli elaborati grafici allegati alle due sanatorie la particella 452 viene rappresentata nel suo intero e non nelle p.lle 452 e 513, si ribadisce che erroneamente la p.lla 452 era stata frazionata in 452 e 513, a seguito di segnalazione dello scrivente è stata effettuata la correzione catastale ed oggi risulta inserita in mappa la p.lla 452 nel suo intero.



Estratto dal geoportale del Comune di Giardini Naxos – non aggiornato.



Zona di interesse



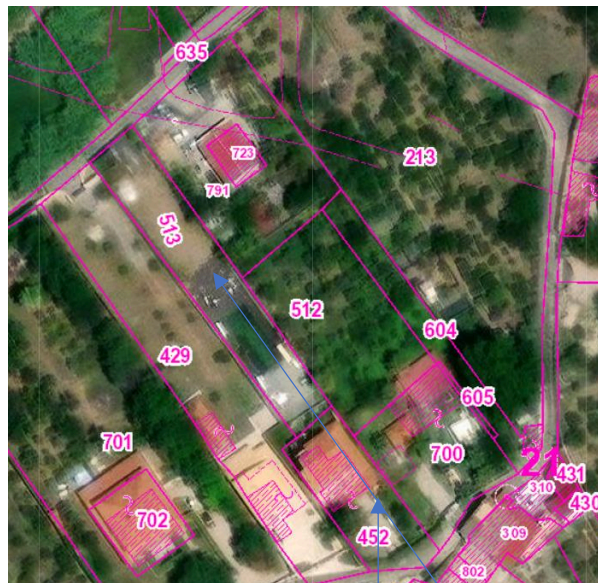
A livello di sovrapposizione toponomastica sembrerebbe che **parte della corte insista su strada** – non aggiornato





Catastalmente, invece, risulterebbe a tergo di strada. Nella fattispecie l'area è a confine con strada- vedasi foto del cancello di ingresso all'immobile di interesse – non aggiornato

Si riporta di seguito la situazione del geoportale del Comune di Giardini Naxos non aggiornato in cui si riporta ancora la separazione tra la p.lla 452 e la p.lla 513, mentre oggi catastralmente risulta solo la p.lla 452 (fusione tra la vecchia p.lla 452 e la p.lla 513).

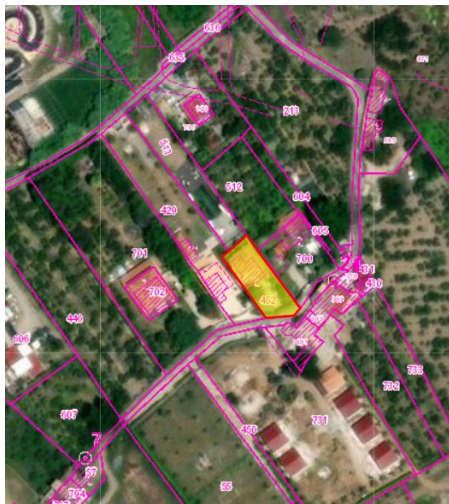


p.lla di interesse – 452 +513

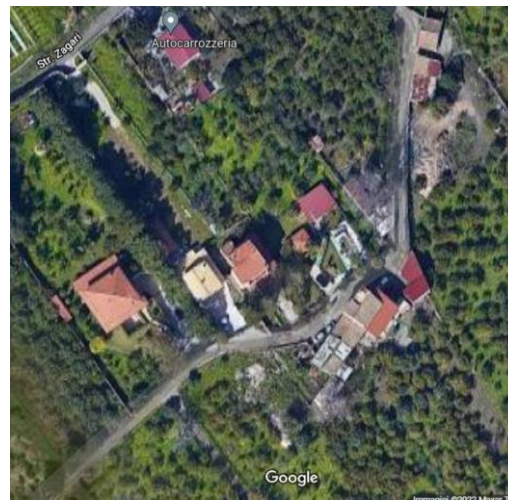




Area di interesse – fonte Google Maps

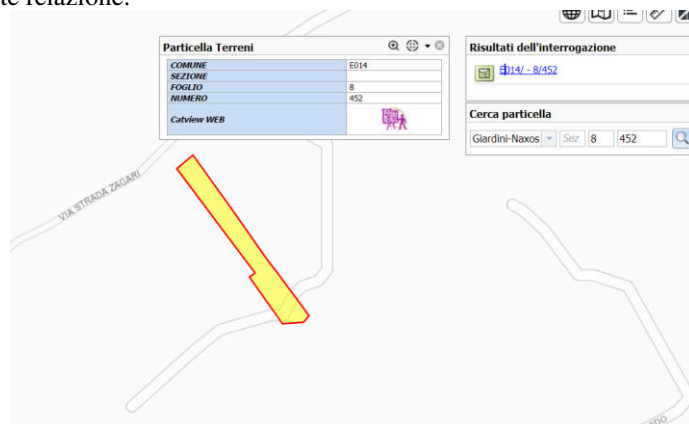


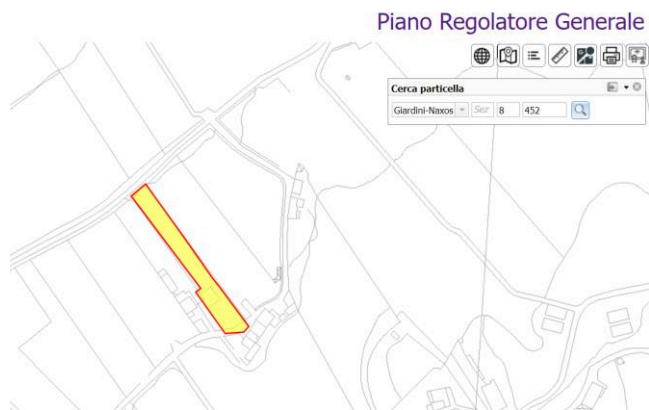
Geoportale



google Maps

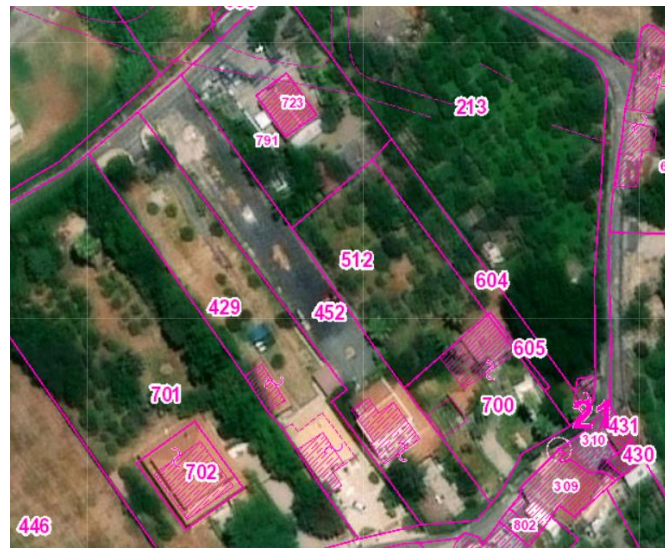
Si precisa che alla data del 26.04.2024 la situazione sul geoportale risulta aggiornata catastalmente, vedasi le foto di seguito allegate alla presente relazione:





Si noti che dalla sovrapposizione del geoportale sembrerebbe che la stessa particella 452 interessi anche una piccola parte della strada posta a tergo





**Beni in Giardini Naxos (Me), via Pietrenere
Piano terra, I e II
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 (-----, proprietari per 1/2 ciascuno), di una villetta con annessa corte in Giardini Naxos (Me) via Pietreneri, in catasto l'immobile di interesse risulta così identificato:

- Intestazione -----, proprietari per 1/2, foglio 8 p.lla 452/2, via Pietreneri piano T, Cat. A04, classe 05, sup. 4.5 vani, rendita Euro. € 592,63;
- Intestazione -----, proprietari per 1/2, foglio 8 p.lla 452/4, via Pietreneri piano 1-2, Cat. A04, classe 05, sup. 6 vani, rendita Euro. € 790,18;

Situazione aggiornata al : 28/05/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **GIARDINI-NAXOS** Codice: **E014**
 Foglio: **8** Particella: **452** Subalterno: **2**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
8	452	2	VIA PIETRENERI Piano T	A04	05	4,5 vani	R.Euro:592,63			

Situazione aggiornata al : 28/05/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **GIARDINI-NAXOS** Codice: **E014**
 Foglio: **8** Particella: **452** Subalterno: **4**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
8	452	4	VIA PIETRENERI n. SN Piano 1-2	A04	05	6 vani	R.Euro:790,18			

Si precisa che l'immobile nel suo complesso confina e prospetta su 4 lati con terreno di pertinenza della proprietà della stessa ditta (p.lla 452 ai terreni). Si precisa che il sub. 3 risulta immobile catastalmente soppresso. In particolare è opportuno far notare che il pignoramento è relativo ai subb 2 e 4 della p.lla 452 fg 8 di Giardini N.

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune E014 - GIARDINI-NAXOS (ME)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 8 Particella 452 Subalterno 2

Firmato Da: MAMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial# 805e3c20a5aef162 - Firmato Da: GIACOBBE VITTORIO En

agenzia entrate

Direzione Provinciale di MESSINA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 31168
 Registro particolare n. 24509
 Presentazione n. 33 del 18/11/2021

Pag. 2 - Fine

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,5 vani	N. civico	-
Indirizzo	CONTRADA PIETRENERI				
Piano	T				
Immobile n. 2	E014 - GIARDINI-NAXOS (ME)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 8	Particella	452	Subalterno	4
Sezione urbana		Consistenza	6 vani		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE				
Indirizzo	CONTRADA PIETRENERI			N. civico	-
Piano	1-2				

Estratto dell'atto di pignoramento

La villetta di interesse si sviluppa in un pt, piano I e II. Dal cortile di pertinenza (cortile attiguo a strada) si accede al **piano terra** dello stabile, in particolare detto piano ha due ingressi e si sviluppa in un ampio vano adibito a



cucina/soggiorno, corridoio di disimpegno, una stanza da letto, uno stanzino e bagno. Dall'esterno è possibile accedere ad un locale magazzino con tetto a falda non in buone condizioni manutentive.

Le condizioni manutentive di detto piano sono sufficienti, le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo in ceramica, gli infissi interni e quelli esterni in legno, le tinteggiature sono del tipo al plastico.

Il bagno ha la pavimentazione e il rivestimento in ceramica e lo stesso è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'altezza interna è pari a circa 3.08 m., quella di progetto rilevabile è pari a circa 3.10.

All'interno del vano adibito a cucina/soggiorno si nota la presenza di un camino (segnato negli elaborati progettuali).

Nel locale deposito esterno si trova un forno anche questo segnato negli elaborati progettuali.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Si nota che all'interno della stanza da letto in corrispondenza del soffitto si notano tracce di condensa.



Particolari del piano terra – da restaurare

Piano Primo

Dalla corte esterna a mezzo scala si accede ad una scala interna al fabbricato (pavimentazione in marmo) che permette l'accesso al piano I dello stabile di interesse.

Immediatamente nel sottoscala (i piani I e II sono accessibili tra loro a mezzo scala interna) terra troviamo un piccolo locale deposito.

Come detto dalla scala interna si accede al I piano, tale piano si compone di due grandi vani di cui uno adibito a cucina e l'altro adibito a salone/soggiorno, oltre disimpegno e bagno con antibagno e balcone a livello prospettante l'area cortilizia di pertinenza lato ingresso carrabile.

Il balcone non si trova in perfette condizioni manutentive.

Le pavimentazioni sono del tipo in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.



Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore. Il locale bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica, altezza del rivestimento circa 2.00 m, e lo stesso è dotato di wc, lavabo e nell'antibagno è presente un boiler. Nel soffitto del locale salone e della cucina si notano tracce d'umido, la cucina è del tipo in muratura. L'altezza interna del piano è pari a circa 2.88/2.90 m., progettualmente si desume una altezza di circa 3.00 m. Lo stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.



Piano Secondo

Dalla scala interna si passa dal I al II piano dello stabile. Si precisa che all'interno del vano scale si notano tracce d'umido. Tale piano ha copertura a falde, ed è composto da tre stanze da letto di cui una matrimoniale, bagno (vasca, lavabo e wc.), disimpegno, balcone a livello e balconcino in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale.

All'interno della stanza da letto matrimoniale troviamo un locale bagno di pertinenza diretta della stessa stanza (lavabo, wc., vasca con idromassaggio, doccia).

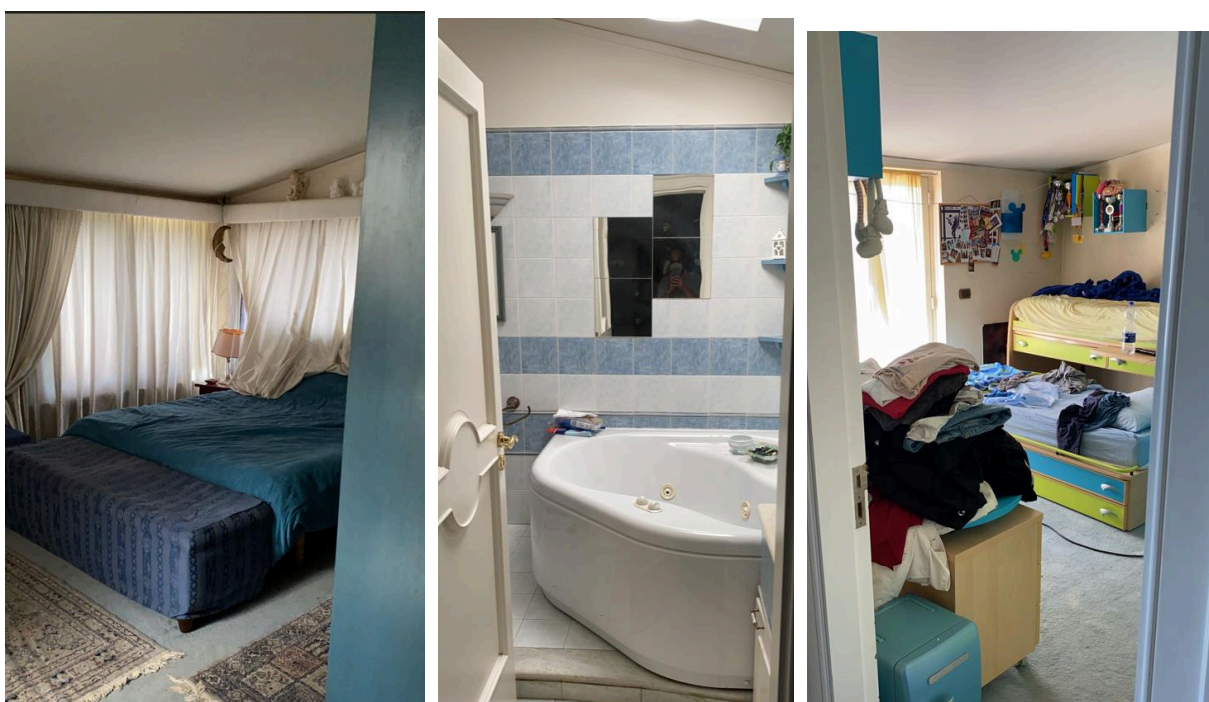
Le pavimentazioni sono in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.

Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore.

I bagni hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Sia il balcone a livello che il balconcino lato stanza da letto matrimoniale non si trovano in buono stato di manutenzione, si notano infatti diversi fenomeni di degrado degli intonaci (anche su facciata).

Stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.





particolari del piano II

Si precisa che il fabbricato nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione (anche di facciata), plausibili adeguamenti degli impianti e/o creazione di nuovi impianti (manca l'impianto di riscaldamento).





Particolare della facciata ex

Annessa al fabbricato è una area cortilizia di pertinenza, in particolare parte di quest'area di fatto risulta adibita a parcheggio.



Si nota che parte dell'area cortilizia è divisa da un muro







Cancello – accesso da strada



Area retrostante – immobile di interesse





Immobile – pt

Si precisa che ai fini della valutazione si terrà conto anche dell'area di pertinenza dell'immobile adibita parzialmente a parcheggio.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una villetta in giardini Naxos (Me) in via Pietrenere, costituita da un P.T., oltre piano I e II oltre corte di pertinenza, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive (necessita di interventi manutentivi).

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Parcheggi esterni: sufficienti (si nota che in ogni caso è possibile parcheggiare nell'area di pertinenza dello stesso immobile)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di interesse è occupato dalla famiglia dei sigg.ri -----/-----.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non si è a conoscenza di convenzioni e/o provvedimenti*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Giardini Naxos, l'immobile ricade urbanisticamente nel*

SI CERTIFICA

Che il terreno/fabbricato in Catasto al foglio di mappa n. 8 part. n. 452 ricade, nel vigente P.R.G. approvato con D.A. 152/85, in zona "E" (verde agricolo) con indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,03; nr. 2 piani fuori terra, altezza massima m.7,00; distanza tra fabbricati minimo m. 10,00; distanza dai confini minimo m. 10,00; distanza dal ciglio stradale minimo m. 20,00, tipologia edilizia corpi isolati; strumento di attuazione: concessione edilizia; note e prescrizioni particolari: le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate per le effettive esigenze agricole del fondo;

SI CERTIFICA altresì

Che la particella 452 del fig. 8 non è stata interessata da provvedimenti di esproprio, ed è soggetta a vincolo sismico come del resto l'intero territorio comunale.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Si precisa che con nota del 14.02.2024 il Comune di Giardini certificava che:

".....il terreno in Catasto al foglio di mappa n. 8 part. n. 6452, ricade, nel vigente P.R.G. approvato con D.A. 152/85, in zona E (verde agricolo), con indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,03; nr. 2 piani fuori terra, altezza massima m.7,00; distanza tra fabbricati minimo m. 10,00; distanza dai confini minimo m. 10,00; distanza dal ciglio stradale minimo m. 20,00, tipologia edilizia corpi isolati; strumento di attuazione: concessione edilizia; note e prescrizioni particolari: le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate per le effettive esigenze agricole del fondo. 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 approvato del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. n.31 del 27.7.85, sono decaduti in data 27.7.95.....".

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



4.2.1. Per quello che è stato possibile accertare.

Iscrizioni:

Si confronti la relazione notarile allegata agli atti di causa.

TRASCRIZIONE del 04.11.2003 ai nn. 31831/25108, nascente da concessione edilizia rilasciata il 08.10.2003 dal Comune di Giardini Naxos, rep. n° 5/1994, a favore del COMUNE DI GIARDINI NAXOS - codice fiscale

----- 39 e contro il signor -----
----- il 20 luglio 1940 codice fiscale
----- quota dell'intero in piena proprietà bene personale di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Giardini-naxos foglio 8 particella 452 sub.2
- Abitazione di tipo civile (A2) in Giardini-naxos foglio 8 particella 452 sub.3

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:-

Realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra;

TRASCRIZIONE del 10.05.2007 ai nn. 20238/11923, nascente da concessione edilizia rilasciata il 12.04.2007 dal Comune di Giardini Naxos, rep. n° 20/2007, a favore del COMUNE DI GIARDINI NAXOS - codice fisc

----- contro i signo
----- (ME) il 12 aprile 1964 codice fiscal
----- lini-Naxos (ME) il 20 luglio 1940 codice fiscale

Beni di ----- quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale
Beni di ----- quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale:
- Abitazione di tip ----- dini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.4

Si riporta il quad ----- iscrizione:-

Realizzazione, in ----- edilizia, di modifiche interne ed esterne al piano terra ed al piano primo e la realizzazione del piano secondo nell'immobile sito in via Baronazzo.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 18.11.2021 ai nn. 31168/24509, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.10.2021, Ufficiale Giudiziario da Messina, rep. n° 2910/2021, a favore di SIENA MORTGAGES 10-7 SRL con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 03508620262 e contro ----- (ME) il 10

----- GIOVANNI nato a
FRMGNN64D12L042L avente per oggetto
----- a 1/2 di piena proprietà
----- a 1/2 di piena proprietà:
----- foglio 8 particella 452 sub.2
----- foglio 8 particella 452 sub.4;

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 21.01.2010 ai nn. 1927/189, nascente da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** del 19.01.2010 ai rogiti del Notaio Di Pasquale Vincenzo da Francavilla Di Sicilia, rep. n° 144856/16854, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori ----- a ----- (ME)

----- nato a
----- per un montante di

Beni

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.2
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.4;

IPOTECA LEGALE, iscritta il 22.03.2013 ai nn. 7378/644, nascente da **ruolo esattoriale** del 20.03.2013, rep. n° 17278/2012, a favore di RISCOSSIONE SICILIA -----

Messina - cod ----- signor -----
----- fiscale ----- ntante di €

Beni di ----- la quota dell'intero in piena proprietà di
----- foglio 6 particella 23 sub.2

Beni di ----- quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.2
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.4;



IPOTECA LEGALE, iscritta il 11.09.2018 ai nn. 21260/2799, nascente da **ruolo esattoriale** del 04.09.2018, rep. n° 1460/2016, a favore di **PISCOSSIONE SICILIA S.P.A.** con sede in Messina - codice fiscale 00833920150 e contro il signor ----- .to a ----- (ME) il 12 aprile 1964 codice fiscale ----- r un montante di € 128.076,14 – cap. ~~€ 64.028,07~~

Beni di ----- r la quota dell'intero in piena proprietà di

- **Negoziò e bottega (C1) in Giardini-Naxos foglio 6 particella 23 sub.2- non oggetto della presente esecuzione immobiliare.**

Beni di ----- r la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.5
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.4



4.2.2.

Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il **18.11.2021** ai nn. 31168/24509, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.10.2021, Ufficiale Giudiziario da Messina, rep. n° 2910/2021, a favore di

codice fiscale 035986 (ME) il 10 agosto 1968 codice fis NI nato a

Beni di er la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di r la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.2
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-Naxos foglio 8 particella 452 sub.4;

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 18.11.2021 ai nn. 31168/24509, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.10.2021, Ufficiale Giudiziario da Messina, rep. n° 2910/2021, a favore di **Conegliano (TV) - codice fiscale 035986** **anni nato a Taormina (ME) il 12 apr**

Be: i quota pari a 1/2 di piena proprietà

Be: a quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-naxos foglio 8 particella 452 sub.2
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Giardini-naxos foglio 8 particella 452 sub.4

Estratto relazione notarile

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2910/2021
Data	29/10/2021	Codice fiscale	800 071 50834
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	MESSINA (ME)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E014 - GIARDINI-NAXOS (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	452	Subalterno	2

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,5 vani	N. civico	-
Indirizzo	CONTRADA PIETRENERE				
Piano	T				

Immobile n. 2					
Comune	E014 - GIARDINI-NAXOS (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	452	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	CONTRADA PIETRENERE				
Piano	1-2				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale	SIENA MORTGAGES 10-7 SRL
Sede	CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale	03598620262
Relativamente all'unità negoziale n.	1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1

Contro

Soggo	
C	
N	
S	
Soggo	
C	
N	
S	
Per la quota di	1/2

Estratto atto di pignoramento

Esiste un ricorso per decreto ingiuntivo nell'interesse della soc. D.....contro il Sig. ricorso datato 2018



Per quant'altro non dovesse essere eventualmente qui citato si faccia riferimento alla documentazione allegata agli atti della procedura ed alla ctu.

- 4.2.3. *Altri oneri: Si segnala che la particella identificativa del fabbricato ricade nel vigente strumento Urbanistico in zona ".....E Verde Agricolo.."*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** Si segnala che l'ultima C.E. utile ai fini di interesse è la C.E. in sanatoria n. 20 del 27.03.2007, successivamente veniva rilasciata la certificazione di abitabilità n. 26 del 20.04.2007. Con riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultima C.E. in sanatoria, per quello che è stato possibile rilevare in loco, si rilevano diverse lievi discrasie, ad esempio;

Piano terra

- nel locale esterno adibito a magazzino si nota un muro interno più lungo;
- Le divisioni interne sono leggermente diverse;
- Alcune stanze hanno una larghezza minore di quella segnata in progetto;
- Misure esterne leggermente differenti (per quello che è stato possibile rilevare, 8.00 m. segnata- 7.90 m. circa realtà - 9.90 m. segnata- 9.93 m. circa realtà - 10 m. circa da disegno - 10.02 m. circa realtà, - dimensioni massime interne circa 13.90 m. rilevata da disegno - 13.60 m. circa rilevata - 7.50 m. da disegno 7.31 m. circa rilevata, ecc.);

Piano primo

- Misure interne leggermente diverse (ad esempio circa 7.50 m. rilevata da disegno 7.32 m. circa rilevato, circa 3.9 m. da disegno- 3.80 m. circa rilevato, circa 7.50 m. da disegno- 7.55m. circa rilevato, ecc.);
- Il balcone è leggermente più piccolo rispetto a quanto segnato (7*1.3 circa rilevata da disegno - 6.95*1.12 m. circa rilevato in loco);
- Locale soggiorno leggermente più stretto, ecc.;

Piano secondo

- Corridoio più stretto;
- Alcune misure interne leggermente differenti (4.10 m. rilevata da disegno 4.00 m. circa rilevato in loco, circa 3.70 m. rilevata da disegno - 3.76 m. circa rilevato, ecc.);
- Balcone circa 1.30 m. larghezza da disegno - 1.13 m. circa rilevata;
- Lunghezza balcone rilevata da disegno circa 8.03 m., rilevata 8.00 m. circa, ecc.

Si segnala, altresì, che le altezze interne sono leggermente differenti piano terra segnato 3.10 - 3.08 m. rilevato, piano primo 3.00 m. da disegno - 2.90 m. rilevato.

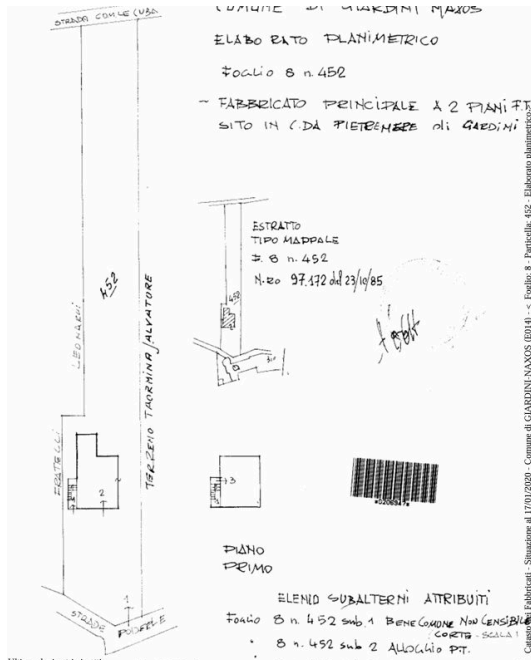
In ogni caso si confronti quanto è stato possibile rilevare - si veda il grafico allegato alla presente relazione di stima.

Con riferimento a quanto sopra rilevato, sentite anche le indicazioni dell'U.T.C. di Giardini Naxos, si potrebbe provare a presentare una SCIA in sanatoria pagando i relativi oneri di € 516,00 oltre oneri tecnici (previo ottenimento di tutti i relativi N.O che dovessero eventualmente necessitare...genio civile, ecc.).

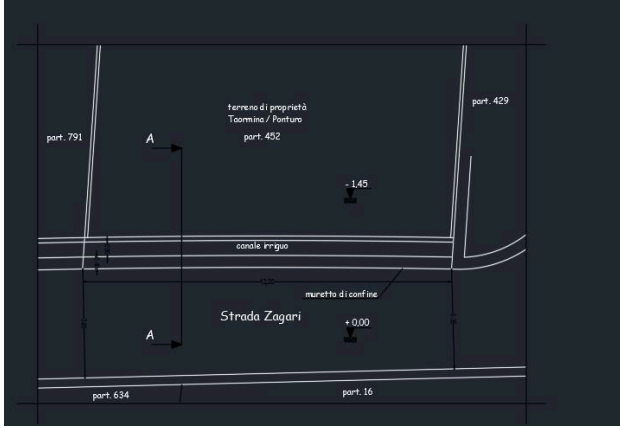
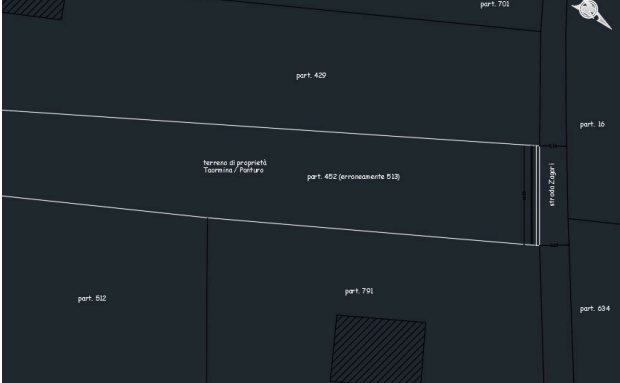
Chiaramente ciò che dovesse, eventualmente, non risultare regolarizzabile, andrà riportato allo stato di progetto o a quanto consentito dalla attuale normativa, o demolito con eventuali opere strutturali i cui costi in atto non sono preventivabili.

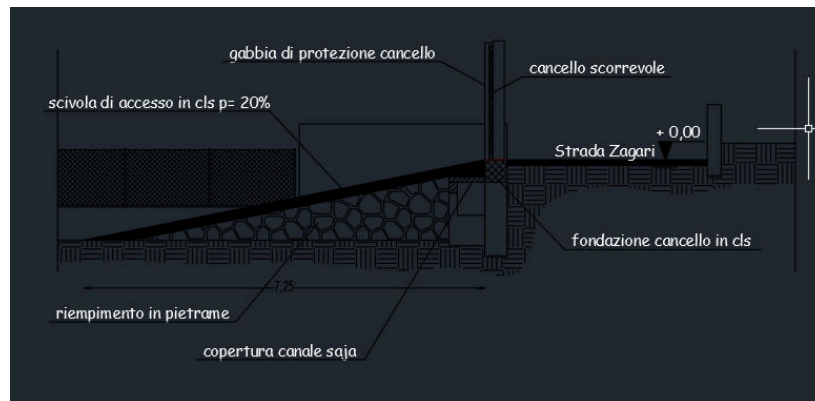
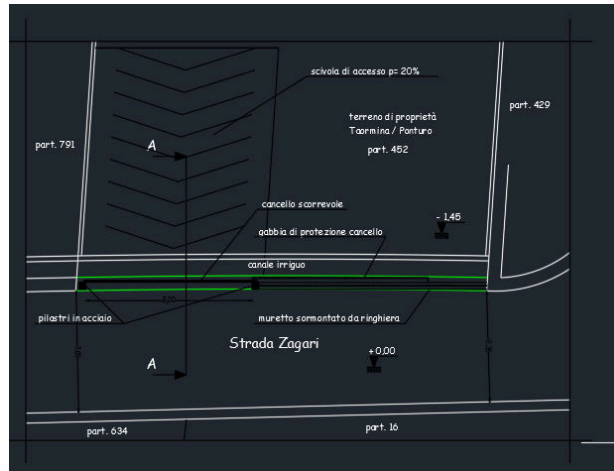
Si ritiene di dover precisare che relativamente al cancello carrabile posto a tergo dell'area cortilizia di pertinenza (a confine di strada) ai tempi è stata presentata una SCIA (presentata in data 09.03.2020).





Ultima planimetria in atti.
 Data presentazione: 08/12/1986 - D.M. 17/01/2000 - n. 7295083 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 8 - Foglio: B n. 452 - Mappa: 97.172 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile





Estratti progettuali

Dalla lettura della relazione allegata al progetto presentato si evince “.....I sig.ri ----- risultano essere proprietari del fabbricato con annesso terreno sito in c.da Baronazzo snc, Giardini Naxos, al foglio di mappa 8 part. 452.....Per l'immobile (non oggetto di alcun intervento) risultano essere state rilasciate concessioni Edilizie in sanatoria n° 5 del 15/11/1994 e n° 20 del 27/03/2007; Come vedasi anche dalla conformazione della particella, la stessa si sviluppa in un rettangolo allungato con i lati corti prospicienti la strada poderale Baronazzo e la strada Zagari. L'intervento in oggetto consiste nella recinzione con realizzazione di un cancello scorrevole di ingresso sulla strada Zagari. Attualmente, come vedasi dalle foto allegate, il lotto di terreno, proprio sul lato della strada Zagari risulta essere delimitato da un muretto basso e da una griglia elettrosaldata, per tutto il suo fronte pari a circa mt 12,20. Tra il muretto e la griglia è esistente un canale di irrigazione oramai in disuso. Tra la strada Zagari e il terreno della particella in questione vi è un dislivello di circa mt 1,45. Si precisa che attualmente **sui mappali aggiornati, la porzione di terreno relativa all'intervento è indicata erroneamente con altro numero di particella sorta a seguito di erroneo frazionamento. Infatti i signori -----/----- non hanno mani frazionato il terreno dal fabbricato come si evince dalla visura storica della particella 452.** La proprietà è per come riportato in elaborato planimetrico che si allega in copia per una migliore visione di quanto affermato. **PREVISIONE PROGETTUALE** Al fine di recintare l'area e realizzare un ingresso carrabile, è intenzione dei proprietari porre in essere le opere necessarie di cui all'allegato progetto. Tali opere consistiranno nella realizzazione di un cancello scorrevole in ferro con luce netta di apertura di mt 5,00 e nel completamento della chiusura con un muretto di altezza di mt 1,00 sormontato da ringhiera in ferro. La altezza complessiva della recinzione e del cancello sarà di mt 2,00. Per rendere agevole l'accesso carrabile, sarà realizzata una scivola lateralmente con pendenza media del 20% mediante sistemazione di rilevato. Il muretto sarà rivestito in pietra e la scivola sarà realizzata in cls, inoltre il progetto prevede che per la parte occupata dalla scivola, venga mantenuta la sezione del canale irriguo anche se in disuso. In definitiva, il progetto prevede la realizzazione di un cancello scorrevole carrabile e di un muretto sormontato da ringhiera atto a chiudere la proprietà sul fronte della strada Zagari e atto a permettere l'accesso carrabile dalla via stessa. Il cancello scorrevole sarà realizzato a norma di legge con gabbia di protezione e antinfortunistica e la scivola di accesso sarà realizzata con pendenza media del 20% mediante apposizione di rilevato e massetto in cls....”

Di seguito le foto allegate al progetto e quelle relative alla situazione attuale





Situazione pregressa



Situazione attuale



Situazione attuale

Si ritiene di dover precisare:

Nel periodo intercorrente tra l'ultimo e il penultimo sopralluogo in situ (29/07/2022 – 05/01/2024) la ditta ---
-----/----- ha realizzato un'abuso nel terrazzino posto al secondo piano dello stabile
(terrazzino annesso alla camera da letto matrimoniale).

Più precisamente lo stesso terrazzino è stato di fatto chiuso.





Situazione al 2024



Situazione del terrazzino al 2022

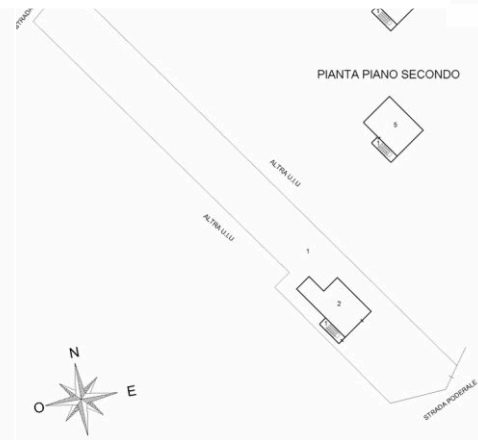
Di seguito le foto dello stesso terrazzino allo stato attuale (foto fornite dalla parte eseguita)





Per lo stesso abuso è stata presentata la SCIA 8962 del 09.04.2024, e lo stesso abuso è stato inserito in una nuova catastazione dell'immobile





Estratto dalla catastazione e della relazione allegata alla SCIA

Comune di Giardini Naxos - Prot. 0012022 del 14-05-2024



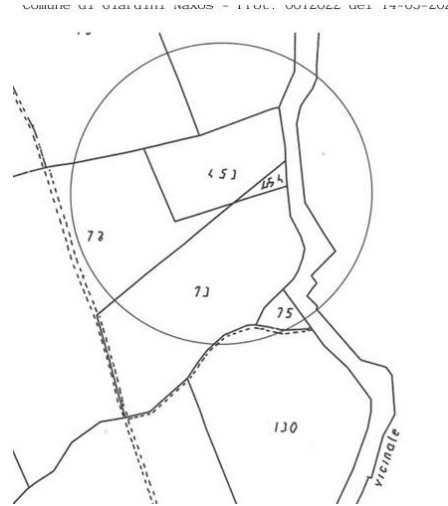
Si rilev

in conforme all'attuale





Attuale



allegato alla pratica

Risulta doveroso ribadire che il giardino posto a tergo dell'immobile di interesse, porzione è di pertinenza della casa, mentre parte (la particella 700) non è oggetto di procedura in quanto di proprietà delle figlie dei debitori (area non oggetto di esecuzione). Pertanto sarà necessario che il futuro acquirente si faccia carico della realizzazione di una recinzione e della definizione della esatta linea di confine tra le due proprietà al fine di escludere la particella 700 non oggetto di esecuzione.

Si precisa che in data 29.05.2024 è stato emanato un DL 69/2024 (decreto che dovrebbe essere poi convertito in Legge) relativamente a disposizioni in materia di Urbanistica

DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69.

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Lo stesso contiene diverse novità, tra l'altro, anche in merito alle tolleranze di cantiere, si attende che lo stesso, dopo la conversione in Legge, venga recepito dalla Regione Sicilia con eventuali modifiche.

f) all'articolo 34-bis:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;



c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.»;

Ed ancora “.....h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente: «Art. 36 -bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità). — 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responso dell'abusante, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.....3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9 -bis, comma 1 -bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.....5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto con seguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.....”.

Si ribadisce che ciò che dovesse, eventualmente, non risultare regolarizzabile, andrà riportato allo stato di progetto o a quanto consentito dalla attuale normativa, o demolito con eventuali opere strutturali i cui costi in atto non sono preventivabili

- 4.3.2. **Conformità catastale:** La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma le misure rilevate in loco non combaciano con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa . Si precisa che, a seguito del citato abuso nel terrazzino al II piano, è stata redatta altra catastazione, dall'esame delle planimetrie si nota che queste presentano diverse discrasie a livello delle misure rilevabili. Si ritiene che le planimetrie debbano essere rielaborate, si stima un costo di € 1000,00. **Si ritiene sia il caso di redigere le nuove planimetrie dopo la regolarizzazione dell'immobile.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.f.u.,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ ---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ ---



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Detti immobili si appartengono ai signori (vedasi relazione notarile) ----- C ----- (ME)
il -----
1 ----- e sono ad essi pervenuti come
a -----

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni alla signora -----, questo atto
di compravendita del 19.01.2010 in notar Di Pasquale Vincenzo di Francavilla Di Sicilia (ME) rep. n. 144855/16853,
trascritto il 22.07.2003 al Numero 174, Volume -----

E' stato reperita copia di tale atto, dalla lettura dello stesso (rep. 144855, raccolta 16853), si legge ".....la metà (1/2) indivisa
di un fabbricato costituente un'unica unità abitativa a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto e con annesso
terreno circostante di pertinenza, costituito, nell'intero, da:".... - da quattro vani ed accessori a piano terra (prima
elevazione fuori terra); - ai piani primo e secondo (seconda e terza elevazione fuori terra), costituito da ingresso, soggiorno,
cucina, lavanderia e W.C., con annesso balcone a livello a piano primo e da tre vani, bagno, W.C., corridoio, con annessi
balcone e terrazzino a livello a piano secondo, il tutto nell'insieme confinante: a Nord con terreno di proprietà eredi -----
----- Francesco, ad Est con strada poderale, a Sud con terreno di proprietà Leonardi e ad Ovest con strada comunale
Cuba. Nel N.C.E.U. del Comune di Giardini - Naxos al foglio di mappa 8, particelle: - 452 sub.2, Contrada Pietrenere, piano
terra, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, rendita catastale Euro 592,63; - 452 sub.4 (ex 452 sub.3), Contrada Pietrenere sn.,
piano 1-2, categoria A/4, classe 5, vani 6,0, rendita catastale Euro 790,18.....".

Nello stesso atto, altresì, si legge che ".....come posseduto dalla parte venditrice per essersi attribuito - unitamente alla
moglie, Signora S -----
vea sulla quale gli stessi hanno realizzato il fabbricato
in og- getto, con atto di avisione ricevuto in data 15 marzo 1985 aai Notaio.....e, contraddistinto con il numero 21316 del
repertorio, regi ----- il quale

gli stessi coniug. ----- dei beni
immobili posseduti in comune ed acquistati dai coniugi ----- - Sorbello in ra- gione della metà indivisa e dai
coniugi Scavo - Bertone in ragione della restante metà indivisa, con atto ricevuto in data 15 aprile 1981 dal Notaio Grazia

ssina il 27 aprile 1981 al N.3372, trascritto il 22 aprile 1981 ai NN.7825/6858, da potere

del -----
a Catania il 26 giugno 1956. Si precisa che la restante metà (1/2) indivisa del fabbricato
in ----- ere allo stesso
pervenuta dalla successione legittima in mo ----- ceduta a -----
----- il 22 luglio 2003 al Numero -----
174, trascr -----
alla suddet ----- Pasquale ha rinunciato

repertorio.....".

Nello stesso atto, relativamente alla conformità urbanistica si legge ".....per la costruzione del fabbricato in oggetto sono
state rilasciate, dal Comune di Giardini - Naxos, le concessioni edilizie in sanatoria Numero 5 in data 15 novembre 1994,
trascritta il 4 novembre 2003 ai NN.31831/25108 e Numero 20 in data 27 marzo 2007, trascritta il 10 maggio 2007 ai
NN.20238/11923, e che successivamente e fino ad oggi, al fabbricato in oggetto non sono state apportate ulteriori
modifiche per le quali sarebbe stato necessario ottenere licenze o concessioni edilizie.....".

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà al pred ----- ne
174, presentata all'Ufficio del Registro di ----- (ME) il 26.07.2003, trascritta il 30.01.2004 al nr. 4159/2413,
trascritta il 22.07.2003 al Numero -----



STUDIO NOTAIO M. R. TERRANOVA
98028 S. TERESA DI RIVA - Via R. Margherita - ☎ 791982

N. 870 Rep.

BASENTE E RILASCIATO - VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentotettantuno.

Il giorno

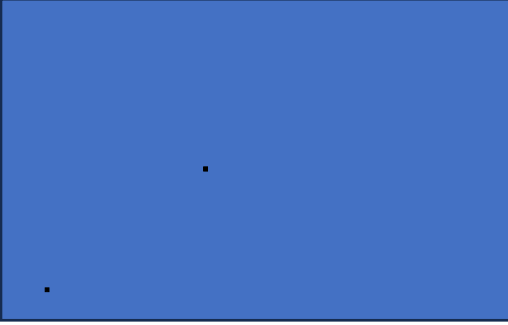
Registrato in Messina

il

al N.

Fol. Mod. I

In S. Teresa di Riva e nel mio studio in Corso Regina



legge.

VENDITA

ART.10) Il sig. Mariotti Giovanni, con garanzia di

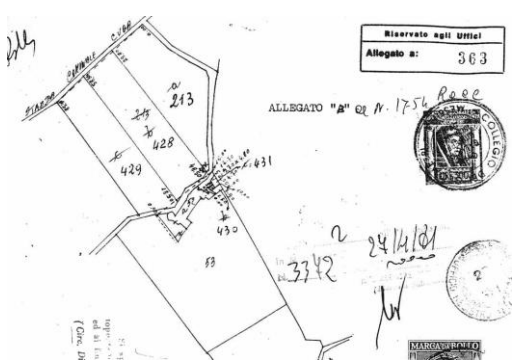


questo atto esattamente.

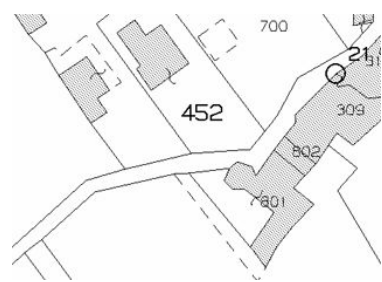
A) Terreno agricolo della superficie catastale di ettari uno, are sessanta e centesimi quindici (ha. 1.60.15), consistente in agrumeto e confinante con strada comunale Cuba, con terreno ceduto ai sigg.ri Tommaso Giovanni e Burruto Rosanna, con stradella poderali che lo divide in due corpi, con fabbricato di Salemi Maria Concetta, con il fabbricato di cui in prenessa, con Siragò Tommaso e eredi Bruschetta, con strada comunale Melaprovvido, e con Salemi Maria Concetta.



Nel N.C.T. del Comune di Giardini - Naxos al n° art. 1503, fg.8, particelle 33, agrometo 2, di are 76,00 con i redditi di f. 3511,20 e 167,20; 34, agrometo 2, di are 52,10 con i redditi di f. 2450,01 e 116,62 e, per maggiore superficie, 213, di are 39,01, corrispondente nel n° art. n. 1754, allegato "B" alla particella frazionata 429 (già 213 C) di are 31,05 del fg.8.



Di seguito estratto di mappa successivo



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2024

Dati della richiesta	Comune di GIARDINI-NAXOS (Codice:E014)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA Foglio: 8 Particella: 452

Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	452		-	ENTE URBANO	15 52				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/11/2023 Pratica n. ME0123235 in atti dal 27/11/2023 Verifica d'ufficio (n. 123235.1/2023)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di stadio: Variazione su istanza di parte del 27/11/2023 acquisita agli atti al prot. n. ME0123213 del 2023 SI RIPRISTINA LO STADIO PRECEDENTE PER COLLEGAMENTO CON N.C.E.U.								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio:8 Particella:513 ;



Notifica	Partita	2362	(FUI/1903)
----------	---------	------	------------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:512 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	213		-	AGRUMETO 2	99	05	C1	L. 866.688	L. 287.245	Impianto meccanografico del 10/01/1977
Notifica								Partita	1503		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati: 17/2001

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	581		-	AGRUMETO 2	31	05		L. 279.450	L. 90.045	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/07/2001 Pratica n. 199255 in atti dal 26/07/2001 T.F.10/81 (n. 8314.1/2001)
Notifica								Partita			
Annotazioni	di immobile: SOSTITUISCE IL NUM.429 ERRONEMENTE ATTRIBUITO CON IL T.F.10/81										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:213 ;

Si noti la dicitura che afferma che il n. 581 sostituisce il n.429

Provincia di **MESSINA**

Presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
sull'estratto di mappa N. **103088** dell'anno **1980**

(quando abbia catasto separato)
Riservato agli Uffici
N. PROTOCOLLO TIPO **10**
DATA DI APPROVAZIONE **14-3-1981**

FOGLIO	NUMERO				SUPERFICIE CATASTALE	REDDITI CATASTALI				Formazione dei lotti			
	Provvisoria		Definitiva			ha	a	ca	Dominicale		Agrario		
	Princ	Sub	Princ	Sub					Lire		c.	Liro	c.
8	213				99	05							
			a	213			34	20					
			b	428			33	80					
			c	429			31	05					

AVVERTENZE
Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema ricalco
La consistenza di ogni

Nel N.C.T. del Comune di Giardini-Naxos, per maggiore superficie, al citato art. 1503, fg. 8, particella 213, di are 99.05, corrispondente nel tipo di frazionamento n. 10 dell'anno 1981, riconosciute regolare dall'U.T.E. di Messina in data 16 Marzo 1981 e che al presente si allega sotto "B" perchè ne formi parte integrante, alla particella frazionata 428 (ex 213

Per maggiori chiarimenti si faccia riferimento alla relazione notarile allegata agli atti della procedura di interesse.

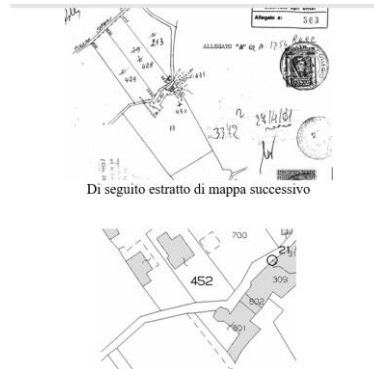
7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle indagini eseguite presso il **Comune di Giardini Naxos** si riscontra:

CE in sanatoria n. 5 del 15 novembre 1994, trascritta il 4 novembre 2003 ai NN.31831/25108 fabb.to a 2 elev ft intestata a -----

Nel fascicolo fornito dal Comune di Giardini N. si trova:

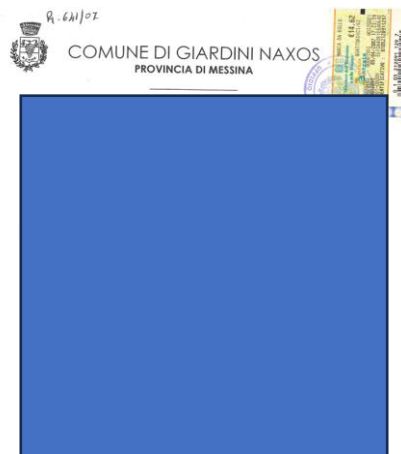
- Atto di vendita del 1981 (Notar Terranova) tra i sigg.ri Narcisi/-----/Burruto/-----/Palano/-----/Sorbello/-----/-----ario di un fondo con fabbricato rurale - fg.8, p.lla 53 (fondo ceduto in ----- diritto dello stesso), vendeva, tra l'altro, ai sigg.ri ----- precisa che i sigg.ri ----- /Borruto acquistavano la ----- (----- deriva dalla 213 si veda la visura storica) e porzione del fabbricato;



Di seguito estratto di mappa successivo

- Copia CE 5/1994 – fabbricato a due levazioni ft – ----- Pasquale- pratica 237/86;
 - Parere favorevole dell'ufficio Urbanistica del 15.11.1994;
 - Comunicazione di inizio dei lavori di completamento – 16.10.1986;
 - Denuncia di cambiamento n. 97172 presentata in data 23.10.1985;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori a firma del sig. ----- Pasquale (1940) datata 18.02.1986;
 - Atto notarico – 01.03.1986- nel quale si dichiara la data di realizzazione del manufatto;
 - Doppia nota di trascrizione della CE;
 - Estratto di mappa e partita catastale;
 - Attestazione Comune di Giardini attestante la documentazione presentata – data 02.02.1987;
 - Integrazione documentale del 06.05.1988 e certificato di collaudo (deposito 03.05.1988);
 - Modelli sanatoria e versamenti vari;
 - Perizia Giurata del Geom. Galiano datata 08.05.1986;
 - Elaborati progettuali;
- Per quant'altro non dovesse essere qui eventualmente non citato e per approfondimenti si consulti la documentazione prodotta.

CE n. 20 in sanatoria datata 27 marzo 2007, trascritta il 10 maggio 2007 ai NN.20238/11923.



Relativamente a tale CE presso il Comune di Giardini N. è stata reperita la seguente documentazione:

- ❖ Autorizzazione di abitabilità n. 26 del 20.04.2007;



- ❖ Certificato di collaudo a firma dell'Ing. Rosario Vadalà, deposito in data 03.05.1988 – costruzione di un fabbricato a due elevazioni ft;
 - ❖ Certificato di idoneità sismica – sopraelevazione di un piano secondo – Cis a firma dell'Ing. Galiano e datato 10.10.1998;
 - ❖ CE in sanatoria n. 20 del 27/03/2007 pratica 483/95;
 - ❖ Dichiarazione di conformità impianti;
 - ❖ Dichiarazione di successione;
 - ❖ Dichiarazione a firma del sig. ----- Pasquale con la quale si attesta inizio e fine lavori (01.06.1983 – 23.08.1995);
 - ❖ Documentazione fotografica allegata alla sanatoria;
 - ❖ Richiesta del permesso di abitabilità 05.04.2007 – prot 8621;
 - ❖ Integrazione atti del 08.10.2003 – prot 22931;
 - ❖ Istanza di sanatoria (1994) datata 28.02.1995;
 - ❖ Notifica ultimazione lavori;
 - ❖ Perizia tecnica del 02.04.2007 a firma del Geom. Galiano relativa alla descrizione dell'immobile di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali
 - ❖ Prospetto per la determinazione del costo di costruzione;
 - ❖ Relazione tecnica illustrativa allegata alla pratica di sanatoria – 20.09.2003;
 - ❖ Richiesta NO per impianto depurazione acque reflue – 17.07.2006;
 - ❖ Attestazione del Comune di Giardini N. – 24.01.2005 – 73/urb;
 - ❖ Rilascio attestato
 - ❖ Scheda tecnica istruttoria;
 - ❖ Visure catastali.
- **Collaudo a firma dell'ing.,,,,,,,,,,,,,, depositato il 03.05.1988** .: In particolare in detto collaudo di fatto verifica una struttura a due elevazioni fuori terra.
 - **CIS (certificato di idoneità sismica)** depositato presso il Comune di Giardini Naxos in data 08/10/2003;
 - **CIS a firma dell'ing. Galiano del 10.10.1998 sopraelev. II piano.**
 - **Certificazione di abitabilità. N. 26 del. 20/04/2007.** Con tale documento si attesta l'abitabilità della villetta di interesse, ma bisogna segnalare che la stessa fa riferimento ad un collaudo datato 1988 facente riferimento ad un fabbricato a 2 elevazioni ft, **mentre nella realtà lo stesso è a 3 elevazioni ft.** Plausibilmente tale certificato di collaudo fa riferimento all'originaria C.E. in sanatoria **e non alla successiva che intendeva sanare la terza elevazione ft.** Si precisa, però, che nella seconda C.E. in sanatoria si fa riferimento ad un CIS datato 08/10/2003 (data di deposito presso il Comune di Giardini Naxos) a firma dell'Ing. ,,,,,,,,,,,,,, (CIS non reperito, si è reperito un CIS del 1998 relativo al II Piano).





COMUNE DI GIARDINI NAXOS
PROVINCIA DI MESSINA

Codice Fiscale n.00 343 940 839

URBANISTICA ED EDILIZIA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 28 DEL 20/06/07

IL DIRIGENTE DELLA III^a AREA

-Vista l'istanza della Ditta TAORMINA GIOVANNI del 05.04.07 prot. N. 8621;

V. in
de
da
C.
da
de
pa
co
so
ca
su
Ed
de

[Redacted]

ario
, in
ella
osto
cale
io 8
one,
r. 1
r. 3
452
one
rme
ente

- prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;
- Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopra citati;
 - Visto il locale Regolamento di Igiene;
 - Visto il Certificato di Collaudo a firma [Redacted] Genio Civile di Messina in data 03/05/11;
 - Vista l'Autocertificazione del 28.03.07 [Redacted] lavori inerenti la realizzazione del fabbricato C.da Baronazzo o Pietrenere di cui al [Redacted] 20/San. del 27.03.07, sono stati iniziati i lavori;
 - Viste le ricevute comprovanti l'avvenuto pagamento delle tasse di concessione comunale;

- Visti i certificati di Conformità dell'impianto idraulico elettrico, ai sensi della L. 46/90 a firma della ditta Millenium S.a.s. di Longo Paolo con sede in Via Traversa 4 N° 14 Giardini Naxos, datati 20/01/06;

AUTORIZZA

L'abitabilità delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato a tre elevazioni f.t. in Giardini Naxos nella C.da Baronazzo o Pietrenere così costituite: **Piano Terra** destinato a civile abitazione, composto da nr. 1 vano soggiorno con angolo cottura, nr. 1 camera da letto, nr. 1 stanzino, nr. 1 locale deposito con forno, disimpegno, servizio igienico e annesso portico antistante, in catasto al foglio 8 particella 452 sub. 2 cat. A/4 cl. 5; **Piano primo** e **secondo** destinato anch'esso a civile abitazione, costituito da un unico appartamento e risulta così composto: **Piano Primo** da un vano cucina, nr. 1 soggiorno, disimpegno, servizio igienico con annesso locale lavanderia, **Piano secondo** da nr. 3 camere da letto, disimpegno e nr. 2 servizi igienici, in catasto al foglio 8 particella 452 sub. 4 Cat. A/4 cl. 5, di proprietà dei Sig.ri Taormina Giovanni e Pasquale, per tutti gli effetti di legge a datare dalla presente;

Dalla residenza Municipale il 20/06/07

[Handwritten signature]

IL RESPONSABILE U.T.C.
Geom. Corrado Ravidà



Al proposito il Comune di Giardini con propria nota faceva rilevare che:



COMUNE DI GIARDINI NAXOS
PROVINCIA DI MESSINA

Codice Fiscale n.00 343 940 839

Prof. N° 3172
PEC

DEL 17/03/2023

All'Ing. Cosimo Sanfilippo
cosimo.sanfilippo@ordineingegnerimessina.it

Oggetto: Accesso agli atti.

In riferimento alla richiesta prot. 5445 del 01/03/2023 con la quale si chiede copia del CIS a firma dell'Ing. Galiano depositato presso il Comune di Giardini Naxos in data 08/10/2003, si comunica che lo stesso è quello datato 10/10/1998 unico CIS [Redacted] in copia con le PEC precedenti.

Si rileva che il CIS a cui fa riferimento il Comune di Giardini:



CERTIFICATO DI IDONEITA'SISMICA

LEGGE 724/94 ART.39 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. SANATORIA OPERE ABUSIVE.

LAVORI DI SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO SECONDO IN GIARDINI NAXOS C/DA BARONAZZO O PIETRENERE.

DITTA: TAORMINA GIOVANNI.

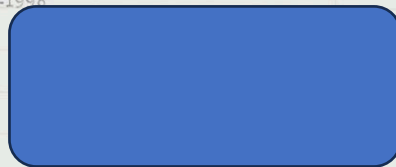
PERIODO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE 1993 - DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI GIARDINI NAXOS IN DATA 28-2-1995 PROT.4967 -

Il sottoscritto ing. Salvatore A. Galiano, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Messina al nr. 2163, in conformità a quanto disposto dai commi B e G dell'art. 26 della L.R. 37/85 e dal D.M. 15-12-85 "Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni", dopo aver preventivamente proceduto ad una ricognizione generale

.....

Per tutto quanto sopra riportato, il sottoscritto ing. Salvatore A. Galiano CERTIFICA che le strutture in c.a. del fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Giardini Naxos c/da Baronazzo o Pietrenera di proprie-

tà del signor TAORMINA GIOVANNI sono sismicamente idonei, sia per quanto riguarda il fabbricato che per quanto concerne la larghezza della strada.
Giardini Naxos, 10-10-1998



SCIA Cannello

Si precisa che in data 09/03/2020 una scia per la realizzazione di un cancello per chiudere in maniera stabile l'accesso all'area di pertinenza del fabbricato e posta a tergo della strada Zagari.

Nella documentazione fornita dal Comune di Giardini si riscontra:



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione tecnica illustrativa ha per oggetto la descrizione dei lavori da eseguire e relativa al PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO CARRABILE E RELATIVA RECINZIONE SU STRADA ZAGARI DEL LOTTO DI TERRENO INSISTENTE NEL FOGLIO DI MAPPA 8, PARTICELLA 452.

Pertanto dietro incarico dei proprietari del fabbricato e dell'annesso terreno, si è redatto l'allegato progetto che descrive graficamente lo stato dei luoghi rilevato ed autorizzato e le opere previste ed oggetto della presente relazione.

Premesse

I signori

Ponturo

28/07/2012

Tale fabbricato e terreno sono situate in via Baronazzo, foglio di mappa 8, particella 452, e risulta essere destinata catastalmente e urbanisticamente a zona E.

L'area oggetto di intervento ricade nel vigente P.R.G. del comune di Giardini Naxos in zona E e nel suo insieme il fabbricato e il terreno annesso confinano con la via Baronazzo, la strada e con altri terreni adiacenti.

Per l'immobile (non oggetto di alcun intervento) risultano essere state rilasciate concessioni Edilizie in sanatoria n° 5 del 15/11/1994 e n° 20 del 27/03/2007;

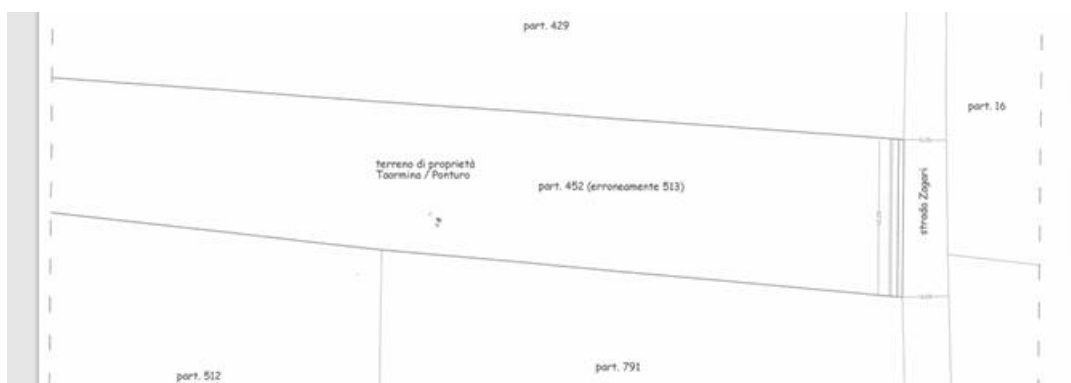
Come vedasi anche dalla conformazione della particella, la stessa si sviluppa in un rettangolo allungato con i lati corti prospicienti la strada poderale Beùaronazzo e la strada Zagari.

L'intervento in oggetto consiste nella recinzione con realizzazione di un cancello scorrevole di ingresso sulla strada Zagari.

Attualmente, come vedasi dalle foto allegate, il lotto di terreno, proprio sul lato della strada Zagari risulta essere delimitato da un muretto basso e da una griglia elettrosaldata, per tutto il suo fronte pari a circa mt 12,20. Tra il muretto e la griglia è esistente un canale di irrigazione oramai in disuso. Tra la strada Zagari e il terreno della particella in questione vi è un dislivello di circa mt 1,45.

Si precisa che attualmente sui mappali aggiornati, la porzione di terreno relativa all'intervento è indicata erroneamente con altro numero di particella sorta a seguito di erroneo frazionamento. Infatti i signori Taormina/Ponturo non hanno mai frazionato il terreno dal fabbricato come si evince dalla visura storica della particella 452. La proprietà è per come riportato in elaborato planimetrico che si allega in copia per una migliore visione di quanto affermato.

Stralcio



DICHIARAZIONE PRODOTTA DAL PROGETTISTA

AUTOCERTIFICAZIONE IGIENICO - SANITARIA
(ai sensi dell'art. 96 L.R. 11/2010)

Cluv
L04
tecn
L04
entr
anne
riferi
REC
8, F
nec
sop
dagi
cui a
28/12/20



AUTOCERTIFICA

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445)

- che il progetto riguarda la realizzazione di un tratto di recinzione con cancello e muretti sormontati da ringhiera;
- che il presente progetto non comporta valutazioni tecnico-discrezionali in ordine alla conformità alle vigenti norme igienico - sanitarie;

Alla luce di quanto sopra esposto, si può dichiarare che la unità immobiliare in progetto, presenta tutti i requisiti igienico - sanitari richiesti dalla normativa vigente.

Si allega copia del documento di riconoscimento.

Giardini Naxos li 29/02/2020



Si precisa che il Comune di Giardini con nota del 14.02.2024 comunica quanto segue “.....In riferimento alla richiesta prot. 3562/2024 si comunica che a nome di ----- Concetta e ----- Giovanni, per gli immobili oggetto della procedura, oltre alla documentazione già inviata, quali la SCIA prot. 5610/2020 e le Concessioni edilizie in sanatoria n. 5/1994 e n. 20/2007, entrambe intestate a ----- Pasquale, non si è reperita altra documentazione agli atti dell'UTC di questo Comune. Distinti Saluti.....”.

SCIA 8962 del 09.04.2024 per la chiusura abusiva del terrazzino posto al II piano lato stanza da letto matrimoniale (si confronti la documentazione fornita dal Comune di Giardini N.).

Genio Civile

Presso il Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:

2 elevazioni ft

- Progetto strutturale in sanatoria L.47/85 depositato in data 03.05.1988 a firma dell'Ing. S. Bonaccorsi;
- Lettera del 05.05.1988 prot. 10848 con la quale veniva trasmesso il progetto alla ditta con l'avvenuto deposito art. 4 L 1086/71;
- Relazione a strutture ultimate datata 26.02.1988 e depositata il 03.05.1988. Il tecnico nella stessa dichiara di non aver provveduto a prove di carico e che le strutture erano state realizzate da parecchi anni, inoltre segnala che le opere erano state realizzate prima della classificazione come zona sismica e pertanto nelle verifiche non se ne è tenuto conto;
- Relativo certificato di collaudo depositato il 03.05.1988 e redatto dall'Ing. R. Vadalà;
- Presentazione del progetto in sanatoria in data 03.05.1988;

Oltre a quanto citato non si ha contezza di eventuali altre pratiche esistenti relativamente all'immobile che ci occupa.

Descrizione **immobile** di cui al lotto 01



Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 (----- [redacted] ----- C [redacted] proprietari per ½ ciascuno), di una villetta con annessa corte in Giardini Naxos (Me) via Pietrenere.
In catasto l'immobile di interesse è così identificato:

- Intestazione ----- Giovanni e ----- Concetta proprietari per ½, foglio 8 p.lla 452/2, via Pietrenere piano T, Cat. A04, classe 05, sup. 4.5 vani, rendita Euro: € 592,63;

- Intestazione ----- Giovanni e ----- Concetta proprietari per ½, foglio 8 p.lla 452/4, via Pietrenere piano 1-2, Cat. A04, classe 05, sup. 6 vani, rendita Euro: € 790,18;

Si precisa che l'immobile nel suo complesso confina e prospetta su 4 lati con terreno di pertinenza della proprietà della stessa ditta. Si precisa che il sub. 3 risulta immobile catastalmente soppresso. In particolare è opportuno far notare che il pignoramento è relativo ai subb 2 e 4 della p.lla 452 fg 8 di Giardini N.

La villetta di interesse si sviluppa in un pt, piano I e II, dal cortile di pertinenza (cortile attiguo a strada) si accede al **piano terra** dello stabile, in particolare detto piano ha due ingressi e si sviluppa in un ampio vano adibito a cucina/soggiorno, corridoio di disimpegno, una stanza da letto, uno stanzino e bagno. Dall'esterno è possibile accedere ad un locale magazzino con tetto a falda.

Le condizioni manutentive di detto piano sono sufficienti, le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo in ceramica, gli infissi interni e quelli esterni in legno, le tinteggiature sono del tipo al plastico.

Il bagno ha la pavimentazione e il rivestimento in ceramica e lo stesso è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'altezza interna è pari a circa 3.08 m., quella di progetto rilevabile è pari a circa 3.10.

All'interno del vano adibito a cucina/soggiorno si nota la presenza di un camino (segnato negli elaborati progettuali).

Nel locale deposito esterno si trova un forno anche questo segnato negli elaborati progettuali.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Si nota che all'interno della stanza da letto in corrispondenza del soffitto si notano tracce di condensa.

Piano Primo

Dalla corte esterna a mezzo scala si accede ad una scala interna al fabbricato (pavimentazione in marmo) che permette l'accesso al piano I dello stabile di interesse.

Immediatamente nel sottoscala (i piani I e II sono accessibili tra loro a mezzo scala interna) in corrispondenza del piano terra troviamo un piccolo locale deposito.

Come detto dalla scala interna si accede al I piano, tale piano si compone di due grandi vani di cui uno adibito a cucina e l'altro adibito a salone/soggiorno, oltre disimpegno e bagno con antibagno e balcone a livello prospettante l'area cortilizia di pertinenza lato ingresso carrabile.

Il balcone non si trova in perfette condizioni manutentive.

Le pavimentazioni sono del tipo in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.

Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore.

Il locale bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica, altezza del rivestimento circa 2.00 m, e lo stesso è dotato di wc, lavabo e nell'antibagno è presente un boiler.

Nel soffitto del locale salone e della cucina si notano tracce d'umido, la cucina è del tipo in muratura. L'altezza interna del piano è pari a circa 2.88/2.90 m., progettualmente si desume una altezza di circa 3.00 m.

Stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.

Piano Secondo

Dalla scala interna si passa dal I al II piano dello stabile. Si precisa che all'interno del vano scale si notano tracce d'umido.

Tale piano ha copertura a falde, ed è composto da tre stanze da letto di cui una matrimoniale, bagno (vasca, lavabo e wc.), disimpegno, balcone a livello e balconcino in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale.

All'interno della stanza da letto matrimoniale troviamo un locale bagno di pertinenza diretta della stessa stanza (lavabo, wc., vasca con idromassaggio, doccia).

Le pavimentazioni sono in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.

Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore.

I bagni hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Sia il balcone a livello che il balconcino lato stanza da letto matrimoniale non si trovano in buono stato di manutenzione, si notano infatti diversi fenomeni di degrado degli intonaci (anche su facciata).

Stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.

Si precisa che il fabbricato nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione (anche di facciata), plausibili adeguamenti degli impianti e/o creazione di nuovi impianti (manca l'impianto di riscaldamento).



Destinazione	Sup. Netta Circa	Coeff.	Sup. Comm. circa	condizioni
Piano terra				
Cucina/soggiorno	37	1	37	sufficienti
Camera	15	1	15	sufficienti
Stanzino	5.3	1	5.3	sufficienti
Bagno	3.3	1	3.3	sufficienti
Deposito esterno	14.6	1	14.6	sufficienti
Piano primo				
Cucina	28	1	28	sufficienti
Antiwc	3	1	3	sufficienti
Wc.	2.4	1	2.4	sufficienti
Salone	27.7	1	27.7	sufficienti
balcone	7.7	0.33	2.5	sufficienti
Piano secondo				
Letto matrimoniale	19	1	19	sufficienti
Bagno annesso al letto matrimoniale	5.7	1	5.7	sufficienti
Camera	15	1	15	sufficienti
Camera	8.6	1	8.6	sufficienti
Wc.	3.9	1	3.9	sufficienti
Balcone	7.6	0.33	2.5	sufficienti
Balconcino	3.9	0.33	1.2	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: c.a..
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a singola anta, materiale: legno, condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a singola e doppia anta, materiale: parte in legno al pt e parte in alluminio I e II piano, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle del tipo in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, si rilevano diversi quadri elettrici, non sono stati forniti i certificati di conformità, si ritiene sia necessario effettuare lavori di adeguamento alle vigenti norme.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Al fine di stabilire il più probabile prezzo di mercato del cespite di interesse il sottoscritto c.t.u. ha effettuato una indagine di mercato, per stabilire elementi di comparazione.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento è stato stimato sulla scorta dei prezzi medi di vendita per immobili simili, avendo a riguardo soprattutto le condizioni generali di manutenzione dello stesso immobile ai lavori che risulta necessario effettuare, alle regolarizzazioni, ecc.

8.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3.Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale dell'immobile di interesse €1.100,00/mq,



Immobile	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. Villetta con area di pertinenza (due subalterni piano terra e Pi e II insieme oltre terreno di pertinenza)- sup comm.le pari a circa 300 mq. Si precisa che ai fini della quantificazione del valore commerciale della corte di pertinenza è stata considerata la superficie risultante dalla visura catastale.	€ 330.000,00	€ 330.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€49.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, eventuali regolarizzazioni/demolizioni, ristrutturazione dell'immobile, realizzazione di recinzioni, ecc. forfettariamente **€ 33.000,00**;

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 247.500,00**

In c.t. € 247.500,00

Messina li

*il c.t.u. Ing. Cosimo Sanfilippo
mat 1673 O.I.M.*

