



*Studio di Architettura
dott. arch. Paola Alosi*

via umberto I n. 81, 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
cell. 3281642078 tel/fax 090 9798088
e-mail: alosipa@libero.it
pec: arch.alosi@primapee.com

PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2020

ALLEGATO 15

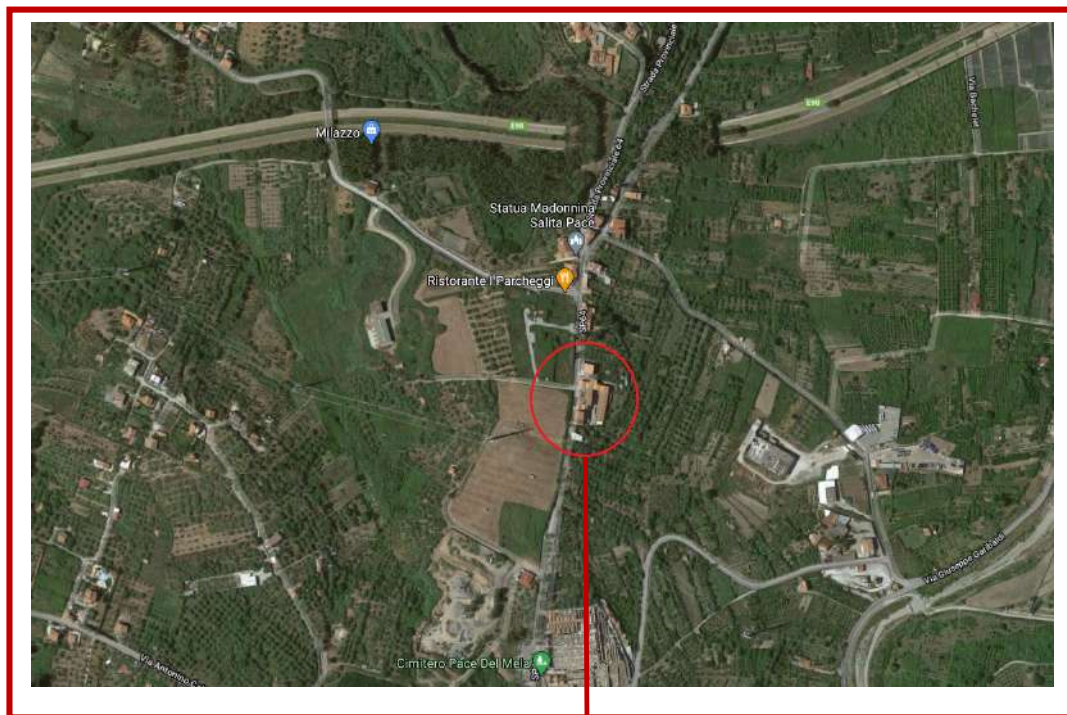
Relazione per ordinanza di vendita

INTRODUZIONE

La presente Relazione per ordinanza di vendita ha per oggetto l'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel comune di Pace del Mela Della Città Metropolitana di Messina via Pace Giammoro n. 76 individuata nel N.C.E.U. al Foglio 5 part.1752 sub. 2.

Descrizione dei luoghi e ubicazione

L'area in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto si trova nella contrada Cannemasche del comune di Pace del Mela della Città Metropolitana di Messina e più precisamente lungo la via Pace Giammoro, strada di collegamento della SS. 113 con il centro del paese.



Area in oggetto

Caratteri generali e tipologici

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso di villette a schiera costruito su terreno confinante a nord ovest con terreno libero, individuato al Foglio 5 - Particelle 1731 e 1733, a sud ovest con cortile altra ditta, individuato

Studio di architettura
Dott. Arch. Paola Alosi
via Umberto I n. 81, 98051 Barcellona P.G. (ME)
e-mail alosipa@libero.it cell. 3281642078

al Foglio 5 - Particella 725, a nord est con terreno libero, individuato al Foglio 5 - Particella 1902 e con cortile altra ditta, individuato al Foglio 5 - Particella 699, mentre a sud est con la via Pace Giammoro dalla quale si accede.

Il complesso edilizio si compone di due corpi di fabbrica trasversali alla strada di accesso, via Pace Giammoro, nei quali si individuano quattro unità abitative identificate rispettivamente corpo A (sub. 1), corpo B (sub. 2), corpo C (sub. 3) e corpo D (sub. 4), servite da una stradella di accesso comune identificata con il sub. 5.

Descrizione dell'unità immobiliare

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto si individua come corpo B (sub. 2) edificata su corpo di fabbrica in comune con il corpo A, con cui confina lato strada, e separata dal corpo C e D da regolare giunto tecnico.

Il corpo B è di forma rettangolare per i piani terra e cantina, con una superficie coperta di mq 65,70, e ad esse per il piano primo, con una superficie coperta di mq 78,80.

I prospetti hanno libero affaccio su due lati, mentre degli altri lati due si trovano in aderenza con i sub 1 e 3 e due sono costruiti a confine del lotto e quindi privi di affaccio.

L'unità in oggetto è così distribuita:

- dall'ingresso al piano terra si accede ad un unico ambiente cucina soggiorno prospettante sulla corte di pertinenza esclusiva mediante due ampie aperture.

Da questo ambiente si accede ad un servizio igienico ed a due rampe di scale in linea sovrapposte che conducono rispettivamente ai piani cantina e primo.

Al piano cantina si trova un unico ambiente destinato a deposito. Al piano primo si trovano due camerette da letto, un bagno ed una camera da letto matrimoniale con annessa piccola cabina armadio. Al piano primo si trovano due balconi su cui si affacciano le camere.

Tutti gli ambienti sono illuminati e arieggiati direttamente dall'esterno.

La struttura portante del fabbricato è costituita da una maglia chiusa di travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, solaio di copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. I muri di tamponamento sono in laterizi forati e malta cementizia dello spessore di cm 30. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati e malta cementizia con uno spessore che varia da cm 8 a cm 12 oltre intonaco del tipo civile.

L'immobile allo stato attuale è rifinito come di seguito:

- le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di vario colore;
- l'angolo cottura è rivestito con ceramica di colore chiaro per un'altezza di ml 1,60 (altezza pensili);
- i servizi igienici sono rivestiti con ceramica di colore chiaro fino ad altezza variabile e sono dotati di sanitari (lavandino, W.C., bidè, doccia e vasca) in ceramica porcellanata di colore chiaro;
- gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con persiane di colore marrone scuro;
- le porte interne sono in legno tamburato di colore legno wengé;
- il portone d'ingresso è in alluminio preverniciato di colore marrone scuro.

È dotato degli impianti elettrico, idrico e fognante, regolarmente allacciati alle rispettive reti comunali.

È stato predisposto l'impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ma non risultano installati sia i terminali che una idonea caldaia, allo stato attuale l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua alimentato da bombole a gas. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale

All'Agencia del Territorio, dalla visura aggiornata, dallo stralcio e dalla planimetria risulta:

Abitazione in villino sita nel comune di Pace del Mela (ME), censita al Foglio 5, part.1752 sub. 2, via Pace Giammoro sn, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, vani 8, Superficie Catastale Totale mq 181, Totale escluse aree scoperte mq 177, rendita catastale € 454,48.

Autorizzazione o concessioni amministrative regolarmente rilasciate

Per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sono state rilasciate dagli uffici competenti le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 37/2006 del 07/09/2007 rilasciata dal comune di Pace del Mela, Area Tecnica e Manutentiva, in ditta [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto "lavori di costruzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione a due elevazioni f.t. oltre piano semicantinato, costituito da quattro unità immobiliari, da ergersi in via Pace-Giammoro, nell'immobile individuato catastalmente al Foglio 5 Part. 95, 701 e 729".
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. 47/85 n. 29/2008 bis del 26/01/2009 rilasciata dal comune di Pace del Mela, Area Tecnica e Manutentiva, in ditta [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società "[REDACTED] Costruzioni di [REDACTED] e figli s.a.s., cointestataria a far data dal 06/12/2007 della concessione di cui al punto 1, relativa alle difformità apportate alla costruzione precedentemente autorizzata.
- 3) Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della Legge 47/85 depositata presso il Comune di Pace del Mela in data 11/05/2009 con

prot. generale 7702, registrato al protocollo del Servizio Tecnico in data 15/05/2009 al n. 1371.

- 4) A conclusione dell'iter amministrativo è stata depositata dichiarazione di ultimazione lavori presso il Comune di Pace del Mela in data 12/08/2009 con prot. generale 13195 e successiva richiesta del Certificato di Agibilità il data 06/07/2010 con prot. generale 11381 alla quale l'ufficio competente non ha dato seguito.
- 5) Autorizzazione del progetto strutturale del Genio Civile di Messina ai sensi della Legge 64/74 rilasciata in data 03/03/2008 n. 7909 e successiva variante del 10/07/2009 n. 2422.
- 6) Certificato di conformità alla normativa sismica rilasciato dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'Art. 28 della legge n. 64 del 02/02/1974 e dell'Art. 32 della Legge Regionale 7/2003 in data 18/11/2009 con Prot. 38324.
- 7) APE n. 022021 (Attestazione di Prestazione Energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE), depositato al Catasto Energetico della Regione Sicilia in data 25/02/2021, redatto dall'Arch. Paola Alosi, iscritta all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.8352.

Si specifica che l'immobile risulta in classe energetica D ed allo stato attuale è privo di impianto di climatizzazione invernale.

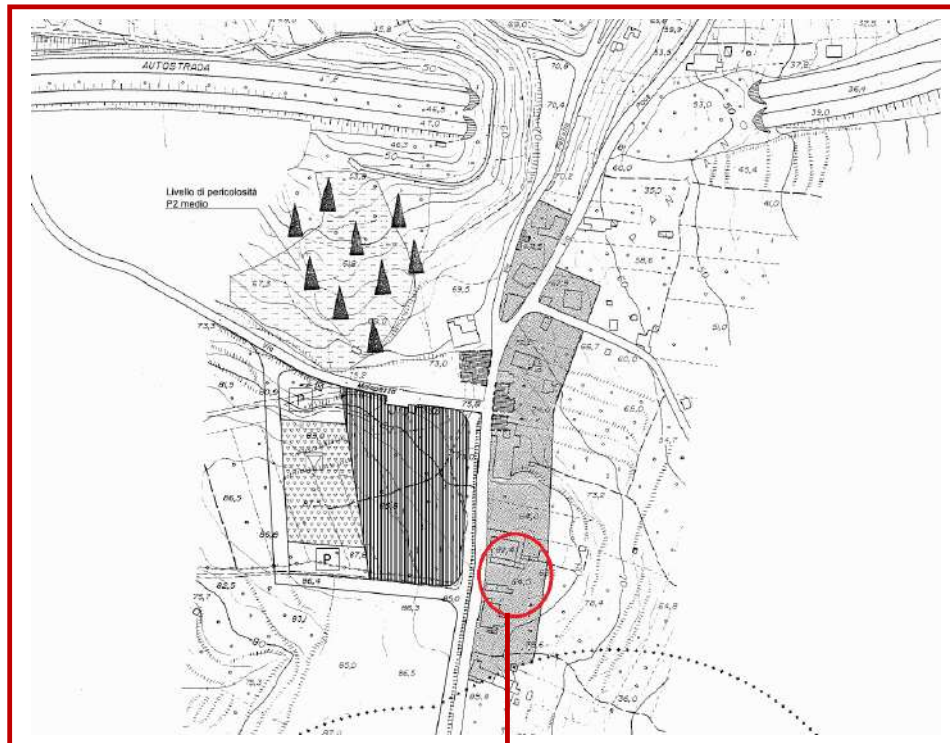
Dall'accesso agli atti non risulta rilasciato alcun attestato di agibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

Situazione edilizia ed urbanistica

Il terreno su cui ricade l'intero fabbricato ha una superficie di mq 1120,00, di cui mq 554,09 ricadenti in zona B sia del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della realizzazione che del Piano Regolatore Generale attualmente vigente, con un indice di edificabilità fondiaria pari a 5 mc/mq per un volume

massimo ammissibile pari a mc 2.770,45 ed un'altezza massima consentita di ml 7,50. La cubatura in progetto risulta pari a mc 1.582,76 < 2.770,45 (cubatura ammissibile).

PRG attualmente vigente



Area in oggetto

Conformità dell'immobile alla destinazione urbanistica prevista

L'unità immobiliare presenta alcune lievi difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla variante alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/08 bis depositata ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 il 11 Maggio 2009 e rispetto alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.

Queste difformità consistono:

- al piano semicantina nella realizzazione di due bocche di lupo e di una finestra a nastro nel vano scala;
- al piano terra nell'eliminazione del disimpegno del bagno e di un setto murario nell'angolo cottura;

Studio di architettura
Dott. Arch. Paola Alosi
via Umberto In. 81, 98051 Barcellona P.G. (ME)
e-mail alosipa@libero.it cell. 3281642078

- al piano primo nella chiusura del vano scala mediante muro e porta di accesso al corridoio, nella eliminazione del controsoffitto in tutti gli ambienti, con relativo aumento della cubatura dell'unità immobiliare, e in lievi spostamenti delle tramezzi divisorii.

Calcolo della superficie commerciale

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98, secondo le linee guida del manuale banca dati quotazioni OMI, risulta:

Superficie coperta residenziale	mq	144,50
Superficie coperta non residenziale	mq	65,70
da computare al 50%	mq	32,85
Superficie terrazza e balconi		14,80
da computare al 30%	mq	4,44
Superficie cortile di pertinenza		41,10
<u>da computare al 10%</u>	<u>mq</u>	<u>4,11</u>
Sommano	mq	185,90

Quanto sopra in esito all'incarico ricevuto.

Barcellona P.G. li 24/02/2021

IL C.T.U.

Arch. Paola Alosi

