

PROCEDURA N. R.G.E. 247/1996 Messina

L. [REDACTED]
BENI IN VENETICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Venetico via Nauloco 9, frazione venetico marina:

A- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] della superficie
Lastrico commerciale di **150,00** Mq.

solare. Si tratta di un lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 670 sub. 16 (catasto fabbricati), consistenza 150 mq, indirizzo catastale: via nauloco, 9, piano: 5, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 150,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.375,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.375,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 6.375,00
- Data della valutazione:	27/01/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

L'unità immobiliare è stata oggetto di compravendita tra il Sig. [REDACTED] che ne ha tenuto l'usufrutto, ed il figlio Sig. [REDACTED] a successiva al pignoramento. L'atto pubblico risulta in atti dal 04.12.2008 rep. n. 56422 rogante: dott. Notaio [REDACTED] la sede di Spadafora

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/1996 ai nr. [REDACTED] a favore di Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED]
Importo ipoteca: L. 390.606.974

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- pi, trascritta il 02/07/1996 , a favore di Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 150 e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di Costruzione di un Fabbricato, presentata il 27/07/1968, rilasciata il 30/08/1968 con il n. 150 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona b2

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: errata intestazione proprietario
Le difformità sono regolarizzabili mediante: correzione dati proprietario
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN VENETICO VIA NAULOCO 9, FRAZIONE VENETICO MARINA
di cui al punto A-Lastrico solare

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] la superficie commerciale di 150,00 Mq.

Si tratta di un lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 670 sub. 16 (catasto fabbricati), consistenza 150 mq, indirizzo catastale: via nauloco, 9, piano: 5, intestato a [REDACTED]

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico

paesaggistiche: zona balneare.

Servizi	- asilo nido	nella media	★★★★★★★★★★
	- farmacie	nella media	★★★★★★★★★★
	- municipio	nella media	★★★★★★★★★★
	- negozi al dettaglio	nella media	★★★★★★★★★★
	- scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
Collegamenti	- autostrada distante km. 7,0	nella media	★★★★★★★★★★
	- ferrovia distante Km. 1,0	nella media	★★★★★★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
lastrico solare	150,00	x 100 %	= 150,00
Totale:	150,00		150,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

Sviluppo valutazione:

Per la valutazione del bene in oggetto si adotta il metodo sintetico-comparativo. Esso consiste nell'accertare il valore di mercato conguagliato a metro quadrato, all'epoca di riferimento della stima, considerando la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, funzione del valore medio della zona e di fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in questione e raffrontando l'unità immobiliare con altre analoghe per caratteristiche di cui siano note i valori di mercato.

Considerate le caratteristiche precipe dell'unità immobiliare adibita a lastrico solare si ritiene congruo assegnare un valore di mercato pari ad euro/mq 50,00. Pertanto considerato che la superficie dell'unità risulta pari a mq. 150 si ha:

$$\text{mq. } 150 \times \text{€./mq } 50,00 = \text{€. } 7.500,00$$

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 7.500,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
immediatezza vendita giudiziaria	-1125

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **6.375,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **6.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene in oggetto si adotta il metodo sintetico-comparativo. Esso consiste nell'accertare il valore di mercato conguagliato a metro quadrato, all'epoca di riferimento della stima, considerando la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, funzione del valore medio della zona e di fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in questione e raffrontando l'unità immobiliare con altre analoghe per caratteristiche di cui siano note i valori di mercato.

Considerate le caratteristiche precipue dell'unità immobiliare adibita a lastrico solare si ritiene congruo assegnare un valore di mercato pari ad euro/mq 50,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio tecnico di Venetico, agenzie: siti internet e agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare OIM

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	A-Lastrico solare	150,00	0,00	6.375,00	6.375,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **6.375,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **6.375,00**

LOTTO 003





Visura per soggetto
limitata ad un comune e ad una titolarità
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2014

Dati della richiesta	SINDONI CARMELO Fabbricati siti nel comune di VENETICO (Codice: L735) Provincia di MESSINA
Soggetto individuato	SINDONI CARMELO nato a MILAZZO il 19/10/1968 C.F.: SINDCML68R19F206L

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VENETICO(Codice L735) - Catasto dei Fabbricati

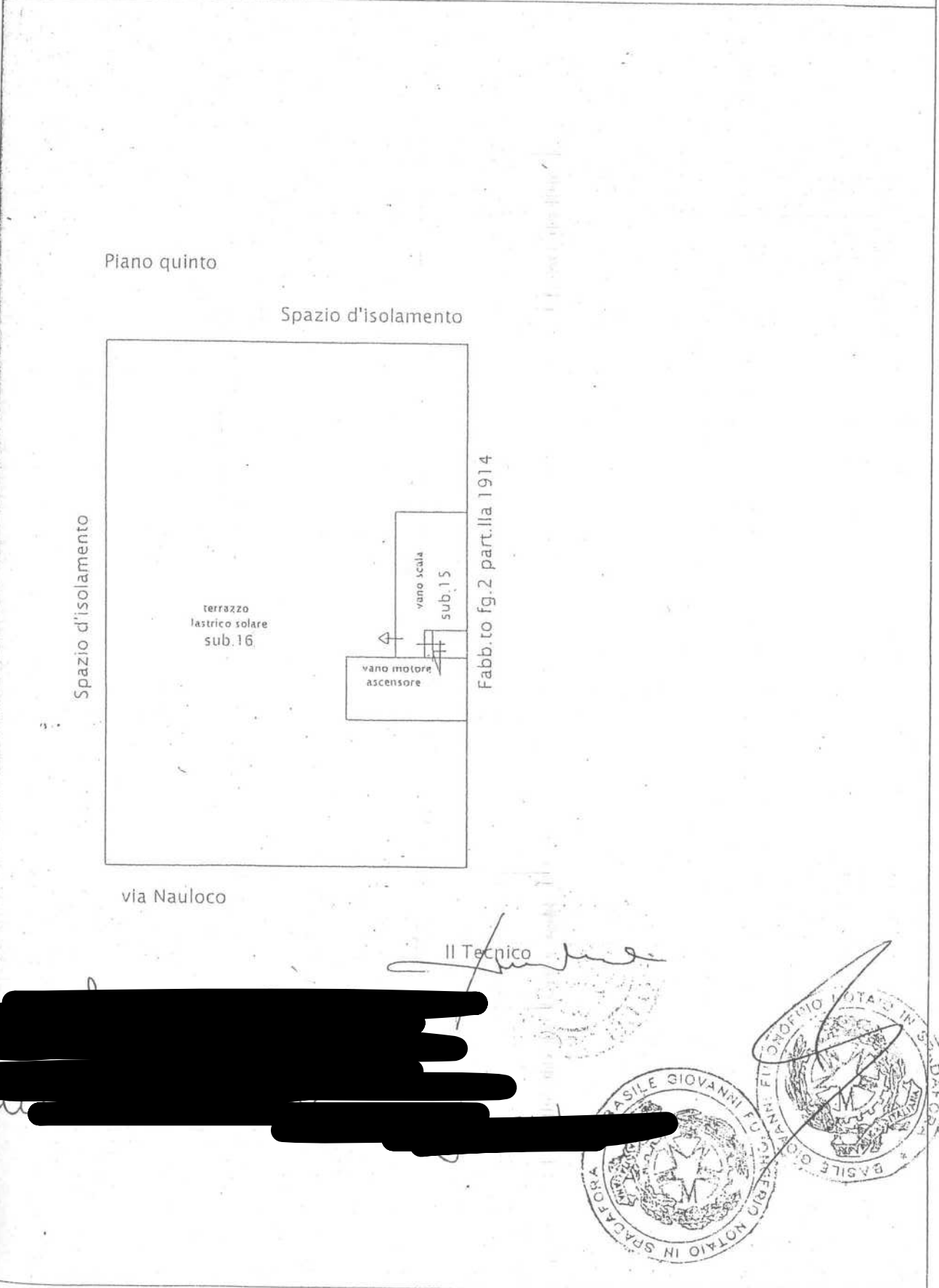
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	670	16			lastrico solare		150 m ²		Dati derivanti da VIA NAULOCO n. 9 piano: 5; (ALTRE) del 28/10/2008 n. 4707 .1/2008 in atti dal 28/10/2008 (protocollo n. ME0300928) TERRAZZO LASTRICO SOLARE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 32109 .1/2008 in Sede: SPADAFORA Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

...a:
...nelo
...l'albo:
...a / N. 2769

...netico	Protocollo n.	del
Foglio: 2	Particella: 670	del
...a grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del
		Scala 1 : 200



[Redacted signature and text]

Il Tecnico



COMUNE DI VENETICO

PROVINCIA DI MESSINA

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. 150

IL SINDACO

sta l'istanza in data... 27/7/1968.....con la quale il Sig. [redacted]
 [redacted].....chiede di essere autorizzato a costruire in Viadal Mare
 [redacted].....ed in conformita al progetto esibito, un fabbricato variante
 progetto.....per uso di civile abitazione;
 sto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella
 ornata del... 28/8/1968. verbale numero SEI
 so il Regolamento Edilizio Locale e l'art.3 della legge Urbanistica
 agosto 1942 n.1150;

A U T O R I Z Z A

Il predetto Sig. [redacted].....a costruire, salvo i
 diritti di terzi, il fabbricato suddetto, nella indicata zona di terreno,
 in conformita del progetto approvato alle seguenti condizioni:
 a) che vengano osservate le norme e disposizioni dei Regolamenti Locali
 in vigore - Edilizio e d'Igiene e della Legge Urbanistica sopra indi-
 cata.

b) Che i lavori siano diretti da un tecnico autorizzato ai sensi delle
 vigenti disposizioni in materia.

c) Che ottenga le autorizzazioni da parte degli altri Enti previsti dalle
 vigenti disposizioni in materia.

d) Che vengano osservate le disposizioni sulle assicurazioni sociali del
 progettista.....

e)

Venetico, li.... 30/8/1968



IL SINDACO
 (La Guidara Giuseppe)

[Large redacted area at the bottom of the page]

COMUNE DI VENETICO

PROVINCIA DI MESSINA



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11

ANNO 1986

20/12/1986

**AUTORIZZAZIONE
PER ESECUZIONE DI INTERVENTI
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMMOBILE**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 15/12/1986

presentata in Venetico via del Mare n. =
per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile ubicato in questo Comune;
in Venetico M. via del Mare n. = piano terra
consistente nella diversa distribuzione delle tramezzature interne
limitatamente al piano terra.

Esaminati gli atti istruttori;

Sentito il parere favorevole espresso dalla C.E.C. con verbale n° 9 del 18/12/1986.

Accertato che la richiesta va interamente accolta, in quanto trattasi di semplice va-
riante delle distribuzioni interne.
~~parzialmente~~

Visto il regolamento edilizio comunale;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457, e fatto salvo ogni diritto di terzi;

Vista la L. R. 27 - 12 - 1978, n. 71

A U T O R I Z Z A

richiedente [redacted]
segue sull'immobile sito in questo Comune, località Venetico Marina
del Mare n. = piano terra
per i seguenti lavori di manutenzione straordinaria: variante consistente nella diversa distribu-
zione delle tramezzature interne limitatamente al P.T. come meglio si evince dalla
relazione tecnica e dagli elaborati grafici che allegati alla presente ne formano
parte integrante
divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

La presente autorizzazione è valida sino al 20/01/1987 data entro cui i lavori
devono essere ultimati; dell'ultimazione dovrà essere data comunicazione all'ufficio tecnico comunale,
presente raccomandata con ricevuta di ritorno.

IL SINDACO



STUDIO TECNICO
Geom. *Giulio Bertino*
SPADAFORA

PROGETTO

DI VARIANTE

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO

DI PROPRIETÀ DEL SIG. 

DA ESEGUIRSI IN VIA DEL MARE NELLA

FRAZIONE VENETICO MARINA DEL COMUNE

DI:

VENETICO

SCALA 1: 100

SPADAFORA, M.

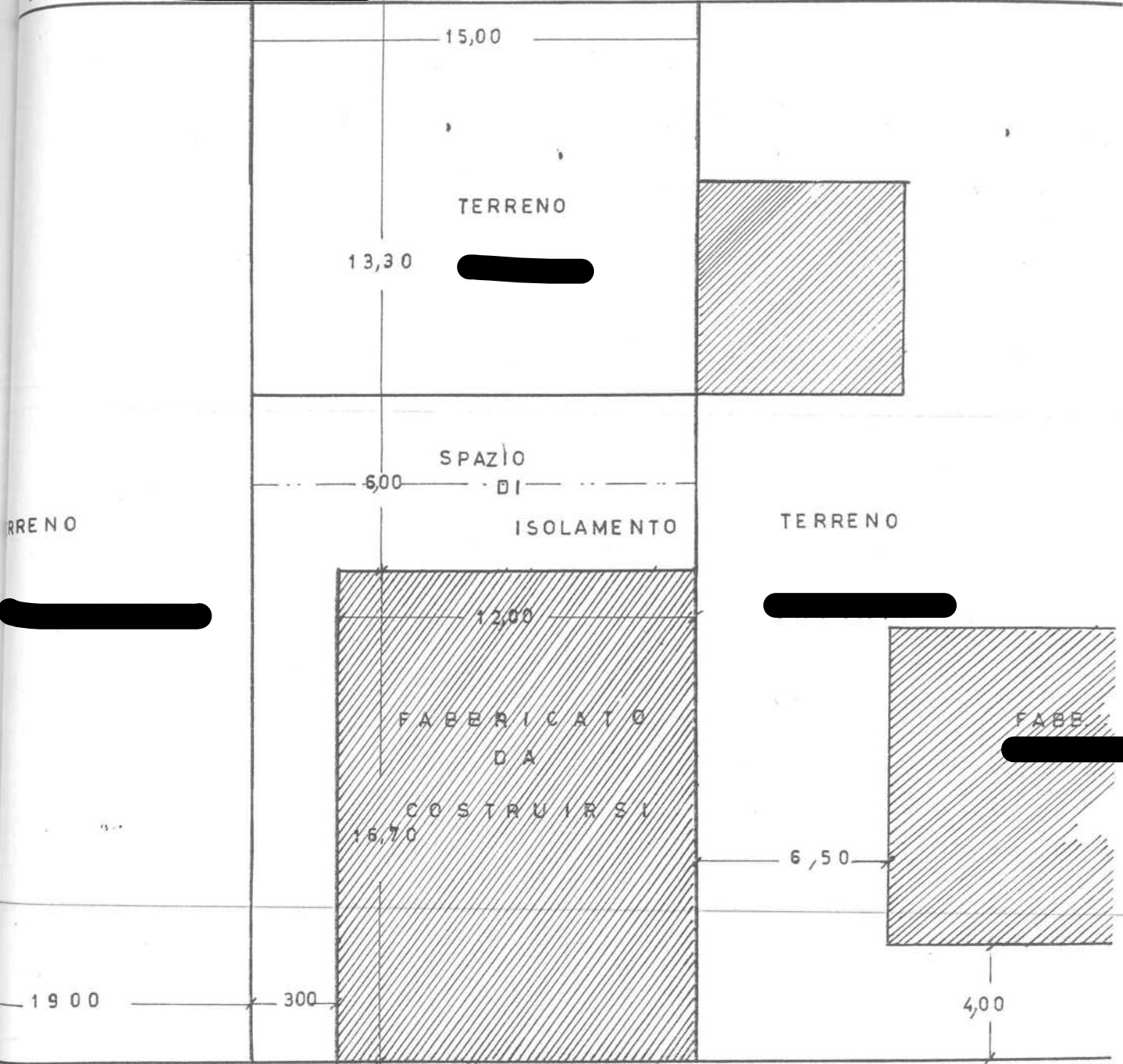
LUG 1988

STUDIO TECNICO
Geom. *Giulio Bertino*


PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1 : 200

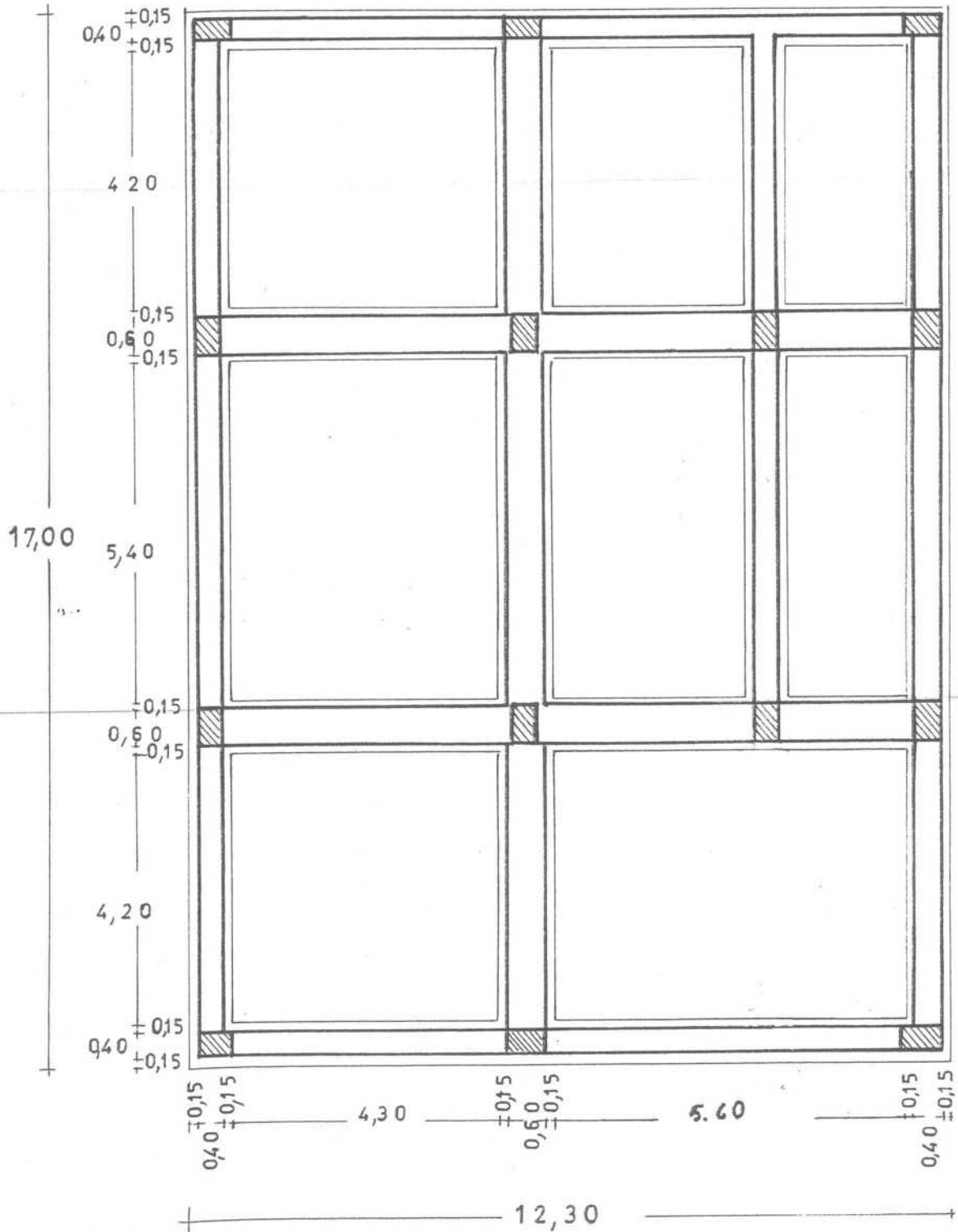
TERR. [REDACTED] mf. 40



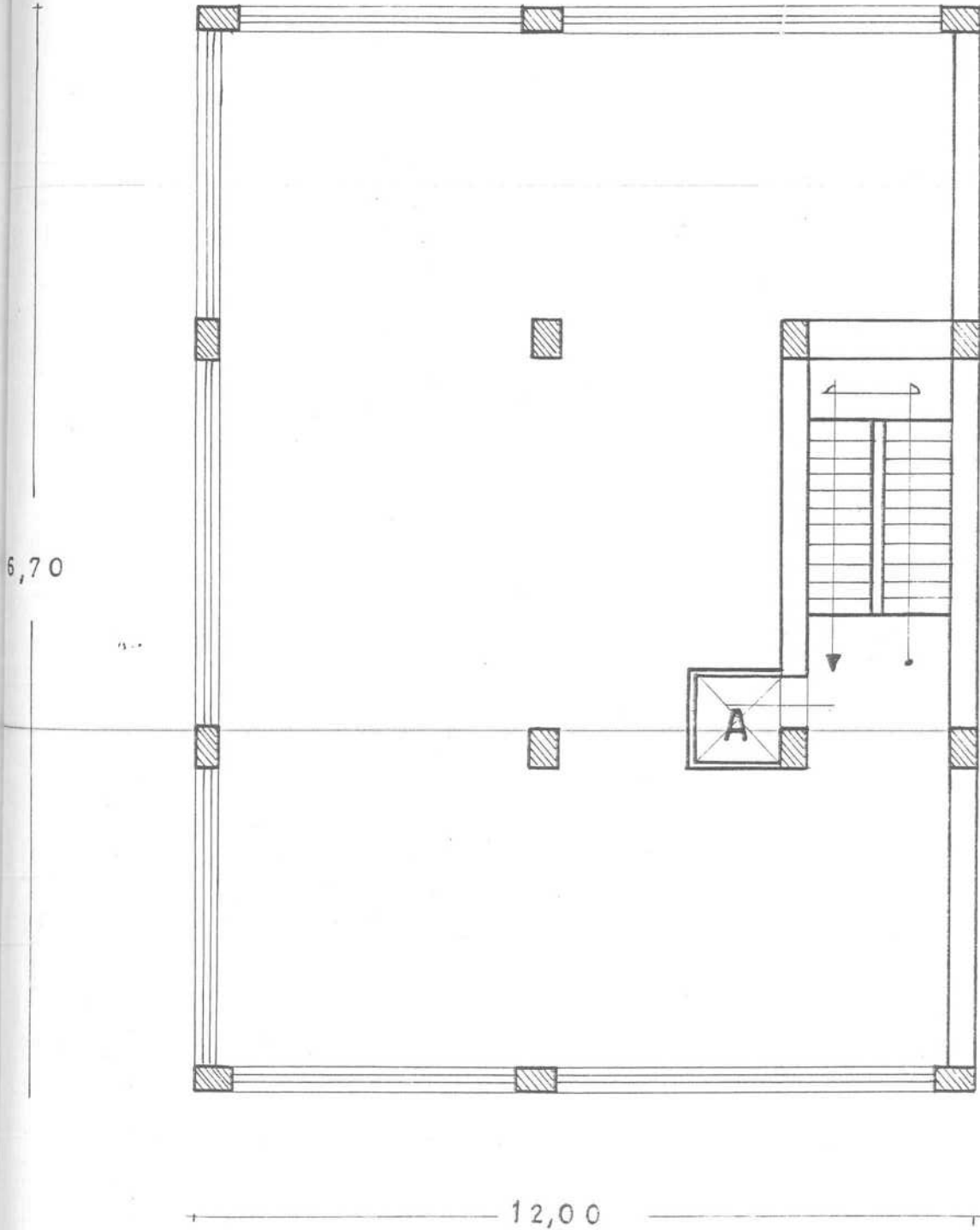
V I A C O M U N A L I

15,00

PIANTA FONDAZIONI



PIANTA CANTINATO



SEZIONE A-B

