

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Forzata

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro



N. Gen. Rep. 36/2021

Giudice Dr. Madia

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



NOTA Premessa:

Il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (in catasto identificato al fg. 2 Venetico p.lla 2073 subalterni numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e 11) insiste su terreno un tempo identificato con la ex p.lla 831.

Detto fabbricato non risulta essere stato completato (manca ad esempio l'ascensore, di cui esiste solo il gabbiotto, ed un appartamento è ancora da completare), e per lo stesso non risultano rilasciate le relative certificazioni di conformità (manca la conformità strutturale, quella urbanistica, non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti, ecc.). Per quello che è stato comunicato allo stato attuale, non esiste un condominio costituito, anche se risulta l'allaccio alla fornitura elettrica dello stesso fabbricato.



Veduta esterna del fabbricato che ospita i cespiti di interesse



Retro fabbricato si noti il gabbiotto dell'ascensore

Relativamente alla conformità del fabbricato si ritiene di dover precisare quanto segue:

- È stato fatto eseguire, dal Geom. A. Currò, un rilievo strumentale del fabbricato e lo stesso è stato fatto sovrapporre al progetto approvato dal Comune di Venetico (si precisa che il rilievo è stato sovrapposto ai progetti fermo restando che ci potrebbero essere alcune lievi imprecisioni relativamente alle divisioni interne derivanti dalla sovrapposizione);
- Dalla sovrapposizione dello stesso si evincono alcune discrasie e più precisamente:
 - ✚ Risultata superata l'altezza massima di progetto



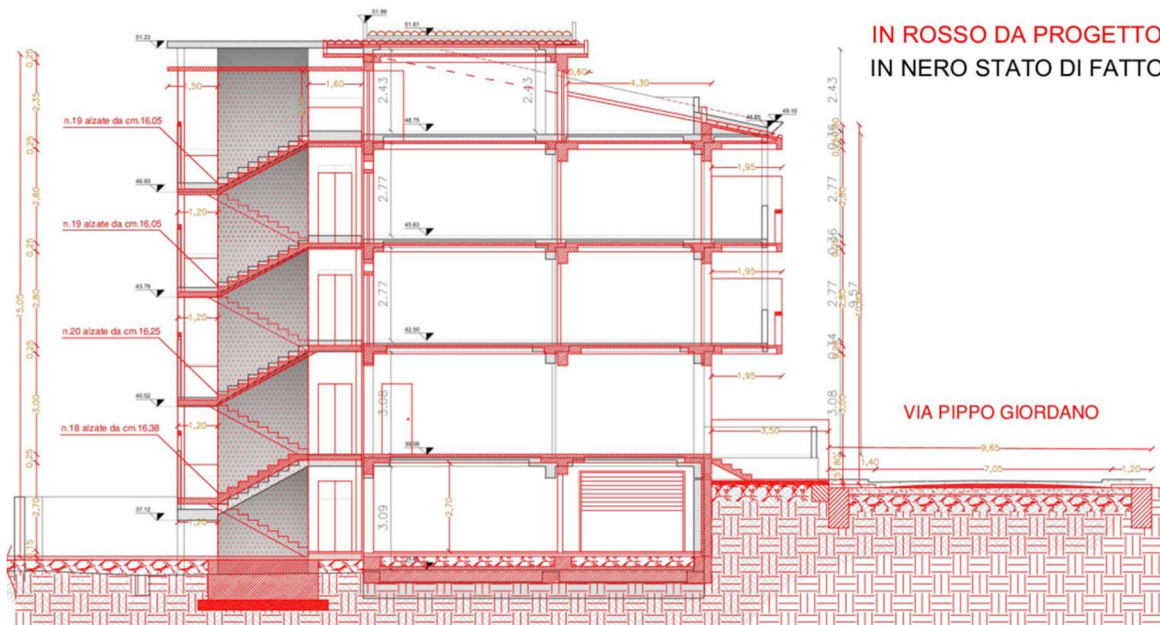
SEZIONE A-B

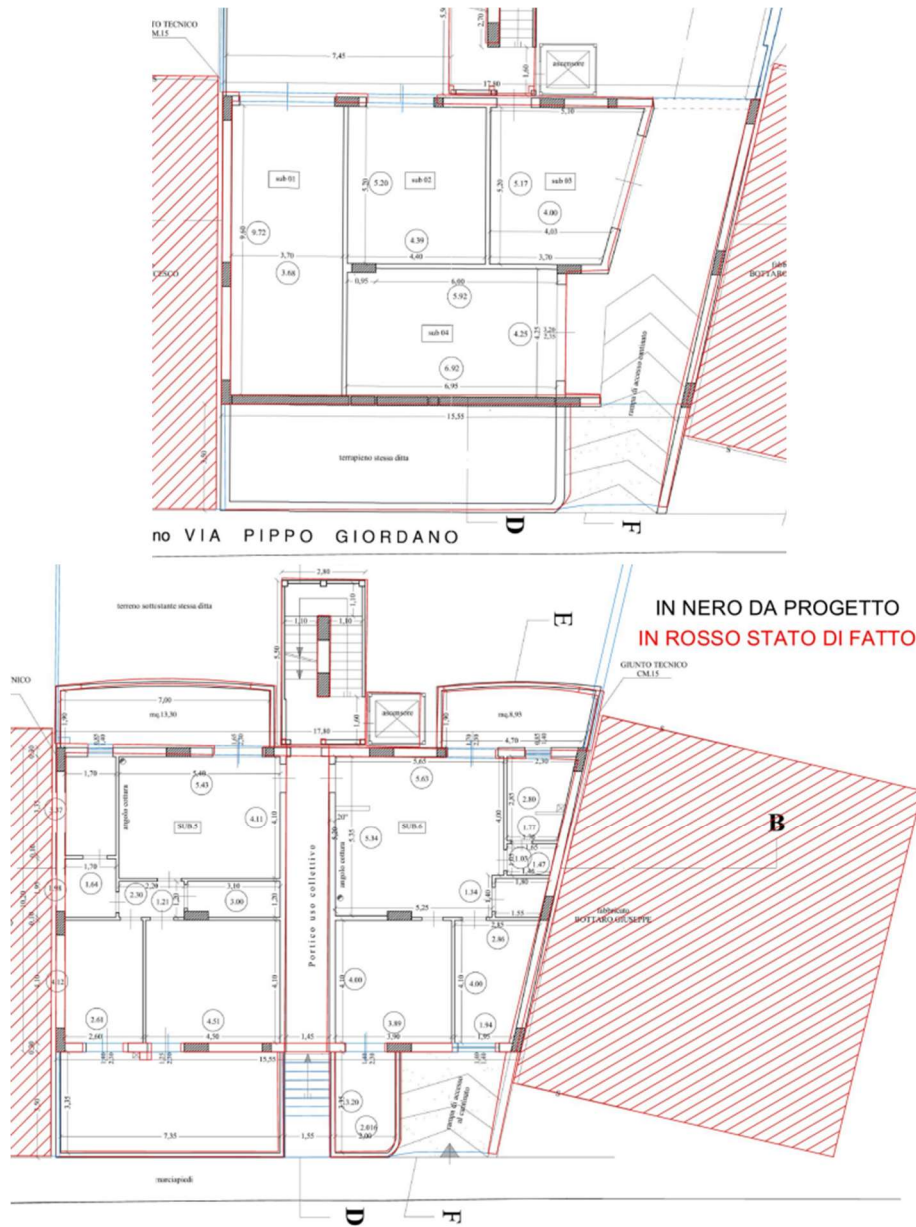
IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO



SEZIONE C-D

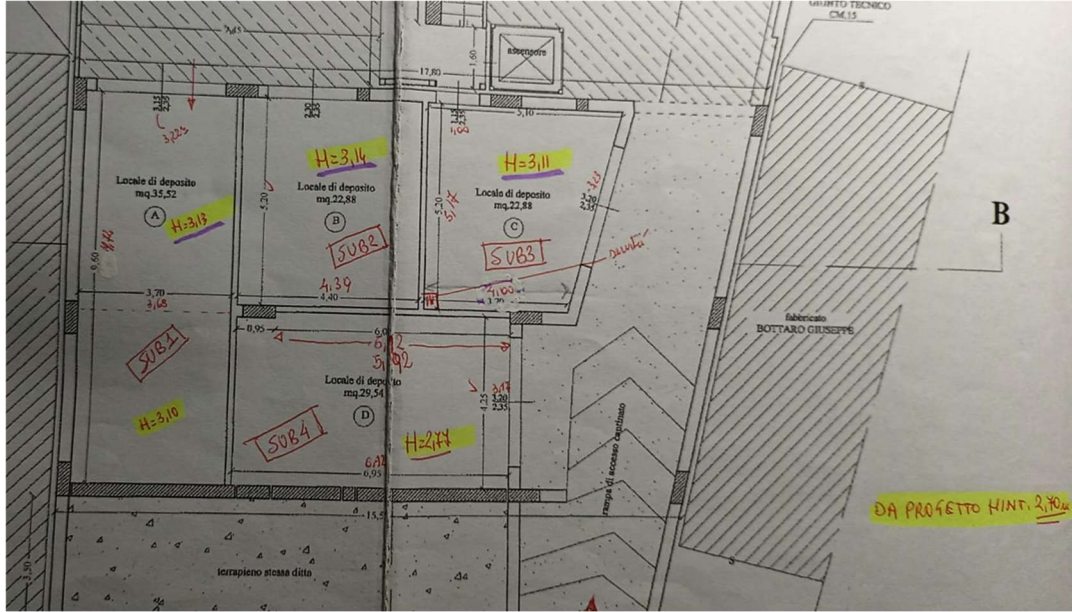
IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO





- Dall'analisi del rilievo fatto eseguire e sovrapposto agli elaborati di progetto si evidenzia, in particolare:
 - ✚ Piano seminterrato altezza di progetto segnata pari a 2.7 m. rilevate 3.1/3.11/3.14/2.77, le altezze rilevate superano la tolleranza di cantiere del 2% (2.75 m.)

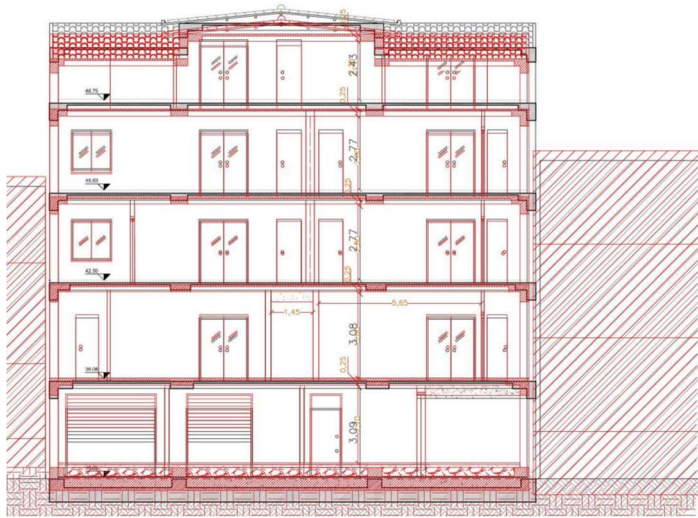


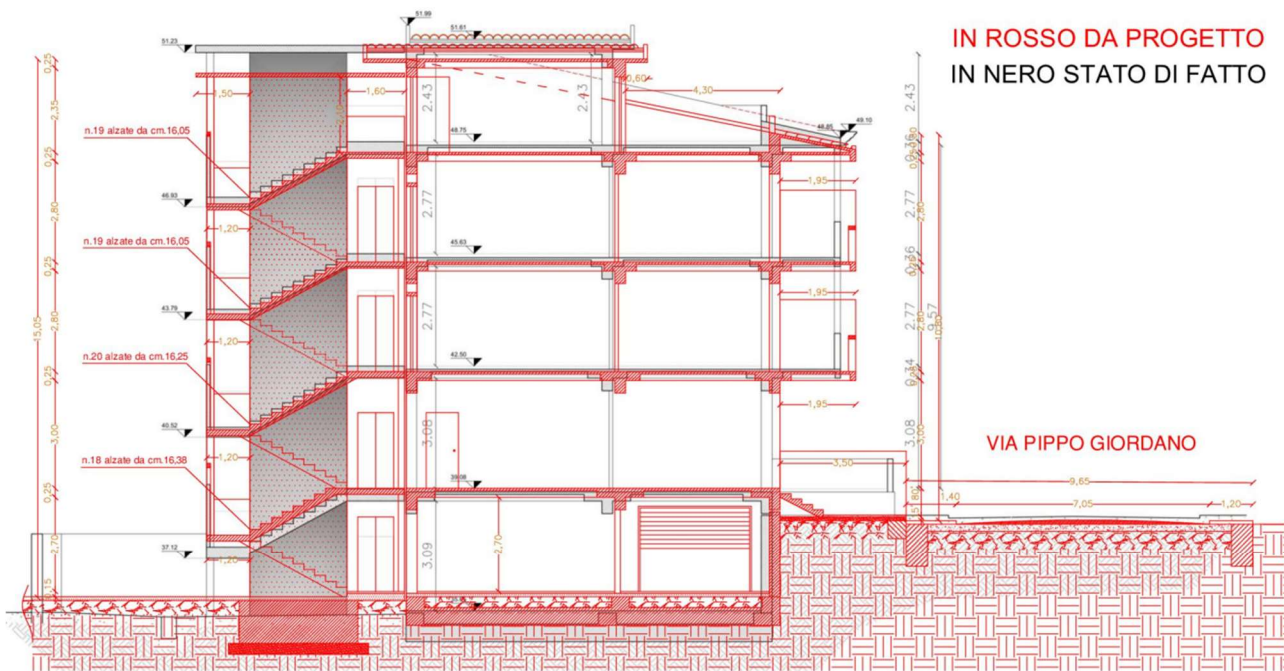


➡ Conseguente innalzamento della quota di gronda che porta a superare l'altezza massima di progetto

SEZIONE A-B

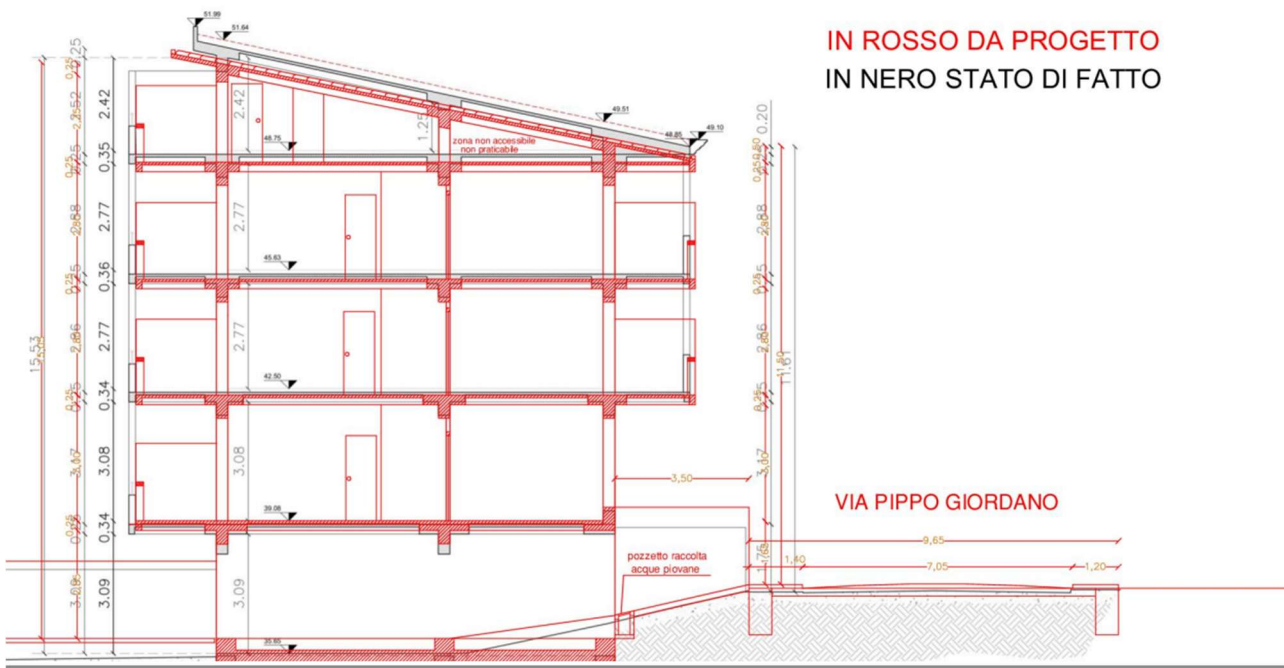
IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO





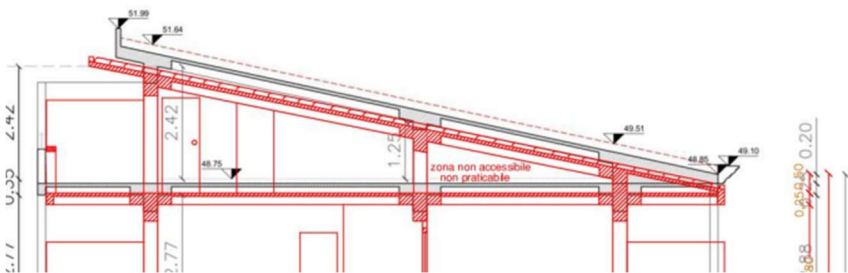
IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO

SEZIONE E-F



IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO

VIA PIPPO GIORDANO



IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO

In nero il rilievo fatto eseguire



Si rileva che, con riferimento alle altezze interne, la L.R. 4/2005 recita “...*Art. 1 **Esclusione del computo di maggiori spessori e altezze nelle costruzioni** 1. Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, **di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale** nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, nel territorio della Regione non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva: a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri; b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri; c) **le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.....**”.*

Relativamente all'altezza massima misurata, anche in questo caso si potrebbe far riferimento alla tolleranza di cantiere:

- Tolleranza 2% - altezza massima misurata **15.53**, altezza di progetto 15.05, consentita 15.35
- Tolleranza 2% - altezza massima misurata 11.61, altezza di progetto 11.50, consentita 11.73

Ai fini del computo delle altezze le norme del vecchio e del nuovo piano regolatore del Comune di Venetico recitano “.....*L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita dal piano relativo all'estradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto e, se questo ha pendenza superiore al 30%, dal punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.*

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza massima si intende la media ponderale delle altezze delle varie fronti. I piani seminterrati da tre lati non sono computabili ai fini dell'altezza massima. Non si considerano ai fini della definizione della linea di terra o di sistemazione esterna dell'edificio le rampe o le corsie di accesso ai box, alle cantine, o ai volumi tecnici che siano ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale.....”.

Sembrirebbe che il piano seminterrato possa non essere computato ai fini delle altezze (come peraltro non è stato computato in sede di elaborazione dei progetti approvati dalla C.E.C. di Venetico), sempre che lo stesso di fatto si possa realmente considerare seminterrato. Su ciò lo scrivente esprime le proprie riserve anche sulla scorta della conformazione stessa del fabbricato che ospita i locali citati e di quelli limitrofi.

La media delle altezze rilevate f.t. è pari a circa 11.41

L'altezza media ponderale (considerando anche il seminterrato) secondo i calcoli così come indicati dal Comune di Venetico dovrebbe essere pari a circa 13.42 m. (senza il seminterrato dovrebbe essere pari a circa 7.28 m.)

Nel caso non si consideri l'altezza del seminterrato “...*i piani seminterrati da tre lati non sono computabili ai fini dell'altezza massima....*”, plausibilmente potremmo rientrare nei limiti stabiliti dalle norme vigenti nel Comune di Venetico (fermo restando che un progetto di regolarizzazione dovrà prevedere la cd doppia conformità – vecchio strumento H max 11 m- nuovo strumento H max libera).

Se il piano c.d. seminterrato non dovesse essere considerato ai fini del computo delle altezze allora potremmo forse rientrare nell'altezza di progetto (fermo restando, però, che l'altezza misurata nel locale sottotetto non abitabile è di circa 2.43/2.44 m., contro i 2.35 di progetto con la tolleranza di cantiere del 2% arrivano a 2.39).

Nell'ipotesi in cui si verificasse, invece, che la situazione evidenziata (superamento delle altezze stabilite da progetto) prospetti una grave difformità rispetto agli elaborati progettuali, allora potrebbe essere necessario riportare l'altezza a quella di progetto o di Legge previa eventuale demolizione di quanto eccedente le previsioni di progetto, ecc.

Il tutto previa redazione di un progetto in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 ex art. 13 L. 47/85- doppia conformità, oggi lo strumento Urbanistico è cambiato rispetto a quello vigente ai tempi di redazione degli elaborati di interesse, indice vecchio 3.5, indice odierno 5 – vedasi certificazione del Comune di Venetico) che riguardi tutto il fabbricato anche il piano cantinato (al piano cantinato sono state realizzate in parte delle altezze maggiori di quelle approvate).

Si potrebbe valutare la possibilità teorica (non certezza) espressa **dall'art. 34 del DPR380/01** che così recita “...*1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente*



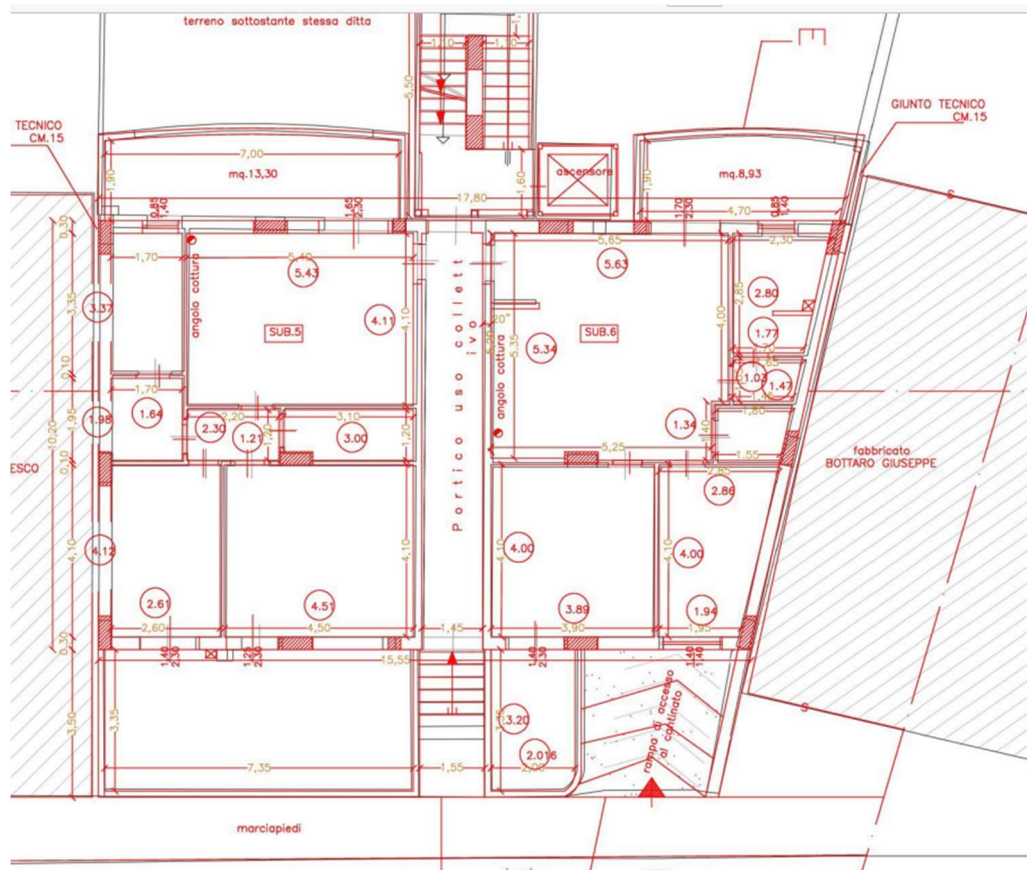
o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso..2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale... “ – oggi **art. Art. 13 L.R. 10.08.2016 n. 16**“Recepimento con modifiche dell'articolo 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (modificato dall'art. 13, comma 1, della L.R. 23/2021) 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 12. 3. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.....”, chiaramente previo accertamento della fattibilità o meno di tale disposizione.

In ogni caso, ai fini della regolarizzazione del fabbricato ed il successivo rilascio della certificazione di abitabilità sarà necessario presentare un progetto ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 ex art. 13 L. 47/85.

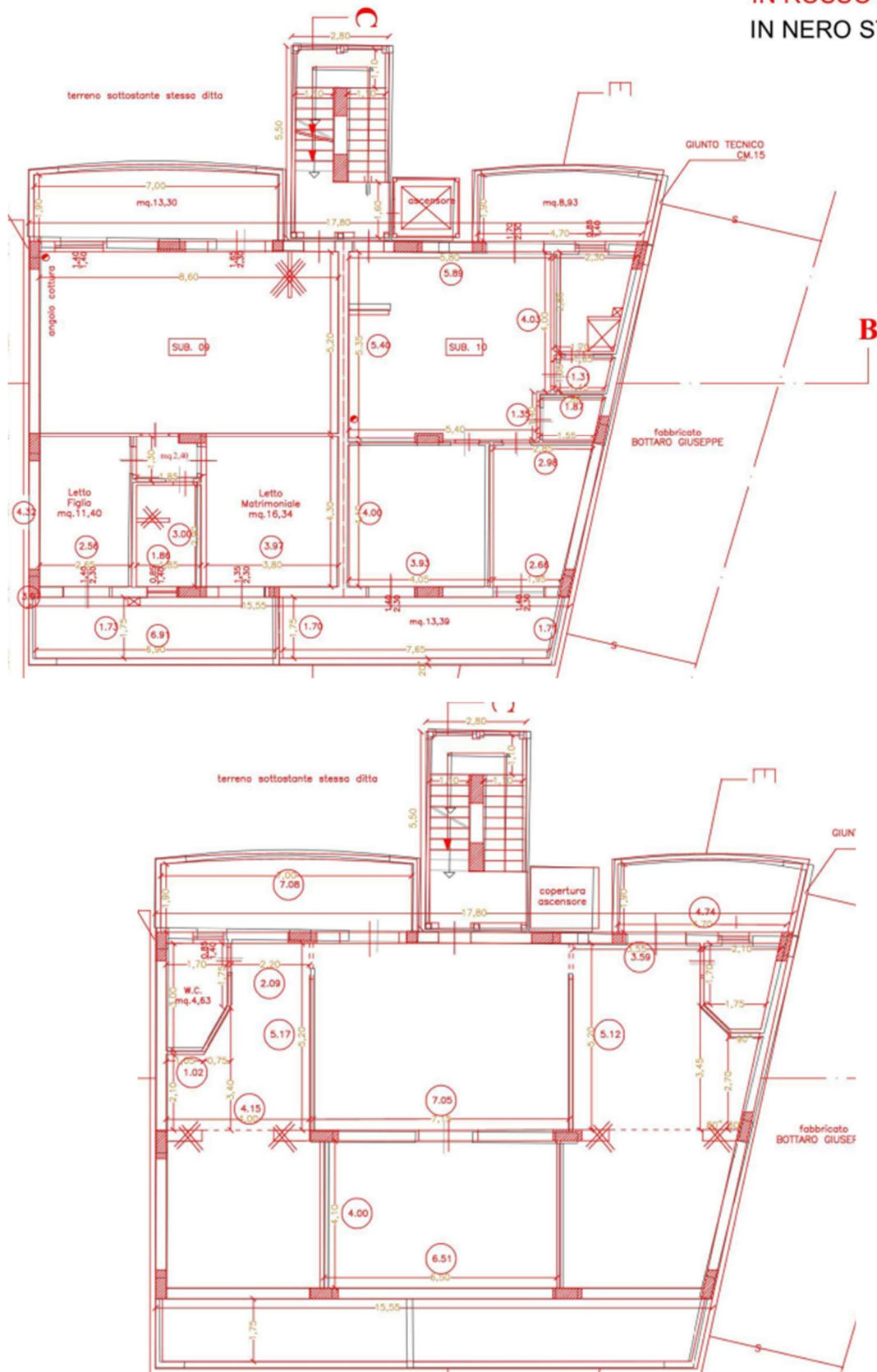
Chiaramente dovranno essere ottenuti tutti i necessari N.O. tra cui quello del Genio Civile (previa esecuzione di carotaggi, verifiche, eventuale redazione di calcoli statici di verifica, denuncia, ecc.).

Tali operazioni potrebbero paventare eventualmente la necessità di dover effettuare adeguamenti dal punto di vista strutturale in atto non quantificabili.

Si segnala che i balconi hanno misure leggermente differenti da quelle approvate (vedasi elaborati grafici allegati).

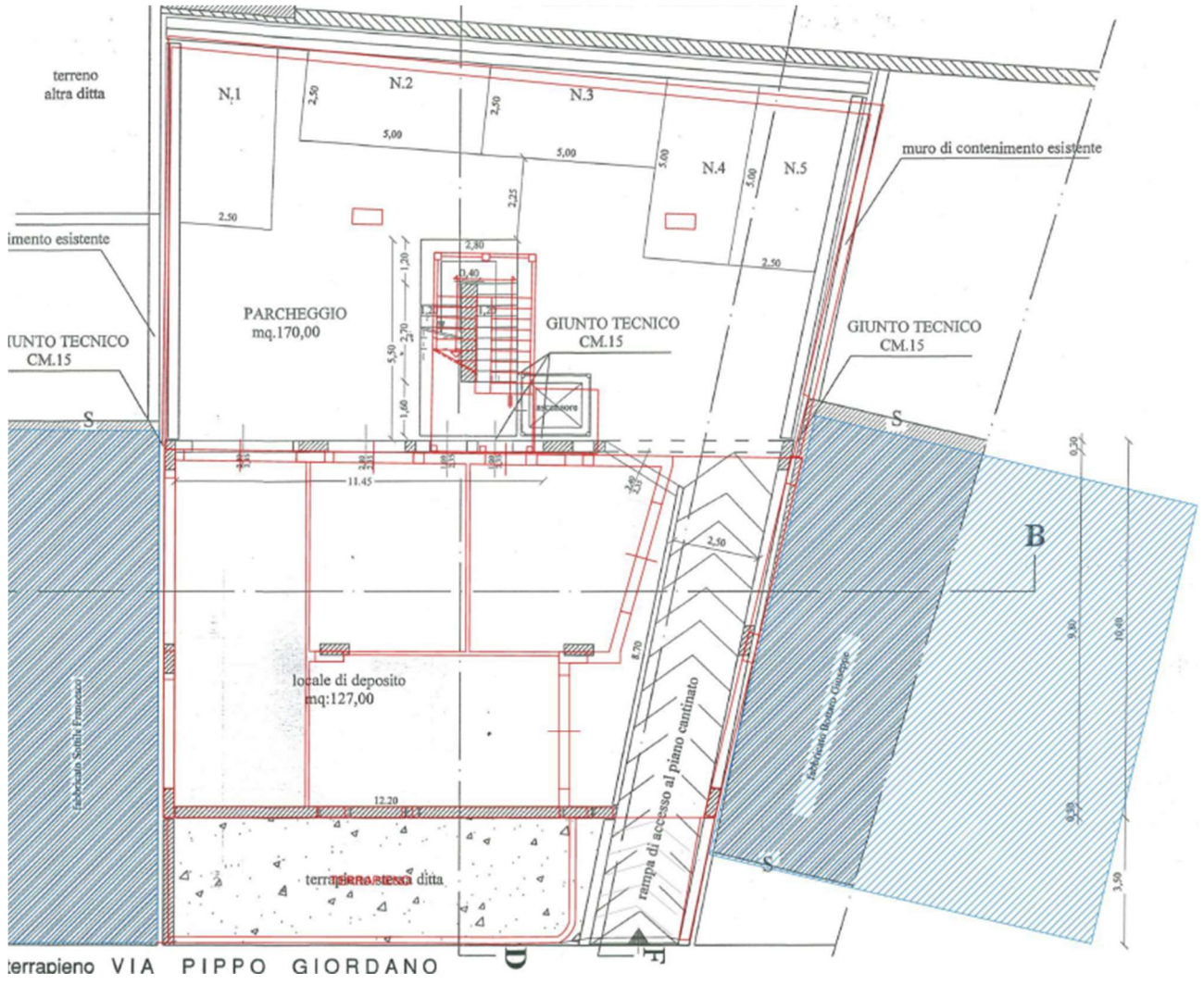


IN ROSSO DA PROGETTO
IN NERO STATO DI FATTO



Tutto quello che dovesse risultare non regolarizzabile andrà demolito e/o adeguato alle norme vigenti e/o al progetto. Il progetto che sarà necessario presentare ai fini della regolarizzazione del fabbricato, dovrà in ogni caso contemplare anche tutte le opere necessarie al suo completamento tipo la realizzazione dell'ascensore.





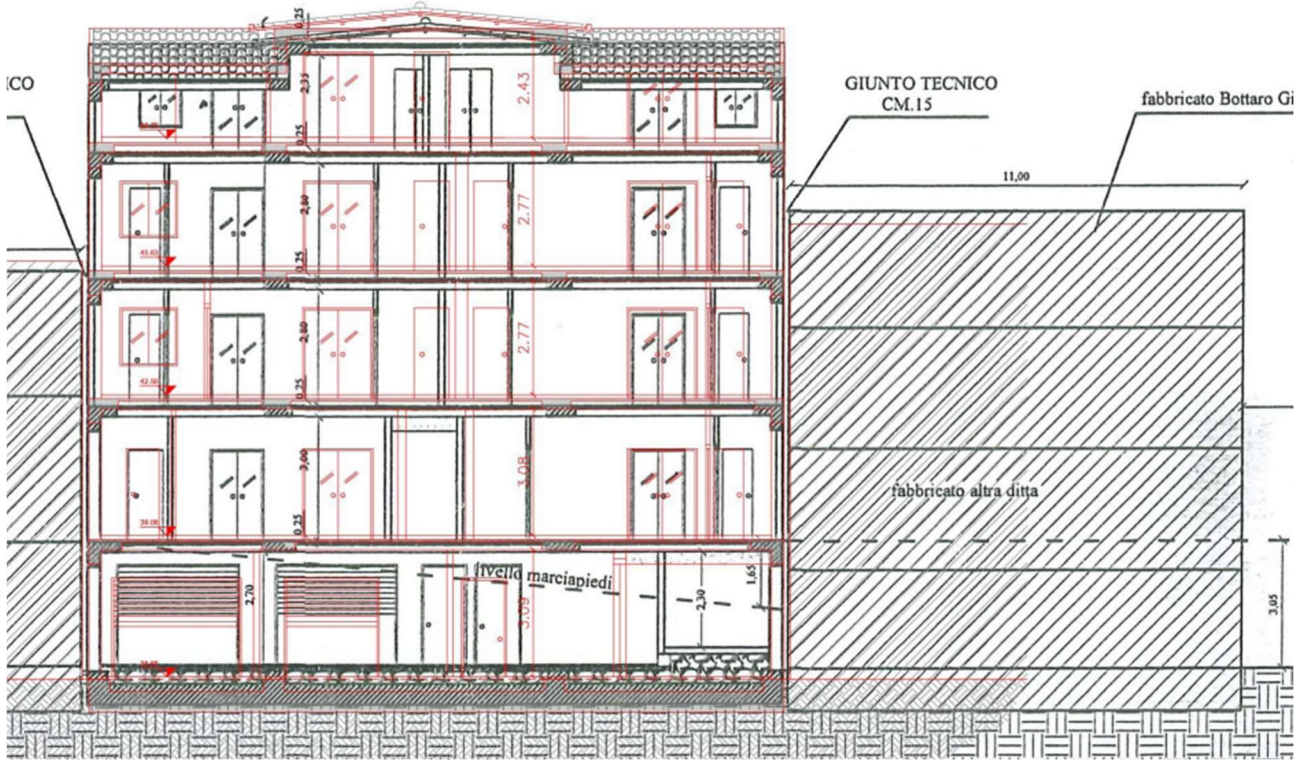
terraPIENO su VIA PIPPO GIORDANO



IN ROSSO STATO DI FATTO

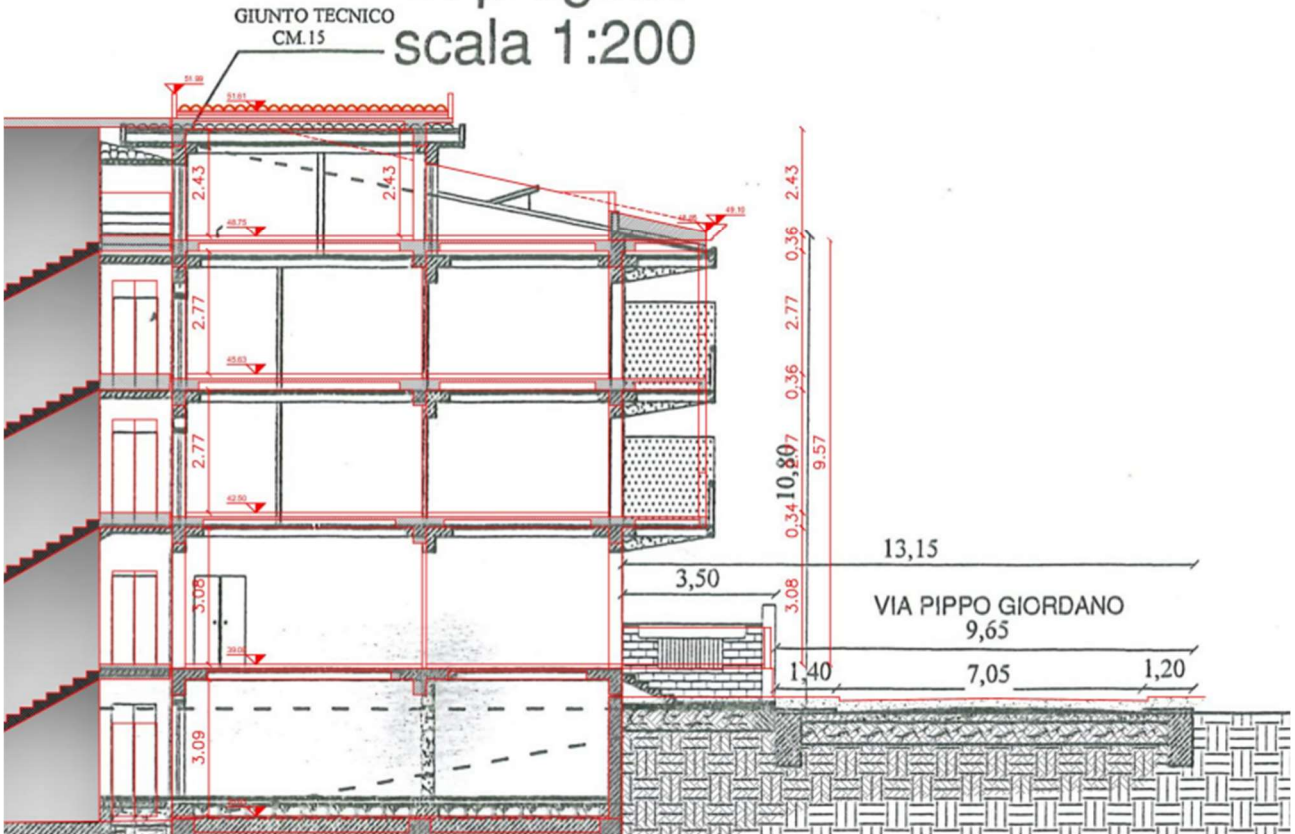
SEZIONE AB

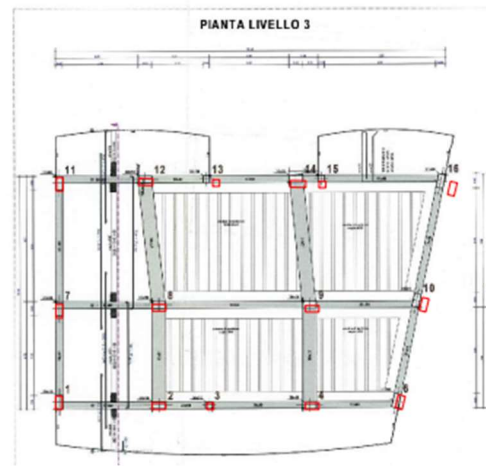
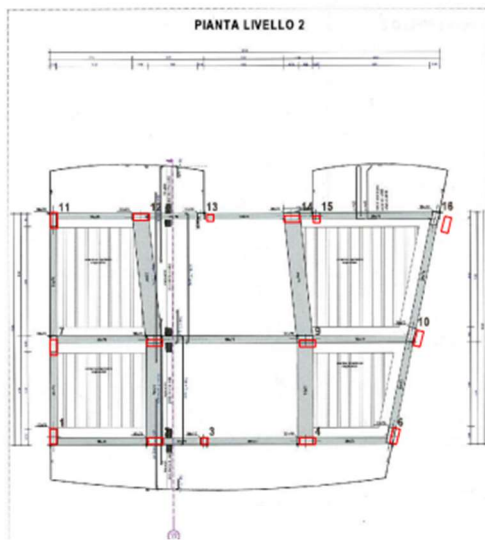
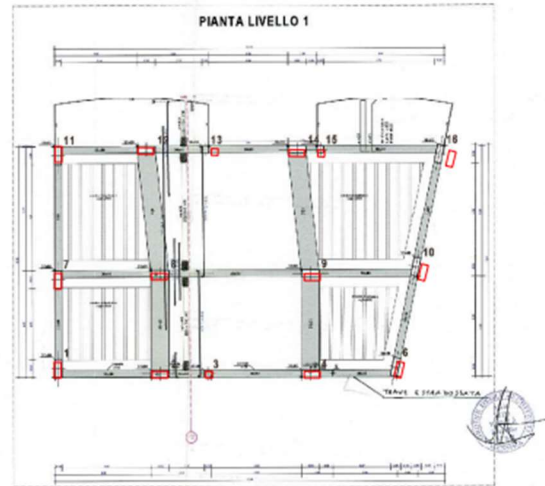
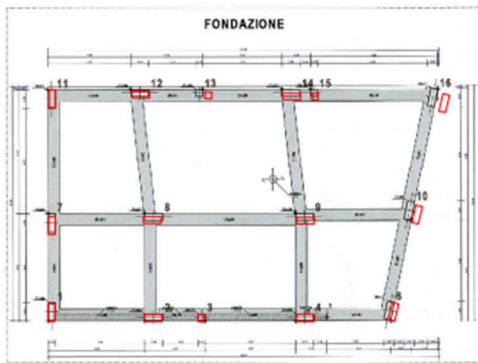
in progetto
scala 1:200



IN NERO ELABORATO GENIO CIVILE
IN ROSSO STATO DI FATTO

SEZIONE CD
SEZIONE C-D
in progetto
scala 1:200





Sovrapposizione tra rilievo ed elaborati- sovrapposizione sulle scansioni degli elaborati

Dalle superiori sovrapposizioni si notano diverse discrasie (sulla sx si nota uno spostamento di parte della pilastratura) che si ritiene debbano essere regolarizzate, come già detto, previa denuncia ed eventuale necessità di effettuare opere di demolizione e/o adeguamento (circa le decisioni in merito da parte del competente foro nulla può dirsi).

Si precisa, infine, che ai fini della valutazione si è tenuto conto anche del fatto che al fabbricato è annessa un'area scoperta, destinata a parcheggio, di pertinenza del fabbricato e accessibile dalla rampa carrabile posta in corrispondenza della strada Pubblica.

Tale area è identificata catastalmente come bene comune non censibile.

Situazione aggiornata al : 14/03/2022

Dati della ricerca

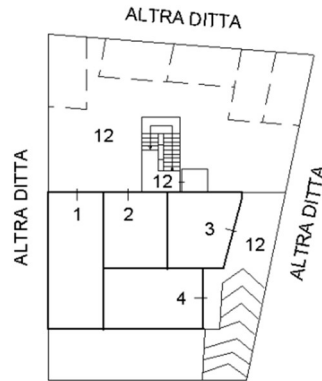
Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **VENETICO** Codice: **L735**
 Foglio: **2** Particella: **2073** Subalterno: **12**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
2	2073	12	VIA PIPPO GIORDANO n. SNC Piano S1-T - 1.2 - 3					R.Euro.	Bene comune non censibile	



PIANO SEMINTERRATO



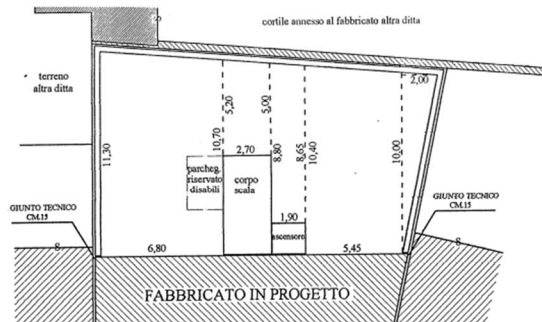
VIA PIPPO GIORDANO

Al proposito si faccia riferimento a quanto dichiarato nella relazione del progetto originario:

CALCOLO DEL PARCHEGGIO

$$mc.1.690,82 : 10 = mq.169,08$$

CALCOLO DELL'AREA DA VINCOLARE A PARCHEGGIO

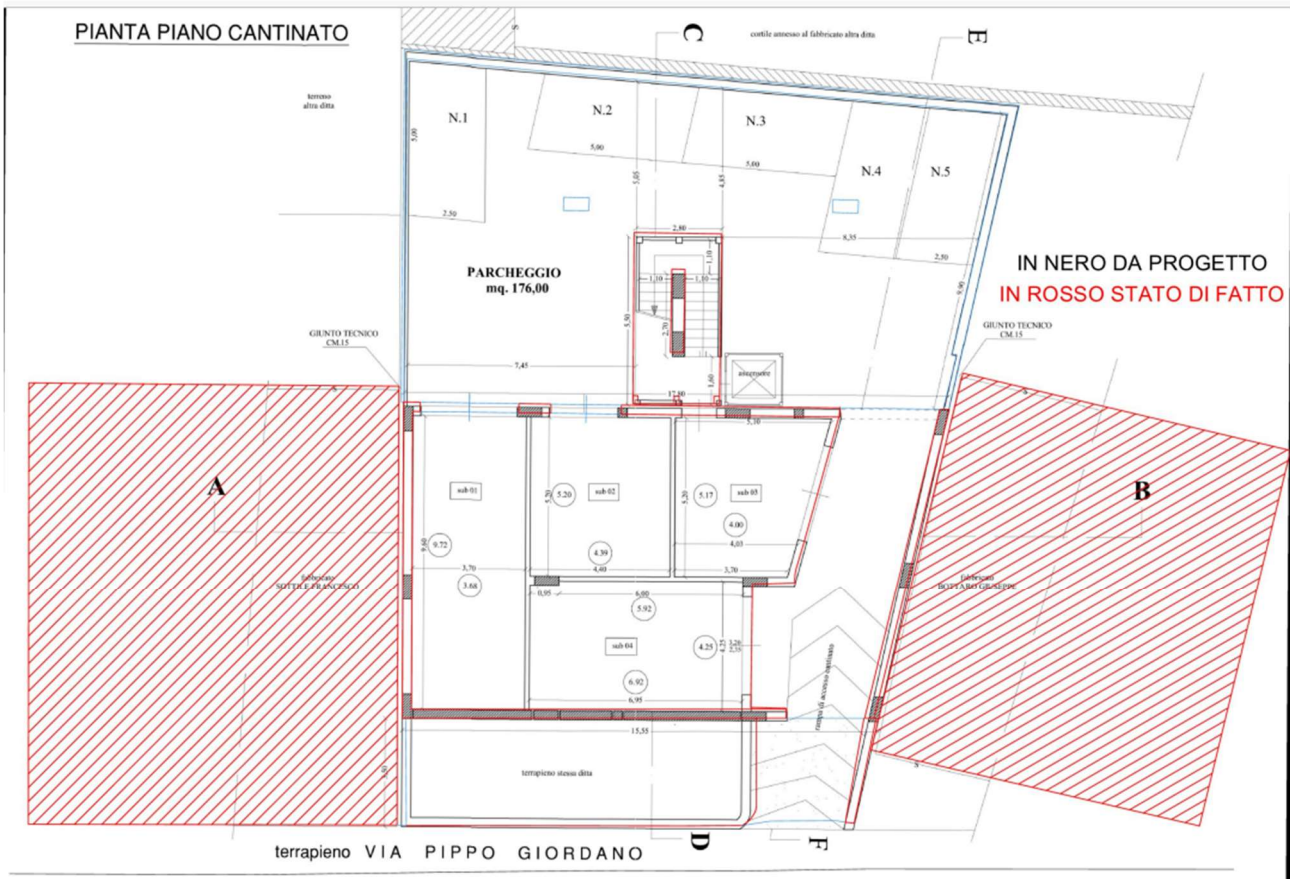


- Parcheggio esterno =	$\frac{1}{2} (11,30 + 10,70) \times 6,80$	= mq. 74,80
	$\frac{1}{2} (5,20 + 5,00) \times 2,70$	= mq. 13,77
	$\frac{1}{2} (8,80 + 8,65) \times 1,90$	= mq. 16,58
	$\frac{1}{2} (10,40 + 10,00) \times 5,45$	= mq. 55,59
	$\frac{1}{2} (10,00 \times 2,00)$	= mq. 10,00
	SOMMANO.....	= mq.170,74

Per parcheggio sarà vincolata l'area di terreno di proprietà della stessa ditta retrostante al fabbricato, avente una superficie complessiva di mq.170,00 indicata nelle allegate planimetrie mediante zebratura.

Di tale area destinata a parcheggio, una parte verrà riservata ai disabili, per come indicato nel calcolo seguente ed indicata nelle planimetrie mediante contorno in verde :

$$mt.2,00 \times 3,00 = mq. 6,00$$

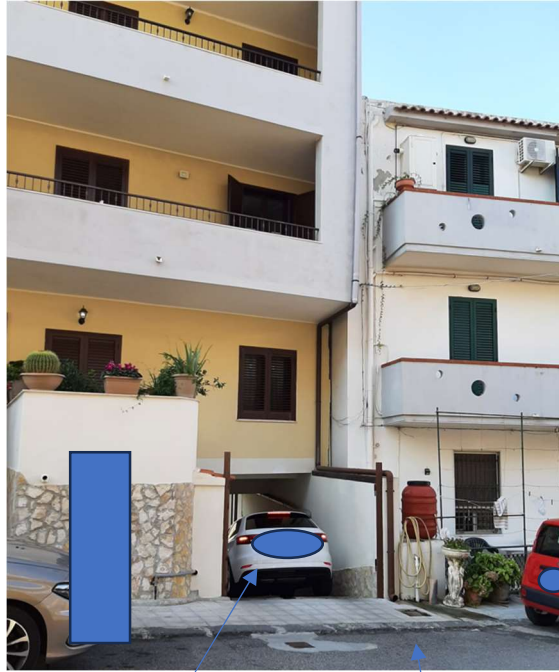


Elaborato redatto dal tecnico incaricato del rilievo



Area scoperta- rampa di accesso - via pubblica





rampa di accesso – via pubblica

Si precisa che nelle valutazioni che di seguito si esplicitano, si è tenuto conto di tutto quanto sopra evidenziato e cautelativamente anche della eventualità di dover effettuare opere di adeguamento/parziali demolizioni, ecc.

Si precisa, infine, che gli immobili, per come comunicato dallo studio che ha redatto il progetto, sono stati commissionati dal [REDACTED], ma “.....La ditta che ha iniziato i lavori è la GENERALFIN SRL con sede in Venetico Via Scandurra n.9...”.

**Beni in Venetico (Me), via Pippo Giordano
Piano cantinato sub. 1 – locale garage
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.1, Cat. C/2, classe 04, sup.36 m2, rendita Euro: 65,07- relativamente ad un locale garage in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED]

Il locale si trova al piano cd. cantinato dello stabile e si compone di un unico vano con ingresso dal cortile di pertinenza del fabbricato in cui lo stesso è ubicato.

L'accesso avviene a mezzo serranda.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, si notano diversi segni di umido lungo le pareti perimetrali dello stesso locale

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, all'interno si nota la presenza di una tubazione fognaria di pertinenza condominiale (Servitù). Si rileva che la serranda che concede l'accesso si trova in non buone condizioni manutentive e che la lastra di marmo posta all'ingresso del locale si presenta danneggiata. Si rileva che non risulta presente quadro elettrico, e per come dichiarato dal possessore sig. La Macchia, l'adduzione elettrica avviene per collegamento diretto da appartamento posto al II piano detenuto dallo stesso sig. La Macchia.

L'altezza interna è pari a circa 3.10/3.13 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.)

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 40 mq.



Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/1.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per due lati con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per un lato con garage sub. 2 e garage sub 4, e per il restante lato con fondo d'altra ditta.



2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un locale garage in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive, lo stesso necessita di interventi manutentivi.

Lo stesso è composto da unico vano.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

Il locale garage allo stato risulta occupato dal sig. [REDACTED] in virtù, per come dichiarato dallo stesso durante le operazioni peritali, di un compromesso stipulato in mediazione (non fornito).

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: -----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con *D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani ft.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

- a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.
- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

- a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.
- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente.

Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: -----*

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



4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

Per qualunque chiarimento e/o integrazione si veda la relazione notarile allegata alla presente procedura

Altri oneri:

4.2.3.

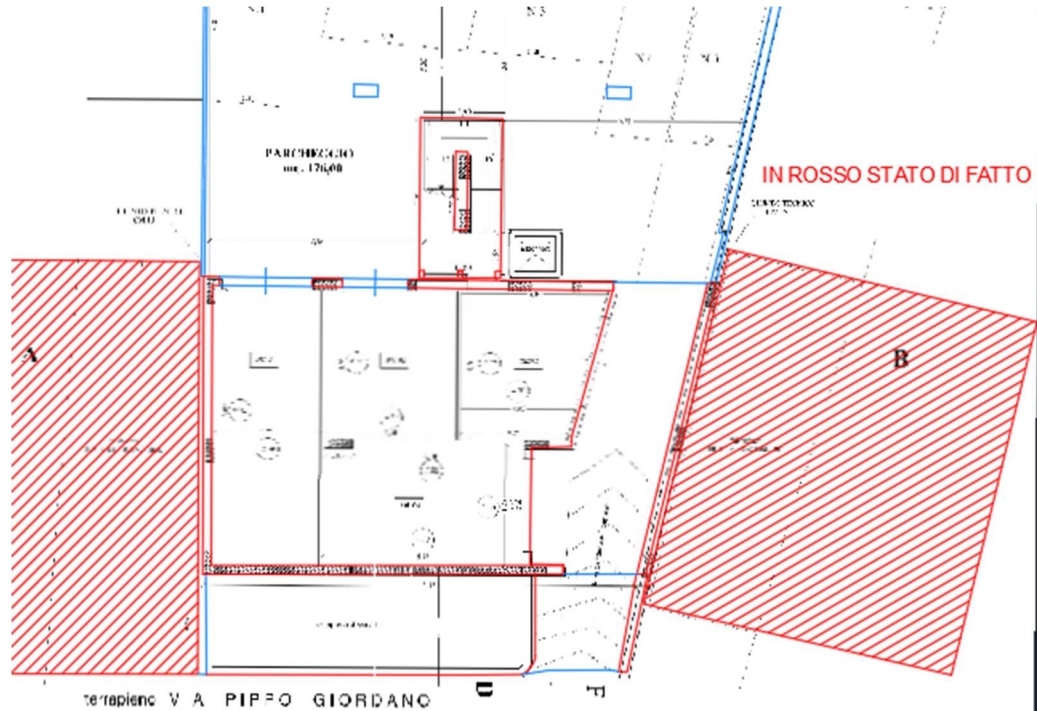
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: SANFILIPPO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e5281e896fae5a2f79b815a14d9d5

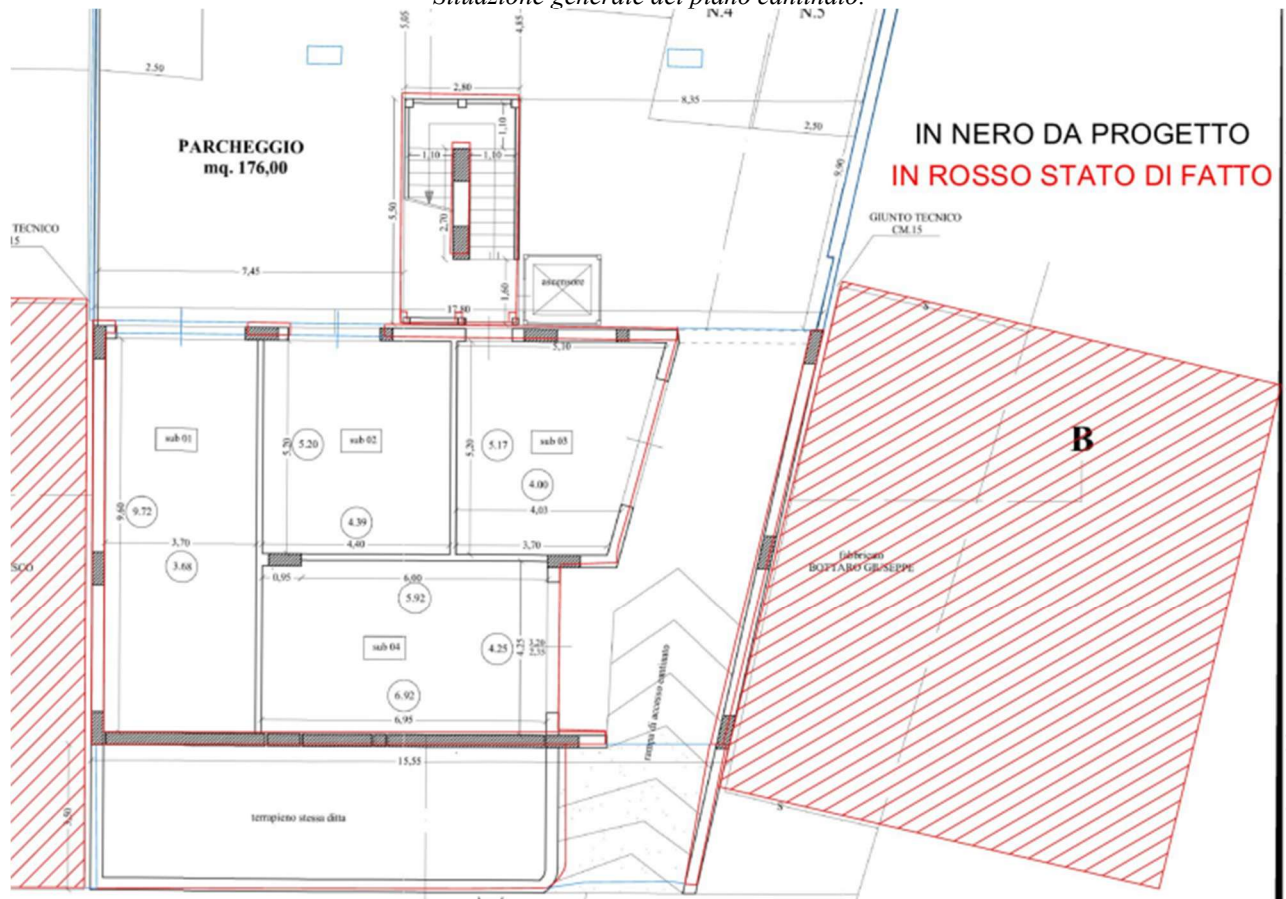


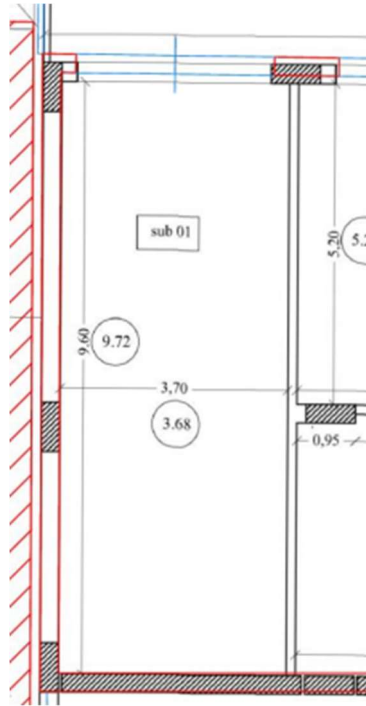
4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** Si segnala che l'ultima C.E. utile ai fini di interesse reca il n. 572/2014. Dal raffronto tra gli elaborati grafici e le misure che è stato possibile rilevare in loco si evidenziano lievi differenze con riguardo alle misure interne dei vari vani (si confronti l'elaborato grafico di progetto su cui sono state segnalate le varie discrasie). Si segnala la differenza relativamente all'altezza interna rilevata, circa 3.10 m., e quella segnata nel progetto approvato 2.70

Si rileva, altresì, un piccolo aumento di superficie in pianta. Si segnala che non risulta redatta né la relazione a strutture ultimata né il relativo collaudo strutturale. Relativamente a quanto segnalato si veda la nota in premessa alla seguente relazione.

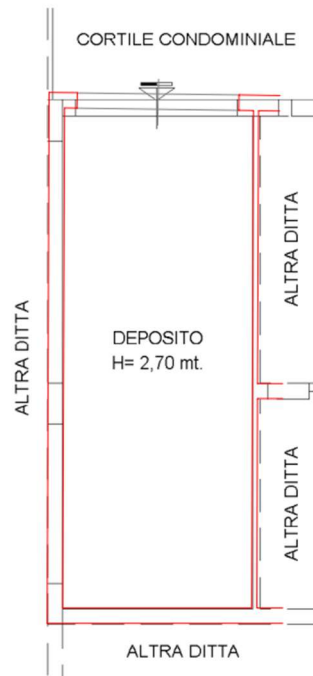


Situazione generale del piano cantinato.





4.3.2. *Conformità catastale: La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma alcune misure rilevate non combaciano con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la sig.ra [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i sigg.ri [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla [REDACTED] nata il 18/05/1931 a Monforte S. Giorgio (Me);

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte eseguita la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 e trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 23 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....";

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 7 Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto “...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....”;
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 e la stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadalà, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.1, Cat. C/2, classe 04, sup.36 m2, rendita Euro: 65,07- relativamente ad un locale garage in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: ██████████, Codice fiscale: ██████████

Il locale si trova al cd. piano cantinato dello stabile e si compone di un unico vano con ingresso dal cortile di pertinenza del fabbricato in cui lo stesso è ubicato.

L'accesso avviene a mezzo serranda ad apertura manuale.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, si notano diversi segni di umido lungo le pareti perimetrali dello stesso locale

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, all'interno si nota la presenza di una tubazione fognaria di pertinenza condominiale (Servitù). Si rileva che la serranda che concede l'accesso si trova in non buone condizioni manutentive e che la lastra di marmo posta all'ingresso del locale si presenta danneggiata. Si rileva che non risulta presente quadro elettrico, e per come dichiarato dal possessore sig. La Macchia, l'adduzione elettrica avviene per collegamento diretto da appartamento posto al II piano detenuto dallo stesso sig. La Macchia.

L'altezza interna è pari a circa 3.10/3.13 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.)

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 40 mq.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/1.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per due lati con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per un lato con garage sub. 2 e garage sub 4 e per il restante lato con fondo d'altra ditta.

Destinazione	Sup. Netta Circa	Coeff.	Sup. Comm. netta	condizioni
Locale garage	35	1	35	mediocri

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>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non si rileva il quadro elettrico, adeguare eventualmente.

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 ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale del locale garage di interesse € 450,00/mq,

Immobilabile Sup comm.le circa 40 mq. Sub 01	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza



Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/2.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per un lato con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per un lato con garage sub. 1 e garage sub 3 e per il restante lato con fondo d'altra ditta.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un locale garage in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive, lo stesso necessita di interventi manutentivi.

Lo stesso è composto da unico vano.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

Il locale garage allo stato risulta occupato dal sig. Natalini Ivan – contratto scadenza 30.09.2024- si confronti la copia del contratto di affitto.

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: -----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega)

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani ft.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: -----

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro

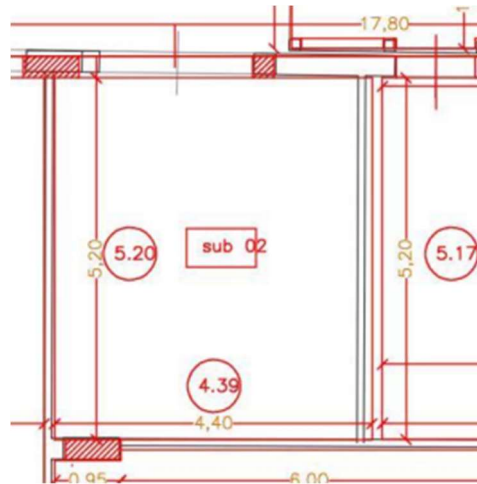
4.2.3. *Altri oneri*



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Sub.2

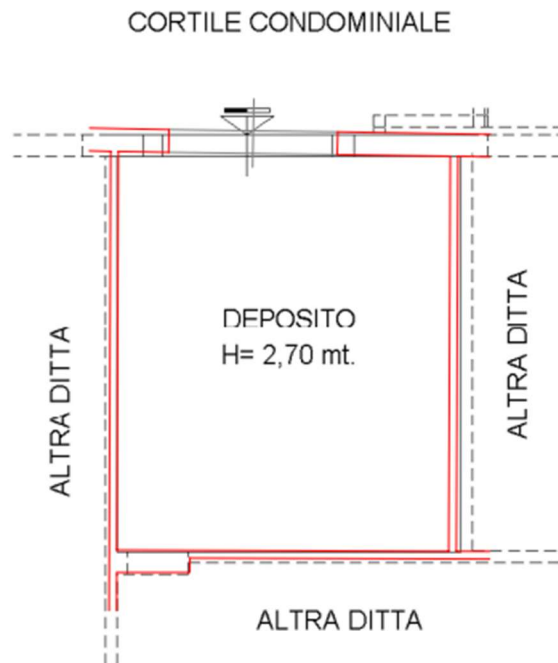
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Sulla scorta del progetto approvato si rileva che l'immobile presenta alcune discrasie. Tale situazione meglio si evidenzia nella sovrapposizione del rilievo sul progetto di seguito allegata (si ricorda che il progetto fornito in alcuni punti non è perfettamente in scala – si vedano gli appunti segnati sulla copia cartacea).*



Si segnala che l'altezza interna di progetto è di 2.70, quella rilevata pari a circa 3.14.

L'intero fabbricato necessita di interventi progettuali di adeguamento/completamento/eventuali parziali demolizioni, tutto come meglio specificato nella nota in premessa.

4.3.2. *Conformità catastale: La planimetria catastale presenta alcune differenze rispetto a quanto rilevato si veda la sovrapposizione di seguito allegata*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€



7.PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle indagini eseguite presso il Comune di Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 17.07.2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 la stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 02

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.la 2073 sub.2, Cat. C/2, classe 04, sup.24 m2, rendita Euro: 43,38 - relativamente ad un locale garage in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

Il locale si trova al piano cd cantinato dello stabile e si compone di un unico vano con ingresso dal cortile di pertinenza del fabbricato in cui lo stesso è ubicato.

L'accesso avviene a mezzo serranda.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, si notano diversi segni di umido lungo le pareti perimetrali dello stesso locale

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, tinteggiature del tipo al ducotone. All'interno del locale si nota la presenza di una piletta.

L'altezza interna è pari a circa 3.14 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.)

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25 mq.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.la 2073/2.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per un lato con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per un lato con garage sub. 1 e garage sub 3 e per il restante lato con fondo d'altra ditta.

Destinazione	Sup. Netta Circa	Coeff.	Sup. Comm. netta	condizioni
Locale garage	23	1	23	mediocri

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>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.

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 sul 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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale del locale garage di interesse € 450,00/mq,

Immobile	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
Sup commerciale pari a circa 25 mq. Sub 02		



L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, si notano diversi segni di umido lungo le pareti perimetrali dello stesso locale. Si segnala all'interno del locale la presenza di una tubazione condominiale, l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro con magnetotermico differenziale ma privo di certificazione.

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, tinteggiature del tipo al ducotone.

L'altezza interna è pari a circa 3.11 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).



L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28 mq.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/3.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per due lati con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per il resto con altri due fabbricati, di cui ai subb. 2 e 4.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un locale garage in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da unico vano.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:



Il locale garage allo stato risulta occupato, nonostante la richiesta NON è stato fornito alcun contratto di locazione in essere, nulla risulta all'Agenzia delle Entrate.



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: ----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....
 con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:

Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani f.t.: 3.

- Altezza max: ml. 11,00

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq.

L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

- Numero max piani ft: libero

- Altezza max: libera

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente.

Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;

- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;

- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);

- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;

- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;

- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:



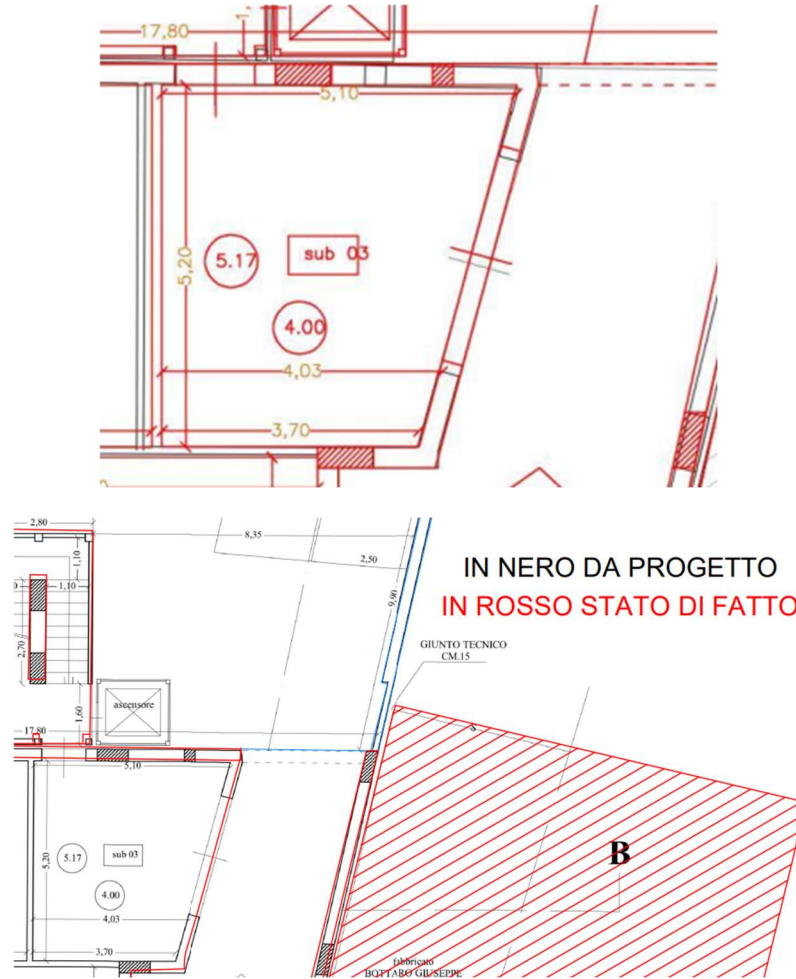
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sub.3

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Garage di cui alla particella 2073/8 fg 3 Venetico.

Dal punto di vista urbanistico si nota che, rispetto a quanto dichiarato negli elaborati di cui all'ultima CE, l'altezza interna di progetto è di 2.70 m., quella rilevata è di circa 3.11m.

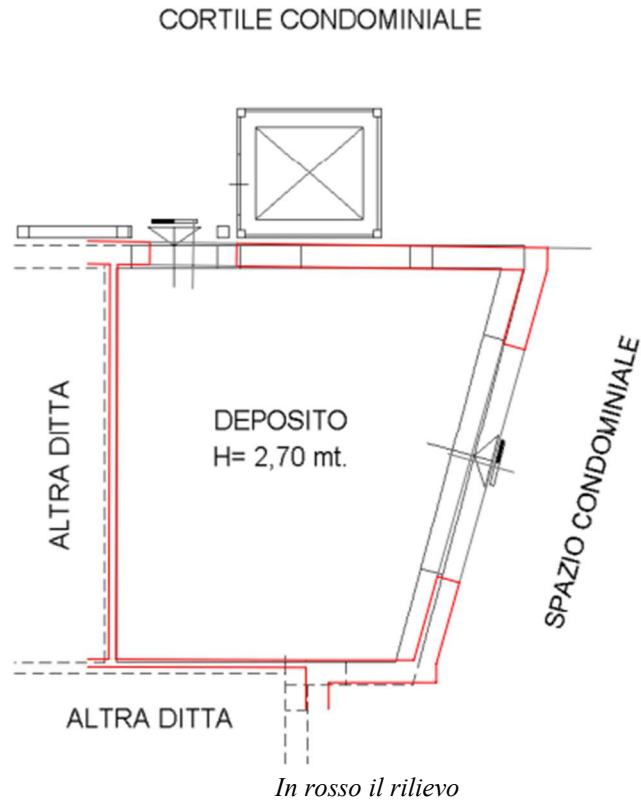
Si notano, tra l'altro, alcune lievi differenze circa alcune misure interne dell'immobile, si confrontino i grafici di seguito riportati e gli appunti segnati sulla copia cartacea dell'elaborato.



Si precisa che il fabbricato risulta privo delle certificazioni di conformità urbanistico/strutturale e che sarà necessario presentare un progetto di adeguamento/completamento/eventuali parziali demolizioni, il tutto come meglio precisato nella nota in premessa.



4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale presenta alcune differenze rispetto a quanto rilevato si veda la sovrapposizione di seguito allegata (redatta dal tecnico incaricato del rilievo).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i sigg.ri [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla sig.ra [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 2 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....”;

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 17.07.2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 alla stessa, intestata al ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 03

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.3, Cat. C/2, classe 04, sup.23 m2, rendita Euro: 41,57 - relativamente ad un locale garage in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

Il locale si trova al piano cd cantinato dello stabile e si compone di un unico vano con ingresso sia dal cortile di pertinenza del fabbricato in cui lo stesso è ubicato a mezzo porta in ferro, sia da spazio condominiale (rampa di accesso dalla via pubblica al cortile condominiale) a mezzo serranda.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, si notino diversi segni di umido lungo le pareti perimetrali dello stesso locale. Si segnala all'interno del locale la presenza di una tubazione condominiale, l'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di quadro con magnetotermico differenziale ma privo di certificazione.

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, tinteggiature del tipo al ducotone.

L'altezza interna è pari a circa 3.11 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28 mq.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/3.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per due lati con area di pertinenza dello stesso fabbricato, per il resto con garages di cui ai subb. 2 e 4.

Destinazione	Sup. Netta Circa	Coeff.	Sup. Comm.netta	condizioni
Locale garage	24	1	24	mediocri

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente. Si rileva che il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale.

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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale del locale garage di interesse € 450,00/mq,

Immobile Sup comm.le circa 28 mq. Sub 03	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. locale garage	€ 12.600,00	€12.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un locale garage in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive.
Lo stesso è composto da unico vano.
Caratteristiche zona: periferia
Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

Il locale garage allo stato risulta occupato dal sig. Calogero Giorgio- vedasi contratto di affitto scadenza 30.09.2024.

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: -----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel "....Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:

Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani f.t.: 3.

- Altezza max: ml. 11,00

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

- Numero max piani ft: libero

- Altezza max: libera

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente.

Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;

- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;

- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);

- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;

- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;

- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:



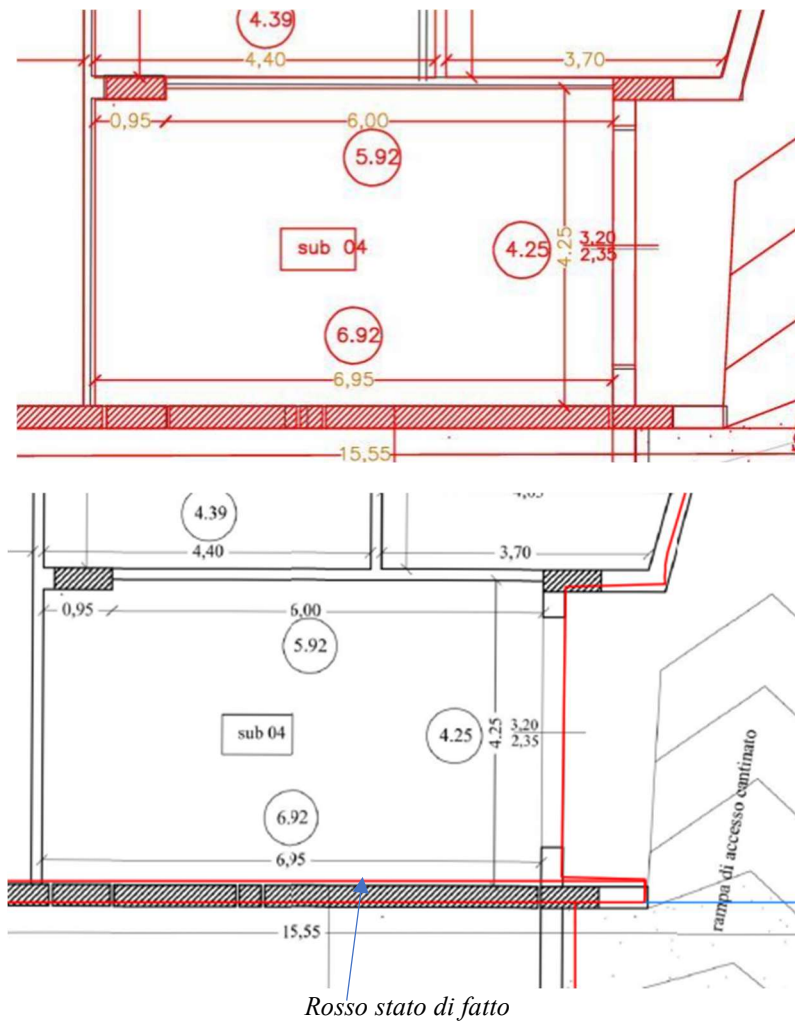
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

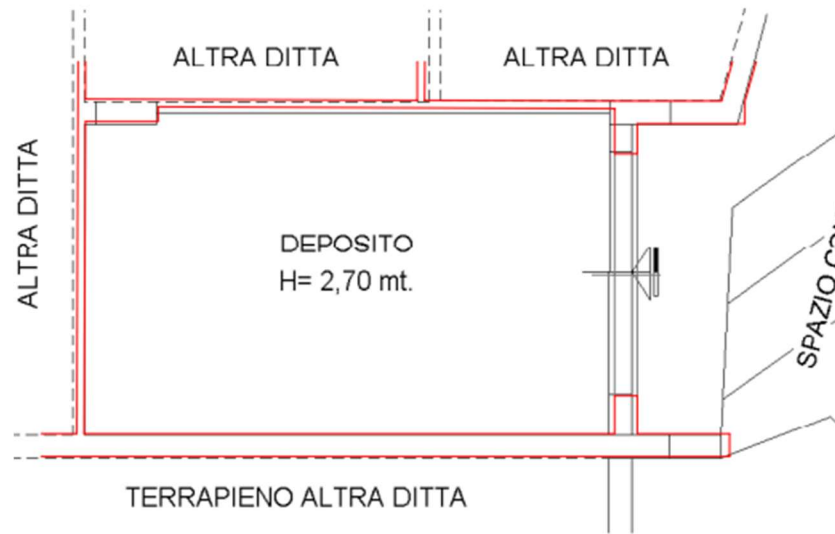
Sub. 04

Rispetto al progetto di cui all'ultima CE si rileva che l'immobile presenta lievi differenze- si veda lo schema allegato. Si segnala che l'altezza di progetto era 2.70, quella rilevata circa 2.77 m. (tolleranza del 2% 2.75m.).

Il fabbricato presenta alcune discrasie, come meglio precisato nella nota in premessa (mancano alcune opere come l'ascensore di cui esiste solo il gabbiotto, ecc.) e pertanto sarà necessario presentare un progetto di regolarizzazione che riguarderà l'intero fabbricato con possibili opere di adeguamento/completamento/eventuali parziali demolizioni, ecc.



4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale presenta lievissime differenze rispetto a quanto rilevato si veda la sovrapposizione di seguito allegata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** – Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto [REDACTED] particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** – Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122

Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI – RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** – Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla [REDACTED];

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** – Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte eseguita la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** – Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423

Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 – ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva “...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 2 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....”;

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 7 Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 la stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 04

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.4, Cat. C/2, classe 04, sup.30 m2, rendita Euro: 54,23 – relativamente ad un locale garage in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

Il locale si trova al piano cd cantinato dello stabile e si compone di un unico vano con ingresso a mezzo di serranda da spazio condominiale (rampa di accesso dalla via pubblica al cortile condominiale).

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

La pavimentazione del locale è del tipo in ceramica, tinteggiature del tipo al ducotone.

L'altezza interna è pari a circa 2,77 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.70 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 33 Mq.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/4.

Coerenze: l'immobile confina nel suo complesso per un lato con area di pertinenza dello stesso fabbricato (rampa di accesso dalla via pubblica al cortile di pertinenza dello stesso fabbricato), per il resto con garages di cui ai subb. 2, 3 e 1, e per il restante lato con area di pertinenza dello stesso fabbricato.

Destinazione	Sup. Netta Circa	Coeff.	Sup. Comm. Circa	Condizioni
Locale garage	29.	1	29	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>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.

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 similari., avendo a riguardo soprattutto le condizioni generali di manutenzione dello stesso immobile ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale del locale garage di interesse € 450,00/mq,

Immobilie Sup. comm.le circa 33 mq. Sub 04	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. locale garage	€ 14.850,00	€ 14.850,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€2.227,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 3.712,50

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€8.910,00

In c.t. €9.000,00

.....

Beni in Veneto (Me), via Pippo Giordano Piano terra sub. 5– appartamento per civile abitazione Lotto 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Veneto, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.5, Cat. A/4 classe 06, sup. vani 5 (88/79 mq.), rendita Euro: 271,14 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Veneto via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio, cucina/soggiorno e disimpegno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello.

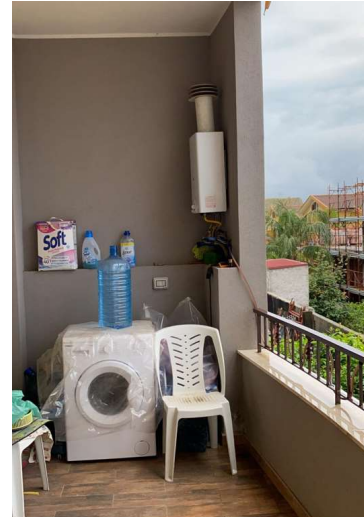
L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ma si notano tracce d'umido.

La pavimentazione dei vari vani è in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso con persiana), il locale wc è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia, il pavimento il rivestimento del wc sono in ceramica.

All'interno dell'immobile si nota un condizionatore, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, si segnalano tracce d'umido in corrispondenza del locale wc.

In uno dei balconi si nota la presenza di una caldaia.

L'altezza interna è pari a circa 3.07/08 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 3.00 m.



Particolari dell'immobile di cui al sub.5

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80 mq. oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/5

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con portico condominiale la via P. Giordano e per l'ultimo lato con area altra ditta.



2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra rialzato di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano. L'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da due stanze, antibagno, wc, ripostiglio, cucina/soggiorno e disimpegno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

L'appartamento allo stato risulta occupato dal sig. Calogero Giorgio con regolare contratto di affitto stipulato in data 01.10.2020, inizio locazione 01.10.2020 e fine locazione 30.09.2024, importo mensile pattuito € 400,00/mensili (vedasi copia contratto di locazione fornito). Si precisa che nell'importo pattuito è anche compresa la locazione del locale garage di cui al sub. 4.

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: ----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega)

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani ft.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: -----*

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. *Altri oneri:*

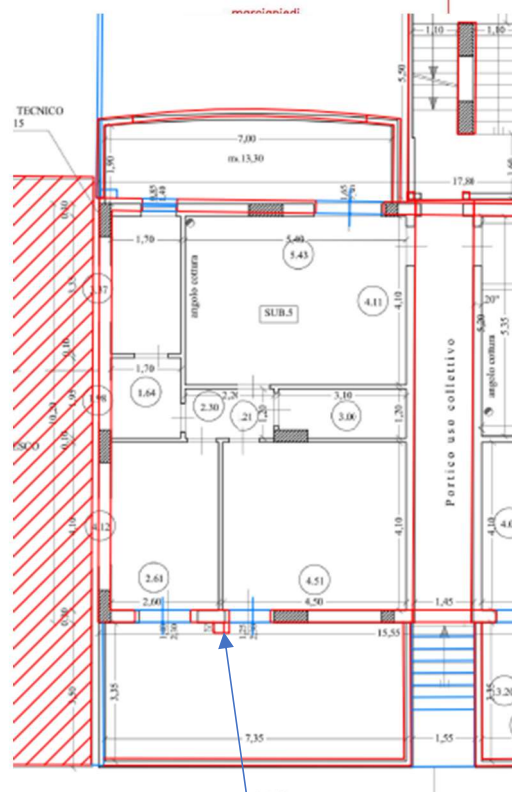
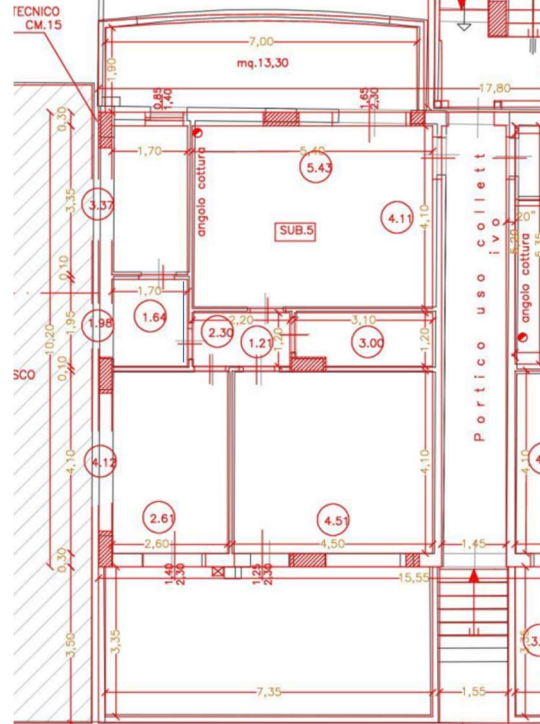


4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:** Si segnala che l'ultima C.E. utile ai fini di interesse reca il n. 572/2014. Dal raffronto tra gli elaborati grafici e le misure che è stato possibile rilevare in loco si evidenziano, tra l'altro, alcune lievi differenze con riguardo alle misure interne dei vari vani (si confronti sia l'elaborato grafico di progetto su cui sono state segnalate le varie discrasie sia l'elaborato di rilievo redatto dal tecnico incaricato, si segnalano, altresì, alcune differenze a livello dei balconi, ecc.).

Si segnala che non risulta redatta né la relazione a strutture ultimate né il relativo collaudo strutturale.

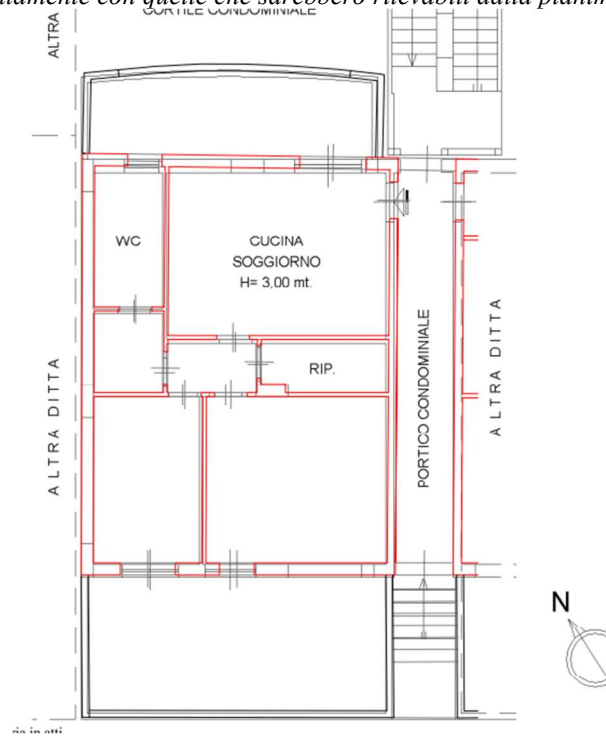
Relativamente a quanto segnalato, come meglio specificato nella nota in premessa, sarà necessario presentare un progetto di regolarizzazione/adequamento/eventuale parziali demolizioni, che riguardi l'intero fabbricato.



Rosso s di fatto



4.3.2. *Conformità catastale: La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma le misure rilevate non combaciano perfettamente con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la sig.ra [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 2 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....”;

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 7 Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 alla stessa, intestata al ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobile** di cui al lotto 05

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.5, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 5, rendita Euro: 271,14 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio, cucina/soggiorno e disimpegno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello.

L'immobile si presenta in complessive sufficienti condizioni manutentive.

La pavimentazione dei vari vani è in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso con persiana), il locale wc è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia, il pavimento e il rivestimento del wc sono in ceramica.

All'interno dell'immobile si nota un condizionatore, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, si segnalano tracce d'umido in corrispondenza del locale wc.

In uno dei balconi si nota la presenza di una caldaia.

L'altezza interna è pari a circa 3.07/08 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 3.00 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80 mq. oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/5

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con portico condominiale, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con area altra ditta.

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm. netta	condizioni
Stanza da letto	18	1	18	sufficienti
Stanza da letto	10	1	10	sufficienti
bagno	6	1	6	sufficienti
ripostiglio	3.6	1	3.6	sufficienti
Cucina/soggiorno	22	1	22	sufficienti
balcone	23	0.3	6.9	sufficienti
balcone	13	0.3	3.9	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente. Si segnala che il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale.

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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse



L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.



Alcuni particolari all'interno dell'immobile

La pavimentazione dei vari vani è in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno del tipo tamburato, quelle esterne in alluminio con vetro camera, il locale wc è dotato di lavabo, bidet e doccia, le pavimentazioni e rivestimento del wc sono in ceramica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

All'interno dell'appartamento si notano un condizionatore.

L'altezza interna è pari a circa 3.07 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 3.00 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 76 mq. oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/6

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area altra ditta, via P. Giordano e per l'ultimo lato con portico condominiale.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da due vani, cucina/soggiorno oltre wc e ripostiglio.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta occupato dal sig. Natalini Ivan e dalla sua famiglia in virtù di contratto di affitto stipulato in data 01.10.2020, inizio locazione 01.10.2020, fine locazione 30.09.2024, importo pattuito quale canone di locazione € 400,00/mese. Si precisa che nell'importo è comprensiva anche la locazione del locale garage di cui al sub.2.

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: ----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA" ricade in zona omogenea B2 Centro

abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani ft.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: -----*

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. *Altri oneri:*



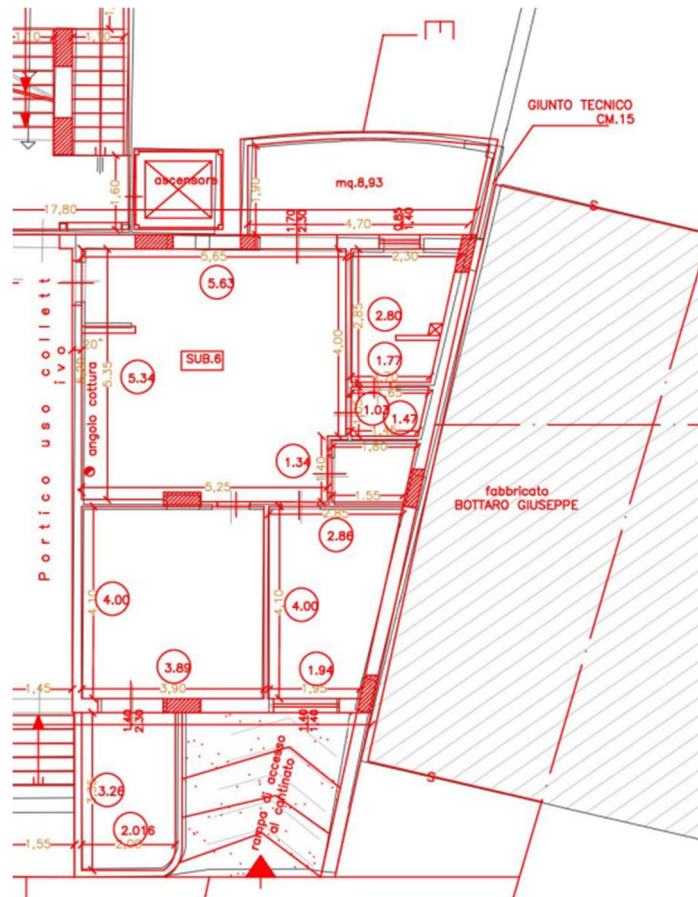
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Sub. 06

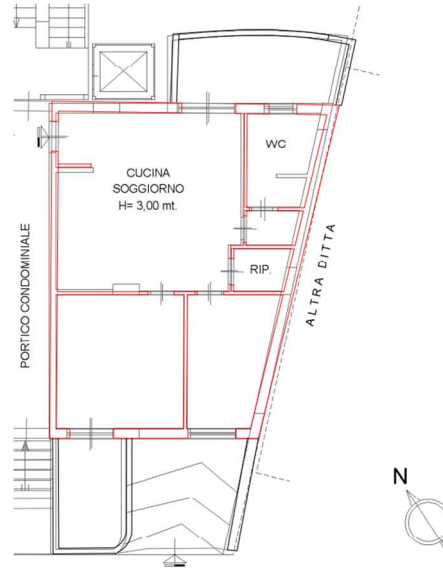
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Si segnala che l'ultima C.E. utile ai fini di interesse reca il n. 572/2014. Dal raffronto tra gli elaborati grafici e le misure che è stato possibile rilevare in loco si evidenziano, tra l'altro, lievi differenze con riguardo alle misure interne dei vari vani, balcone lato cortile, ecc. (si confronti anche l'elaborato grafico di progetto cartaceo su cui sono state segnalate le varie discrasie).

Si segnala che non risulta redatta né la relazione a strutture ultimate né il relativo collaudo strutturale.

Relativamente a quanto segnalato, si confronti anche quanto meglio specificato nella nota in premessa, sarà necessario presentare un progetto di adeguamento/completamento/eventuali demolizioni, che interessi l'intero fabbricato che ospita i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva.



4.3.2. *Conformità catastale: La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale, a meno di alcune discrasie, ricalca l'immobile di interesse ma le misure rilevate non combaciano perfettamente con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla sig.ra [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 2 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....”;

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 17.07.2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 alla stessa, intestata al ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 06

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano S1, foglio 2, p.lla 2073 sub.6, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 4,5, rendita Euro: 244,03 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello.

All'interno dello stesso si nota la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, non si rileva la presenza dei radiatori.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

La pavimentazione dei vari vani è in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno del tipo tamburato, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso con persiana), il locale wc è dotato di lavabo, bidet e doccia, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

All'interno dell'appartamento si notano un condizionatore, in uno dei balconi si nota la presenza di una caldaia, l'ingresso avviene a mezzo di portoncino in legno del tipo blindato.

L'altezza interna è pari a circa 3.07 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 3.00 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 76 mq. oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/6

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area altra ditta, la via P. giordano e per l'ultimo lato con portico condominiale.

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm.netta	condizioni
Stanza da letto	15	1	15	sufficienti
Stanza da letto	9.7	1	9.7	sufficienti
bagno	5	1	5	sufficienti
ripostiglio	2	1	2	sufficienti
Cucina/soggiorno	29.66	1	29.66	sufficienti
balcone	6.7	0.3	2	sufficienti
balcone	10	0.3	3	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.

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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale €800,00/mq,

Immobile 80 mq. circa sup comm.le Sub 06	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. appartamento	€ 64.000,00	€64.000,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€9.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 16.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.400,00

In c.t. €38.000,00

**Beni in Veneto (Me), via Pippo Giordano
Piano Primo sub. 7 – appartamento per civile abitazione
Lotto 07**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Veneto, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.7, Cat. A/1 classe 06, sup. vani 5,5 (100/92mq.), rendita Euro: 298,25 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Veneto via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio, angolo cottura e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'interno dello stesso risulta non completato (mancano le porte interne, mancano diversi frutti dell'impianto elettrico, si notano fili e tubazioni volanti ecc), non si rileva impianto di riscaldamento.



La pavimentazione dei vari vani è del tipo ceramico, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc ha solo le predisposizioni dei vari pezzi ma mancano di fatto i pezzi. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'altezza interna è pari a circa 2.79 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.



Alcuni particolari interni dell'immobile di cui al sub. 7

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 92 oltre balconi.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/7

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con immobile di cui al sub.8, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano I di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile trova in mediocri condizioni manutentive- si precisa che l'immobile non è completo mancando gli infissi interni, i sanitari, ecc. Lo stesso è composto da due vani, antibagno, wc, ripostiglio, angolo cottura e cucina/soggiorno e due balconi a livello. Caratteristiche zona: periferia
Principali collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta libero nella piena disponibilità della parte esecutata.

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: -----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente sull'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega)

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani ft.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:
a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:
Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:
a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:
- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: -----*

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



4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

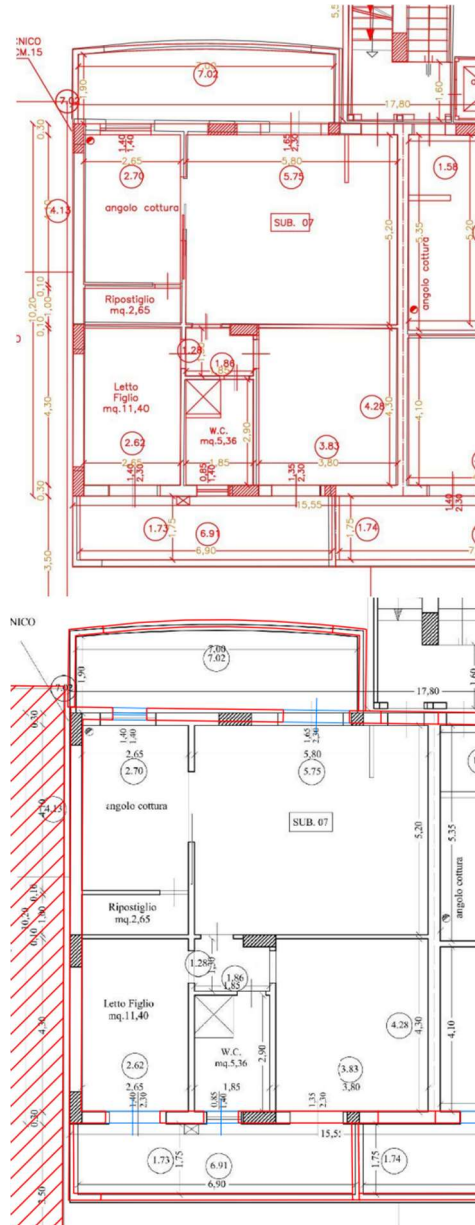
4.2.3. Altri oneri:



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

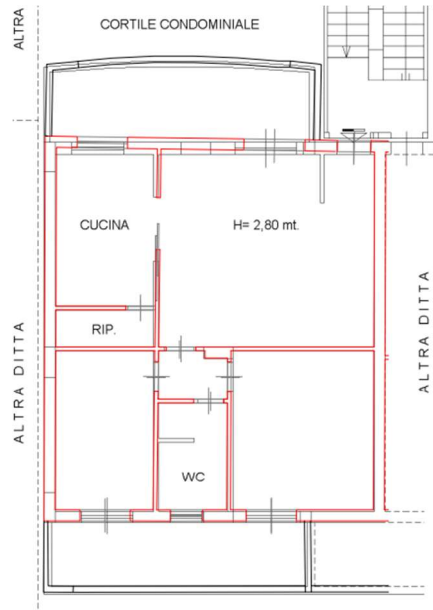
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: Si segnala che l'ultima C.E. utile ai fini di interesse reca il n. 572/2014. Dal raffronto tra gli elaborati grafici e le misure che è stato possibile rilevare in loco si evidenziano, tra l'altro, alcune differenze con riguardo alle misure interne dei vari vani (si confronti l'elaborato grafico di progetto su cui sono state segnalate le varie discrasie ,oltre ad una lieve differenza relativamente alla misura esterna in corrispondenza dell'angolo cottura. Si nota anche qualche discrasia in corrispondenza del balcone adiacente al citato angolo cottura.



Si segnala che non risulta redatta né la relazione a strutture ultimate né il relativo collaudo strutturale. Risulterà necessario elaborare un progetto che interessi l'intero fabbricato, progetto di completamento/regolarizzazione/eventuali parziali demolizioni, ciò al fine di regolarizzare il fabbricato alle vigenti norme in materia. Relativamente a quanto segnalato si veda anche quanto citato nella nota in premessa.

4.3.2. Conformità catastale: *La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma si notano alcune lievi discrasie come rilevabile dalla sovrapposizione di seguito allegata.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – confronta la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i sigg.ri [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla sig.ra Mancuso Caterina nata il 18/05/1931 a Monforte S. Giorgio (Me);

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 e trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 23 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....";

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 17 Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del sig. ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 la stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot. 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 07

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.7, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 5,5, rendita Euro: 298,25 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio, angolo cottura e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'interno dello stesso risulta non completato (mancano le porte interne, mancano diversi frutti dell'impianto elettrico, si notano fili e tubazioni volanti ecc), non si rileva impianto di riscaldamento.

La pavimentazione dei vari vani è del tipo ceramico, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc ha solo le predisposizioni dei vari pezzi ma mancano di fatto i pezzi. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'altezza interna è pari a circa 2.79 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 92 oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/7

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con immobile di cui al sub.8, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm. Netta circa	condizioni
Stanza da letto	11	1	11	mediocri
Stanza da letto	16	1	16	mediocri
bagno	5	1	5	mediocri
ripostiglio	2.6	1	2.6	mediocri
Cucina	11	1	11	mediocri
Soggiorno	30	1	30	
balcone	13	0.3	3.9	mediocri
balcone	11	0.3	3.3	mediocri

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle del tipo ceramico, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): non presenti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente ed in ogni caso da completare.



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 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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale €800,00/mq,

Immobile Sub. 7 Sup comm.le circa 100 mq.	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. appartamento	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€12.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 20.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€48.000,00

In c.t. €48.000,00



**Beni in Veneto (Me), via Pippo Giordano
Piano Primo sub. 8 – appartamento per civile abitazione
Lotto 08**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Veneto, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.8, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 4,5 (86/78 mq.), rendita Euro: 244,03 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Veneto via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota la presenza dell'impianto di riscaldamento e diversi radiatori, oltre alla presenza di una caldaia di cui non è stato fornito alcun certificato e/o libretto di impianto, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.



La pavimentazione dei vari vani è del tipo in gres ceramico, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, lavandino, bidet e doccia, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica, l'altezza del rivestimento è di circa 2.00 m.. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

L'altezza interna è pari a circa 2.78 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.



Alcuni particolari interni dell'immobile di cui al sub. 8

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75 oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.la 2073/8

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area altra ditta, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con immobile di cui al sub.7.



DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano I di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da due vani, cucina/soggiorno oltre wc e ripostiglio e due balconi a livello.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta occupato dalla sig.ra Alibrandi Maria Rosa, giusto contratto di affitto 01.10.2020, durata locazione 4 anni con scadenza il giorno 30.09.2024, importo canone mensile € 380,00 (vedasi copia contratto allegato alla presente relazione).

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: ----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente l'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani f.t.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:
a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.
- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tracciamento nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.
- Numero max piani ft: libero
- Altezza max: libera
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:
a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19
- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:
- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

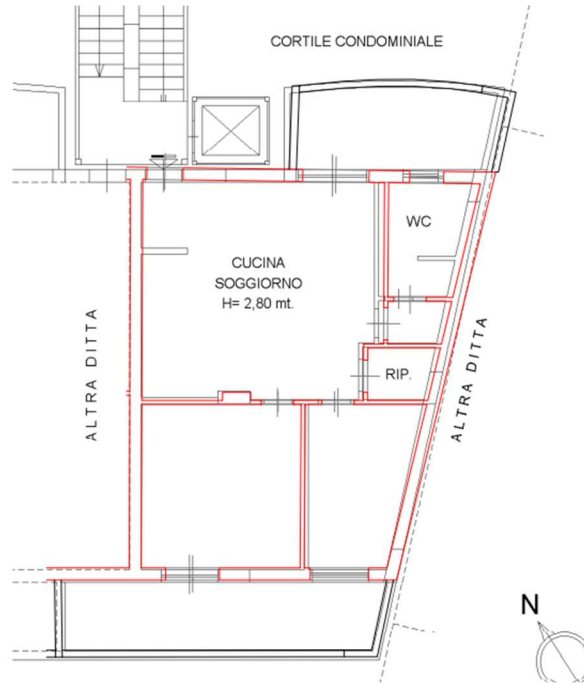
TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:



4.3.2. Conformità catastale: *La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma le misure rilevate non combaciano perfettamente con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa.*



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:

€ ---



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] donava al fratello [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte eseguita la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l.,con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 e trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 23 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....";

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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



PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle indagini eseguite presso il Comune di Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di Venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della CE di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di CE in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto “...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa....”;
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del sig. ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale CE presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 e la stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadalà, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 08

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.8, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 4,5, rendita Euro: 244,03 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota la presenza dell'impianto di riscaldamento e diversi radiatori, oltre alla presenza di una caldaia di cui non è stato fornito alcun certificato e/o libretto di impianto, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.

La pavimentazione dei vari vani è del tipo in gres ceramico, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, lavandino, bidet e doccia, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica, l'altezza del rivestimento è di circa 2.00 m.. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

L'altezza interna è pari a circa 2.78 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75 oltre balconi.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/8

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area altra ditta, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con immobile di cui al sub.7

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm. netta	condizioni
Stanza da letto	15	1	15	sufficienti
Stanza da letto	10	1	10	sufficienti
bagno	5	1	5	sufficienti
ripostiglio	2	1	2	sufficienti
Cucina/soggiorno	30	1	30	sufficienti
balcone	10	0.3	3	sufficienti
balcone	13	0.3	3.9	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle del tipo ij gres ceramico, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.



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 ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3.Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale €900,00/mq,

Immobile	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
83 mq. circa sup comm.le		
A. appartamento sub.8	€ 74.700,00	€ 74.700,00

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

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

€11.205,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 18.675,00

8.5.Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€44.820,00

In c.t. €45.000,00

**Beni in Veneto (Me), via Pippo Giordano
Piano Secondo sub. 10 – appartamento per civile abitazione
Lotto 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Veneto, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.10, Cat. A/1 classe 06, sup. vani 4,5 (86/78 mq.) , rendita Euro: 244,03 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Veneto via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: XXXXXXXXXX

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, oltre alla presenza di uno scaldino posto sul balcone, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità. Non si notano tracce d'umido – vedi balcone.



La pavimentazione dei vari vani è del tipo in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, bidet e doccia, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

L'altezza interna è pari a circa 2.78/2.79 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.)



Alcuni particolari dell'immobile di cui al sub. 10

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77 oltre balconi.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/10

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area altra ditta, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con immobile di cui al sub. 9.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano II di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile trova in sufficienti condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da due vani, cucina/soggiorno oltre wc e ripostiglio e due balconi a livello.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta occupato dalla sig.ra Campanella Grazia, giusto contratto di affitto 01.11.2020, durata locazione 4 anni con scadenza il giorno 31.10.2024, importo canone mensile € 400,00 (vedasi copia contratto allegato alla presente relazione).

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: -----



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

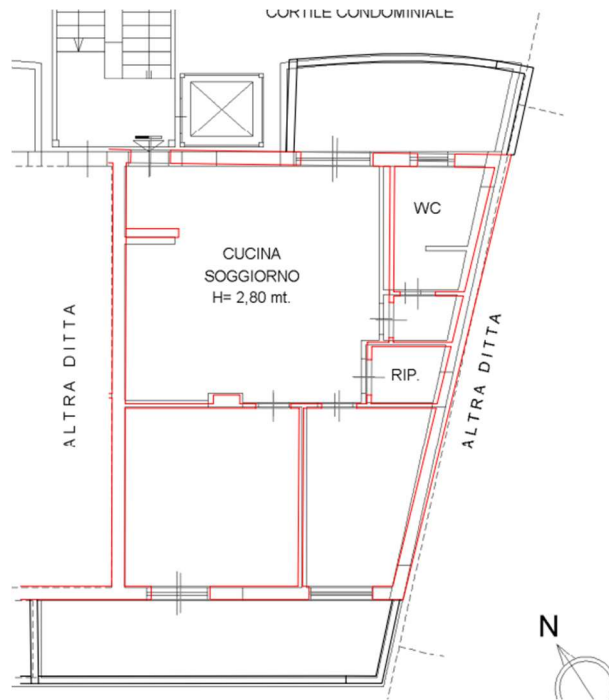
Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale



4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale dal punto di vista sostanziale ricalca l'immobile di interesse ma le misure rilevate non combaciano perfettamente con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa, si veda la sovrapposizione di seguito allegata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato)

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:



7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle indagini eseguite presso il Comune di Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di Venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della C.E. di interesse (03.05.2011) a favore del ██████████, l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl ;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di C.E. in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del 17 Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto “...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa....”;
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del sig. ██████████ datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale C.E. presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 alla stessa, intestata al sig. ██████████, è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera dell'arch. Vadala, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del ██████████ che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot. 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del ██████████ e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del ██████████ – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 10

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 1, foglio 2, p.lla 2073 sub.10, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 4,5, rendita Euro: 244,03 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, ripostiglio e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, oltre alla presenza di uno scaldino posto su balcone, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.

La pavimentazione dei vari vani è del tipo in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, bidet e doccia, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, si notano tracce d'umido – vedasi balcone.

L'altezza interna è pari a circa 2.78 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77 oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/10

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con area condominiale (rampa di accesso ai cantinati), la via P. Giordano e per l'ultimo lato con immobile di cui al sub. 9.

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Stanza da letto	15	1	15	sufficienti
Stanza da letto	10	1	10	sufficienti
bagno	5	1	5	sufficienti
ripostiglio	2	1	2	sufficienti
Cucina/soggiorno	32	1	32	sufficienti
balcone	10	0.3	3	sufficienti
balcone	13	0.3	3.9	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle del tipo ceramico, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio vetro camera- condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.



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 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 ed ai lavori che risultano necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale €900,00/mq,

Immobile Sup comm.le circa 83 mq. Sub 10	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. appartamento	€ 74.700,00	€74.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 26.145,00

€11.205,00

Nessuno

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.350,00

In c.t. €37.000,00

**Beni in Venetico (Me), via Pippo Giordano
Piano Secondo sub. 09 – appartamento per civile abitazione
Lotto 09**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 2, foglio 2, p.lla 2073 sub.09, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 5,5 (100/92 mq.), rendita Euro: 298,25 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota l'impianto di riscaldamento, comandato questo da un termocamino posto nel sottotetto al III piano dello stabile detenuto dallo stesso occupante del presente immobile., il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.



La pavimentazione dei vari vani è del tipo in gres porcellanato, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno tipo scigno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, bidet e vasca, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica (H rivestimento pari a circa 2.00 m). Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

L'altezza interna è pari a circa 2.78 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.



Alcuni particolari dell'immobile di cui al sub. 09

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 92 oltre balconi.

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.la 2073/09

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con immobile di cui al sub.10, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al piano II di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in sufficienti condizioni manutentive.

Lo stesso è composto da due vani, cucina/soggiorno oltre wc e due balconi a livello.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta occupato dalla sig. La Macchia Pasquale e dalla sua famiglia, in virtù, per come dallo stesso dichiarato di un compromesso stipulato in mediazione. Lo stesso ha dichiarato che diverse rifiniture sono state messe in opera dallo stesso, oltre ad aver cambiato il portoncino di ingresso.

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: ----



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente l'immobile, nel ".....*Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA*" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:

Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3.5 mc/mq.

- Numero max piani f.t.: 3.

- Altezza max: ml. 11,00

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con *Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).*

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

- Numero max piani ft: libero

- Altezza max: libera

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;

b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;

c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente.

Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;

- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;

- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);

- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;

- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;

- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 60.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:

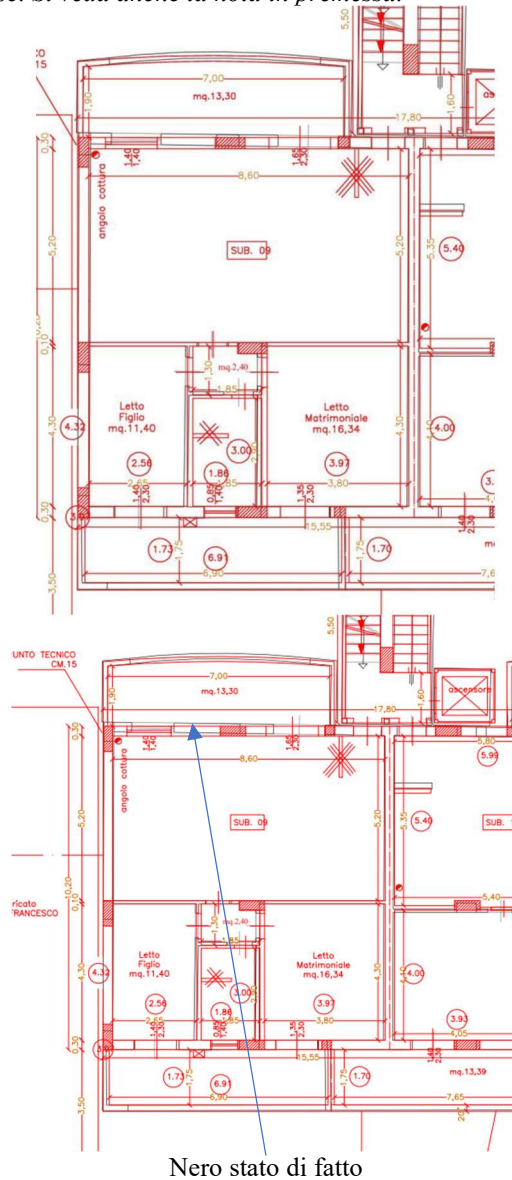


4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

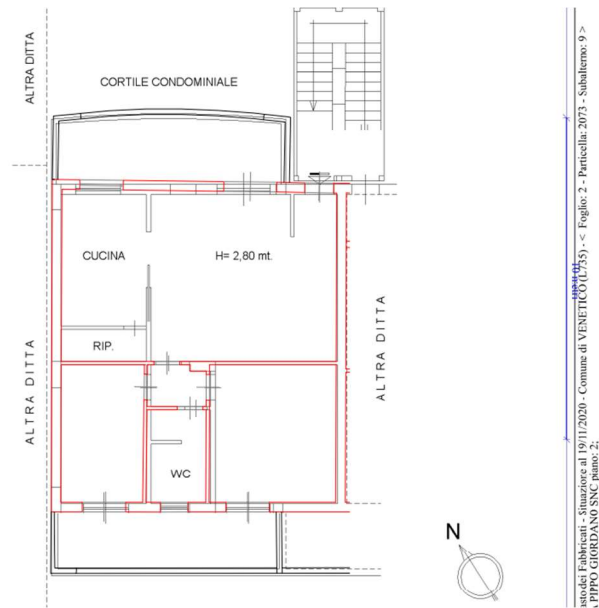
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia – **Sub.9:**

Si segnala che l'ultima CE utile ai fini di interesse reca il n. 572/2014. Dal raffronto tra gli elaborati grafici e le misure che è stato possibile rilevare in loco si evidenziano lievi differenze con riguardo alle misure interne dei vari vani (si confronti l'elaborato grafico di progetto su cui sono state segnalate le varie discrasie, oltre a delle discrasie nei balconi ed in corrispondenza dell'angolo cottura. Si confronti la sovrapposizione tra lo stato di progetto e lo stato di fatto di seguito allegata.

Si segnala che non risulta redatta né la relazione a strutture ultimate né il relativo collaudo strutturale. Relativamente a quanto segnalato sarà necessario elaborare un progetto di regolarizzazione/completamento/eventuali parziali demolizioni, che interesserà tutto il fabbricato che ospita l'immobile di interesse. Si veda anche la nota in premessa.



4.3.2. *Conformità catastale: La planimetria catastale presenta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, la stanza adibita a cucina soggiorno/rip non presenta divisioni ma di fatto è una unica stanza, oltre al fatto che diverse misure rilevate non combaciano perfettamente con quelle che sarebbero rilevabili dalla planimetria stessa.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato e confermato dal sig. La Macchia)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto i [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla sig.ra [REDACTED] nata il 18/05/1931 a Monforte S. Giorgio (Me);

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l., con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva “...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 e trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 23 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....”;

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della C.E. di interesse (03.05.2011) a favore del [REDACTED], l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di C.E. in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa.....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del sig. [REDACTED] datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale C.E. presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 e la stessa, intestata al sig. [REDACTED], è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadalà, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del [REDACTED] che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del [REDACTED] e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del [REDACTED] – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Descrizione **immobili** di cui al lotto 09

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 2, foglio 2, p.lla 2073 sub.09, Cat. A/4, classe 06, sup. vani 5,5, rendita Euro: 298,25 - relativamente ad un appartamento per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

L'immobile si compone di due stanze, antibagno, wc, e cucina/soggiorno. Lo stesso immobile è dotato di due balconi a livello. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota l'impianto di riscaldamento, comandato questo da un termocamino posto nel sottotetto al III piano dello stabile detenuto dallo stesso occupante del presente immobile., il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.

La pavimentazione dei vari vani è del tipo in gres porcellanato, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno tipo scigno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso), il locale wc è dotato di lavabo, bidet e vasca, le pavimentazioni e il rivestimento del wc sono in ceramica (H rivestimento pari a circa 2.00 m). Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le pavimentazioni dei balconi sono del tipo ceramico.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

L'altezza interna è pari a circa 2.78 m. (si rileva che progettualmente l'altezza indicata risulta pari a 2.80 m.

All'interno si nota un condizionatore

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 92 oltre balconi

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/09

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con immobile di cui al sub.10, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta.

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm. Netta circa	condizioni
Stanza da letto	11	1	11	sufficienti
Stanza da letto	16	1	16	sufficienti
bagno	5	1	5	sufficienti
Cucina/soggiorno	44	1	44	sufficienti
balcone	13	0.3	3.9	sufficienti
balcone	11	0.3	3.3	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle del tipo gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio- condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.



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 ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale € 900,00/mq,

Immobile Sup comm.le circa 100 mq. Sub 09	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
A. appartamento	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€13.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 31.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 45.000,00

In c.t. €45.000,00

**Beni in Veneto (Me), via Pippo Giordano
Piano Terzo sub. 11 – locale deposito
direttamente connesso a mezzo foratura su solaio al sottostante sub. 9
Lotto 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Veneto, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 3, foglio 2, p.lla 2073 sub.11, Cat. C/2, classe 05, sup. 80 mq., rendita Euro: 169,40 - relativamente ad un locale deposito in Veneto via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

Il locale deposito si compone fondamentalmente in tre grandi locali all'interno dei quali sono stati ricavati due ripostigli, oltre tre balconi a livello.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota un termocamino, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.

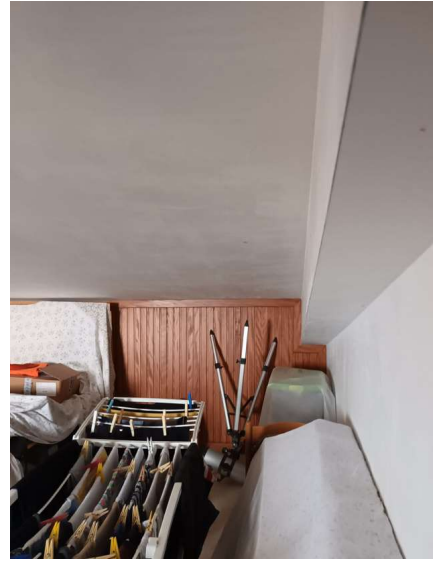
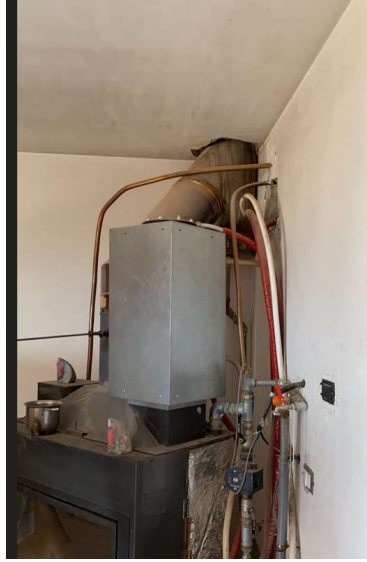


La pavimentazione è del tipo in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso). Parte delle pareti di detto deposito sono state rivestite in legno per coprire, a detta dell'occupante, tracce di umido.

Il tetto è a falde e l'altezza interna è variabile, si è rilevata una altezza in alcuni punti pari a 2.42/2.44 m.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

Si rileva che progettualmente l'altezza interna sottotrave indicata risulta pari a 2.35 m.



Alcuni particolari dell'immobile di cui al sub. 11

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/11

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con altra ditta, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un locale deposito con tre balconi a livello posto al piano III di un fabbricato per civile abitazione in Venetico via Pippo Giordano, l'immobile si trova in sufficienti condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: periferia

Principali collegamenti pubblici: autobus.

3.STATO DI POSSESSO:



L'immobile allo stato risulta occupato dalla sig. La Macchia Pasquale e dalla sua famiglia, in virtù, per come dallo stesso dichiarato di un compromesso stipulato in mediazione. Lo stesso ha messo in opera un termocamino all'interno ed un pannello solare, come dallo stesso dichiarato.

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: -----

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Il fabbricato, per come attestato dal Comune di Venetico, ricadeva urbanisticamente l'immobile, nel ".....Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 08.06.2000 ed approvato con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA" ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).....

con D.Dr.n°1375 del 24/11/03 Assessorato Territorio e Ambiente PA

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate.

- Strumento d'attuazione:
Concessione edilizia e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq.

- Numero max piani f.t.: 3.
- Altezza max: ml. 11,00
- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

- a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

- Note:

Sono evidenziate nelle tavv. del P.R.G. tre grandi zone a monte della linea ferrata soggette a Piano Urbanistico Esecutivo. In dette zone la edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso a ciascuna intera zona individuata da apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G.. Nelle more di approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Successivamente il Comune di Venetico comunicava che con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c. 3, della l.r. n. 19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p. 1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020, dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico, l'immobile ricade in zona omogenea B2 Centro abitato Marino (art. 22 N.A. che si allega).

ART. 22 - ZONA B2 - CENTRO ABITATO MARINO

- Definizione:
Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Nel PRG era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi.

- Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

- Numero max piani ft: libero

- Altezza max: libera

- Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Distanza dal ciglio stradale:

Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti:

- a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche;
b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti;
c) per il rispetto della normativa sismica.

- Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme

- Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19

- Tipologie: Libera.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente.

Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire:

- l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato;
- il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato;
- il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.);
- il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile;
- il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente;
- l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:****ISCRIZIONE nn 26421/2465 del 22/12/2012**

A garanzia di mutuo fondiario – atto rep 16844/5775 notar Catanese Me – a favore Banco popolare VR e contro [REDACTED]

Capitale € 300.000,00

Totale € 60.000,00

Durata 6 anni e mesi 3

A margine annotazione del 01/07/2014 nn. 2163/14493 – atto aggiuntivo mutuo sospensione pagamento quota capitale rate di ammortamento

TRASCRIZIONE nn 22305/16914 del 21/09/2018

Pignoramento del 09/08/2018 rep. 3159 Tribunale di Messina a favore del Banco BPM

Sulla p.lla 831

TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:**TRASCRIZIONE nn 8469/6474 del 01/04/2021**

Pignoramento del 10/02/2021 rep. 245 a favore della Leviticus e contro [REDACTED]

4.2.3. Altri oneri:**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale – sub 11**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u., da quanto comunicato non è stato ancora costituito il condominio, le spese di gestione vengono divise tra i condomini (come comunicato dal debitore esecutato e confermato dal sig. La Macchia)

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:

Si premette che il terreno in cui risulta edificato il fabbricato che ospita i cespiti di interesse era catastalmente identificato al foglio 2 del Comune di Venetico, p.lla 831 (l'odierna particella 2073 del foglio 2 di Venetico deriva dalla particella 831 – si confronti la visura storica allegata alla relazione notarile).

- **TRASCRIZIONE del 26/11/1998** - Registro Particolare 22049 Registro Generale 25953, Notar PUGLISI MARIA FLORA Repertorio 18313 del 28/10/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Con tale atto la [REDACTED] la particella 831 di interesse;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25543 Registro Generale 44122 Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91946/23313 del 12/10/2007- ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO. Con tale atto [REDACTED] convenivano di risolvere, per mutuo consenso, il sopra citato rogito in Notar Puglisi del 28/10/1998;

- **TRASCRIZIONE del 10/11/2007** - Registro Particolare 25544 Registro Generale 44123, Notar BRUNI GIUSEPPE Repertorio 91947/23314 del 12/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con tale atto la soc. Denaro s.r.l. acquistava la p.lla 831 dalla sig.ra [REDACTED] nata il 18/05/1931 a Monforte S. Giorgio (Me);

- **TRASCRIZIONE del 22/02/2011** - Registro Particolare 4098 Registro Generale 5778, Notar CATANESE CARMELA FLAVIA Repertorio 15976/5315 del 11/02/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Come si evince dalla relazione notarile all'odierna parte esecutata la particella su cui è stato edificato il fabbricato che ospita i cespiti oggetto di procedura (ex.831) è pervenuta per acquisto dalla società Denaro s.r.l., con sede in Roma;

- **TRASCRIZIONE del 01/04/2014** - Registro Particolare 5742 Registro Generale 7423 Notar LIOTTA GIOVANNI Repertorio 749/494 del 27/03/2014 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Dalla lettura dello stesso documento si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva "...alla detta società il terreno era pervenuto dalla signora [REDACTED] con atto a rogito del Notaio G. Bruni di Messina del 12 ottobre 2007, repertorio n. 91947, registrato al detto ufficio fiscale il 9 novembre 2007 al n. 8593 e trascritto nei detti Registri il 10 novembre 2007 ai nn. 44123/25544; alla detta ultima signora il bene era pervenuto per atto di vendita in Notar N. Filloramo, già di Spadafora, del 5 giugno 1966, registrato all'allora Ufficio del Registro di Rometta il 23 giugno 1966 al n. 519 e trascritto nei Registri Immobiliari il 2 luglio 1966 ai nn. 11724/10564.....";

- **Atto Notar Filloramo del 05.06.1966** atto di provenienza del terreno in cui insiste oggi il fabbricato che ospita i cespiti di interesse..

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 Venetico e presso l'Ufficio del Genio Civile competente si riscontra:

- **CE n. 516/2010.** Il progetto è stato redatto ai tempi dallo studio Barbera, presso l'UTC di venetico, al proposito è stata reperita la seguente documentazione:
 - ✚ Richiesta di Voltura della C.E. di interesse (03.05.2011) a favore del [REDACTED], l'originaria Ce era intestata alla Ditta Denaro srl;
 - ✚ Comunicazione datata 16.05.2011 delle dimissioni quale Coordinatore per la sicurezza del Geom. D. Cama;
 - ✚ Elaborati progettuali vari esitati con parere favorevole dalla CEC in data 22.11.2004 – fabbricato in ca. a tre piani ft oltre piano cantinato;
 - ✚ Visto ASP del 03.06.2010 – favorevole;
 - ✚ Attestazione di rilascio di C.E. in data 08/06/2010;
 - ✚ Documenti progettuali visti dall'ASP di competenza in data 03.06.2010;
 - ✚ Comunicazione di inizio lavori (07.08.2010) della Ditta Denaro datato 06.08.2010;
 - ✚ Richiesta di proroga della CE 516/2010 inoltrato in data 17.07.2013 – prot. Comune di Venetico n. 7836 del Luglio 2013;
 - ✚ 14.04.2010 richiesta di voltura della CE a favore della Ditta Denaro;
 - ✚ Nota del Comune di Venetico datata 22.04.2011 prot- 4879 con la quale la Ditta Denaro veniva diffidata a sospendere immediatamente i lavori di interesse in quanto "...documentazione....non è conforme a quanto previsto dalla normativa....";
 - ✚ Comunicazione dell'UTC di Venetico prot. 6684 del 23.11.2004 con la quale veniva comunicato che la CEC in data 22.11.2004 verbale n. 13 aveva espresso parere favorevole al progetto di interesse;
 - ✚ Richiesta di CE a firma del sig. [REDACTED] datata 15.09.2004 prot. 6684.
- **CE n. 572/2014.** Relativamente a tale C.E. presso il Comune di venetico è stata reperita la seguente documentazione:
 - ❖ La concessione reca il n. 572/2014, prot. Comune di Venetico 13363/14 è stata rilasciata il giorno 14.11.2014 e la stessa, intestata al sig. [REDACTED], è relativa al progetto di completamento del fabbricato di interesse;
 - ❖ Elaborati progettuali recanti l'approvazione del 22.10.2014, nella relazione tecnica, a firma del Geom. Barbera e dell'arch. Vadalà, si legge che a quella data il fabbricato si trovava ancora in parte allo stato rustico e si intendeva completare i lavori;
 - ❖ Comunicazione datata 22.10.2014 di rilascio della CE;
 - ❖ Bollettino di pagamento oneri Comunali per il progetto di variante e completamento (26.06.2014);
 - ❖ Autocertificazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dei progettisti datata 09.05.2014;
 - ❖ Lettera inviata all'Enel di Milazzo per richiedere lo spostamento di alcuni cavi elettrici (10.02.2015);
 - ❖ Dichiarazione del [REDACTED] che i lavori di interesse risultano ultimati in data 29.04.2016 (prot. 8186 del 04.07.2016 del Comune di Venetico);
 - ❖ Versamento per la CE inoltrato al Comune di Venetico in data 20.10.2014.
- **Al Genio Civile di Messina è stata reperita la seguente documentazione:**
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori datata 05.01.2007 prot 24054 – rif artt17 e 18 L 64/74;
 - Prot. 24054 del 06.11.2006 il calcolista provvedeva ad effettuare una integrazione a seguito di nota prot 7167/2006 (vedasi copia della nota con la quale il Genio Civile richiedeva l'integrazione di diversi elaborati quali calcoli ed esecutivi dei muri, relazione di calcolo integrativa, ecc.);
 - Lettera di integrazione documenti a firma del [REDACTED] e datata 29.03.2006;
 - Lettera Genio Civile prot. 18252/05 del 20.02.2006 con la quale viene richiesta l'integrazione di diversa documentazione;
 - Lettera di trasmissione degli elaborati progettuali a firma del [REDACTED] – prot. 18252 del 05.08.2005;
 - Lettera di accettazione da parte della ditta esecutrice dei lavori di interesse – 05.07.2005;
 - Dichiarazione del progettista e DL datata 05.07.2005;
 - Nomina del collaudatore statico datata 05.07.2005;
 - Elaborati grafici, relazioni, ecc. recanti l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot 24054 del 05.01.2007.



Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, Venetico, via Pippo Giordano n. SNC, Piano 3, foglio 2, p.lla 2073 sub.11, Cat. C/2, classe 05, sup. 80 mq., rendita Euro: 169,40 - relativamente ad un locale deposito in Venetico via Pippo Giordano.

Intestazione catastale Nominativo: [REDACTED]

Il locale deposito si compone fondamentalmente in tre grandi locali all'interno dei quali sono stati ricavati due ripostigli, oltre tre balconi a livello.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

All'interno dello stesso si nota un termocamino, il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Termocamino

All'interno del piano si nota una foratura del solaio- si vedano gli atti relativi alla vertenza giudiziaria n. 5290/2020 R.G., in particolare nella relazione del ctu si legge "...Le unità immobiliari in questione sono uno dei due appartamenti al piano secondo (quello con ingresso alla destra della scala) ed il superiore locale sottotetto, entrambi promessi in vendita dal ricorrente al sig. La Macchia con contratto preliminare di compravendita del 07.04.2017 e da quest'ultimo detenuti fin dal 09.05.2017, in seguito ad un accordo raggiunto in mediazione per una controversia tra le stesse parti.....su quella porzione di solaio piano che costituisce la terrazza non praticabile della palazzina, nonché il soffitto del locale più grande del sottotetto (quello all'ingresso dell'immobile) - è stata realizzata una canna fumaria collegata ad un termocamino posto nell'angolo dell'ambiente, che fuoriesce dal solaio di copertura tramite un foro praticato su quest'ultimo.....In realtà, come si è potuto constatare durante i sopralluoghi, tale foratura non è stata praticata nel nodo strutturale (come era davvero improbabile che fosse) bensì lateralmente ad esso, in posizione adiacente ad una delle travi che reggono il solaio di copertura, ed in particolare in corrispondenza della fascia piena del solaio di copertura (non praticabile). Tale stato di cose certamente non costituisce un pericolo per l'incolumità dei fruitori dell'edificio de quo, e più specificatamente non costituisce pregiudizio statico rilevante. Per completezza di trattazione, si fa presente che la bucatina della fascia piena del solaio non costituisce nemmeno un intervento soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, potendosi eseguire dietro semplice comunicazione allo stesso Ufficio, in quanto la fascia piena - ovvero quella striscia di solaio adiacente alla trave - viene realizzata in calcestruzzo di cemento per ampliare la base della sezione resistente delle travi in corrispondenza degli incastri dei travetti del solaio, al fine di resistere meglio alle sollecitazioni di trazione e taglio che si generano all'incastro tra i travetti del solaio stesso e la trave portante....."





Foro su solaio

Si notano dei frutti dell'impianto elettrico fuori sede

La pavimentazione è del tipo in ceramica, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, le porte interne in legno, quelle esterne in alluminio con vetro camera (doppio infisso). Parte delle pareti di detto deposito sono state rivestite in legno per coprire, a detta dell'occupante, tracce di umido.

Il tetto è a falde e l'altezza interna è variabile, si è rilevata una altezza in alcuni punti pari a 2.42/2.44 m.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

Si rileva che progettualmente l'altezza interna sottotrave indicata risulta pari a 2.35 m.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato necessita di interventi di completamento e manutenzione (si notano diversi segni di infiltrazione d'umido lungo il vano scale, ecc.).

Identificato in catasto:

Foglio 2 p.lla 2073/11

Coerenze: l'immobile confina per un lato con cortile condominiale, e ruotando in senso orario confina con altra ditta, la via P. Giordano e per l'ultimo lato con fabbricato altra ditta



Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm. netta	condizioni
Vano in cui in parte sono stati ricavati due ripostigli	84 (accessibile) Si noti che il tetto è a falde pertanto non tutta la superficie risulta sfruttabile	1		sufficienti
balcone	26	0.3	7.8	sufficienti
balcone	13	0.3	3.9	sufficienti
balcone	10	0.3	3	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle del tipo ceramico, condizioni: sufficienti.

Porte interne (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Porte esterne (componente edilizia): materiale: alluminio- condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.

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 ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3. Valutazioni delle superfici

Probabile valore commerciale €500/mq,

Immobilabile	Probabile valore di mercato della quota di pertinenza	Probabile valore di mercato diritto della quota di pertinenza
Locale deposito di sup comm.le complessiva di circa 85 mq.		
A. locale deposito	€ 42.500,00	€ 42.500,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – oltre a spese per eventuali adeguamenti/eventuali demolizioni/lavori di completamento/ecc: € 21.250,00

€6.375,00**Nessuno****Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 14.875,00

In c.t. € 15.000,00

Di seguito si riepilogano i valori di stima

1		11.000,00 €
2		7.000,00 €
3		7.600,00 €
4		9.000,00 €
5		43.000,00 €
6		38.000,00 €
7		48.000,00 €
8		45.000,00 €
9		45.000,00 €
10		37.000,00 €
11		15.000,00 €
Somma in totale		305.600,00 €

Messina li

il ctu

