

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

**LOTTO**  
BENI IN VENETICO

5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Venetico via nauloco 13, frazione venetico marina:

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] della superficie **Deposito** commerciale di **38,00** Mq.

l'unità immobiliare è composta da un ingresso, un vano, un corridoio ed un wc. Risulta rifinito e gli impianti sono sottotraccia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 670 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via nauloco, 9, piano: s-1, intestato [redacted]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 38,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.575,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.575,00
- 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:	€. 8.075,00
- 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 [redacted] in data successiva al pignoramento. L'atto pubblico risulta in atti dal 04.12.2008 rep. n. 56422 rogante: dott. Notaio [redacted] presso 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] [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:

- Pignoramento, trascritto 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:

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

#### 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':

E' da sottolineare che la Licenza di Costruzione Edilizia di cui sopra, rilasciata dal Comune di Venetico, fa riferimento alla Legge n. 1150 del 17.08.1942 e pertanto, all'interno del lotto oggetto di edificazione, doveva essere ricavata un'area da destinare al parcheggio condominiale avente una superficie pari a 1/20 del volume costruito.

Per rispettare tale obbligo, esaminando le tavole allegate al progetto depositato presso il Comune di Venetico, considerato il volume costruito che risulta pari a circa mc 3.182, doveva essere ricavata una superficie adibita al parcheggio condominiale (parcheggio e aree di manovra) pari almeno a mq 159,00.

Come riscontrato dalle planimetrie catastali e durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, al piano cantinato del fabbricato ubicato in Venetico Marina, via Nauloco o del Mare, sono presenti due unità distinte adibite una a deposito e l'altra, a seguito dell'autorizzazione del Giudice, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso presso il Catasto ed è attualmente destinata ad autorimessa, mentre negli elaborati grafici allegati al progetto, di cui alla Licenza di Costruzione n. 150 rilasciata dal Comune di Venetico in data 27.07.1968 autorizzativa della realizzazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in parola, lo stesso è stato rappresentato come un vano unico.

Considerando che la superficie della sub 17 ex sub 13, risulta essere pari a circa mq 110,00 e la superficie della rampa di accesso pari a circa mq. 59,00, l'obbligo di riservare una superficie adibita al parcheggio comprensiva delle aree di manovra può essere soddisfatto, se si destina esclusivamente ad autorimessa l'unità immobiliare indicata nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico dalla sub 17 ex sub 13.

Pertanto per sanare urbanisticamente lo stato dei luoghi esistente, bisogna presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e s.m.i., inerente il frazionamento eseguito nella unità immobiliare posta al piano cantinato e, contestualmente, il cambio di destinazione d'uso di fatto concretatosi. In tal modo si ottengono le due distinte unità immobiliari, di cui una di maggiore superficie adibita ad

autorimessa (autonomamente sufficiente al rispetto degli standards prescritti al tempo della costruzione) ed una unità immobiliare di minore superficie, la sub 14, adibita a deposito. In questa sede si è proceduto solo all'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano- Ufficio Provinciale di Messina, per effettuare il cambio della categoria della ex Sub 13, da C2 (deposito) a C6 (autorimessa).

8.1. *Conformità edilizia:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento dell'unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso (da autorimessa a deposito).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta concessione edilizia in sanatoria (per frazionamento unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a deposito) senza oneri perché considerata la destinazione non vi è incremento del carico urbanistico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta concessione edilizia in sanatoria: 1.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

Criticità: **media**

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: errata intestazione proprietario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: correzione intestatario

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN VENETICO VIA NAULOCO 13, FRAZIONE VENETICO MARINA  
di cui al punto A - Deposito

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] della superficie commerciale di 38,00 Mq.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un vano, un corridoio ed un wc. Risulta rifinito e gli impianti sono sottotraccia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 670 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via nauलोco, 9, piano: s-1, 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 storiche paesaggistiche: zona balneare.

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie Lorda	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

*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.

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato per depositi/magazzini con caratteristiche analoghe risulta compreso tra euro/mq 150,00 e 200,00.

Da indagini esperite attraverso la ricerca di annunci pubblicati da privati sul Web (immobiliare.it, affari.it, subito.it ed altri) si riporta un prezzo tra euro/mq 200,00 e 250,00.

Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, si riporta un valore di mercato per magazzini compreso tra euro/mq 450,00 e 670,00.

Da altre indagini effettuate (Ufficio Tecnico Comunale ed altri) è scaturito un valore di mercato pari a circa euro/mq 200,00.

In conclusione si può affermare, mediando i risultati ottenuti e considerando le caratteristiche precipue dell'unità immobiliare in parola che per la stessa possa essere ritenuto congruo un valore di mercato pari ad euro/mq 250,00.

Pertanto considerato che l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq, 38,00 si ha:

mq. 38,00x€. 250/mq= €. 9.500,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: 9.500,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
immediatezza vendita giudiziaria	-1425

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 8.075,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 8.075,00

**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.

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato per depositi/magazzini con caratteristiche analoghe risulta compreso tra euro/mq 150,00 e 200,00.

Da indagini esperite attraverso la ricerca di annunci pubblicati da privati sul Web (immobiliare.it, affari.it, subito.it ed altri) si riporta un prezzo tra euro/mq 200,00 e 250,00.

Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, si riporta un valore di mercato per magazzini compreso tra euro/mq 450,00 e 670,00.

Da altre indagini effettuate (Ufficio Tecnico Comunale ed altri) è scaturito un valore di mercato pari a circa euro/mq 200,00.

In conclusione si può affermare, mediando i risultati ottenuti e considerando le caratteristiche precipue dell'unità immobiliare in parola che per la stessa possa essere ritenuto congruo un valore di mercato pari ad euro/mq 250,00.

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 - Deposito		38,00	0,00	8.075,00	8.075,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.575,00

**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
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	6.575,00

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

LOTTO  
BENI IN VENETICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Venetico via Nauloco 13:

- A- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] della superficie  
Area commerciale di **128,00** Mq.  
**parcheggio**. L'immobile è costituito da un unico vano e si presenta allo stato rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 670 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria u, categoria C/6, classe I, consistenza 110 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via nauloco, 13, piano: s-1, intestato [redacted]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | Mq 128,00   |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori:   | Mq 0,00     |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | € 14.820,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | € 14.820,00 |
| - 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: | € 16.320,00 |
| - 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] in data successiva al pignoramento. L'atto pubblico risulta in atti dal 04.12.2008 rep. n. 56422 rogante: dott. Notaio [redacted] so 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 attiva, iscritta il 14/03/1996 ai nr. [redacted] 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:

- Pignoramento, trascritta il 02/07/1996, a favore di Monte dei Paschi di Siena, contro

**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:**

E' da sottolineare che la Licenza di Costruzione Edilizia di cui sopra, rilasciata dal Comune di Venetico, fa riferimento alla Legge n. 1150 del 17.08.1942 e pertanto, all'interno del lotto oggetto di edificazione, doveva essere ricavata un'area da destinare al parcheggio condominiale avente una superficie pari a 1/20 del volume costruito.

Per rispettare tale obbligo, esaminando le tavole allegate al progetto depositato presso il Comune di Venetico, considerato il volume costruito che risulta pari a circa mc 3.182, doveva essere ricavata una superficie adibita al parcheggio condominiale (parcheggio e aree di manovra) pari almeno a mq 159,00.

Come riscontrato dalle planimetrie catastali e durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, al piano cantinato del fabbricato ubicato in Venetico Marina, via Nauloco o del Mare, sono presenti due unità distinte adibite una a deposito e l'altra, a seguito dell'autorizzazione del Giudice, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso presso il Catasto ed è attualmente destinata ad autorimessa, mentre negli elaborati grafici allegati al progetto, di cui alla Licenza di Costruzione n. 150 rilasciata dal Comune di Venetico in data 27.07.1968 autorizzativa della realizzazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in parola, lo stesso è stato rappresentato come un vano unico.

Considerando che la superficie della sub 17 ex sub 13, risulta essere pari a circa mq 110,00 e la superficie della rampa di accesso pari a circa mq. 59,00, l'obbligo di riservare una superficie adibita al parcheggio comprensiva delle aree di manovra può essere soddisfatto, se si destina esclusivamente ad autorimessa l'unità immobiliare indicata nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico dalla sub 17 ex sub 13.

Pertanto per sanare urbanisticamente lo stato dei luoghi esistente, bisogna presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e s.m.i., inerente il frazionamento eseguito nella unità immobiliare posta al piano cantinato e, contestualmente, il cambio di destinazione d'uso di fatto concretatosi. In tal modo si ottengono le due distinte unità immobiliari, di cui una di maggiore superficie adibita ad autorimessa (autonomamente sufficiente al rispetto degli standards prescritti al tempo della costruzione) ed una unità immobiliare di minore superficie, la sub 14, adibita a deposito. In questa sede si è proceduto solo all'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano- Ufficio Provinciale di Messina, per effettuare il cambio della categoria della ex Sub 13, da C2 (deposito) a C6 (autorimessa).

**7.1. Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia N. 150, 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:**



- Pdf - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona b2

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

L'unità immobiliare a seguito di richiesta formulata dalla sottoscritta al Giudice Dott. Orifici che ne ha autorizzato l'esecuzione, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso presso il Catasto e pertanto è stato soppresso il subalterno 13 (locale deposito) ed è stato costituito il sub 17 (locale autorimessa).

**8.1. Conformità edilizia:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di frazionamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. n. 47/85) per frazionamento unità immobiliare, senza oneri perchè non vi incremento del carico urbanistico

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- pratica richiesta concessione edilizia in sanatoria: 1.500,00 Euro

Criticità: **nessuna**

**8.2. Conformità catastale:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: errata intestazione proprietario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: corretta intestazione proprietario

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**

**8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.**

**8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:**

- L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

**BENI IN VENETICO VIA NAULOCO 13**  
di cui al punto A- Area parcheggio

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] della superficie commerciale di **128,00** Mq.

L'immobile è costituito da un unico vano e si presenta allo stato rustico.

**Identificazione catastale:**

- foglio 2 particella 670 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria u, categoria C/6, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via nauloco, 13, piano: s-1, 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	★★★★★★★★★★

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	scarso	★★★★★★★★★★
- esposizione:	scarso	★★★★★★★★★★
- luminosità:	scarso	★★★★★★★★★★
- panoramicità:	scarso	★★★★★★★★★★
- impianti tecnici:	scarso	★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	scarso	★★★★★★★★★★
- servizi:	scarso	★★★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

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

- di misurazione: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Superficie Lorda	128,00	x 100 %	= 128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>		<b>128,00</b>

*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.

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato per posti auto coperti con caratteristiche analoghe risulta compreso tra euro/mq 150,00 e 200,00.

Da indagini esperite attraverso la ricerca di annunci pubblicati da privati sul Web (immobiliare.it, affari.it, subito.it ed altri) si riporta un prezzo tra euro/mq 150,00 e 200,00.

Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, si riporta un valore di mercato per posti auto scoperti compreso tra euro/mq 200,00 e 300,00.

Da altre indagini effettuate (Ufficio Tecnico Comunale ed altri) è scaturito un valore di mercato pari a circa euro/mq 150,00.

In conclusione si può affermare, mediando i risultati ottenuti e considerando le caratteristiche precipue dell'unità immobiliare in parola che per la stessa possa essere ritenuto congruo un valore di mercato pari ad euro/mq 150,00.

Pertanto considerato che la superficie reale lorda risulta pari a mq. 128,00 si ha:

$$\text{mq. } 128,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€} 19.200,00$$

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo:		19.200,00
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	<b>19.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	<b>19.200,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio del registro 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-	Area parcheggio	128,00	0,00	19.200,00	19.200,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
immediatezza vendita giudiziaria	15 -2.880,00
	<b>2880</b>

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	<b>1.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>14.820,00</b>

**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:	€.	<b>0,00</b>
------------------------	----	-------------

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
---	----	-------------

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
--	----	-------------

- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>14.820,00</b>
---	----	------------------

- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni 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:	€.	<b>16.320,00</b>
---	----	------------------

# LOTTO 001





# LOTTO 002







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

**2. 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	14			C/2	4	38 m <sup>2</sup>	Euro 68,69	VIA NAULOCO n. 9 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 n. 39049 .1/2009 in atti dal 01/10/2009 (protocollo n. ME0324755) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/2008 Voltura n. 63084 -1/2008 in atti dal 05/12/2008 (protocollo n. [REDACTED])	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0269780 del 01/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venetico

Via Nauloco

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 670

Subalterno: 14

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

N. 2769

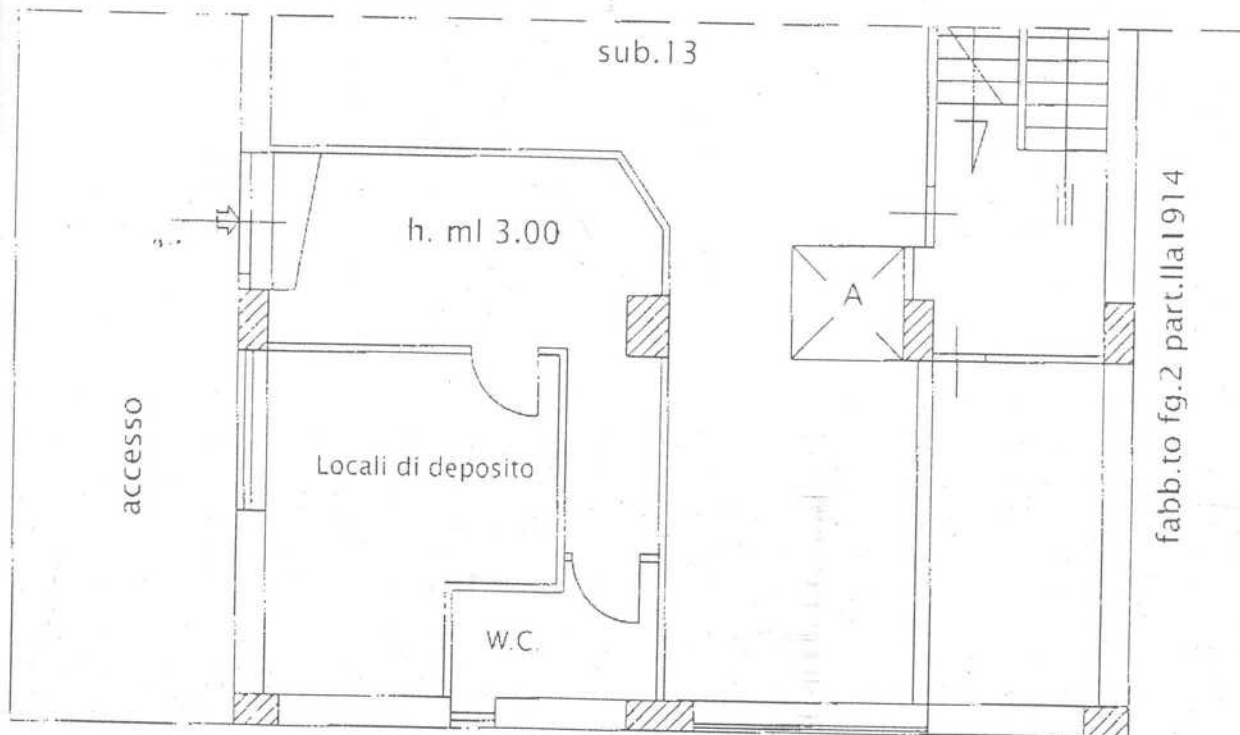
n. 1

Scala 1:100

Piano I Sottostrada



Fig.2 part.IIa 789



via Nauloco

Il tecnico

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0001120 Codice di Riscontro: 000AG6488	Comune di VENETICO (Codice: U6EN)	Ditta n.: 1 di 1
Tipo Mappale n.: - Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1	
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A AUTORIMESSA		

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

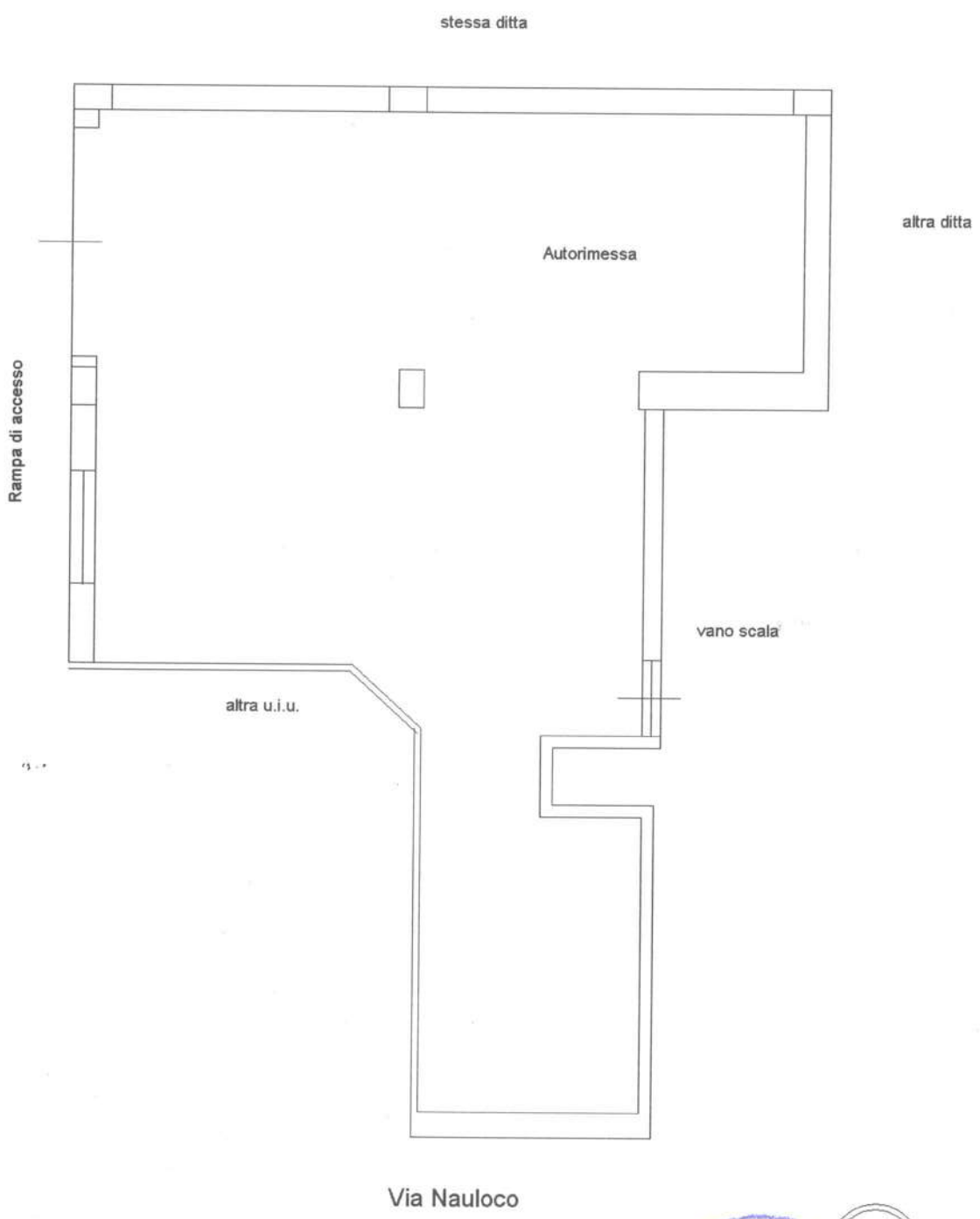
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		2	670	13								
2	C		2	670	17	VIA NAULOCO n. 13, p. S1	U	C06	01	110	128	198,84	

L'OPERATORE  
 M. FICHO Adalgisa



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venetico	
Via Nauloco _____ civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ruggeri Daniela
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 670	Ingegneri
Subalterno: 17	Prov. Messina _____ N. 01969

a. 1 Scala 1:100



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  
 .....ed in conformità al progetto esibito, un fabbricato, variante  
 l. progetto.....per uso di civile abitazione;  
 Ho il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella  
 tornata del...28/8/1968. verbale numero SEI  
 Ho il Regolamento Edilizio Locale e l'art.3 della legge Urbanistica  
 7 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 conformità 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 )

*Handwritten notes:*  
 [redacted]  
 legge e licenza  
 31-8-1968  
 [redacted]

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

[redacted]  
presente in Venetico v. [redacted] n. =  
la esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile ubicato in questo Comune;  
località Venetico M. via del Mare n. = piano terra  
interventi consistente nella diversa distribuzione delle tramezzature interne  
limitatamente al piano terra.

Esaminati gli atti istruttori;

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

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

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

**AUTORIZZA**

richiedente [redacted]  
eseguire sull'immobile sito in questo Comune, località Venetico Marina  
del Mare n. = piano terra  
sugli interventi 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  
il 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,  
in attesa di raccomandata con ricevuta di ritorno.

IL SINDACO



STUDIO TECNICO  
Geom. *Attilio Bertino*  
SPADAFORA

PROGETTO

DI VARIANTE  
PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO  
DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED]  
DA ESEGUIRSI IN VIA DEL MARE NELLA  
FRAZIONE VENETICO MARINA DEL COMUNE  
DI: VENETICO

SCALA 1:100

17 LUG 1980

SPADAFORA, M

STUDIO TECNICO  
Geom. *Attilio Bertino*  
*[Signature]*



PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1 : 200

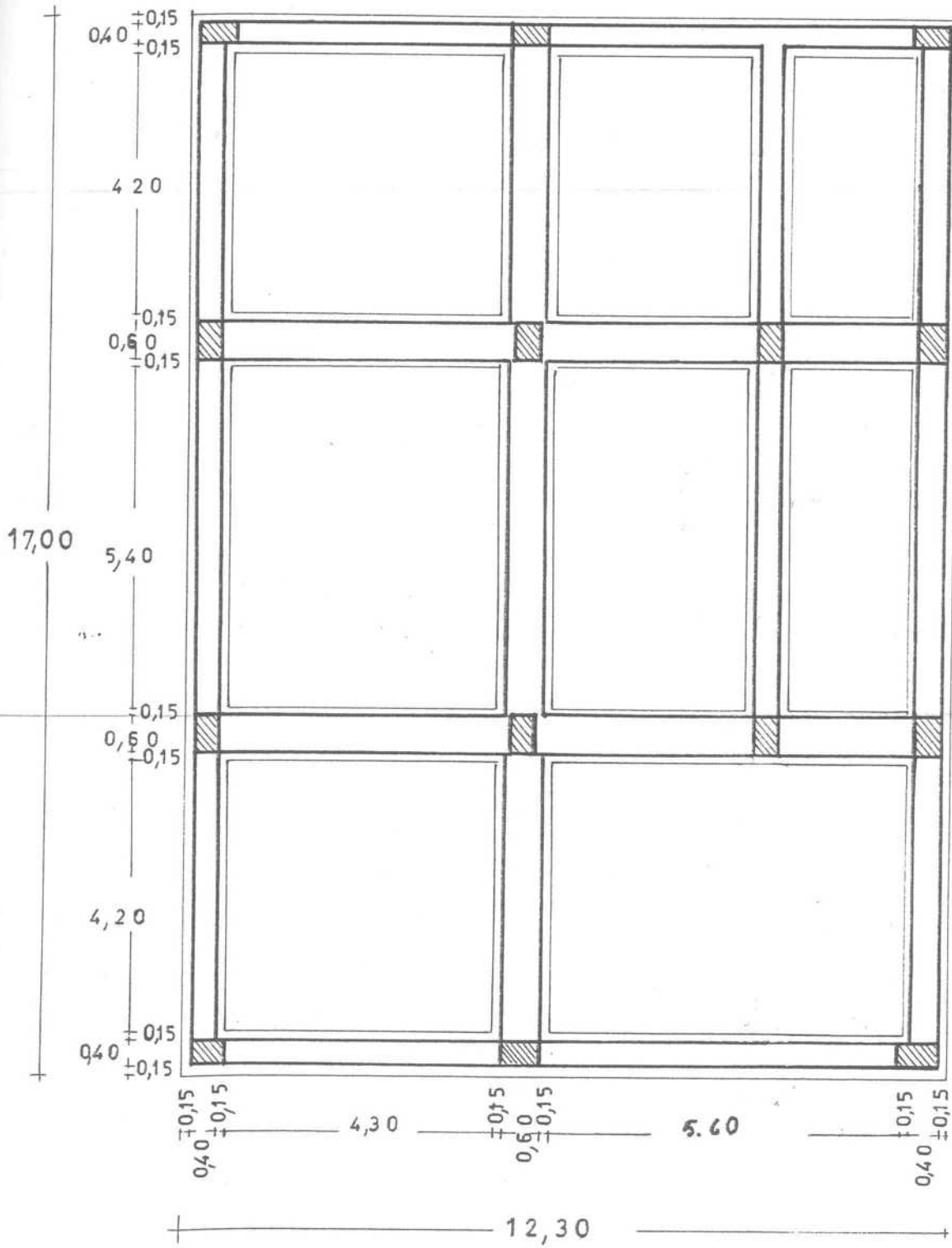
TERR. EREDI [redacted] par mf. 40



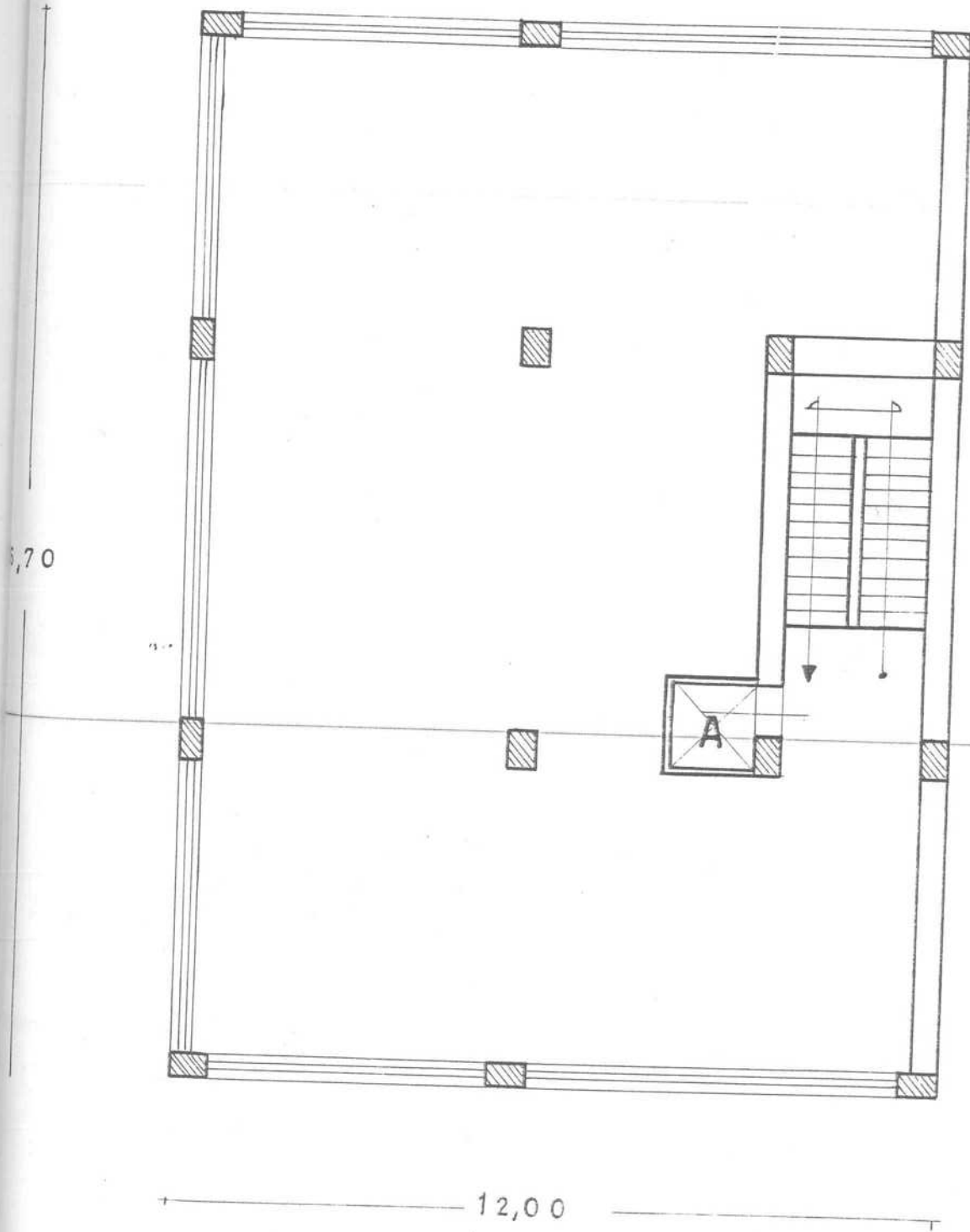
V I A C O M U N A L I

15,00

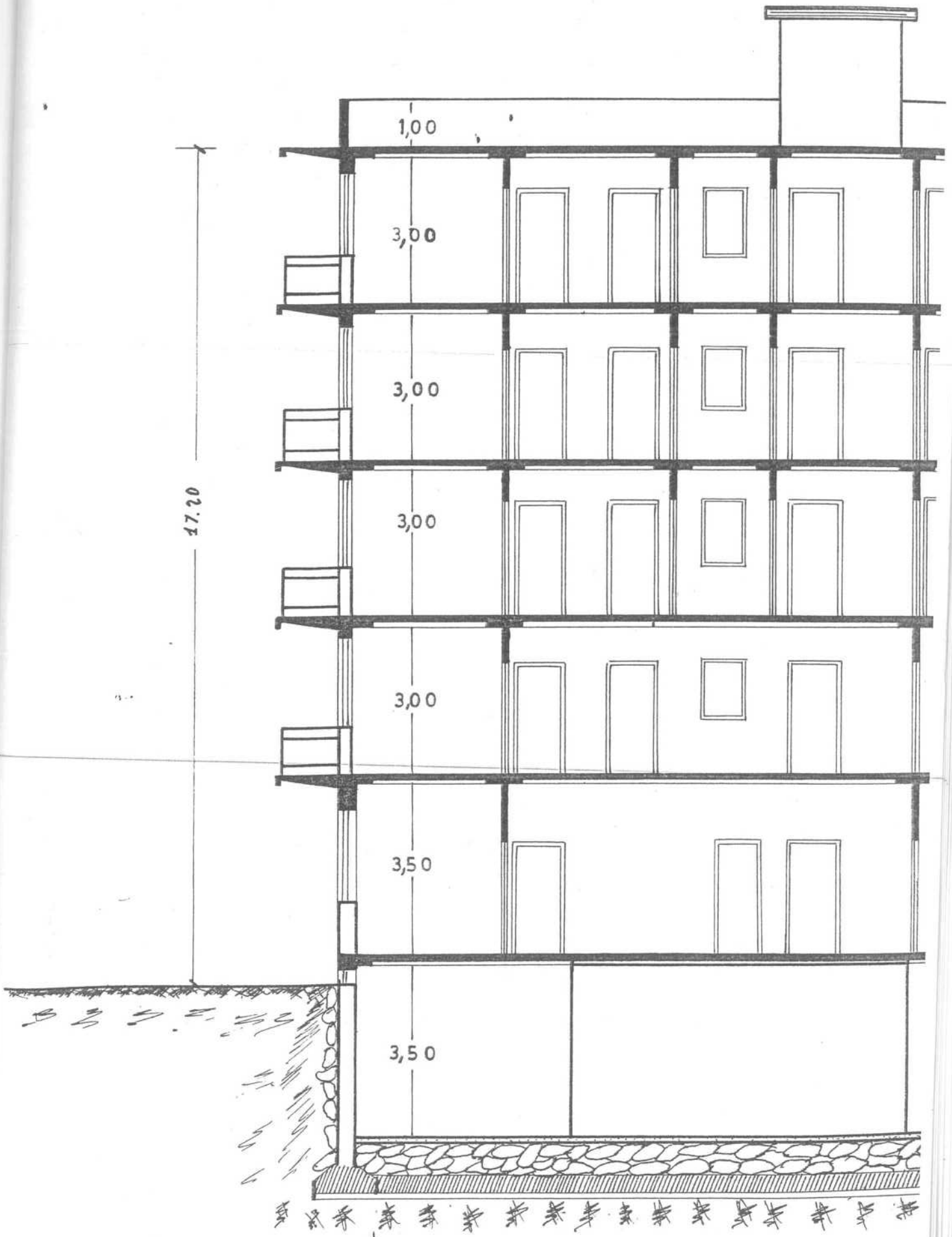
# PIANTA FONDAZIONI



PIANTA CANTINATO



SEZIONE A-B



**STUDIO TECNICO**  
**ing. Daniela Ruggeri**  
 via G. Bruno, 106 - Tel. 3336807967- fax 09040023  
 98123 Messina

All'ill.mo G. E. dott. Antonino Orifici  
**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Tribunale Civile di Messina - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedure esecutive riunite n. 247/96 e 469/94 R E

**Creditore procedente:** Banca Monte dei Paschi di Siena

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

La sottoscritta ing. Daniela Ruggeri, iscritta al n. 1324 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina, al fine di assolvere il mandato affidatole, relativo all'immobile ubicato nel Comune di Venetico, di proprietà del debitore esecutato, catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Venetico dal fg. 2 part. 670 sub 2, in ordine alle richieste:

1. *verificare la superficie della terrazza da considerarsi pertinenza dell'appartamento, in quanto di proprietà dell'esecutato, specificando se vi sono aree che non possono ritenersi annesse ed il motivo dell'esclusione;*
2. *precisare se vi sia o meno corrispondenza con la planimetria catastale della part. 670 fg. 2 sub 2, provvedendo, in caso contrario al relativo aggiornamento;*
3. *indicare se sussistono abusivismi edilizi;*
4. *provvedere a nuova stima del bene nell'ipotesi in cui, dalle indagini eseguite il valore originario di stima corrispondente alla base d'asta della vendita sospesa (€. 80.300.00) non dovesse essere congruo con la consistenza da porsi in vendita;*

dichiara quanto segue.

Dalla visione dei fascicoli, di cui alle pratiche edilizie inerenti all'immobile di cui sopra, in atti al Comune di Venetico, e precisamente dalla pratica edilizia n. 428/2005 richiesta dal [REDACTED] risulta rilasciata una concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, al n. 606/2005 in data 07.07.2005, riferita all'ampliamento del balcone, per una superficie utile pari a mq. 47,50: quantità equivalente all'ampliamento realizzato in difformità al titolo abilitativo e riscontrato all'atto del sopralluogo del mese di maggio del 2016.

Tale Concessione Edilizia in Sanatoria, di cui sono stati versati i relativi oneri, è stata però rilasciata subordinandone la validità al nulla osta del Genio Civile, in ordine all'osservanza della L. 2.2.1974 n.64, che non è stato successivamente richiesto e quindi non risulta essere stato rilasciato.



STUDIO TECNICO  
ing. Daniela Ruggeri  
via G. Bruno, 106 - Tel. 3336807967- fax 09040023  
98123 Messina

---

L'ampliamento del balcone è stato ottenuto con la realizzazione del solaio di copertura di un piccolo corpo di fabbrica, ad una elevazione f.t. di dimensioni pari a circa mt. 2,50 x mt. 4,70, e con la realizzazione del solaio di copertura di un vano "deposito", di dimensioni pari a circa mt. 3,30 x mt. 10,80, quest'ultimo in adiacenza al fabbricato esistente (le dimensioni risultano dagli elaborati grafici allegati alla richiesta della Concessione Edilizia in sanatoria).

Tali due corpi di fabbrica, realizzati in difformità al progetto originario ma, per i quali è stata successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 al n. 606/2005 in data 07.07.2005, a condizione, sono stati edificati su una porzione di area che nel progetto originario era stata destinata a corte del fabbricato ed in parte al tratto finale della rampa di accesso ai locali posti al piano seminterrato del fabbricato (anch'essi oggetto della presente procedura esecutiva).

La successiva, eventuale, sanabilità dell'ampliamento del balcone esistente, dato pertanto dalla somma dei lastrici solari di copertura dei due manufatti realizzati abusivamente nel piano seminterrato, e fruibile dall'immobile distinto in catasto dal fg. 2 part. 670 sub 2 oggetto delle verifiche richieste, non può prescindere dalla sanatoria dei due manufatti stessi.

Si precisa che, in atto, i due corpi di fabbrica non risultano censiti nel catasto dei fabbricati del Comune di Venetico.

In base a quanto sopra esposto o secondo altre indicazioni dalla SS. individuate, si chiede alla SS. di sapere come procedere per assolvere in modo esaustivo il proprio mandato e, conseguentemente, una ulteriore proroga per la consegna della CTU.

Distinti saluti.

ing. Daniela Ruggeri

