

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA

R.G.E. N. 316/2018

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro



G.E: Dott. **Domenico ARMALEO**

C.T.U.: Arch. **Stefania SALVO**

Premessa

Con ist. N. 2 dep. il 31 Luglio 2018, il G.E. Dott. Danilo Maffa, disponeva la nomina della sottoscritta arch. Stefania Salvo, con studio professionale a Messina in Via XXIV Maggio 73, is. 259, iscritta all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia di Messina con n. 1233 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina con n. 1694, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento in epigrafe R.G.Es. N° 316/2018, in sostituzione del nominato e rinunciataro CTU Arch. [REDACTED]

Dopo aver comunicato al Giudice la motivazione del ritardo nell'elaborazione della perizia, ho preso visione del fascicolo in oggetto e, dopo averne studiato gli atti e la documentazione in esso contenuti, ho provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Messina, le planimetrie e le visure catastali per una corretta identificazione dei beni oggetto di stima.

Tramite PEC e raccomandate A/R del 12/5/2020 ho comunicato alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio alle ore 15,15 del 25/5/2020, presso gli immobili oggetto della presente relazione. Tramite PEC del 9/11/2020 e del 13/11/2020 ho comunicato alle parti la data per un ulteriore sopralluogo.

Mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rometta per poter reperire il fascicolo contenente la C.E. e relative varianti.

Hai sopralluoghi, eseguiti il 25/5/2020 e 18/11/2020, era presente il sig. [REDACTED] (rappresentante legale della società esecutata).

Con l'accesso agli immobili ho potuto svolgere gli accertamenti e le verifiche necessarie; ho eseguito il rilievo fotografico e dimensionale dei locali.

Recatami più volte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta, ho preso visione ed ho potuto avere copia dei documenti rinvenuti all'interno del fascicolo e riguardanti gli immobili.

Con i dati reperiti e visionando i documenti, ho inoltrato tramite PEC, richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio del Genio Civile di Messina. Attraverso queste ricerche ho acquisito la documentazione riguardante il fabbricato tutto, chiarendo alcuni aspetti su un "corpo aggiunto" di cui l'Archivio dell'Ufficio Tecnico non aveva a disposizione gli atti autorizzativi.



Ho stabilito un contatto con il rag. [REDACTED] Amministratore del condominio "Coliseum" del quale fanno parte gli immobili. Tramite PEC ho richiesto la documentazione, relativa alle quote e alle spese dei due locali e la stessa mi è stata prodotta sempre tramite PEC. Dopo accurato studio della documentazione summenzionata, degli elementi raccolti, nonché, dall'effettuazione di indagini di mercato e informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione.

Ho proceduto, per una più facile vendita, alla formazione di 2 LOTTI singoli. Essendo le due unità immobiliari, definite nei confini, nelle quote di possesso e non generando alcun tipo di servitù, ho ritenuto opportuno procedere alla formazione dei 2 LOTTI per una maggiore appetibilità sul mercato.

Messina, 18/12/2020

Il C.T.U.

arch. Stefania SALVO



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
JULIET S.p.a. per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Armaleo Domenico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. STEFANIA SALVO

CF: SLVSN70D49F158Z

con studio in MESSINA (ME) VIA XXIV MAGGIO, 73 IS. 259

telefono: 3495015737

email: stefagiu@tiscali.it

PEC: stefania.salvo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ROMETTA Via Nazionale 195A, della superficie commerciale di 234,22 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Il locale con destinazione d'uso negozio, fa parte di un fabbricato sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano terra e confina ad ovest con cortile condominiale; a nord con corte stessa ditta, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud è prospiciente la strada Nazionale. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t. ed uno seminterrato. L'ingresso al negozio è stato realizzato sulla parete esposta a sud, prospiciente la via Nazionale dove è preceduto da un portico. Fa parte del negozio posto al piano terra, un locale posto nel piano cantinato definito, ripostiglio. Annesso a questo locale vi è una corte che si trova sul prospetto esposto a nord, alla quale si accede anche dall'area condominiale destinata a parcheggio. All'interno, il locale, un'ampio e unico ambiente espositivo, si presenta in buone condizioni di conservazione. L'interno del negozio, posto al piano terra, si articola su due quote di camminamento; la prima definita quota 0.00, l'altra, raggiungibile attraverso una scaletta in ferro, più bassa a -1.00 del locale stesso, dove si trovano collocati i servizi igienici ed un'ampia zona espositiva. Un'altra scala in ferro, realizzata in prossimità dell'ingresso, conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali ripostiglio al momento accessibili anche dalla rampa esterna. Tutto il negozio è pavimentato in gress porcellanato ed è in gran parte controsoffittato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3455 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 141 mq, rendita 4.842,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: piano terra e cantinato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

- A.1** deposito commerciale, sviluppa una superficie commerciale di 27,13 Mq.
A.2 altro terreno, composto da Terreno libero non identificato fisicamente nei confini ed incolto, sviluppa una superficie commerciale di 2,50 Mq.
A.3 altro terreno, composto da Terreno libero non identificato fisicamente nei confini ed incolto, sviluppa una superficie commerciale di 2,56 Mq. Superficie in eccedenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,19 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 283.533,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.000,00



Data della valutazione:

18/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il negozio al momento dei sopralluoghi, effettuati il 25 maggio 2020 e 18 novembre 2020, risulta libero. All'interno sono presenti materiali accatastati e sparsi, appartenuti all'attività commerciale che si svolgeva.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/10/2003 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 6731 di repertorio, [REDACTED] a favore di Banca dei Monti Paschi di Siena spa, contro [REDACTED] derivante da Concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Messina [REDACTED] di repertorio, [REDACTED] a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. Reg. part. [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 876,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.111,52
Millesimi condominiali:	456,88
Ulteriori avvertenze:	



Le quote millesimali riportate, sono comprensive anche dei dati relativi ai millesimi riportati nella tabella "B" del corpo scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 26/05/1995 a firma di Notaio [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i lavori relativi al "fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato e copertura", è stato redatto Certificato di Collaudo Statico, depositato il 4/07/2005 presso il Genio Civile di Messina, dall'Ing. [REDACTED]

Per tali lavori, il Genio Civile di Messina aveva rilasciato Autorizzazione all'inizio lavori ai sensi della L. 64/74 art. 18, del 22/03/2002 con prot. 27661 e Autorizzazione all'inizio lavori di Variante come da provvedimento del 17/03/2005 prot. 4345.

In data 15/12/2005, l'Ing. [REDACTED] deposita presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, un ulteriore Certificato di Collaudo Statico, relativo esclusivamente al "corpo aggiunto" realizzato nel seminterrato Autorizzato all'inizio dei lavori con provvedimento n° 18890 del 1/12/2005.

Per l'intero complesso edilizio, è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, il Certificato di Conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. n. 64 del 2/2/1974 in data 16/12/2008 prot. 44533.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12/97 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e cantinato da adibire a civile abitazione e negozio, da realizzare in via Nazionale, Rometta Marea, rilasciata il 13/06/2002 con il n. 12/97 di protocollo

Variante alla Concessione Edilizia N. 33/03, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e cantinato da adibire a civile abitazione e negozio, da realizzare in via Nazionale, Rometta Marea, rilasciata il 10/08/2004 con il n. 33/03 di protocollo, agibilità del 05/02/2013 con il n. 16835/12 di protocollo

Certificato di Conformità ed Agibilità N. Prot. 16835/12, intestata a [REDACTED] presentata il 14/12/2012 con il n. prot. n° 16835 di protocollo, rilasciata il 05/02/2013 con il n. prot. n° 16835 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione con D.D. N° 1166/DRU



del 12/12/2005, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona "B1" - Zone edificate del centro urbano come da P.d.F. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 47 delle N.A. If m³/m² : 5; Hf: m 13,00; n° piani 4; rapporto di copertura 60% (1 < Rc < 500) If m³/m² : 3; Hf: m 9,50; n° piani 3; rapporto di copertura 50% (501 < Rc < 1000) rapporto di copertura 40% (501 < Rc < 1001)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali situati nel piano seminterrato, da progetto identificati: uno come magazzino, appartenente al negozio posto al piano terra, l'altro come autorimessa sempre al piano seminterrato, risultano al momento del sopralluogo, un'unico ambiente. E' stata attivata la fusione di due unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo. Inoltre è stato rilevato un corpo aggiunto nel locale seminterrato, in prossimità della parete ovest, realizzato in assenza di titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi (realizzazione del tramezzo), così come da progetto approvato, essendo la superficie della stessa autorimessa vincolata a parcheggio. Per il corpo aggiunto, essendo stato insediato un volume pari a circa 205 mc, rispetto alla volumetria residua consentita pari a circa a 139 mc, bisognerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rometta "Permesso di Costruire" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001 così come recepito dalla L.R. n° 16/16 art. 14, solo ed esclusivamente per la parte di volumetria sopra citata (mc 139). La restante parte, non sanabile, dovrà essere interdetta nel suo utilizzo ed accessibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione del tramezzo con materiali idonei alle caratteristiche dei locali (resistenza al fuoco). : € 500,00
- Per presentazione "Permesso di costruire": € 516,00
- Sanzione pecuniaria : Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. L'importo presumibile per l'ottenimento della sanatoria è pari a € 6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non preventivabili

Questa situazione è riferita solamente al corpo aggiunto, così come si trova nello stato di fatto rilevato.

Per il corpo aggiunto posto al piano seminterrato, in prossimità della parete ovest, era stata inoltrata istanza di "Variante ex art. 15 legge 47/85 pratica edilizia 33/03", presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rometta, pratica che non ha mai concluso il suo iter.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria presente nel catasto, riporta uno stato di fatto difforme da quello rilevato durante il sopralluogo. Il cantinato appartenente al sub 2 (C/1), risulta comunicante, per l'assenza del tramezzo, con il sub 11 (C/6) autorimessa. Il locale cantinato risulta un'unico ambiente destinato a ripostiglio del negozio posto al piano terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

La difformità riscontrata durante il sopralluogo, può essere regolarizzata con il ripristino dello stato dei luoghi (realizzazione del tramezzo), così come autorizzati dagli uffici competenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico del locale è comune ed unico con l'attiguo immobile posto al piano seminterrato identificato con il sub 11 (autorimessa). (normativa di riferimento: art. 9 della ex legge n° 46/90,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parzializzazione dell'impianto elettrico.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimodulazione dell'impianto parzializzato e separato dal locale seminterrato (autorimessa): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Il fabbricato è munito di dichiarazione di conformità, di cui all'art. 6 comma 5 del D.P.R. n° 162 del 1999, relativamente all'impianto ascensore.

BENI IN ROMETTA VIA NAZIONALE 195A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ROMETTA Via Nazionale 195A, della superficie commerciale di **234,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il locale con destinazione d'uso negozio, fa parte di un fabbricato sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [redacted] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano terra e confina ad ovest con cortile condominiale; a nord con corte stessa ditta, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud è prospiciente la strada Nazionale. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t. ed uno seminterrato. L'ingresso al negozio è stato realizzato sulla parete esposta a sud, prospiciente la via Nazionale dove è preceduto da un portico. Fa parte del negozio posto al piano terra, un locale posto nel piano cantinato definito, ripostiglio. Annesso a questo locale vi è una corte che si trova sul prospetto esposto a nord, alla quale si accede anche dall'area condominiale destinata a parcheggio. All'interno, il locale, un'ampio e unico ambiente espositivo, si presenta in buone condizioni di conservazione. L'interno del negozio, posto al piano terra, si articola su due quote di camminamento; la prima definita quota 0.00, l'altra, raggiungibile attraverso una scaletta in ferro, più bassa a -1.00 del locale stesso, dove si trovano collocati i servizi igienici ed un'ampia zona espositiva. Un'altra scala in ferro, realizzata in prossimità dell'ingresso, conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali ripostiglio al momento accessibili anche dalla rampa esterna. Tutto il negozio è pavimentato in gress porcellanato ed è in gran parte controsoffittato.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3455 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 141 mq, rendita 4.842,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: piano terra e cantinato,

intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Villafranca Tirrena, Spadafora, Milazzo, Messina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale con destinazione d'uso negozio, fa parte di un fabbricato sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano terra e confina ad ovest con cortile condominiale; a nord con corte stessa ditta, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud è prospiciente la strada Nazionale. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t., ed uno seminterrato. L'ingresso al negozio è stato realizzato sulla parete esposta a sud, prospiciente la via Nazionale, dove è preceduto da un portico. Fa parte del negozio posto al piano terra, un locale posto nel piano seminterrato definito, ripostiglio. Annesso a questo locale vi è una corte che si trova sul prospetto esposto a nord, alla quale si accede anche dall'area condominiale destinata a parcheggio. All'interno, il locale, un'ampio e unico ambiente espositivo, si sviluppa su una superficie utile di circa 207 mq al piano terra. Il negozio al piano terra, si presenta in buone condizioni di conservazione; così come i vani con destinazione wc e anti-wc. Questi ultimi, sono localizzati nella parte del negozio che si trova ad una quota più bassa, accessibile attraverso una scaletta in ferro, spazio che integra ed amplia la zona espositiva. Sempre in questo spazio



troviamo il portone d'ingresso, che da la possibilità di accedere dal corpo scala condominiale. Lo spazio descritto è illuminato ed aerato da due luci poste ad un'altezza dal pavimento pari a m 2.40 e da una porta che permette l'accesso al balcone posto sul prospetto est. La porta al momento risulta ostruita da una pannellatura corredata da mensole che serviva per l'esposizione dei prodotti. In prossimità dell'ingresso, un'altra scala in ferro, conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali ripostiglio. Questi locali si presentano privi di aperture e si riscontrano, sulle pareti poste controterra, ampie manifestazioni di umidità. Durante il sopralluogo del 18 novembre 2020, si rileva presenza di acqua sul pavimento e sulle pareti prima menzionate. In ampliamento, sul lato ovest, adiacente e comunicante con il ripostiglio, si trova un locale stretto e lungo con un' apertura realizzata sulla parete esposta a nord, che permette di accedere alla corte esterna di pertinenza al negozio. Tale corpo aggiunto si sviluppa su una superficie di circa mq 47,70 con un'altezza interna di m 3.40 con l' apertura posta alla quota, rispetto al pavimento interno a m +1.55, quota corrispondente al calpestio della corte esterna. Per il corpo aggiunto era stato inoltrato progetto di variante (ex art. 15 L. 47/85) presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rometta; non essendo stato completato l'iter, il corpo aggiunto risulta privo di titolo abilitativo. Risulta invece autorizzato da parte dell'Ufficio del Genio Civile, così come si evince dal certificato di conformità rilasciato ai sensi dell'art. 28 L. n° 64/74. Negli spazi prima descritti, sono presenti materiali abbandonati ed accatastati, riconducibili all'attività commerciale che si svolgeva. Il negozio e il seminterrato sono pavimentati in gress porcellanato, anche la parte del corpo aggiunto, e sono in gran parte controsoffittati. L'immobile al momento è privo di corrente elettrica; non vi è presenza di altre utenze anche se vi è la predisposizione per l'istallazione di generatore termico. I locali sono muniti di tre climatizzatori.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Gres porcellanato buono ★★★★★★★★

portone di ingresso: Ad una anta. Blindato buono ★★★★★★★★

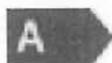
infissi esterni: Vetrate realizzati in Metallo. Le vetrine espositive e la porta d'ingresso sono realizzate con profili in ferro buono ★★★★★★★★

infissi esterni: Vasistas e a due battenti realizzati in Alluminio perverniciato buono ★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a Elettrica con diffusori in Split si di scro della media ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[174,42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. ID 739708 registrata in data 27/11/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	227,72	x	100 %	=	227,72
Balcone	26,00	x	25 %	=	6,50
Totale:	253,72				234,22

ACCESSORI:



deposito commerciale, sviluppa una superficie commerciale di **27,13** Mq.
altro terreno, composto da Terreno libero non identificato fisicamente nei confini ed incolto, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.
altro terreno, composto da Terreno libero non identificato fisicamente nei confini ed incolto, sviluppa una superficie commerciale di **2,56** Mq. Superficie in eccedenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020

Fonte di informazione: Tringalicase

Descrizione: Proponiamo ampio locale commerciale (categoria C1) con tre ampie vetrine su strada principale

Indirizzo: Via Nazionale Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2020

Fonte di informazione: Toscano

Descrizione: Ampio locale commerciale unico vano, tre vetrine angolare con antibagno e servizio e ampio terrazzo o parcheggio

Indirizzo: Via Nazionale, Rometta Marea

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.116,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2019 (07/09/2020)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 809,41

Valore massimo: 1.330,10

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare delle



Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su agenzie immobiliari.

Dall'osservazione dei valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di € 1.308,25/mq.

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per negozi in buone condizioni di conservazione, pertanto (€1.000,00+ € 1.500,00) : 2 = € 1.250,00/mq.

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su (€ 809,41+ € 1.330,10) : 2= € 1069,75/mq.

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene: (€ 1.250,00+ € 1.069,75+ € 1.308,25) : 3= € 1209,33/mq.

Visto lo stato dell'immobile, le caratteristiche delle rifiniture, lo stato di conservazione e l'epoca di costruzione, si ritiene che la somma sopra desunta possa essere ridotta sino all'importo di € 1.100,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	234,22	x	1.100,00	=	257.642,00
Valore superficie accessori:	32,19	x	1.100,00	=	35.407,90
					293.049,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 293.049,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 293.049,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo desunto da siti web specializzati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie: Rometta, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	234,22	32,19	293.049,90	293.049,90
				293.049,90 €	293.049,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 9.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 283.533,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** 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: €. 56.706,78

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 827,12

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.000,00



TRIBUNALE DI MESSINA

2ª SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 316/2018

GIUDICE: Dott. Domenico ARMALEO

C.T.U. Arch. Stefania Salvo

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO n. 1 - Inquadramento ed Elaborati Grafici**
- ALLEGATO n. 2 - Documentazione fotografica**
- ALLEGATO n. 3 - Documentazione Catastale**
- ALLEGATO n. 4 - Documentazione Ufficio Tecnico**
- ALLEGATO n. 5 - Documentazione Genio Civile**
- ALLEGATO n. 6 - Attestato di Prestazione Energetica**
- ALLEGATO n. 7 - Verbali**
- ALLEGATO n. 8 - Quotazioni Immobiliari**
- ALLEGATO n. 9 - Documentazione Condominiale**
- ALLEGATO n. 10 - Corrispondenza**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B a ROMETTA Via Nazionale, della superficie commerciale di **58,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale con destinazione d'uso autorimessa privata, è sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano seminterrato e confina ad ovest con magazzino stessa ditta; a nord con autorimessa altra ditta e spazio di manovra condominiale, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud con terrapieno. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t., ed uno interrato su tre lati. L'ingresso carrabile ai locali seminterrati avviene dalla rampa collocata sul fronte est del fabbricato e che si imbecca dalla strada Nazionale. Il locale non presenta aperture verso l'esterno e l'accesso è realizzato sullo spazio condominiale meglio definito come spazio di manovra per l'ingresso ai vari box auto. La porta, al momento, non ha le caratteristiche di una tipica porta da autorimessa; si sviluppa per una larghezza di 3 m, ma è dotata di un'anta a ribalta corredata da maniglione antipanico. Il locale si sviluppa su una superficie commerciale di 58,70 mq ed ha un'altezza interna di 3,40 m, tranne per una porzione limitata di solaio che si abbassa in corrispondenza della rampa soprastante. Il locale al momento dei sopralluoghi risulta comunicante con l'attiguo magazzino appartenente al negozio censito al sub 2. Infatti all'interno sono sparsi ed accatastati materiali riconducibili all'attività commerciale che si svolgeva nel negozio sito al piano terra. Anche l'utenza e l'impianto elettrico risultano comuni, anche se in questo momento è stata interrotta l'erogazione della corrente elettrica. L'immobile si presenta in discrete condizioni, tranne per qualche tratto a ridosso del terrapieno dove si manifesta la presenza di umidità. Tutto il locale è pavimentato in gres porcellanato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3455 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 129,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Cantinato, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.302,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Data della valutazione:	18/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'autorimessa al momento dei sopralluoghi, effettuati il 25 maggio 2020 e il 18 novembre 2020, risulta libero. All'interno sono presenti materiali accatastati e sparsi, rimasti dall'attività commerciale svolta nel negozio posto al piano terra.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/10/2003 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 6731 di repertorio, [REDACTED] a favore di Banca dei Monti Paschi di Siena spa, contro [REDACTED] derivante da Concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Messina ai nn. 4 [REDACTED] di repertorio, trascritta i [REDACTED] a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. Reg. part. [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 41,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 174,20
Millesimi condominiali:	17,82
Ulteriori avvertenze:	

Le quote millesimali riportate, sono comprensive anche dei dati relativi ai millesimi riportati nella tabella "B" del corpo scala e tabella "C" ascensore.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i lavori relativi al "fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato e copertura", è stato redatto Certificato di Collaudo Statico, depositato il 4/07/2005 presso il Genio Civile di Messina, dall'Ing. [REDACTED]

Per tali lavori, il Genio Civile di Messina aveva rilasciato Autorizzazione all'inizio lavori ai sensi della L. 64/74 art. 18, del 22/03/2002 con prot. 27661 e Autorizzazione all'inizio lavori di Variante come da provvedimento del 17/03/2005 prot. 4345.

In data 15/12/2005, l'Ing. [REDACTED] deposita presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, un ulteriore Certificato di Collaudo Statico, relativo esclusivamente al "corpo aggiunto" realizzato nel seminterrato Autorizzato all'inizio dei lavori con provvedimento n° 18890 del 1/12/2005.

Per l'intero complesso edilizio, è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, il Certificato di Conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. n. 64 del 2/2/1974 in data 16/12/2008 prot. 44533.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12/97 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e piano seminterrato in via Nazionale, Rometta, rilasciata il 13/06/2002 con il n. 12/97 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. 33/03, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e piano seminterrato in via Nazionale, Rometta, presentata il 18/07/2003 con il n. 10666 di protocollo, rilasciata il 10/08/2004 con il n. 33/03 di protocollo, agibilità del 05/02/2013 con il n. 168.35/12 di protocollo

Certificato di Conformità ed Agibilità N. Prot. 16835/12, intestata a [REDACTED] presentata il 14/12/2012 con il n. prot. n° 16835 di protocollo, rilasciata il 05/02/2013 con il n. prot. n° 16835 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione con D.D. N° 1166/DRU del 12/12/2005, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona "B1" - Zone edificate del centro urbano come da P.d.F. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 47 delle N.A. If m³/m² : 5; Hf: m 13,00; n° piani 4; rapporto di copertura 60% (1 < Rc < 500) If m³/m² : 3; Hf: m 9,50; n° piani 3; rapporto di copertura 50% (501 < Rc < 1000) rapporto di copertura 40% (501 < Rc < 1001)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta conforme in quanto non è presente il tramezzo che lo separava dal locale attiguo, distinto catastalmente con il sub 2, generando un'unico grande ambiente con destinazione d'uso totalmente dedicata a ripostiglio del negozio posto al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dalle ricerche effettuate nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Rometta, l'ambiente è soggetto a vincolo di parcheggio, così come si evince dal documento allegato alla variante della C.E. n° 33/03. Pertanto si ritiene opportuno che venga ripristinato il locale, così come autorizzato dalla variante alla C.E. n° 33/03, con la realizzazione del tramezzo, ripristinando così la destinazione d'uso prevista in progetto, ossia autorimessa. Dovrà inoltre essere aggiornato o qualora non fosse presente, redatto da parte del condominio, il Certificato di Prevenzioni Incendi, così come previsto dal D.M. del 15 maggio 2020 che sostituisce integralmente il capitolo V.6 - Autorimesse della sezione V dell'allegato 1 al D.M. 3 agosto 2015.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione del tramezzo con materiali idonei alle caratteristiche dei locali (resistenza al fuoco): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a al locale autorimessa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria presente nel catasto, riporta uno stato di fatto difforme da quello rilevato durante il sopralluogo. L'autorimessa appartenente al sub 11 (C/6), risulta comunicante, per l'assenza del tramezzo, con il sub 2 (C/1) ripostiglio del negozio posto al p.t.. Il locale cantinato risulta un'unico ambiente destinato a ripostiglio del negozio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

La difformità riscontrata durante il sopralluogo, può essere regolarizzata con il ripristino dello stato dei luoghi (realizzazione del tramezzo), così come autorizzati dagli uffici competenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico risulta unico con il locale attiguo censito al sub 2

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parzializzazione dell'impianto, rendendolo autonomo con l'istallazione di un nuovo contatore di energia elettrica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Parzializzazione d'impianto elettrico ed installazione di contatore per nuova utenza : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non stimabili
Questa situazione è riferita solamente a locale autorimessa

BENI IN ROMETTA VIA NAZIONALE DI CUI AL PUNTO B

a ROMETTA Via Nazionale, della superficie commerciale di **58,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Il locale con destinazione d'uso autorimessa privata, è sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano seminterrato e confina ad ovest con magazzino stessa ditta; a nord con autorimessa altra ditta e spazio di manovra condominiale, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud con terrapieno. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t., ed uno interrato su tre lati. L'ingresso carrabile ai locali seminterrati avviene dalla rampa collocata sul fronte est del fabbricato e che si imbecca dalla strada Nazionale. Il locale non presenta aperture verso l'esterno e l'accesso è realizzato sullo spazio condominiale meglio definito come spazio di manovra per l'ingresso ai vari box auto. La porta, al momento, non ha le caratteristiche di una tipica porta da autorimessa; si sviluppa per una larghezza di 3 m, ma è dotata di un'anta a ribalta corredata da maniglione antipanico. Il locale si sviluppa su una superficie commerciale di 58,70 mq ed ha un'altezza interna di 3,40 m, tranne per una porzione limitata di solaio che si abbassa in corrispondenza della rampa soprastante. Il locale al momento dei sopralluoghi risulta comunicante con l'attiguo magazzino appartenente al negozio censito al sub 2. Infatti all'interno sono sparsi ed accatastati materiali riconducibili all'attività commerciale che si svolgeva nel negozio sito al piano terra. Anche l'utenza e l'impianto elettrico risultano comuni, anche se in questo momento è stata interrotta l'erogazione della corrente elettrica. L'immobile si presenta in discrete condizioni, tranne per qualche tratto a ridosso del terrapieno dove si manifesta la presenza di umidità. Tutto il locale è pavimentato in gress porcellanato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3455 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 129,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: Cantinato, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Villafranca Tirrena, Spadafora, Milazzo, Messina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante m 50	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 300	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 1,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale con destinazione d'uso autorimessa privata, è sito nel comune di Rometta (ME) ed è di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1. Il locale è posto al piano seminterrato e confina ad ovest con magazzino stessa ditta; a nord con autorimessa altra ditta e spazio di manovra condominiale, ad est con rampa condominiale di accesso ai garage, a sud con terrapieno. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale realizzato con C.E. n. 12/97 del 13/06/2002 e successiva Autorizzazione Edilizia di Variante n° 33/03 del 10/08/2004. Il fabbricato, si sviluppa su quattro livelli f.t. ed uno seminterrato. L'ingresso carrabile ai locali seminterrati avviene dalla rampa collocata sul fronte est del fabbricato e che si imbecca dalla strada Nazionale. Il locale non presenta aperture verso l'esterno e l'accesso è realizzato sullo spazio condominiale meglio definito come spazio di manovra per l'ingresso ai vari box auto. La porta, al momento, non ha le caratteristiche di una tipica porta da autorimessa; si sviluppa per una larghezza di 3 m, ma è dotata di un'anta a ribalta corredata da maniglione antipanicco. Il locale si sviluppa su una superficie commerciale di 58,70 mq ed ha un'altezza interna di 3,40 m, tranne per una porzione limitata di solaio che si abbassa in corrispondenza della rampa soprastante, spazio delimitato da una parete in cartongesso che si sviluppa per un'altezza di circa 2,60 m. Il locale al momento dei sopralluoghi risulta comunicante con l'attiguo magazzino appartenente al negozio censito al sub 2. Infatti all'interno sono sparsi ed accatastati materiali riconducibili all'attività commerciale che si svolgeva nel negozio sito al piano terra. Anche le utenze e l'impianto elettrico risultano comuni, anche se in questo momento è stata interrotta l'erogazione della corrente elettrica. L'immobile si presenta in discrete condizioni, tranne per qualche tratto di parete a ridosso del terrapieno dove si manifesta la presenza di umidità. Tutto il locale è pavimentato in gress porcellanato.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Autorimessa privata	58,70	x	100 %	=	58,70
Totale:	58,70				58,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2020 (04/12/2020)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 590,00

Borsino Immobiliare (02/12/2020)

Valore minimo: 327,52

Valore massimo: 546,48

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una attendibile valutazione del bene, il criterio adottato si fonda su metodo sintetico-comparativo, basato su una media dei valori di mercato locale, per immobili con caratteristiche, consistenza, ubicazione e qualità, in relazione alle recenti contrattazioni avvenute in zone limitrofe, comparate alle quotazioni di mercato registrate presso gli osservatori del mercato immobiliare che tengono inoltre conto della posizione geografica e dello stato di conservazione dell'immobile. Facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare. Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per autorimesse in buone condizioni di conservazione, pertanto $(€400,00 + €590,00) : 2 = €495,00/mq$. I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su $(€327,52 + €546,48) : 2 = €437,00/mq$. Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene: $(€495,00 + €437,00) : 2 = €466,00/mq$.

Visto lo stato dell'immobile, le caratteristiche delle rifiniture, lo stato di conservazione e l'epoca di costruzione, si ritiene che la somma sopra desunta possa essere arrotondata all'importo di € 460,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,70 x 460,00 = 27.002,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.002,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.002,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo desunto da siti web specializzati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie: Rometta, Spadafora, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Internet



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B		58,70	0,00	27.002,00	27.002,00
				27.002,00 €	27.002,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.302,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 3.795,30

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 506,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.000,00

data 18/12/2020

il tecnico incaricato
Arch. STEFANIA SALVO



TRIBUNALE DI MESSINA

2ª SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 316/2018

GIUDICE: Dott. Domenico ARMALEO

C.T.U. Arch. Stefania Salvo

ELENCO ALLEGATI

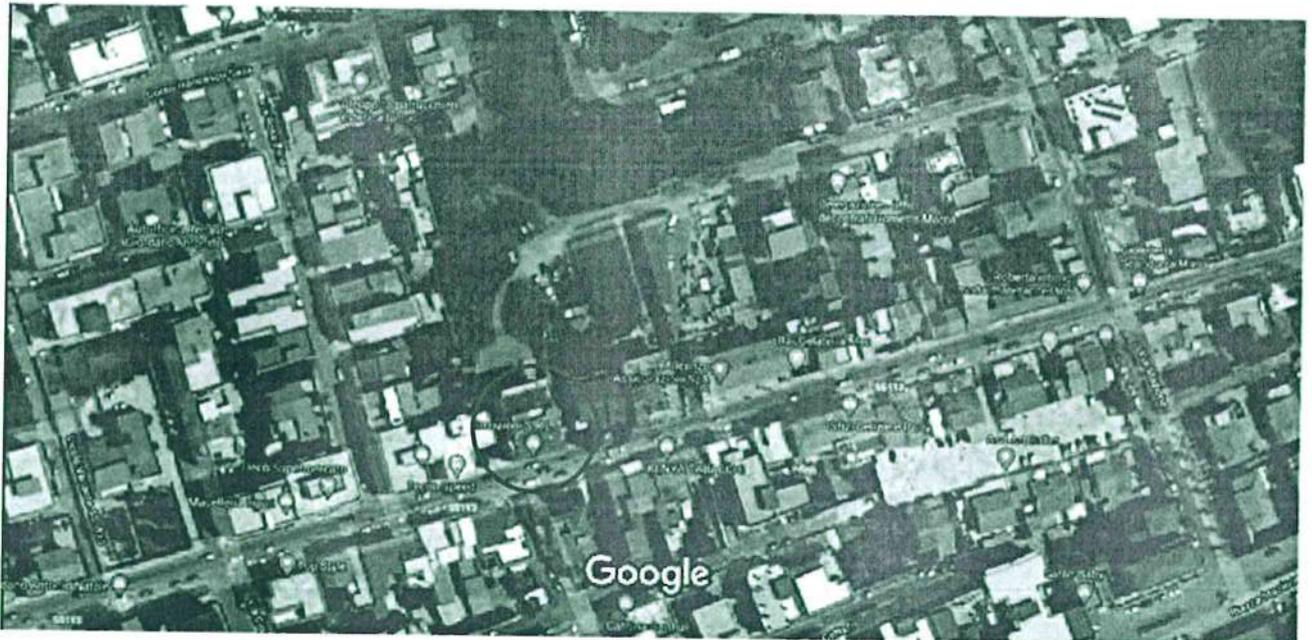
- ALLEGATO n. 1 - Inquadramento ed Elaborati Grafici**
- ALLEGATO n. 2 - Documentazione fotografica**
- ALLEGATO n. 3 - Documentazione Catastale**
- ALLEGATO n. 4 - Documentazione Ufficio Tecnico**
- ALLEGATO n. 5 - Documentazione Genio Civile**
- ALLEGATO n. 6 - Verbali**
- ALLEGATO n. 7 - Quotazioni Immobiliari**
- ALLEGATO n. 8 - Documentazione Condominiale**
- ALLEGATO n. 9 - Corrispondenza**



- ALLEGATO n. 1-

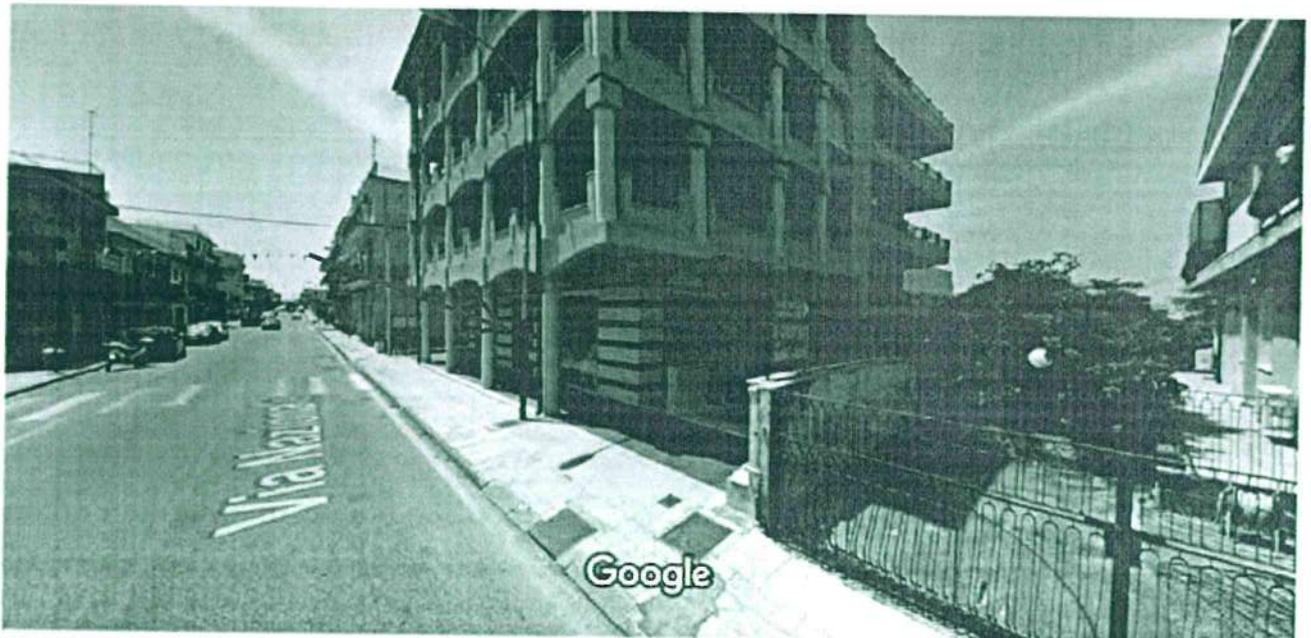
- Inquadramento territoriale - Elaborati grafici

Google Maps



Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 20 m

Google Maps Via Nazionale

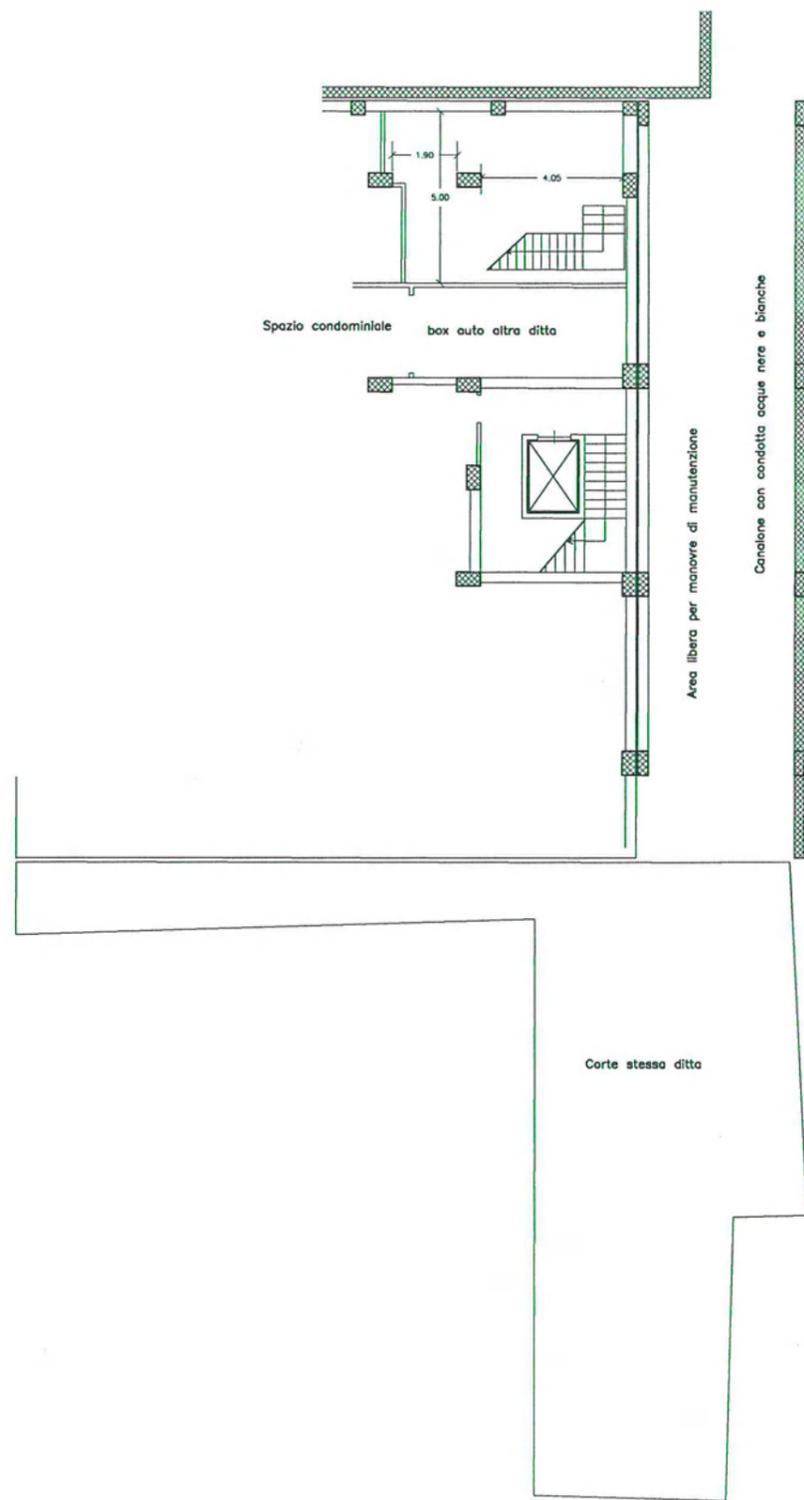


Data dell'immagine: giu 2015 © 2020 Google

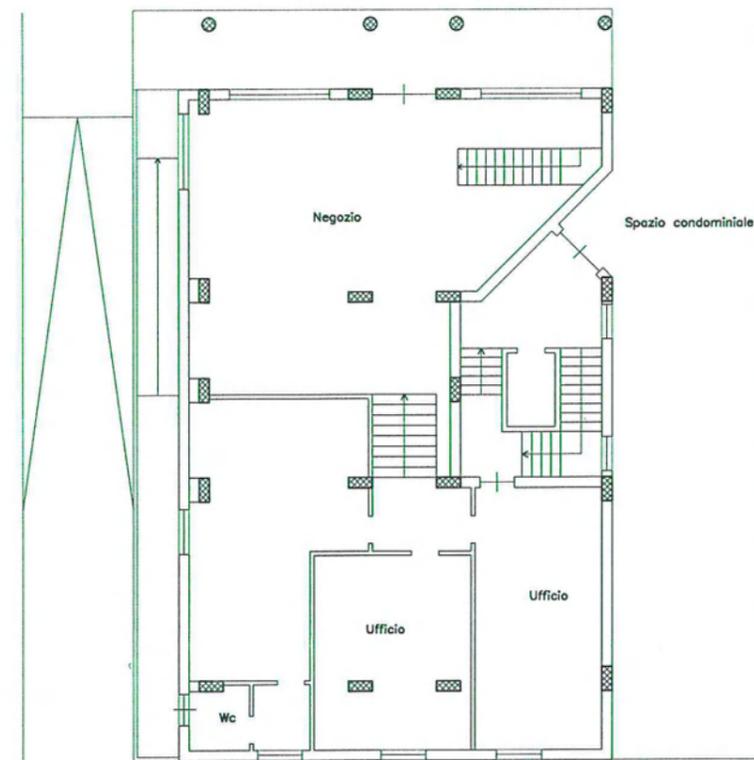
Rometta Marea, Sicilia

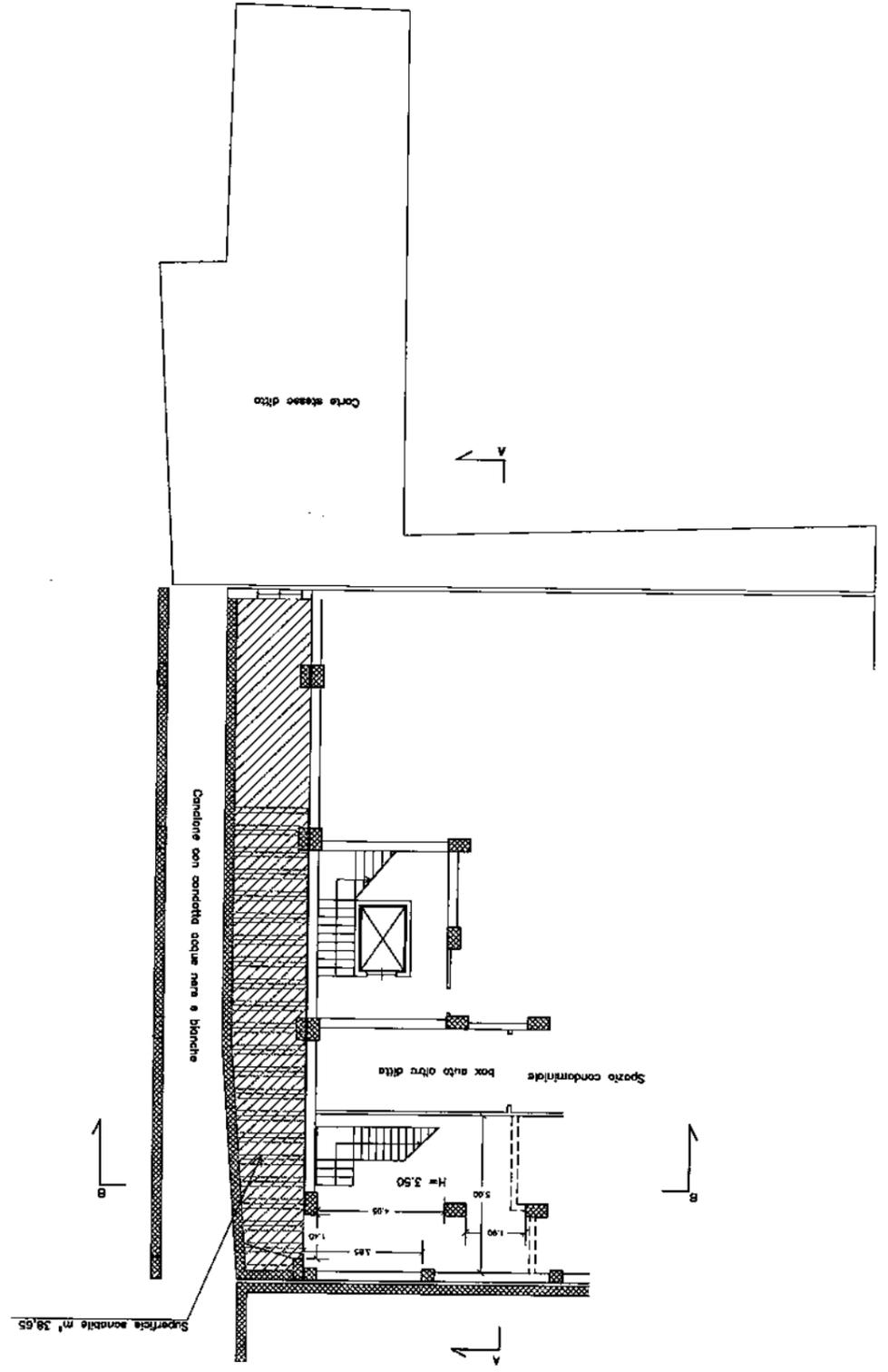
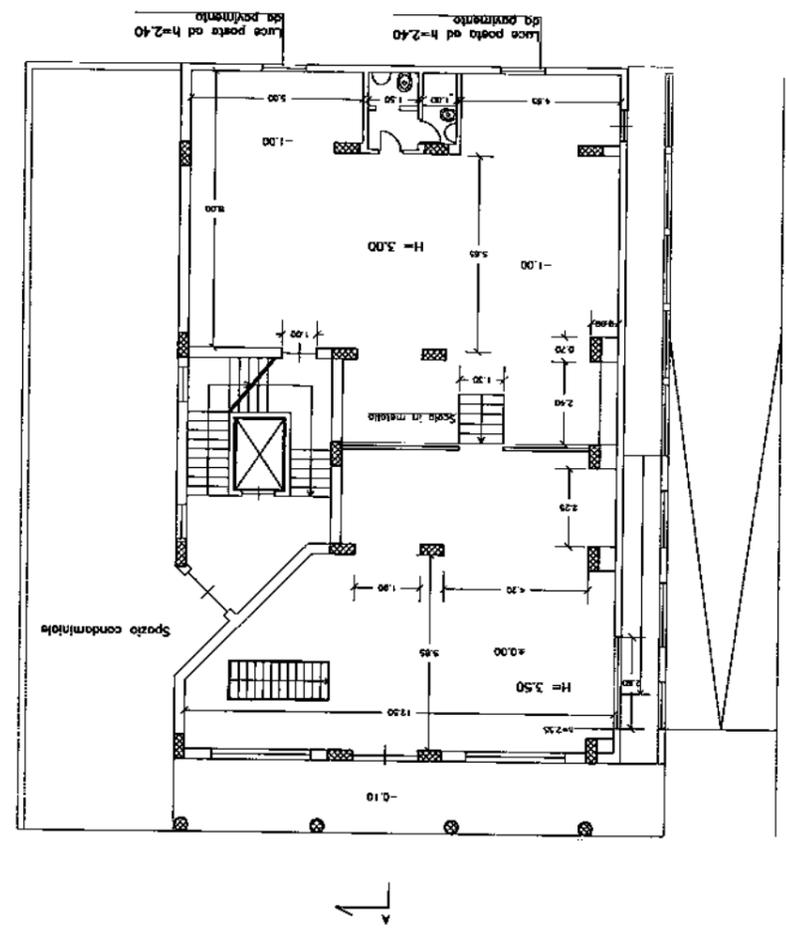
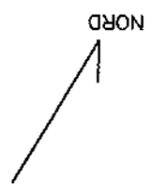


PIANTA PIANO SEMINTERRATO (Variante n°33/03) scala 1:200
Foglio 2, part. 3455, sub 2



PIANTA PIANO TERRA (Variante n°33/03) scala 1:200
Foglio 2, part. 3455, sub 2

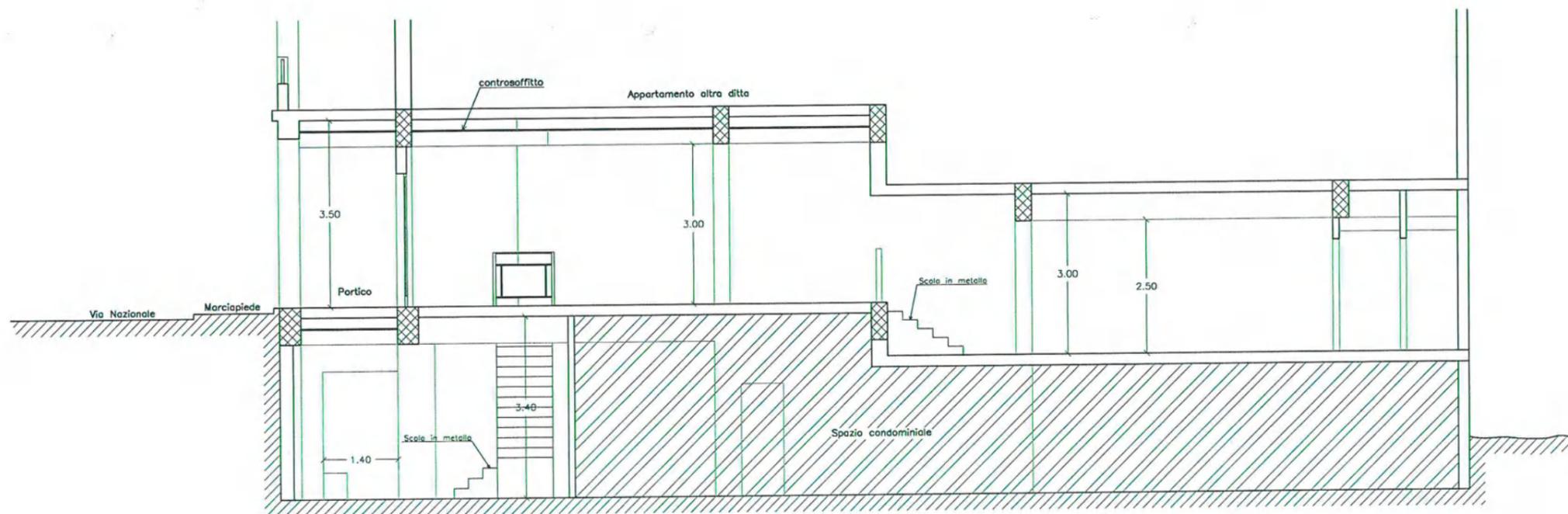
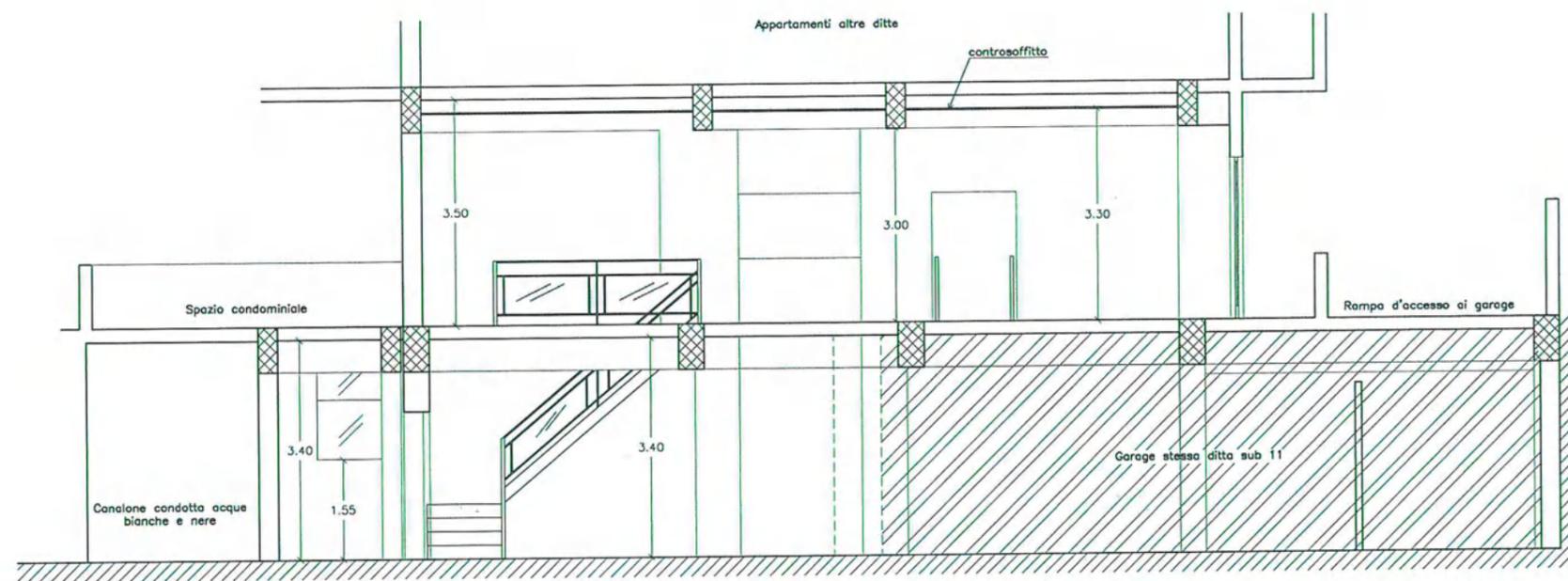




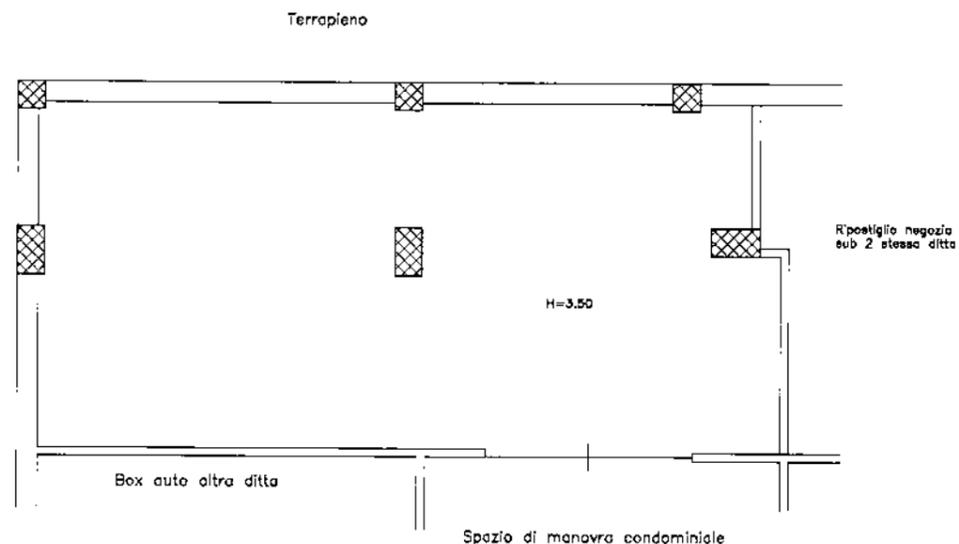
PIANTA PIANO TERRA (Stato di fatto al sopralluogo del 25/05/2020 e 18/11/2020) scala 1:200
Foglio 2, part. 3455, sub 2

PIANTA PIANO SEMINTERRATO (Stato di fatto al sopralluogo del 25/05/2020 e 18/11/2020) scala 1:200
Foglio 2, part. 3455, sub 2

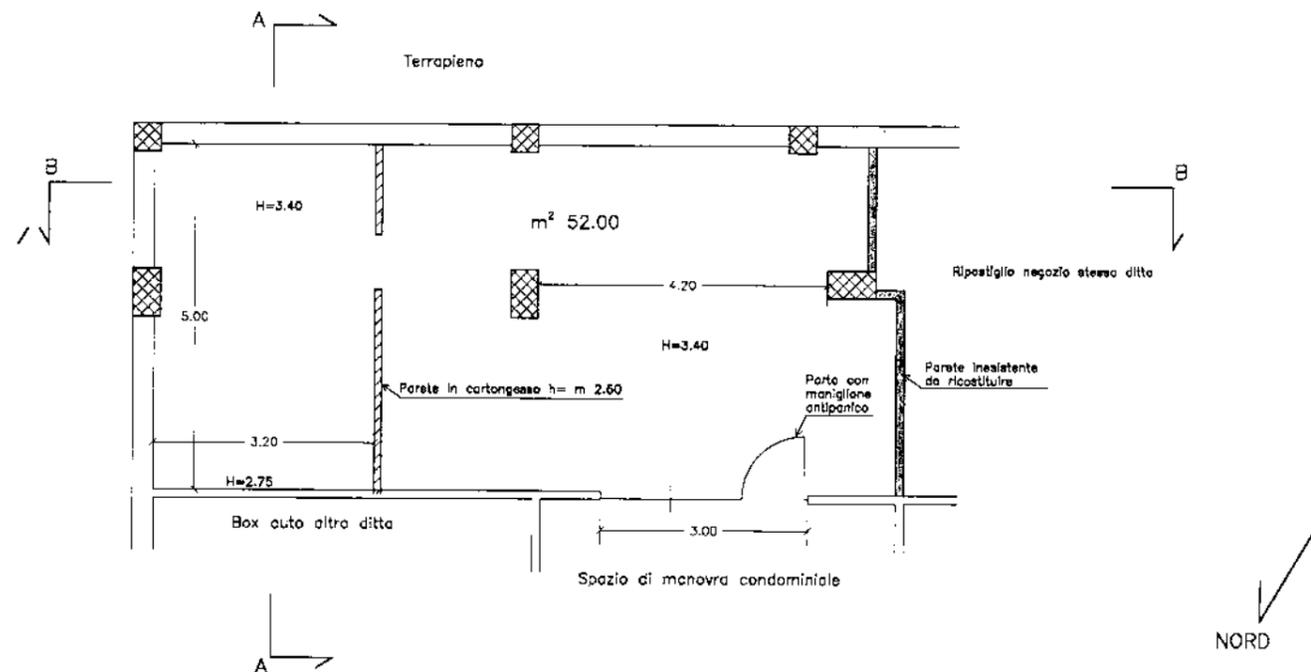
- Superficie sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.L. 380/01
- Ampliamento, pari ad un volume di m³ 204,73 su m³ 139,16 di volumetria residua, realizzato in assenza di titolo autorizzativo
- Parete divisoria da ripristinare



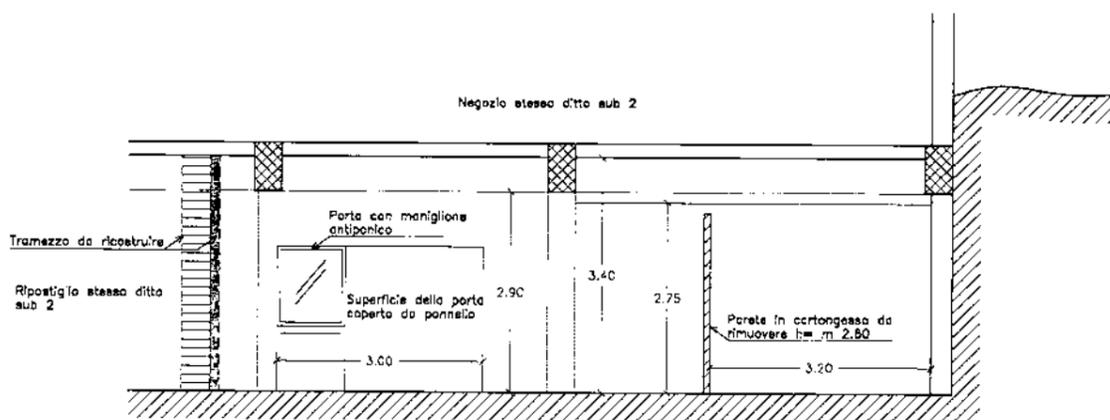
P'ANTA PIANO SEMINTERRATO (Variante n° 33/03) scala 1:100
Foglio 2, part. 3455, sup 11



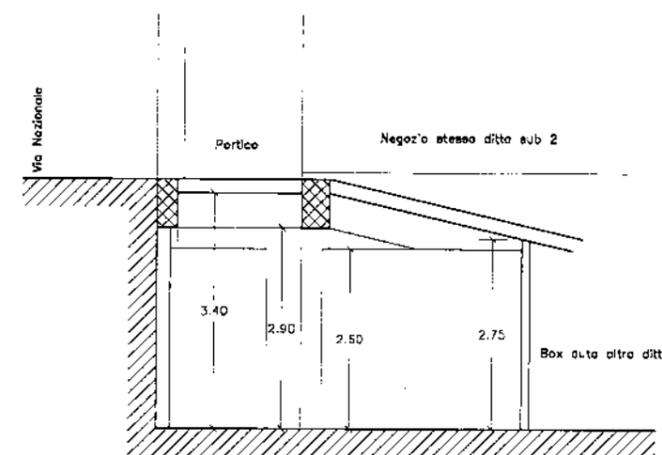
PIANTA PIANO SEMINTERRATO (Stato di fatto ci sopralluoghi del 25/05/2020 e 18/11/2020) scala 1:100
Foglio 2, part. 3455, sub 11



SEZIONE B-B scala 1:100



SEZIONE A-A scala 1:100



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2020

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMETTA(Codice H519) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	3455	2			C/1	5	141 m ²	Totale: 229 m ²	Euro 4.842,56	VIA NAZIONALE piano: T-S1; VARIAZIONE del 05/10/2017 protocollo n. ME0193933 in atti dal 05/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 44299.1/2017)	Annotazione
2		2	3455	10			C/2	4	98 m ²	Totale: 98 m ²	Euro 258,13	VIA NAZIONALE piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		2	3455	11			C/6	4	49 m ²	Totale: 56 m ²	Euro 129,06	VIA NAZIONALE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. me0106011/2005

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 288 Rendita: Euro 5.229,75

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1			

Totale Generale: m² 478 Rendita: Euro 5.229,75

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90



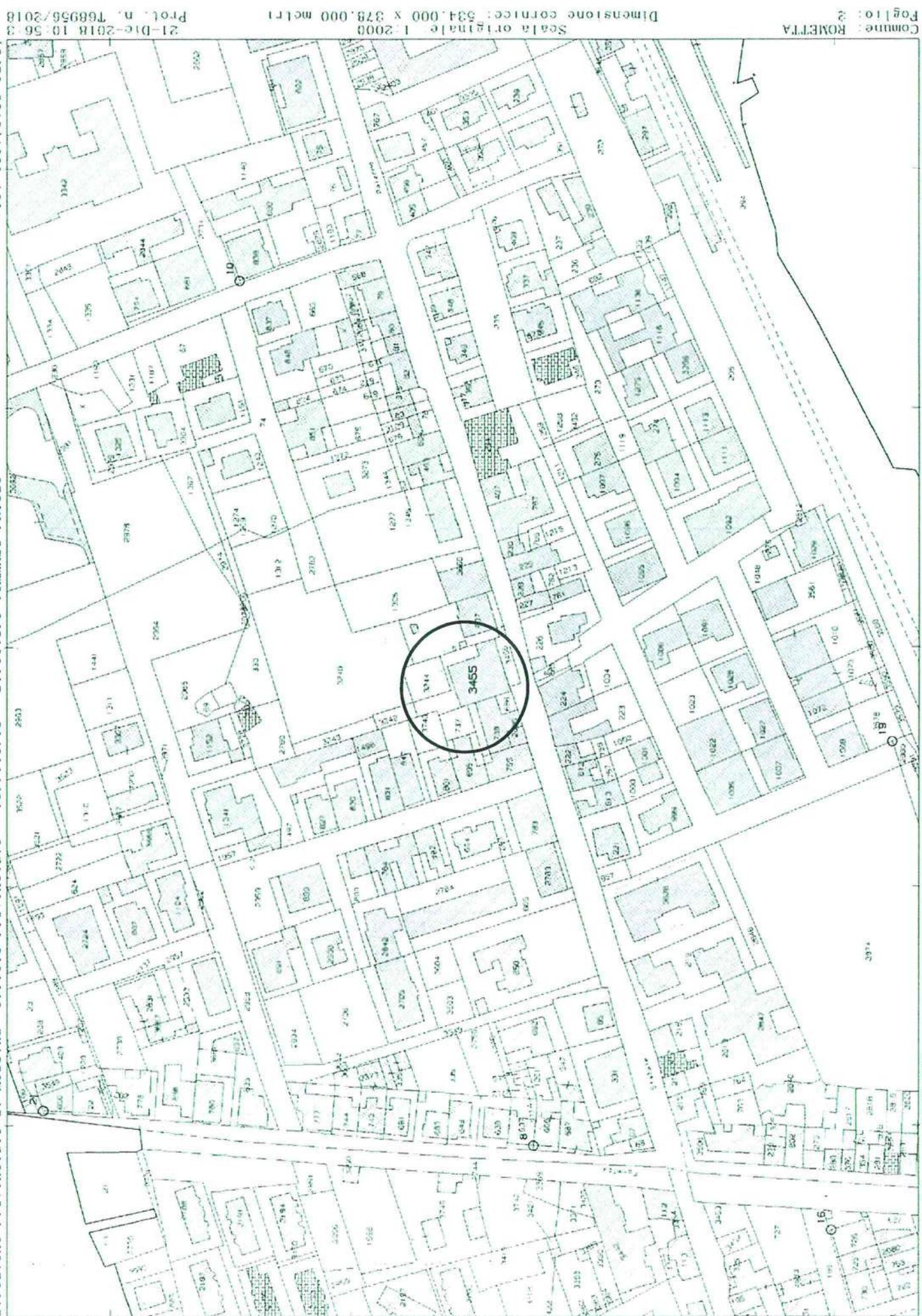
Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2020 - Ora: 09.12.23 Fine
Visura n.: T20258 Pag: 3

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2020

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=21500

F=36400

I Particella: 3455

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

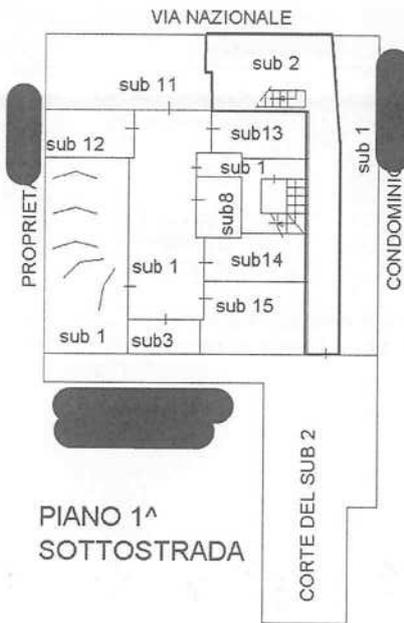
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Forestieri Vincenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Messina	N. 1862

Comune di Rometta	Protocollo n. ME0106011 del 14/06/2005
Sezione: Foglio: 2 Particella: 3455	Tipo Mappale n. 101666 del 07/06/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

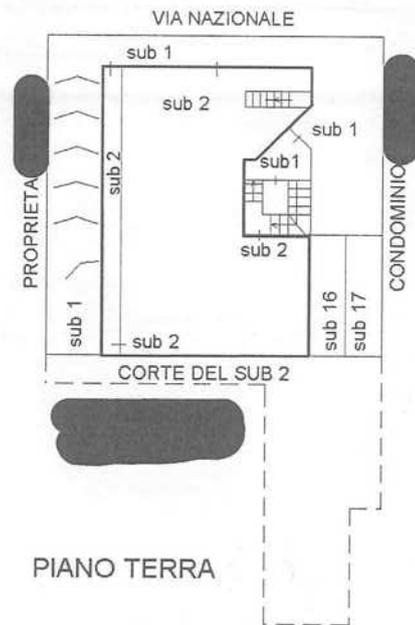
ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI ROMETTA

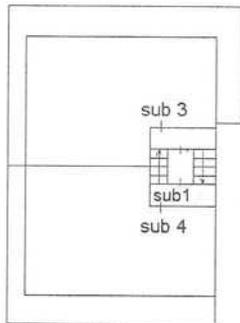
FOGLIO 2 PART.LLA 3455



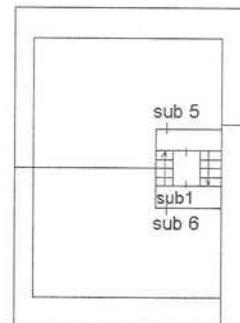
PIANO 1^
SOTTOSTRADA



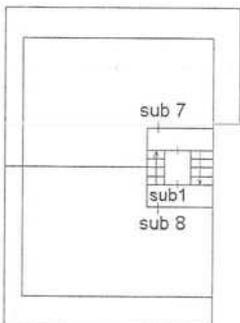
PIANO TERRA



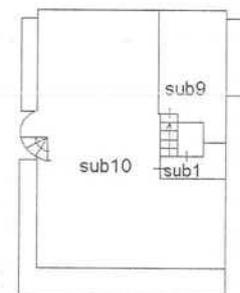
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2020 - n. T22865 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0106011 del 14/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rometta

Via Nazionale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 3455
Subalterno: 2

Compilata da:
Forestieri Vincenzo

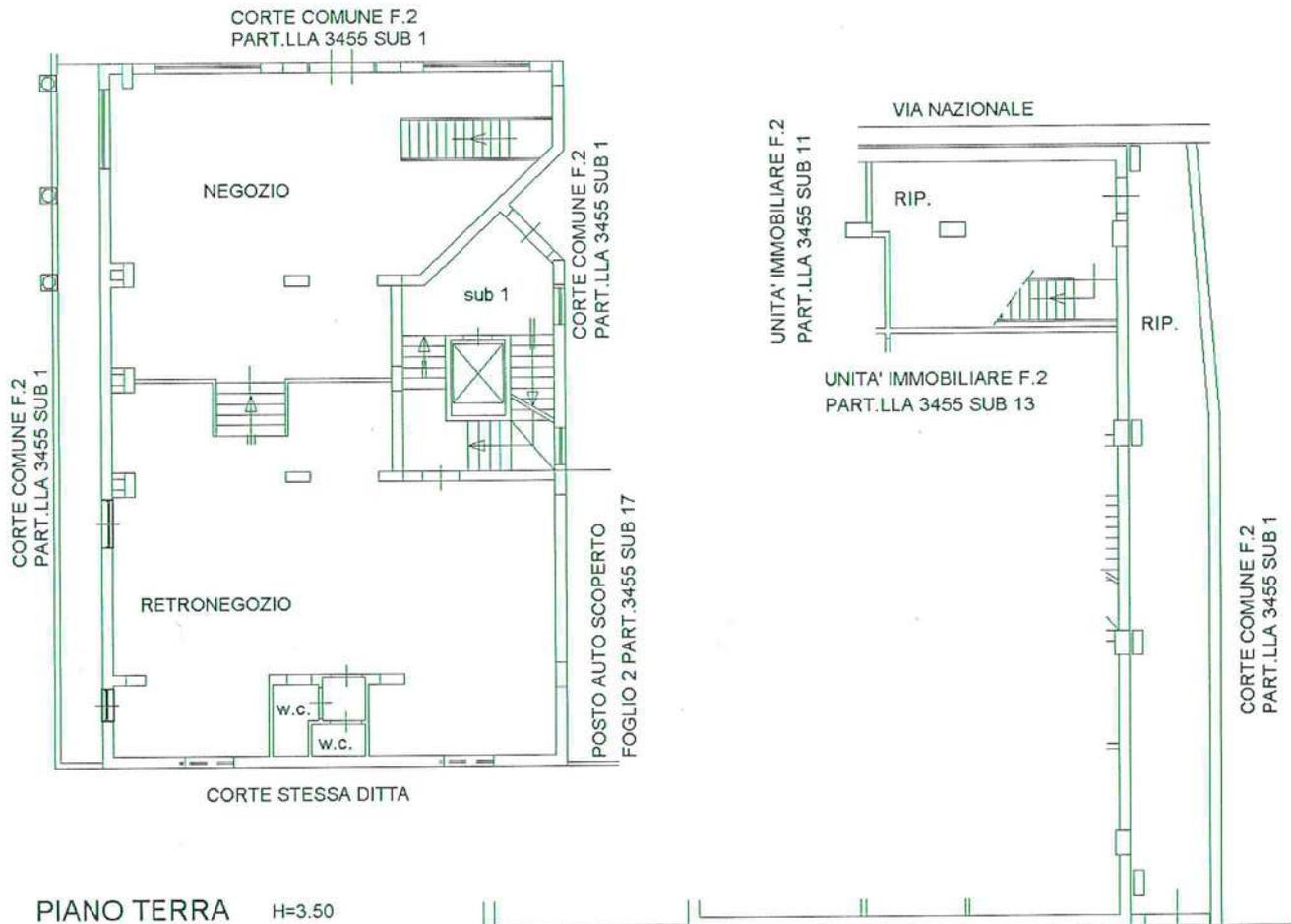
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

N. 1862

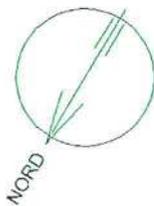
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=3.50

PIANO 1^A SOTTOSTRADA H=3.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2020 - Comune di ROMETTA (H519) - < Foglio: 2 - Particella: 3455 - Subalterno: 2 >
VIA NAZIONALE piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2020 - n. T23000 - Richiedente: SLVSFN70D49F158Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. ME0106011 del 14/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rometta

Via Nazionale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 3455

Subalterno: 11

Compilata da:

Forestieri Vincenzo

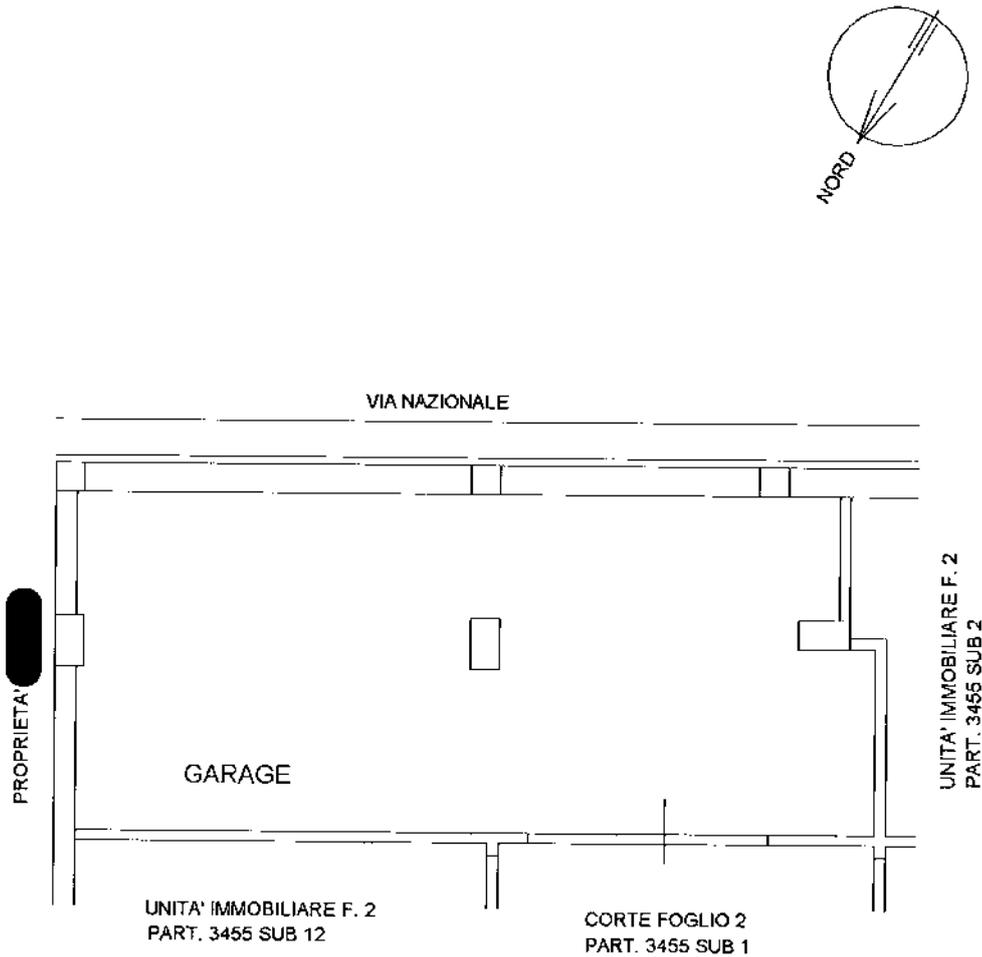
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

N. 1862

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO 1^A SOTTOSTRADA

H=3.40

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2020 - n. T23102 - Richiedente: SLVSN70D49F158Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2020 - Comune di ROMETTA (HS19) - < Foglio: 2 - Particella: 3455 - Subalterno: 11 >
VIA NAZIONALE piano: SJ;

- ALLEGATO n. 4 -

- Documentazione Ufficio Tecnico -



COMUNE DI ROMETTA

Provincia di Messina

Area Servizi Ambiente Territorio Infrastrutture

prot. n. 2993/97

11/13 Giugno 2002

Rep. 207

CONCESSIONE EDILIZIA N°12/97

Il Responsabile dell'Area

VISTA l'istanza presentata dalla [redacted] cod. fisc. [redacted] con sede in [redacted] via [redacted]

[redacted] assunta in protocollo al n. 2993 del 19.03.97, diretta ad ottenere il rilascio della concessione edilizia per costruzione di un fabbricato in c.a. a ^{quattro} [redacted] elevazioni f.t. piano seminterrato da sorgere in via Nazionale, interessando gli immobili individuati catastalmente al taglio 2 particelle ed., 3241, 3244 e 3249;

VISTO il progetto redatto dall'ing. [redacted]

ACCERTATO che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta da documentazione in atti;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario, giusta nota 3940 del 04.07.97;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 13.12.97;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Subordinazione;

VISTA l'autorizzazione n°27661 all'inizio dei lavori rilasciata dal Genio Civile di Messina il 22.03.2002;

VISTA la determinazione di quest'Area n.232 del 06.12.2001 con la quale sono stati aggiornati gli oneri concessori per l'anno 2001, e nella quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di cui agli artt.n.5 e n.6 della legge n.10 del 28.01.77 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le leggi vigenti in materia;

VISTO che il contributo dovuto per gli oneri di cui agli artt.5 e 6 della legge n.10 del 28.10.1977 è stato determinato in €.42.048,55 ed accertato che il concessionario ha versato la somma di €.10.362,31 come riscontrabile dall'attestazione n.216 del 09.05.2002, rilasciata dall'Ufficio Postale di Saponara Marittima, quale prime rata, ed ha prestato polizza fidejussoria n°1676 della "Italia Assicurazioni" a garanzia delle rimanenti tre rate da pagarsi nel modo seguente:

- II° rata di €.10.362,31 entro il 14.07.2002;
- III° rata di €.10.362,31 entro il 14.05.2003;
- IV° rata di €.10.362,31 entro il 14.11.2003;

RILASCIA

Alla [REDACTED] in premessa meglio specificata, la Concessione Edilizia relativa all'esecuzione dei lavori sopra specificati in conformità al progetto allegato e facente parte integrante del presente atto, nonché alle seguenti PRESCRIZIONI

1. l'inizio dei lavori deve avvenire entro sessanta giorni dalla data di notifica del presente atto, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi. Fine dell'inizio dei



Lavori dovranno essere comunicate le generalità ed i recapiti postali del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori i quali dovranno timbrare e firmare in segno di accettazione;

2. Il termine per l'ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile è di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori ed in ogni caso non può essere superiore ai quattro anni decorrenti dalla data di notifica del presente atto;

3. Nel cantiere di lavoro deve essere affissa una tabella delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 1,20 in cui siano indicati tutti gli estremi, atti ad individuare l'opera;

4. La concessione e tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo;

5. Ad ultimazione dei lavori previsti, il Concessionario dovrà presentare al Comune la denuncia di fine lavori;

6. E' vincolata permanentemente a parcheggio la superficie di mq. 285,39 ed in particolare mq. 23,00 all'esterno del fabbricato e mq. 262,39 al piano cantinato e meglio individuate negli elaborati grafici allegati;

Alla presente Concessione Edilizia si allega copia del progetto approvato facendo presente che il Comune di Bometta resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone di cui sono fatti salci e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.



Responsabile dell'APES

Ing. Niccolò (Vignola)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che la presente Concessione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Rometta per giorni 15 con decorrenza dal 15-06-02 al 30-06-02 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Rometta li 08-07-02

Il Responsabile

Carlo P.



[REDACTED]

P

Rometta Marea li 12/11/2002

COMUNE DI ROMETTA
15. NOV. 2002
Prot. N.° 5881 Arg. N.°

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI ROMETTA
Piazza Margherita
98043 - ROMETTA (ME)

Oggetto: Comunicazione inizio lavori per la costruzione di fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e cantinato da adibire a civile abitazione e negozio, da sorgere in Rometta Marea (ME) Via Nazionale.

Concessione Edilizia n. 12/97 del 13/06/2002.

Autorizzazione Genio Civile n. 27661 sez. 5[^] del 22/03/2002

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Direttore dei Lavori: Dott. Ing. [REDACTED]

Assuntore dei lavori: [REDACTED]

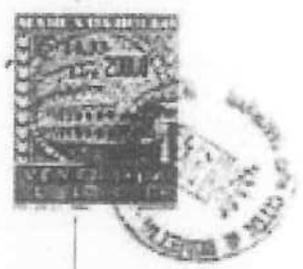
Il sottoscritto [REDACTED] nella qualità di socio amministratore della ditta [REDACTED] titolare della Concessione Edilizia su menzionata, comunica che i lavori per la costruzione dell'edificio descritto in oggetto, in data 07/11/2002 è stato aperto il cantiere con inizio dei lavori.

Contestualmente si comunica che il direttore dei lavori è il Dott. Ing. [REDACTED] E).

Allegati alla presente Vi rimettiamo elaborati relativi alla Legge 10/91.

Distinti saluti.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



DICHIARAZIONE DI VINCOLO

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] nella qua-
lità di Legale Rappresentante della ditta [redacted]
[redacted] con sede in [redacted]
[redacted] partita IVA.

[redacted] relativamente al progetto per la costru-
zione di un fabbricato a quattro elevazioni f. c. e
contiguo ad edificio civile abitazione e negozi in
Rometta Maree Via Nazionale, sull'area identificata
in catasto di Rometta Maree al Foglio 2 particelle
305, 3241, 3242, 3243 M.C.T., esistente con parere fa-
vorevole della Commissione Tecnica Comunale nella
seduta del 13/12/2001, prot. edilizia 12/07.

O B I E T T I V I

che l'area esterna ed interna indicata in progetto
come parcheggio per una superficie complessiva di
mq. 295,39 sarà destinata come tale per gli automobili
delle abitazioni e negozi da realizzarsi
di allegare alla presente - 3 planimetrie da dove
si evince l'area destinata a parcheggio (mq. 295,39
di cui 27,00 all'esterno).

Rometta Maree il 29 MAR. 2002

[redacted signature]



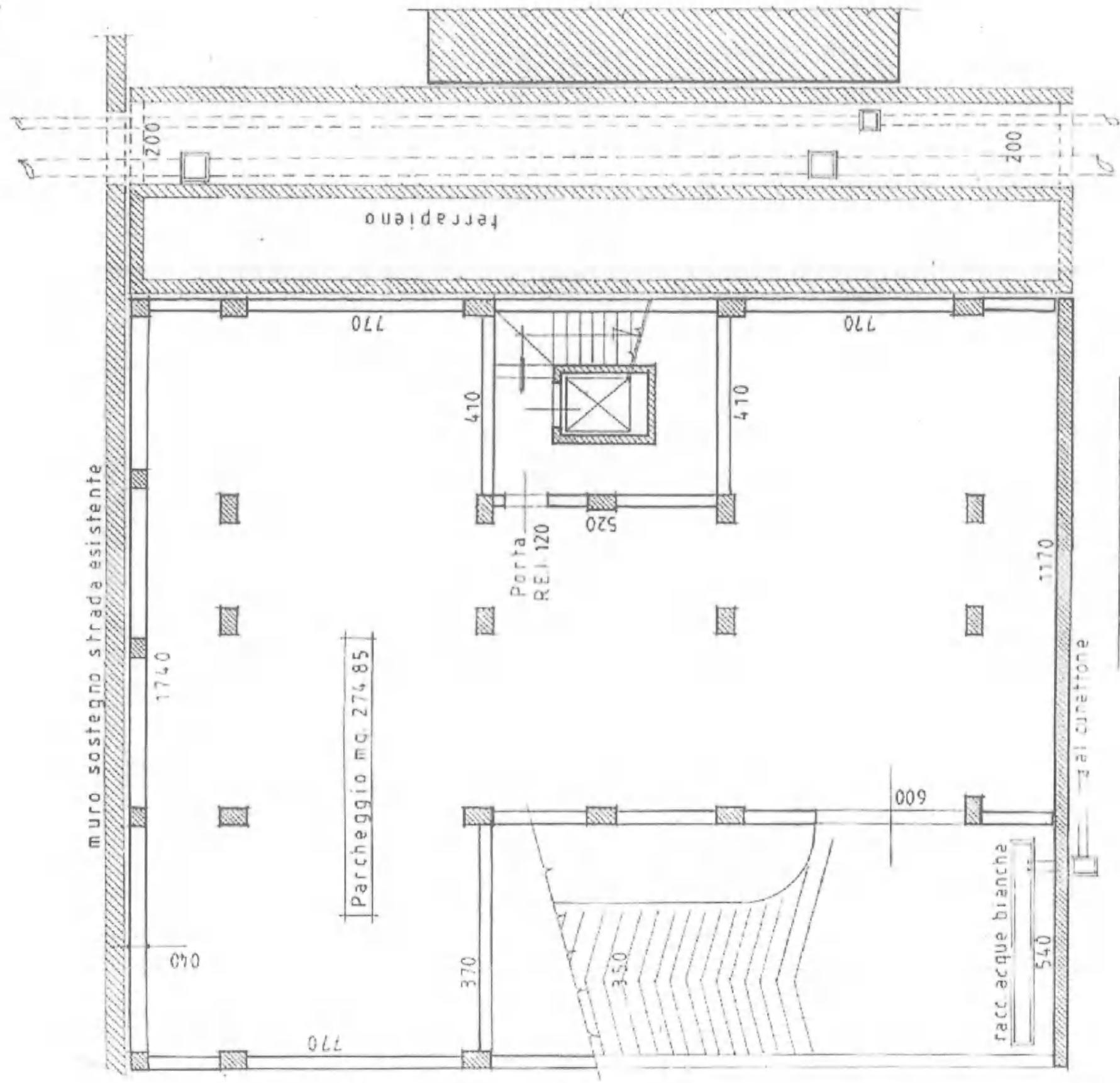
MUNICIPIO DI ROMETTA

27004 MUGGINO

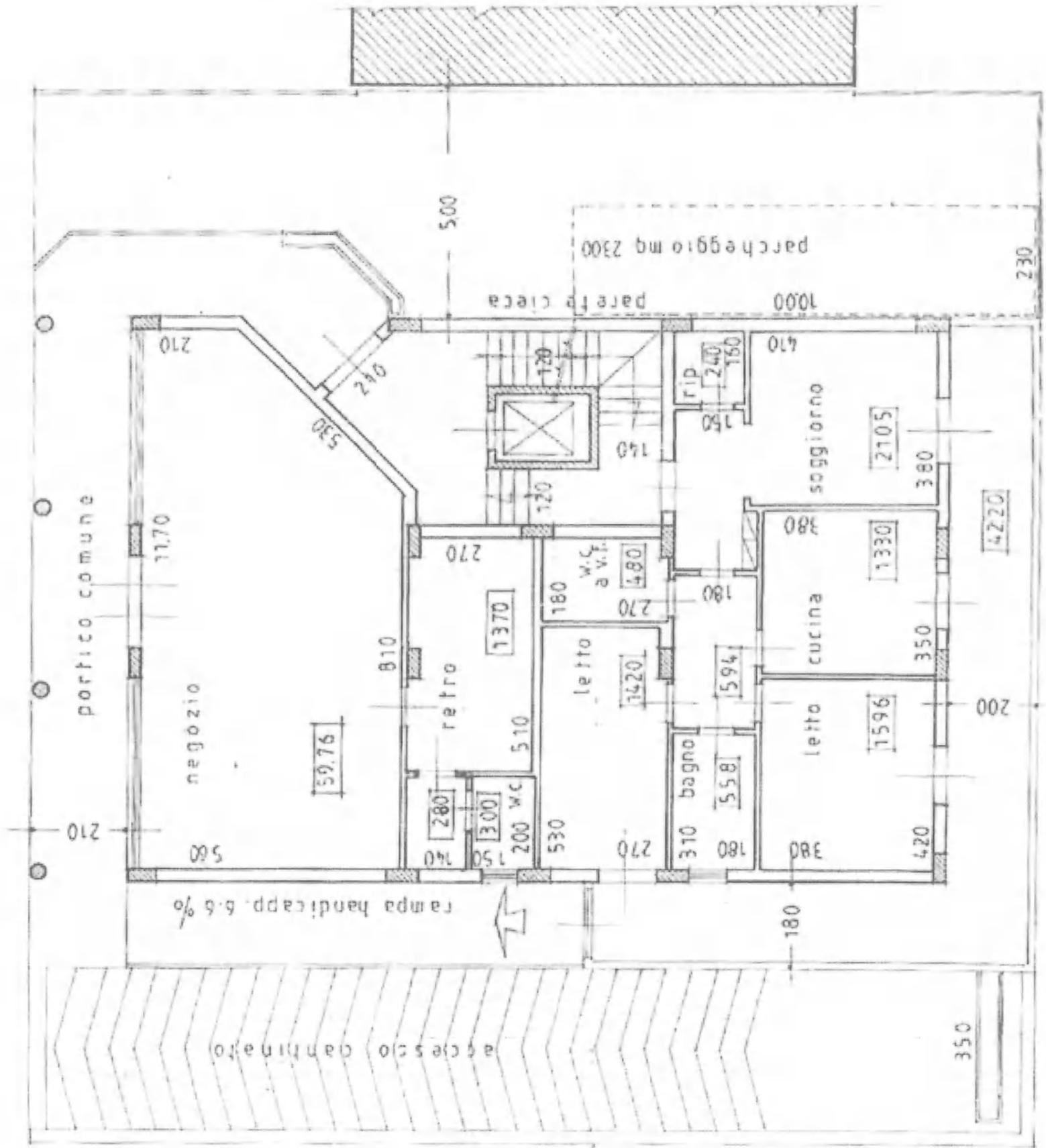
0447721000

[redacted signature]

26 MAR. 2002



CANTINATO



DIAMO TERRA



Comune di Remetta

Provincia di Messina

Assessorato Ambientale, Territoriale e Infrastrutture

Prot. 10666/03

10 Agosto 2004

Rep. 981

Concessione Edilizia n. 33/03

Il Responsabile dell'Area

PREMESSO che: a) con Concessione Edilizia n. 12/97 del 13.06.2002 si autorizzò la società [redacted] a costruire un fabbricato in c.a. a ^{quattro} ~~tre~~ elevazioni f.t. e piano seminterrato, in via Nazionale, interessando gli immobili in catasto al foglio di mappa n. 2, particelle 606, 3241, 3244 e 3249; b) che i lavori hanno avuto inizio in data 07.11.2002;

VISTO l'istanza presentata dalla [redacted] con [redacted] assunta in protocollo al n. 10666 del 18.07.2003, diretta ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Variante e dapprima modificata con nota assunta in protocollo al n. 16698 del 17.11.2003 e successivamente con nota 1203 del 26.01.2004;

VISTO il progetto redatto dall'Ing. [redacted]

VISTO la Concessione Edilizia n. 12/97 rilasciata in data 13.06.2002 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data [redacted]

ACCERTATO che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta da documentazione in atti;

VISTO il parere del Medico Delegato Igiene Pubblica, giusta nota 7877 del 21.05.2004;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 03.02.2004;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione;

2. Nel cantiere di lavoro deve essere affissa una tabella delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 1,20 in cui siano indicati tutti gli estremi, atti ad individuare l'opera;
3. La concessione e tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo;
4. Ad ultimazione dei lavori previsti, il Concessionario dovrà presentare al Comune la denuncia di fine lavori;
5. E' svincolata la superficie a parcheggio oggetto della Concessione Edilizia n.12/97 del 13.06.2002 e viene contestualmente vincolata permanentemente a parcheggio la superficie di mq.314,67, meglio individuata negli elaborati grafici allegati;
6. Le cucine ed i servizi igienici di tutti gli appartamenti devono essere realizzati in modo conforme a quanto stabilito dall'art.37 del vigente R.E.;
7. Deve essere sistemata una griglia per l'allontanamento delle acque piovane in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio dalla rampa.

Alla presente Concessione Edilizia si allega copia del progetto approvato facendo presente che il Comune di Ronmetta resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone di cui sono fatti salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.



Responsabile della Voce
Luigi Caracciolo
Certificato di pubblicazione

Il sottoscritto certifica che la presente Concessione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Ronmetta per giorni 15 con decorrenza dal 14-01-04 al 26-01-04 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Ronmetta li 27-01-04

Il Responsabile

Luigi Caracciolo





PROGETTO di VARIANTE

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. PER CIVILI
ABITAZIONI E NEGOZIO A QUATTRO PIANI F.T. E CANTINATO
NELLA VIA NAZIONALE DI ROMETTA MAREA. -

ditta: [REDACTED]



Protocollo N. 3 alle Concessioni Edilizie
33/03 del 10.08.04

[Handwritten signature]

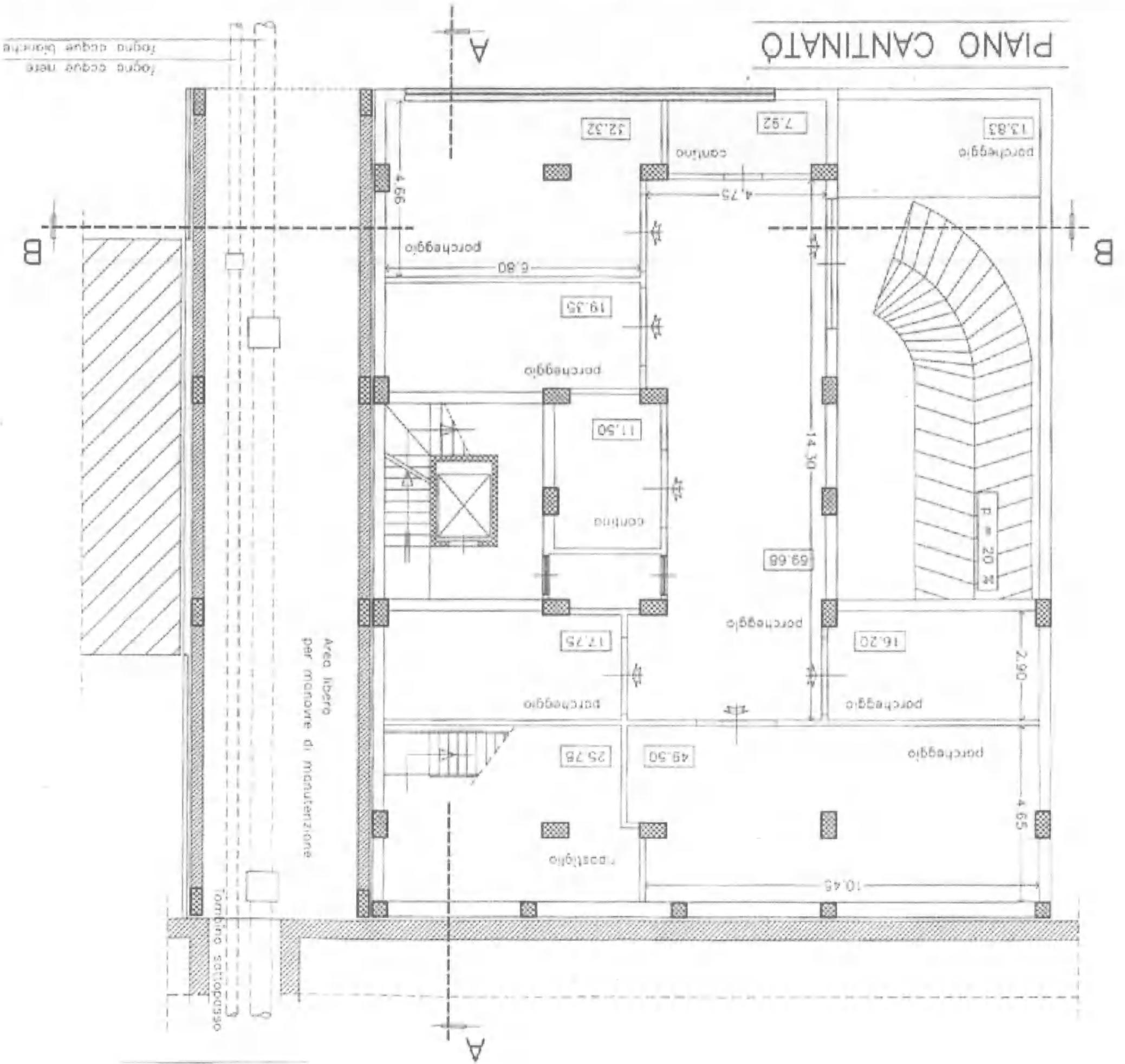


studio tecnico dott. ing. [REDACTED]

Scala 1: 100

PIANTE

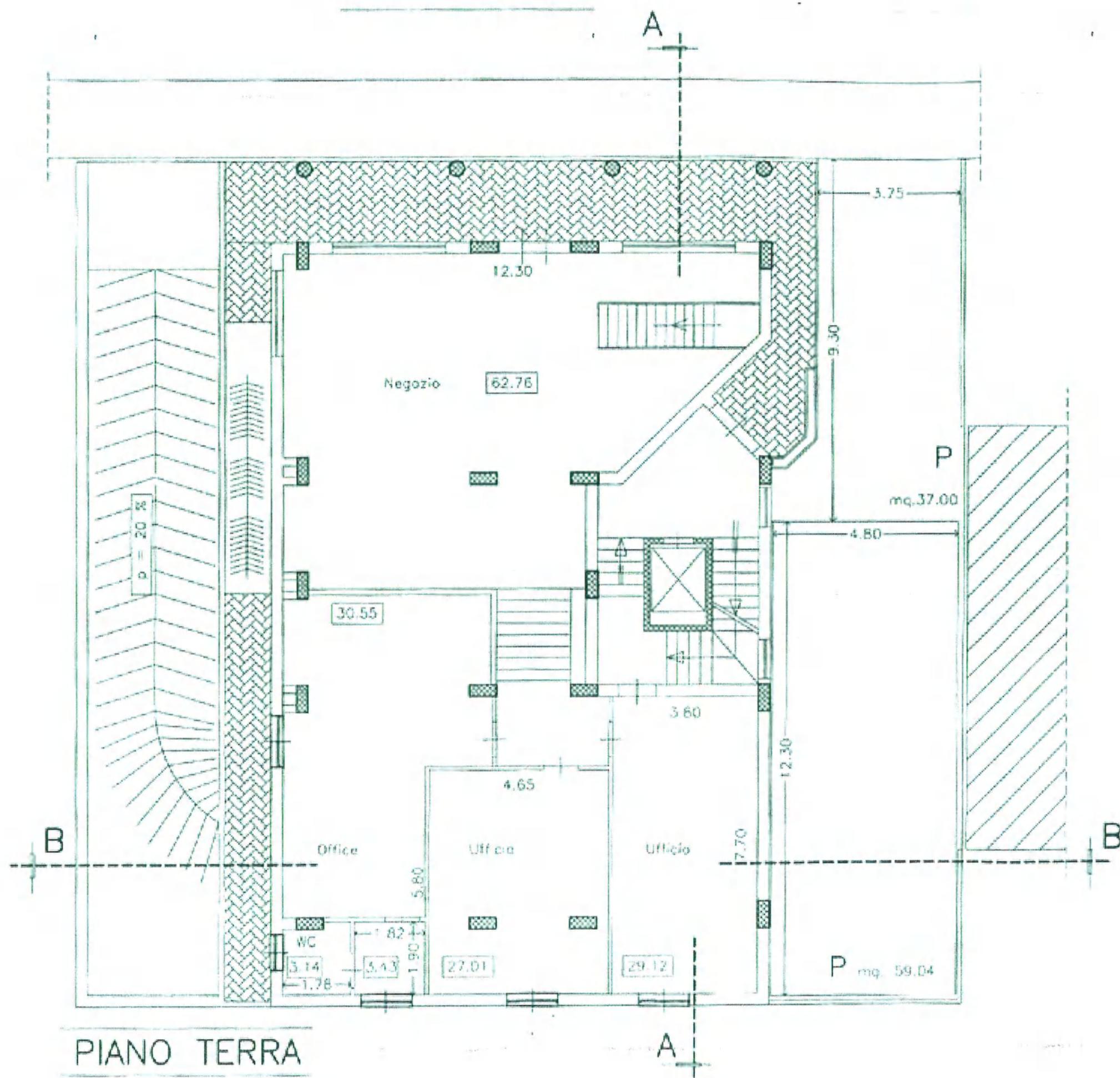
PIANO CANTINATO



fogno acque nere
fogno acque bianche

fontino sottopasso

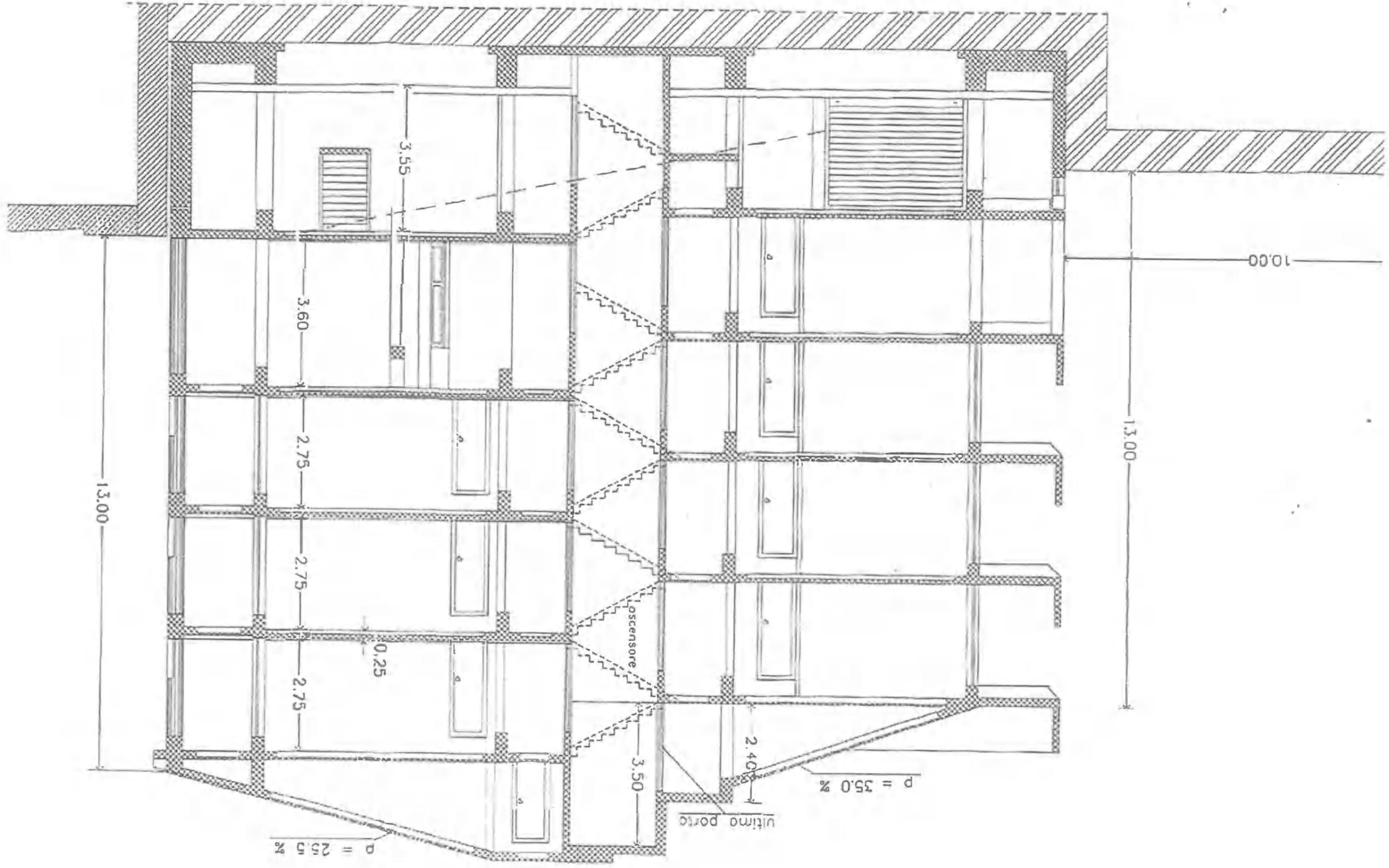
Avea libero
per manovre di manutenzione



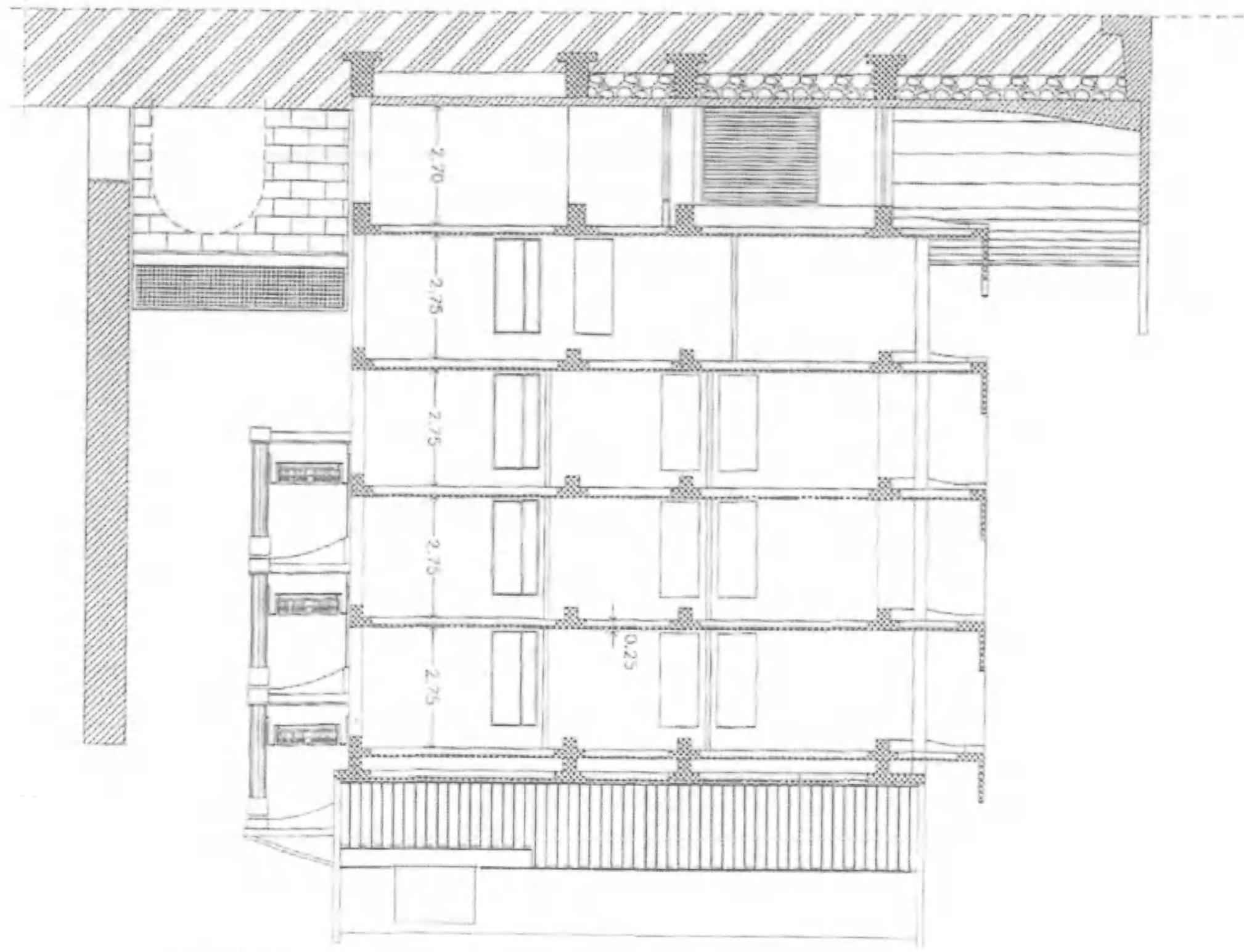
PIANO TERRA



SEZIONE AA



SEZIONE BB



DICHIARAZIONE DI VINCOLO



Il sottoscritto [redacted] nella qualità di legale
rappresentante della società [redacted] in sede in [redacted]

[redacted]
relativamente al progetto per la costruzione di un edificio in c.a. sull'area
identificata in Catasto terreni di Rometta ai fg. 2 p.lle 606, 3241, 3242, 3249,
esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia

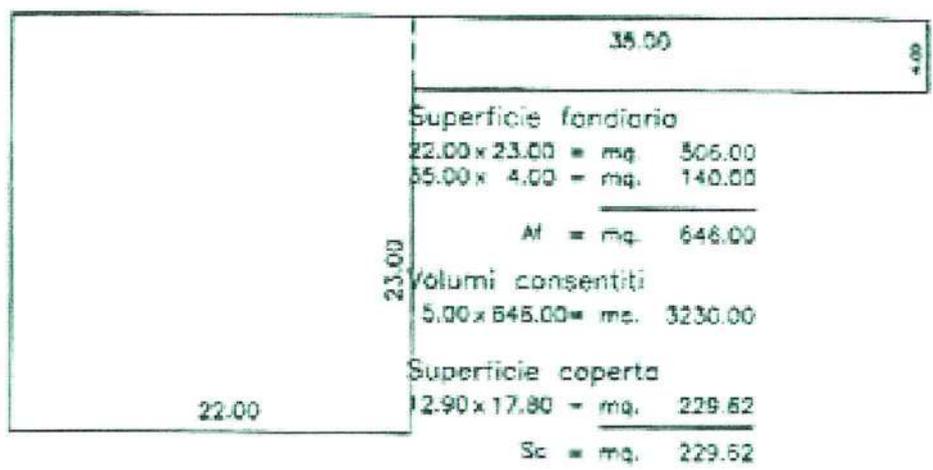
DICHIARA

- che l'edificio sarà destinato a civile abitazione e negozio;
- che l'area di mq. 262,39 (posto sulle particelle 3241 e 606), indicata quale parcheggio negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di cui alla pratica 12/'97 viene svincolata;
- che l'area di mq. 314,67 (posto sulle particelle 3241 e 606), indicata quale parcheggio negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in VARIANTE, in corso di rilascio, di cui alla pratica 33/'03, viene vincolata a servizio dell'edificio, come si evince dai grafici, e sarà destinata come tale per gli automezzi dello stesso edificio oggetto della stessa Concessione Edilizia in fase di rilascio

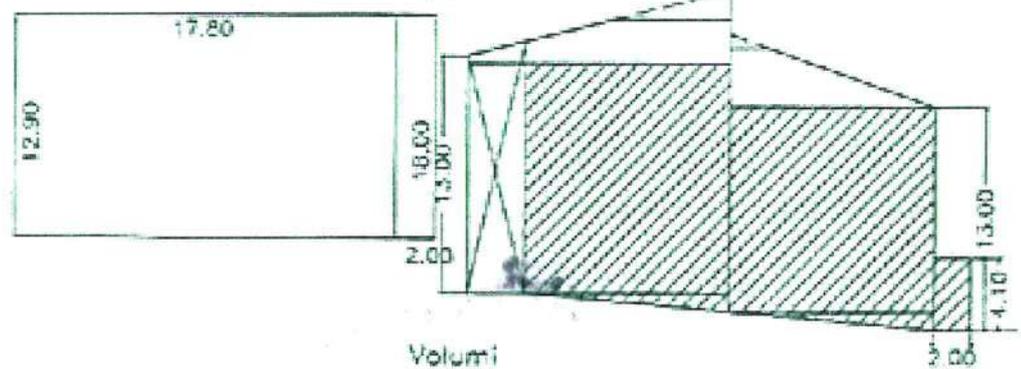
Il comune di Rometta ha codice fiscale 00136550837.

Rometta, 04 giugno 2004

Planivolumetrico



Ampliamento a P.C.
 ~~$12.90 \times 2.00 = \text{mq. } 25.80$~~
 12.90 25.80



Volumi
 $229.62 \times 13.00 = \text{mc. } 2985.06$
 ~~$25.80 \times 4.10 = \text{mc. } 105.78$~~
 25.80 105.78
Vc = mc. 3090.84 < 3230.00
 3090.84

Parcheggi necessari

in progetto
 interni $49.50 + 16.20 + 17.75 + 69.68 + 19.35 + 32.52 + 13.63 = \text{mq. } 218.63$
 esterni $33.00 + 59.04 + 12.90 = \text{mq. } 104.94$
36.73

Sono = mc. $332.57 > 3090.84$
 3072 35.00

B



Comune di Rometta

Provincia di Messina

Assessorato Ambientale, Territorio e Infrastrutture

Prot. 16835/12

16.05. Febbraio 2013

Certificato di conformità ed agibilità Il Responsabile dell'Area

VISTO l'istanza prot. 16835 del 14.12.2012 presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] on la quale si chiede il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato sito in via Nazionale n.295/A realizzato in virtù delle Concessioni Edilizie: n.12/97 del 13.06.2002 e n.33/03 del 10.08.2004;

VISTO la Concessione Edilizia n.12/97 rilasciata in data 13.06.2002, trascritta alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data [REDACTED]

VISTO la Concessione Edilizia in Variante n. 33/03 rilasciata in data 10.08.2004, trascritta alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data [REDACTED]

VISTO la perizia giurata redatta il 25.10.2012 ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 17/94, a firma dell'Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.724, dalla quale si evince che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in conformità alle citate concessioni edilizie, nonché alle norme igienico-sanitarie ed alle norme vigenti connesse al rilascio del certificato di conformità, abitabilità ed agibilità;

VISTO le copie dei certificati catastali degli immobili oggetto della presente certificazione;

VISTO la copia del certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile di Messina in data 04.07.2005 redatto dall'Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 782;

VISTO il certificato, prot. n.44533 rilasciato dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.28 della legge 02.02.74 n.64, in data 16.12.2008;

VISTO (e dichiarazioni) di conformità di cui all'art. 9 della ex legge n. 46 del 05.03.90, relativamente: a) agli impianti elettrici, sottoscritta dalla ditta [redacted] iscritta alla Camera di Commercio di Messina al n.63323 del registro imprese artigiane; b) agli impianti idraulici, sottoscritta dalla ditta [redacted] iscritta alla Camera di Commercio di Messina al n.49855 del registro imprese artigiane; c) agli impianti di predisposizione dei tubi gas, sottoscritta dalla ditta Elioclima iscritta alla Camera di Commercio di Messina al n.64558 del registro imprese artigiane;

VISTO la dichiarazione di conformità CE, redatta in data 31.03.2006, di cui all'art. 6, comma 5, del D.P.R. n. 162 del 30.04.1999 e s.m.i., relativamente all'impianto ascensore, sottoscritta dalla società [redacted] iscritta alla Camera di Commercio di Milano al n.0575250030 del Registro Dine, qualificata per l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento e la manutenzione degli impianti di cui alla lettera f) dell'art. 1 della legge 46/90;

VISTO l'asseverazione, ai sensi del comma 2 dell'art.5 del Decreto Leg.vo n.311/2006, circa la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto depositato a questo Comune ai sensi dell'ex art.28 della legge 10/91 e s.m.i., redatta in data 25.10.2012 dal direttore dei lavori Ing. [redacted]

VISTO la dichiarazione di conformità di cui all'art. 1 della legge 13/89, redatta in data 25.10.2012 dal direttore dei lavori Ing. [redacted]

VISTO l'autorizzazione n.04/2005 rilasciata il 15.06.2005 di allaccio alla rete fognaria comunale;

RILEVATO che il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

VISTO il Provvedimento sindacale in atti, di conferimento dell'incarico di Responsabile dell'Area Servizi Ambiente Territorio Infrastrutture a norma del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e ritenuta la propria competenza;

Certifica

per il fabbricato sito in via Nazionale e realizzato in virtù delle concessioni edilizie 12/97 del 13.06.2002 e n.33/03 del 10.08.2004, la conformità urbanistica, secondo quanto riportato nella perizia giurata a firma dell'Ing. [redacted] in data 25.10.2012;

Certifica

inoltre per il suddetto fabbricato, secondo quanto riportato nella perizia giurata a firma dell'Ing. [redacted] in data 25.10.2012;



- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano terra, corpo A, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3456, sub.3, categoria A/02, cl.10, Cons.5,5;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.2, categoria C/01, cl.5, Cons.141 mq.;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano primo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.3, categoria A/02, cl.9, Cons.6,5;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano primo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.4, categoria A/02, cl.9, Cons.6,0;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano secondo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.5, categoria A/02, cl.9, Cons.6,0;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano secondo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.6, categoria A/02, cl.9, Cons.6,0;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano terzo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.7, categoria A/02, cl.9, Cons.6,0;
- l'agibilità dell'immobile ubicato al piano terzo, distinto in catasto al foglio di mappa n.2 particella 3455, sub.8, categoria A/02, cl.9, Cons.6,5;

Certifica

altresi l'agibilità degli immobili identificati dai sub 1, destinati ad aree condominiali; dai sub. 11, 12, 13, 14 e 15, destinati a box auto; dai sub.9 e 10, destinati a locali di sgombero ubicati nel sottotetto.

La presente certificazione attiene esclusivamente ai profili igienico sanitari ed alla conformità urbanistico - edilizia dei locali per cui è rilasciata, ed in particolare, decade in caso di variazione della destinazione d'uso che se pur compatibili con quella attuale, richieda particolari certificazioni e/o autorizzazioni di legge propedeutiche al rilascio del presente atto.

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

E' fatto salvo il diritto dei terzi, nonché ogni diversa statuizione delle competenti autorità in materia di viabilità connessa all'accesso all'immobile, con espressa avvertenza alla ditta interessata che quest'Ufficio declina ogni e qualsiasi responsabilità in materia.



Responsabile dell'Area

[Handwritten signature]

A

[Redacted]

Rometta Marea li 10/02/2006

Spett.le
COMUNE DI ROMETTA
Ufficio Tecnico

98043 - ROMETTA (ME)

COMUNE DI ROMETTA
13 FEB. 2006
Prot. N. 2034 Alg. N.

Oggetto: Progetto per la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e cantinato in Rometta Marea Via Nazionale, da destinare a civili abitazioni e negozio. Variante ex art. 15 legge 47/85

A chiarimento di quanto riscontrato da Codesto Ufficio con la nota 19680 del 20/12/05, si comunica che il fine lavori precedentemente comunicato si riferiva esclusivamente agli immobili non oggetto di variante ex art. 15 legge 47/85.

Sarà cura dello scrivente comunicare tempestivamente il fine lavori di tutto il fabbricato in tempi brevi, e comunque entro il termine di validità della Concessione Edilizia n. 33/03 del 10/08/2004.

Con la presente si chiede inoltre l'urgente definizione della pratica di variante ex art. 15 legge 47/85.

Scusandoci per l'involontario errore, cogliamo l'occasione per porgerVi distinti saluti.

[Redacted signature]

UFFICIO TECNICO

7/10 del



CV

Comune di Rometta

Provincia di Messina

Area: Servizi Ambientali, Territorio, Infrastrutture

Prot. n. 18680

la 20/12/05

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Progetto per la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. e cantinato in Rometta Marea, via Nazionale da destinare a civili abitazioni e negozio. Variante ex art.15 legge 47/85.

Da un istruttoria preliminare della pratica in oggetto, si evince che codesta ditta ha ultimato i lavori come riscontrabile dalla dichiarazione contestuale alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia in variante.

Nel rilevare che ai sensi del terzo comma dell'art.15 della legge 47/85 "L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori", con la presente si chiede di specificare se i lavori sono stati effettivamente ultimati.

Si invita inoltre codesta ditta a produrre una copia completa del progetto per il rilascio della richiesta autorizzazione.

Il Responsabile dell'Area
(Luca Nicolò Capuano)

COMUNE DI ROMETTA
UFFICIO TECNICO

2 - 140 2005

Prot. n. 2284 del



COPIA

Comune di Rometta

Provincia di Sassari
Assessorato Servizi Ambientali e Territorio - Infrastrutture

Prot. n. 2647

6/21-02-2016

Prot. n. 951

Alla

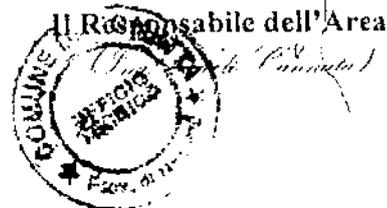


Oggetto: Progetto per la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni ft. e cantinato in Rometta Marea, via Nazionale da destinare a civili abitazioni e negozio. Variante ex art.15 legge 47/85. - Pratica edilizia 33/03

In relazione alla richiesta di cui in oggetto, e preso atto di quanto comunicato da codesta ditta, si invita a riprodurre, per il rilascio dell'autorizzazione edilizia ex art.15 legge 47/85, gli elaborati grafici progettuali in duplice copia, avendo riscontrato discordanza tra quanto rappresentato nelle piante e quanto rappresentato nei prospetti (vedi ad esempio la finestra del vano scala, i pilastrini sui tre fronti del fabbricato).

E' inoltre necessario trasmettere una dichiarazione di svincolo della precedente superficie a parcheggio e contestuale dichiarazione di vincolo permanente a parcheggio per la nuova superficie pari a mq.315,32 (mq.216,55 interni e mq.98,77 esterni) e non mq.332,57 come erroneamente riportato sui grafici.

Restando in attesa di quanto sopra si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



- Allegato n. 5 -

- Documentazione Genio Civile -

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MESSIMA

Messina li, 22 MAR 2002 *C*

Sez. 5^
Prot.N. 27661
Alleg.: copia progetto

ALLA DITTA:



COMUNE DI ROMETTA
29 MAR 2002
27661 Arc. N. 1

e p.c. - AL SINDACO DEL COMUNE
ROMETTA

OGGETTO: Legge 2/2/74 n.64
Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, in c.a. a quattro elevazioni f.t. e piano cantinato, sito in via Nazionale, fraz. Rometta Marea del Comune di Rometta.-

DITTA:

Progettista.....: Ing.
Progettista Strutture: Ing.
Direttore Lavori.....: Ing.
Costruttore.....: in appalto (da nominare prima inizio lavori)
Collaudatore Statico.: -

Effettuati i controlli sulla rispondenza degli elaborati alle norme sismiche, si restituisce il progetto dei lavori suindicati, munito dell'autorizzazione all'inizio dei lavori ai fini dell'art. 18 della Legge 02.02.1974 n.64.

Si fa carico a codesta Ditta prima dell'inizio dei lavori di presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.

Nell'esecuzione dei lavori la Ditta interessata e' tenuta:

- a rendere salvi i diritti di terzi;
- ad osservare le leggi in oggetto indicate e relativi DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche;
- a presentare denuncia ai fini dell'art.4 della Legge 5.11.1971 n.1086 contestualmente alla nomina ed accettazione del Collaudatore Statico ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 22.04.1994 n.425;
- ad osservare le norme di cui alla Legge 05.11.1971 n.1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- a comunicare tempestivamente il nominativo e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti;
- a tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Min. LL.PP. n.65/AA.GG. del 10.04.97;

La presente autorizzazione e' resa fatti salvi gli adempimenti della Amministrazione Comunale sull'osservanza dei vincoli di compatibilita' di cui al D.A. N.298/41 dell'Ass. Territorio e Ambiente.

L'INGEGNERE CAPO
(Dir. Sup. Ing. F. Rigano)



Regione Siciliana
Ufficio del Genio Civile
MESSINA

7 MAR. 2005

Messina li

U.O.B. 4 U.S. 8 Prot. n° 4345

Oggetto: Legge 64/74 artt. 17 e 18 - L.R. 7/2003 art. 32 - L. 1086/71 Art. 4
Comune di Rometta

Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, a quattro piani fuori terra con seminterrato e copertura a tetto, sito in via Nazionale in Località Rometta Marca -

DITTA:
PROGETTISTA:
CALCOLISTA:
DIRETTORE DEI LAVORI:
COLLAUDATORE STATICO:
COSTRUTTORE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
LAVORI IN ECONOMIA

ALLA DITTA: ANTONINO TIO
Nella qualità di Amministratore della
c/o Studio Tecnico Dott. Ing. [REDACTED]

e.p.e. Al Sig. Sindaco del Comune di
ROMETTA

Visto il bollettino di versamento n. 0028 VCY 0239 di Euro 150,00, effettuato dalla ditta [REDACTED] quale diritto fisso dovuto ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale n. 20 del 3.12.2003

In relazione al contenuto dell'art. 32 della Legge Regionale 10.05.2003 n° 7, ed al progetto presentato da codesta Ditta con istanza del 02 apr 2004 prot.n° 8397, munita di attestazione di avvenuta presentazione e successiva integrazione del 25 feb.2005 prot. n. 4345, si comunica che questo Ufficio ha completato l'istruttoria del progetto sindacato non rilevando osservazioni in merito alla completezza degli elaborati previsti all'art. 17 della L. 64/74 ed alla conformità del progetto alle norme sismiche.

Si autorizza pertanto ai sensi della Legge 02.02.74 n. 64 l'esecuzione dei lavori in oggetto e, si fa carico a codesta ditta di:

- presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune
- osservare le leggi in oggetto indicate, i relativi DD. MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche e l'Ordinanza del D.P.C.M. del 20/03/2003,
- osservare le norme di cui alla Legge 05.11.1971 n° 1086 e relativi DD. MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica,
- comunicare tempestivamente i nominativi e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituibili
- tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Min. LL. PP. n° 65/AA.GG. del 10/4/97

• a rendere salvi i diritti dei terzi

*- Il piano progettato è in regola con il D.M. 22.3.2002 n. 27661.
- Le ipotesi di proiezioni che con il p.c. 60.81 D.M. 16.1.96 sono per i pannelli di
- un spessore inferiore al tenore di tensione superiore a 3,5 mt ma se si sviluppano una
superficie superiore a 15 mq.*

L'INGEGNERE CAPO
(Dott. 27 fascio Ing. Francesco Rigano)

[Handwritten signature]



Regione Siciliana
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
M E S S I N A

L.O.B. 4 - U.S. 7 - Prot. n° 18890
 All. progetto

Messina n. 4/17/05

Alia Ditta: [redacted]
 c/o Ing. [redacted]

ROMETTA

Alia Ditta: [redacted]

ROMETTA

e p.c. Al Sindaco del Comune di
ROMETTA

OGGETTO: Legge 64/74 art. 17 e 18 - L.R. 7/2003 art. 32 - Legge 1086/71 art. 4
COMUNE di ROMETTA

Costruzione di un fabbricato in in.c.a. per civile abitazione e negozio a quattro piani fuori terra e piano cantinato, sito nella via Nazionale della fraz. Rometta Mareca del Comune di Rometta.
 - **VARIANTE** Corpo Aggiunto.

DITTA: [redacted]

Progettista: Ing. [redacted]
Calcolista: Ing. [redacted]
Direttore dei Lavori: Ing. [redacted]
Costruttore: Ditta [redacted]
Collaudatore: Ing. [redacted]

Visto il versamento del diritto fisso dovuto ai sensi della L.R. 3 Dicembre 2003 n° 20 art. 37 comma 1 effettuato in data 19.03.05 n° VCY 0377

In relazione al contenuto dell'art. 32 della Legge Regionale 19.05.2003 n° 7 si comunica che questo Ufficio ha completato l'istruttoria del progetto sindacato non rilevando osservazioni in merito alla completezza degli elaborati previsti all'art.17 della L.64/74 ed alla conformità del progetto alle norme sismiche.

Si autorizza pertanto, ai sensi della L. n° 64/1974, l'esecuzione dei lavori in oggetto e si fa carico a codesta ditta di:

- presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.
- osservare le leggi in oggetto indicate, i relativi DD. MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche e l'Ordinanza del D.P.C.M. del 20/03/2003;
- osservare le norme di cui alla Legge 05.11.1971 n° 1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- comunicare tempestivamente i nominativi e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti.
- tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Min. LL. PP. n° 65/ AA.GG. del 10/4/1997;
- a rendere salvi i diritti dei terzi.

Il presente provvedimento integra quello rilasciato in data 4345 del 17.03.05

L'INGEGNERE CAPO
 (Ing. A. CASTRILLONE)

PROGETTO di VARIANTE CORPO AGGIUNTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. PER CIVILI
ABITAZIONI E NEGOZIO A QUATTRO PIANI F.T. E CANTINATO
NELLA VIA NAZIONALE DI ROMETTA MAREA -

ditta [REDACTED]

AGO 2005

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL CIVIL INGENGERE

19/08/05

g 1 DIC. 2005

18890
M. Levi



[REDACTED]

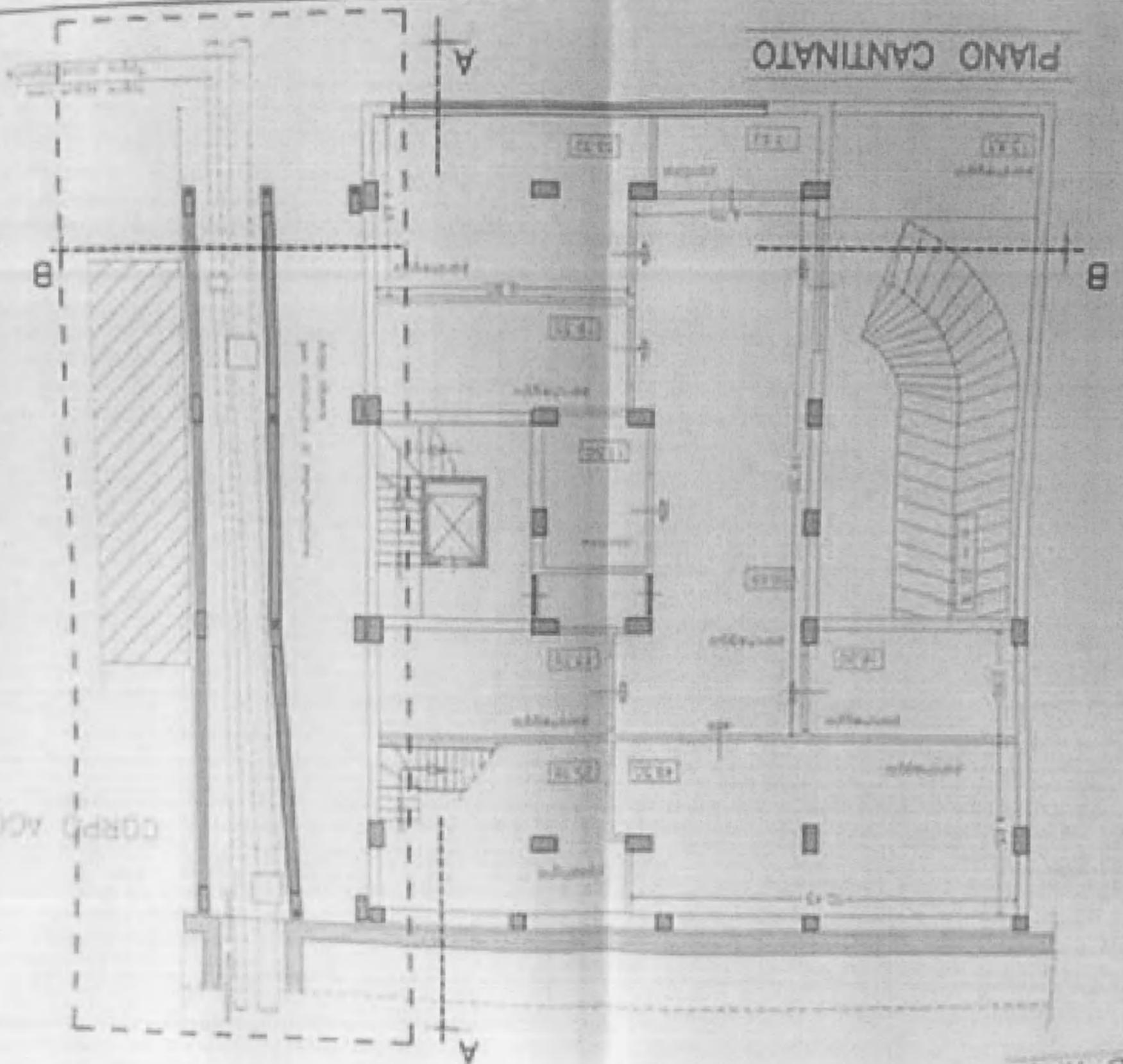
[REDACTED]

studio tecnico dott. ing. [REDACTED]

Scala 1: 100

PIANTE CORPO AGGIUNTO

PIANO CANTINATO



CORPO ADGIUNTO

PIANO RMO

AV

AV



Regione Siciliana
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

U.O.E.4 - U.O.B.7 - Prot. Ing. 35467

ALL:

REGIONE SICILIANA
Ufficio Genio Civile
Messina
Protocollo Informatico
numero: 44533 in URS.
Data: 16/12/2008

Messina n° 48 DIC 2008

Alla Ditta: [REDACTED]

Al Comune di
ROMETTA

OGGETTO: Legge 2.2.1974 n°64 Art.28 - L.R.19.5.2003 n°32

COMUNE di ROMETTA

Lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in o.a., a 4 elevazioni f.l., oltre cantinato e copertura a tetto, e di un corpo aggiunto ad una elevazione fuori terra sito in via Nazionale, fraz. Rometta Marea del Comune di Rometta.

Autorizzazione Legge 64/74: prot. n° 27661 del 22/03/02, variante prot. n°4345 del 17/03/05 e variante prot. n°18890 del 01/12/05

DITTA: [REDACTED]

Progettista: Ing. [REDACTED]
Calcolista: Ing. [REDACTED]
Direttore dei Lavori: Ing. [REDACTED]
Costruttore: Lavori in economia
Collaudatore: Ing. C. [REDACTED]

L'INGEGNERE CAPO

Vista:

- la domanda della ditta in oggetto;
- le relazioni a struttura ultimata redatte dal Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] e depositate ai sensi della legge 05/11/71 n° 1086 in data 04/07/05 (corpo Principale) e in data 15/12/05 (corpo aggiunto);
- i certificati di collaudo statico redatti dal collaudatore Ing. [REDACTED] e depositati ai sensi della legge 05/11/71 n° 1086 in data 04/07/05 (corpo Principale) e in data 15/12/05 (corpo aggiunto);

Considerato:

- che le relazioni ed i certificati di collaudo prodotti attestano la conformità delle opere realizzate al progetto approvato.

CERTIFICA

che i lavori in oggetto, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla Legge 2.2.74 n°64
Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della Legge 2.2.74 n°64 e Legge 19.5.03 n°7 art.32,

L'INGEGNERE CAPO
(Ing. U. SCARICCA)

[Circular stamp of the Regional Engineering Office of Messina] [Handwritten signature of U. Scaricca]



Regione Siciliana
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

3 12/97
 33/03 L

REGIONE SICILIANA
Ufficio Genio Civile
Messina

Protocollo informatico
 numero: 19580 in usc.

Messina Data: 02/07/2007

U.O.B. 4 - U.S. 7 - Prot. ing.15712

All: progetto

Alla Ditta: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

14.LUG.2007
 10213

e p.c. Al Sindaco del Comune di **ROMETTA**

OGGETTO: Legge 64/74 artt. 17 e 18 - L.R. 7/2003 art. 32 - Legge 1086/71 art. 4

Costruzione di un fabbricato in in c.a. per civile abitazione e negozio a 2 e 3 elev. fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto, sito nella via Nazionale della fraz. Rometta Marea del Comune di Rometta.

DITTA: [REDACTED]

COMUNE DI ROMETTA
 Ufficio
 18 LUG, 2007
 Prot. n. 3383 del

Progettista: Ing. [REDACTED]
Calcolista: Ing. [REDACTED]
Direttore dei Lavori: Ing. [REDACTED]
Costruttore: lavori in economia
Collaudatore: Ing. [REDACTED]

Visto il versamento del diritto fisso dovuto ai sensi della L.R. 3 Dicembre 2003 n° 20 art. 37 comma 1 effettuato in data 21.12.06 n° VCY 0947

In relazione al contenuto dell'art. 32 della Legge Regionale 19.05.2003 n° 7 si comunica che questo Ufficio ha completato l'istruttoria del progetto suindicato non rilevando osservazioni in merito alla completezza degli elaborati previsti all'art.17 della L.64/74 ed alla conformità del progetto alle norme sismiche.

Si autorizza pertanto, ai sensi della L. n° 64/1974, l'esecuzione dei lavori in oggetto e si fa carico a codesta ditta di:

- presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.
- osservare le leggi in oggetto indicate, i relativi DD. MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche e l'Ordinanza del D.P.C.M. del 20/03/2003;
- osservare le norme di cui alla Legge 05.11.1971 n° 1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- comunicare tempestivamente i nominativi e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti.
- tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Min. LL. PP. n° 65/ AA.GG. del 10/4/1997;
- a rendere salvi i diritti dei terzi.

L'INGEGNERE CAPO
 (Ing. G. SCIACCA)

- **ALLEGATO n. 9** -

- **Documentazione Condominiale** -

Da [redacted]
A "stefania.salvo@archiworldpec.it" <stefania.salvo@archiworldpec.it>
Data martedì 17 novembre 2020 - 16:16

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 316/2018 [redacted]

Come da Sua gentile richiesta Le invio i dati come da oggetto:

- 1) Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile relative all'anno 2020 ammontano ad € 908,41 per il negozio+deposito [redacted]
- 2) Non vi sono spese di gestione straordinarie deliberate;
- 3) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] al 16/11/2020 (data Pec) ammonta a [redacted] € 4.111,52
negozio/deposito [redacted];
[redacted]
[redacted]
- 4) Il signor [redacted] possiede anche un cortile giardino sul retro del fabbricato;
- 5) Millesimi condominiali: Negozio/deposito mill. 286,14 - [redacted]
[redacted]
Questi millesimi si riferiscono alla Tabella A "Spese generali", ci sono anche i millesimi riguardanti la Tabella B "Scale" e Tabella C "Ascensore". Se le dovessero servire, me lo dica pure

Resto a disposizione e porgo cordiali saluti.

