



# TRIBUNALE DI MESSINA

## 2<sup>a</sup> Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**N. 218/2023 R.G.Es.IMM.**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**XXXXX XXXXXXXXXX**  
**C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**VIA G. SCIVA N. 74 – MONTEPISELLI - MESSINA**

GIUDICE:  
**G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

CUSTODE:  
**Notaio Claudio Ciappina**

## RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:  
**Ing. Antonio Sorge**  
*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2063*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1408*  
*C.F.: SRGNTN70H05F158E*  
con studio in Messina Via Olimpia n. 29  
telefono: 3384411973  
email: [antonio.sorge@tiscali.it](mailto:antonio.sorge@tiscali.it)  
PEC: [antonio.sorge@ingpec.eu](mailto:antonio.sorge@ingpec.eu)



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Sorge, con studio in Messina Via Olimpia n. 29, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n. 2063, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha redatto la presente perizia tecnico – estimativa relativa al bene acquisito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 218/2023 R.G.Es.Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra la XXXXX XXXXXXXX creditrice procedente e la debitrice esecutata XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Via G. Sciva n. 74, località Montepiselli, nel Comune di Messina.

## OPERAZIONI PRELIMINARI

- In primis lo scrivente procedeva ad esaminare la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- con prot. n. 245572 del 19/07/2024 il sottoscritto presentava al Dipartimento Servizi Territoriali e Urbanistici - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Messina richiesta di accesso agli atti inerenti l'immobile oggetto di procedura;
- in data 19/09/2024 riceveva risposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia con la quale si richiedevano gli estremi del titolo edilizio necessari all'individuazione dei documenti inerenti l'immobile;
- considerato che non risultano titoli edilizi rilasciati per l'immobile di proprietà della debitrice esecutata, non si potuto dare seguito alla richiesta di estrazione di copia dei documenti presso il SUE;
- In data 24/09/2024 acquisiva dal Catasto della Provincia di Messina la documentazione catastale seguente: visura storica dell'immobile, foglio di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- In data 03/10/2024 acquisiva presso il Notaio XXXXX XXXXXXXX da Messina l'atto di compravendita dell'immobile pignorato;
- con prot. n. 359321 del 14/11/2024 lo scrivente richiedeva al Comune di Messina il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 121 part. 116;
- con prot. n. 360376 14/11/2024 lo scrivente richiedeva al Comune di Messina il Certificato di stato civile matrimonio della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- con PEC dell'08/11/2024 il sottoscritto comunicava alla debitrice esecutata ed al suo legale, ai legali della creditrice procedente ed al Custode l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile della debitrice esecutata Sig.ra XXXXX XXXXXXXX per il giorno 18/11/2024 alle ore 15.00;
- con prot. n. 398795 del 28/11/2024 perveniva allo scrivente il Certificato di stato civile matrimonio della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX;
- con prot. n. 414514 del 13/12/2024 perveniva allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 121 part. 116;

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato del bene immobiliare ricadente nella procedura di pignoramento nei confronti della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.



A seguito dell'accettazione dell'incarico ed allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, in data 18/11/2024, un sopralluogo presso l'immobile da stimare dando corso alle operazioni di verifica sul bene immobile in capo alla debitrice.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

- 1. identificazione del bene immobile;
- 2. verifica e controlli sullo stato di manutenzione e uso;
- 3. rilievo fotografico del bene.

Per quanto riguarda il bene immobile, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti e proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico, per maggiore chiarezza tutti i dati sono stati raccolti in forma tabellare.

INVENTARIO DEI BENI

Costituirà oggetto della presente relazione di stima il sottoelencato bene immobile di proprietà della debitrice.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Abitazione di tipo popolare	Via Giuseppe Sciva n. 74	F	A/4	121	116	1	Occupato dalla proprietaria



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 218/2023 R.G.Es.Imm.

**LOTTO 1: BENE IMMOBILE**

ABITAZIONE POPOLARE in Messina, Via Giuseppe Sciva n. 74 – Piano terra

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:**

**ABITAZIONE POPOLARE** ultimata, ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica ad una elevazione f.t. e copertura a tetto sito in Messina Via Giuseppe Sciva n. 74, della superficie commerciale di mq 126,00 di XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà piena.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	121 di Messina
Particella	116
Sub.	1
Zona censuaria:	2
Categoria	A/4
Classe:	12
Consistenza	5,5 vani
Rendita	€ 187,47
Indirizzo catastale:	Via Giuseppe Sciva n. 74
Piano:	P.T.
Intestazione:	XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

**COERENZE**

L'unità immobiliare confina a Nord con immobile di altra ditta, a Sud con terreno libera stessa ditta, ad Ovest con terreno libera altra ditta e ad Est con terreno libera stessa ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

L'immobile in esame è un'unità abitativa ubicata al piano terra di un fabbricato ad una elevazione f.t. e copertura a tetto, sito nel Comune di Messina in Via Giuseppe Sciva, località Montepiselli.

Il corpo di fabbrica in esame, realizzato in tempi remoti, dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate.

L'unità in oggetto, gode di accesso dalla Via Giuseppe Sciva percorrendo una stradella in comune con le ditte XXXXXX-XXXXX e XXXXXX.

Al momento del sopralluogo, il corpo di fabbrica era in condizioni di conservazione buone, pertanto, si è effettuata una ricognizione dell'immobile sia esterna che interna.

- Consistenza immobiliare complessiva: **126,00 m<sup>2</sup>**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€ 96.000,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.950,00**

Data della valutazione **23/12/2024**



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *ipoteca legale* iscritta il 12/06/2007 ai nn. 24859/7273, nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 da parte di INTESA SAN PAOLO SPA sugli immobili:

Fg. 121 di Messina part. 116 sub. 1  
Montante ipotecario di € 157.500,00  
Importo capitale: € 105.000,00

- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*: Verbale di pignoramento immobili del 24/11/2023 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina cron. 3969 a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Messina l'XX/XX/XXXX, contro XXXXX XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Messina il XX/XX/XXXX.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: /
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: /

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTA: /

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Messina il XX/XX/XXXX, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone da potere dei Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Messina il XX/XX/XXXX, XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Messina il XX/XX/XXXX e XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Messina il XX/XX/XXXX, con atto di vendita ricevuto in data XX/XX/XXXX dal Notaio XXXXX XXXXXXXX da Messina contraddistinto con il n. 13526 di repertorio trascritto a Messina il XX/XX/XXXX ai nn. 21781/12756.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX l'immobile era pervenuto, in ragione di 1/3 indiviso ciascuno e tutti, unitamente, per l'intero, per successione della madre XXXXXX XXXXXXXX, nata a Messina il XX/XX/XXXX e deceduta il XX/XX/XXXX, giusta denuncia di successione n. 39 vol. 2464, registrata a Messina il XX/XX/XXXX. Come si evince dalla consultazione della documentazione catastale sebbene ipotecariamente tale denuncia di successione non risulta trascritta.



Alla Sig.ra XXXXXX XXXXXXX detto immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte di XXXXXX XXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX, giusto testamento pubblico ricevuto in data XX/XX/XXXX dal Notaio XX/XX/XXXX da Messina, contraddistinto con il n. 140 del repertorio degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale ricevuto in data XX/XX/XXXX dallo stesso Notaio, contraddistinto con il n. 12943 di repertorio e trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. 13085/12313 e conforme denuncia di successione n. 54 vol. 783, registrata a Messina ed ivi trascritta in data XX/XX/XXXX ai nn. 8019/7511.

Alla data del XX/XX/XXXX non risulta trascritta accettazione tacita in morte della Sig.ra XXXXXX XXXXXXX.

Risulta trascritta in data XX/XX/XXXX ai nn. 21780/12755 accettazione tacita di eredità a favore dei Sigg.ri XXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX e contro la Sig.ra XXXXXX XXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX, con indicazione dell'immobile in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina non hanno prodotto risultati.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto, è compreso all'interno delle perimetrazioni delle zone B4b – zone di completamento (art. 39 N.T.A.) dello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Messina.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Parere Favorevole Commissione edilizia /**

**Concessione Edilizia /**

**Concessione edilizia integrativa: /**

**Concessione edilizia in variante: /**

**SCIA: /**

**Comunicazione:** Art. 9 dell L.R. 37/85 prot. n. 2/4816 del 17/07/2007

**Autorizzazione Genio Civile: /**

**Certificato del Genio Civile /**

**Certificato di collaudo: /**

**Relazione a struttura ultimata: /**

**Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /**

**Certificato di conformità /**

**Certificato di abitabilità /**

**Data inizio lavori /**

**Data inizio lavori: /**

**Data di ultimazione /**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade in zona B4b – zone di completamento del Comune di Messina.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

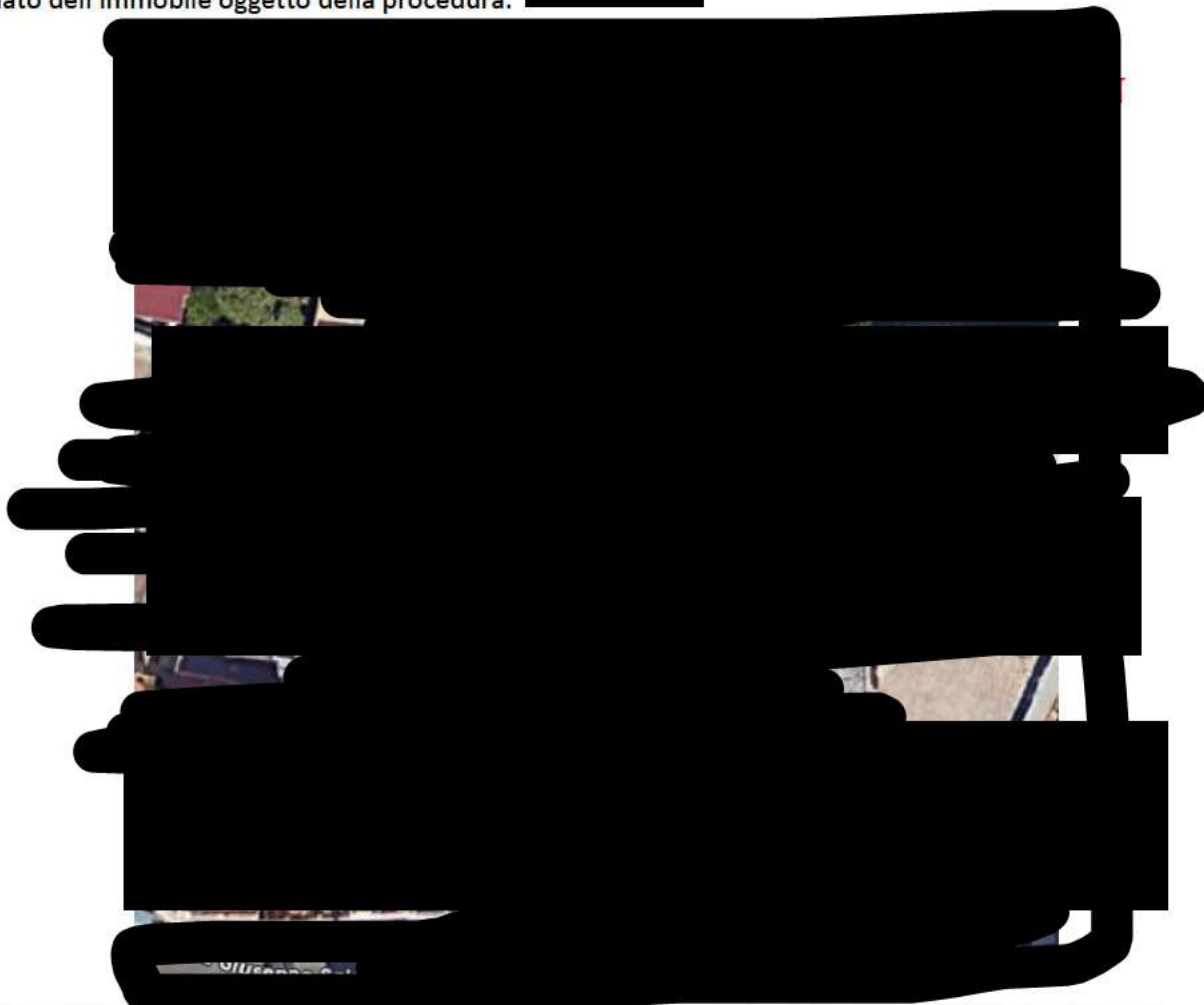
A seguito dell'accesso ed ispezione dei luoghi è stato possibile eseguire le verifiche di conformità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:



Conformità: **NON CONFORME** ma regolarizzabile.

Si riporta appresso un'immagine scattata da [REDACTED] con l'individuazione nel rettangolo tratteggiato dell'immobile oggetto della procedura.



L'immobile non è conforme urbanisticamente, in quanto presenta delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico del Comune di Messina *"Perimetro dei centri edificati nel territorio del Comune di Messina"* – foglio n. 3 – Villaggi: zone adiacenti il centro urbano e villaggi Cataratti - Bisconte - Camaro – Giostra. *Zona interessata da costruzioni autorizzate con licenza edilizia rilasciata anteriormente al 31/08/1968 e nella Tavola 5 del Rilievo fotogrammetrico del territorio comunale del 1972.* (Allegato n. 3).

Si rileva, rispetto all'impianto originario del fabbricato di vetusta costruzione (evidenziato in blu nella planimetria riportata nell'Allegato n. 3), un ampliamento della costruzione lungo il lato Ovest, consistente nella realizzazione di due servizi igienici e di un ampliamento lungo il lato Sud, consistente nella realizzazione di una cucina e di un portico chiuso (evidenziati in rosso nella planimetria riportata nell'Allegato n. 3), il tutto edificato all'interno della particella 116.

Rispetto alla situazione del 31/08/1968 definita nella Tavola grafica succitata, con la quale il Comune di Messina riconosce la regolarità edilizia della costruzione originaria, risultano presenti le variazioni sopra indicate per le quali non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo esplicito, quale una Concessione Edilizia, può, pertanto, ritenersi che detti ampliamenti siano abusivi.

Al fine di valutare la possibile regolarizzazione degli ampliamenti illustrati l'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsa-*



bile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda." occorre che le opere abbiano la conformità urbanistica al momento della costruzione dell'abuso, avvenuta anteriormente alla catastrazione del 14/07/1982 e presumibilmente nel periodo in cui era vigente il PRG denominato Tekne e quella al PRG ad oggi vigente.

A tal fine si è provveduto a calcolare l'eventuale cubatura residua del lotto in argomento.

CALCOLO VOLUME COMPLESSIVO IMMOBILE

	Superficie		Altezza		Volume			Periodo
porzione immobile con H=3,50m	73,50	m <sup>2</sup>	3,50	m	=	257,25	m <sup>3</sup>	Ante 1967
porzione immobile con H=2,70m	14,70	m <sup>2</sup>	2,70	m	=	39,69	m <sup>3</sup>	abusivo
porzione immobile con H=2,90m	13,80	m <sup>2</sup>	2,90	m	=	40,02	m <sup>3</sup>	
veranda coperta con H=2,60/3,10m	21,80	m <sup>2</sup>	2,85	m	=	62,13	m <sup>3</sup>	

Considerato che la superficie del lotto è pari a 288m<sup>2</sup>, il volume edificabile con il Piano Tekne (vigente al momento presunto della realizzazione dell'abuso) e con il PRG ad oggi vigente, risulterà pari a:

	Superficie		indice fabbricabilità fondiaria PRG Zona B4b [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]		Volume realizzabile	
Lotto foglio 121 part. 116	288,00	m <sup>2</sup>	3	=	864,00	m <sup>3</sup>

	Superficie		indice fabbricabilità fondiaria TEKNE Zona B3b [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]		Volume realizzabile	
Lotto foglio 121 part. 116	288,00	m <sup>2</sup>	3	=	864,00	m <sup>3</sup>

Ne consegue, quindi, che il volume residuo risulta maggiore di quello abusivo.

Volume regolare	Volume residuo	Volume abusivo
257,25 m <sup>3</sup>	606,75 m <sup>3</sup>	141,84 m <sup>3</sup>

Volume regolare	Volume residuo	Volume abusivo
257,25 m <sup>3</sup>	606,75 m <sup>3</sup>	141,84 m <sup>3</sup>

Nel calcolo del volume dell'immobile non si è computato il sottotetto in quanto non presenta i requisiti di abitabilità e l'altezza massima, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso del colmo, è inferiore a m 3,50.





Dalle verifiche condotte si desume che vi è conformità urbanistica sia rispetto al momento della realizzazione degli abusi che al momento della presentazione della domanda e che per regolarizzare le difformità rilevate dovranno sostenersi delle spese la cui stima complessiva ammonta ad € 30.350,00, che saranno interamente a carico del promissario acquirente.

Si fa rilevare, infine, che con prot. n. 2/4816 del XX/XX/XXXX è stata presentata dalla Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXX una comunicazione per opere interne ex art. 9 della L.R. 37/85 finalizzata alla realizzazione di modifiche nella distribuzione interna dell'unità immobiliare e lavori manutentivi dello stessa.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conformità: **NON CONFORME ma regolarizzabile.**

Durante il sopralluogo, effettuato in data 18/11/2024, si sono riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, ovvero;

- L'ingresso dell'immobile è utilizzato quale camera da letto;
- La camera n. 3 con il disimpegno ed il ripostiglio sono stati accorpati in un unico ambiente;
- Gli ambienti bagno e corridoio, posti sul lato Nord dell'immobile, sono stati modificati in due servizi igienici distinti ai quali si accede distintamente dalle camere 2 e 3;
- È stata chiusa la porta di collegamento tra la camera 2 ed il disimpegno;
- Tra la cucina e l'ambiente limitrofo lato Est è stato realizzato un ripostiglio con pareti in cartongesso e legno.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali € 50,00
- Competenze tecniche: € 300,00



## BENE IN MESSINA VIA GIUSEPPE SCIVA N. 74 ABITAZIONE POPOLARE

**ABITAZIONE POPOLARE** in MESSINA Via Giuseppe Sciva n. 74 della superficie commerciale di mq 126,00 in capo alla Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Messina il XX/XX/XXXX, per la proprietà piena.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica sito in Via Giuseppe Sciva n. 74, da cui si accede percorrendo una stradella in comune con le ditte XXXXXX e XXXXXX.

L'unità immobiliare presenta destinazione d'uso residenziale.

Dal punto di vista distributivo, per come risulta dalla planimetria catastale, consta di un ampio ingresso, due vani abitabili, oltre cucina, due servizi igienici, disimpegni e veranda coperta.

Tutti i locali godono di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre, fatta eccezione per il disimpegno ed il servizio igienico principale.

Nell'insieme, l'immobile si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 123,80, con altezza utile interna pari a ml 3,30 per le camere, di 2,70 per la cucina e variabile tra ml 2,40 e 2,90 per la veranda coperta, per come indicato nella planimetria catastale.

Il corpo di fabbrica originario, in cui ricade parte dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e malta cementizia e copertura a tetto a più falde.

Al momento del sopralluogo il fabbricato versava in discrete condizioni.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	121 di Messina
Particella	116
Sub.	1
Zona censuaria:	2
Categoria	A/4
Classe:	12
Consistenza	5,5 vani
Rendita	€ 187,47
Indirizzo catastale:	Via Giuseppe Sciva n. 74
Piano:	P.T.
Intestazione:	XXXXX XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

<b>PORTONE INGRESSO:</b>	tipologia: <i>anta doppia</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>discrete</i>
<b>INFISSI ESTERNI:</b>	tipologia: <i>anta doppia ed anta singola</i> materiale: <i>alluminio</i> condizioni: <i>discrete</i>
<b>INFISSI INTERNI:</b>	tipologia: <i>anta singola ;</i> materiale: <i>legno tamburato ;</i> condizioni: <i>buone</i>
<b>PARETI ESTERNE:</b>	materiale: <i>muratura di mattoni pieni</i> coibentazione: <i>non presente</i>



*PARETI INTERNE:* rivestimento: *intonaco per esterni*  
condizioni: *mediocri*  
*PAVIMENTAZIONE INTERNA:* materiale: *muratura di mattoni pieni*  
*mattonelle di gres / cemento decorato*  
*FINITURE PARETI:* *intonaco per interni / boiserie in legno*  
condizioni: *buone*  
*RIVESTIMENTI:* bagno e cucina: tipologia: *mattonelle di ceramica*

#### **IMPIANTI**

*ANTIFURTO:* /  
*CITOFONICO:* /  
*ELETTRICO:* *tipologia: sottotraccia*

#### **ACQUA CALDA SANITARIA:**

*TERMICO:* *tipologia: sottotraccia*  
*TELEFONICO:* /  
*ALTRO:* /

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

*STATO DI CONSERVAZIONE:* discreto  
*CARATTERISTICHE DI LUSO:* l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969  
*SERVITÙ:* quelle nascenti dallo stato dei luoghi

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale; nelle immediate vicinanze non sono dislocate strutture pubbliche.

Il traffico nella zona è limitato ed insiste su una viabilità carente, i parcheggi sono scarsi.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **SERVIZI**

A circa 1 km di distanza vi sono scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

#### **COLLEGAMENTI**

Autostrada distante 1,0 km  
Tram distante 1,0 km  
Autolinee municipali 1,0 km

#### **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano: nella media  
esposizione: sufficiente  
luminosità: sufficiente  
panoramicità: scarsa  
impianti tecnici: sufficiente  
stato di manutenzione generale: discreto  
servizi: scarsa



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	102,00
Veranda coperta	21,80	x	35 %	7,60
Cortile	164,20	x	10 %	16,40
Totale:	288,00			<b>126,00</b>

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima utilizzato: *MCA*.

La valutazione dell’immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare.

Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L’immobile oggetto della valutazione viene definito “*Subject*”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “*Comparabili*” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *Subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *Subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del *Subject*.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresi si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Vendite proposte da agenzie immobiliari			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A (annuncio su immobiliare.it del 15/11/2024)	Comparabile B (annuncio su casa.it del 02/11/2024)	Comparabile C (annuncio su immobiliare.it del 28/11/2024)	S
Prezzo totale PRZ (euro)	67 500,00	85 500,00	90 000,00	
superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) (mq)	106,00	102,00	85,00	109,60



Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	25,00	52,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1	0
Ascensore (0-1)	0	0	0	0
Stato manut est. STMe (n) (Punteggio: 1 - 5)	2	3	3	2
Stato manut int. STMi (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	3	3	3
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	164,20

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUE)/p(SEL)	0,100
p(BAL)/p(SEL)	0,300
p(TER)/p(SEL)	0,300
p(CAN)/p(SEL)	0,500
p(BOX)/p(SEL)	0,500
p(VER)/p(SEL)	0,500
Costo intervento manut est. (euro/mq)	40,000
Costo intervento manut int. (euro/mq)	250,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	15
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	2000

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	15
vita utile (n)	20
Costo dep. (euro)	875

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Ascensore	
Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	40
Costo dep. (euro)	5000

3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		106,00
SUP commerciale comparabile B		109,50
SUP commerciale comparabile C		100,60
SUP commerciale subject		126,02



4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		636,79
Prezzo medio comparabile B		780,82
Prezzo medio comparabile C		894,63
Prezzo marginale		<b>636,79</b>

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SUP) (euro/mq)	636,79	636,79	636,79
p(BAL) (euro/mq)	191,04	191,04	191,04
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	191,04	191,04	191,04
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	318,40	318,40	318,40
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	318,40	318,40	318,40
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	318,40	318,40	318,40
p(SUE) (euro/mq)	63,68	63,68	63,68
p(SER) (euro)	2 000,00	2 000,00	2 000,00
p(RIA) (euro)	3 500,00	3 500,00	3 500,00
p(RIC) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(ELE) (euro)	875,00	875,00	875,00
p(CON) (euro)	1 000,00	1 000,00	1 000,00
p(IMP) (euro)	5 000,00	5 000,00	5 000,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	67 500,00	85 500,00	90 000,00
SEL (euro)	2 292,45	4 839,62	15 665,09
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	-4 775,94	-9 933,96
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	10 456,13	10 456,13	10 456,13
SER (euro)	2 000,00	2 000,00	2 000,00
RIA (euro)	3 500,00	3 500,00	3 500,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	-1 000,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	-4 384,00	-4 384,00
STMi (euro)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	85 748,58	97 135,81	106 303,26

<b>VALORE SUBJECT ARROTONDATO</b>	<b>€ 96 000,00</b>
-----------------------------------	--------------------

Il prezzo così determinato tiene conto della carenza infrastrutturale esistente nella zona (strade inadeguate ad un transito ordinario ed emergenziale) e delle condizioni dell'immobile che necessita di varie tipologie di interventi sia strutturali che manutentivi.



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (30/11/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Zona C4 Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO / Abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (01/11/2024)

Valore medio: 1.089,00

Note: Zona Gravitelli Camaro Bordonaro Cataratti Santo / Abitazioni in stabili di fascia media

#### FONTI DI INFORMAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Detto ciò, il valore medio di stima determinato per l'immobile in oggetto pari a circa €/mq 760,00, considera le deficienze infrastrutturali dell'area (viabilità inadeguata, assenza di parcheggi, etc), nella quale ricade l'immobile e le carenze manutentive dello stesso.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:     **€ 96.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):                                     **€ 96.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):     **€ 65.500,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS 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 DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	126,00	/	€ 96.000,00	€ 96.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per variazioni catastali:	€ 350,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8)	€ 10.000,00
Spese di adeguamento strutturale	€ 15.000,00
Competenze tecniche di progettazione	€ 5.000,00
Attestato di Prestazione Energetica APE	€ 150,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 65.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 6.550,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 58.950,00

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo alla debitrice esecutata, ammonta pertanto ad € 58.950,00.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 23/12/2024

Ing. Antonio Sorge





Allegati:

1. Convocazione e verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione urbanistica;
4. Documentazione catastale;
5. Copia Atto di vendita ricevuto in data XX/XX/XXXX dal Notaio XXXXX XXXXXXXX da Messina contraddistinto con il n. 13526 di repertorio trascritto a Messina il XX/XX/XXXX ai nn. 21781/12756;
6. Certificato di stato civile di matrimonio della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX;
7. Calcolo onorario e documentazione spese.





# **TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

**N. 218/2023 R.G.Es.IMM.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

[REDACTED]

[REDACTED]

**VIA G. SCIVA N. 74 – MONTEPISELLI - MESSINA**

GIUDICE:

**G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

CUSTODE:

**Notaio Claudio Ciappina**

### **ALLEGATO N. 3 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

(Tavole grafiche Comune di Messina del 1968 e 1972 - Certificato di Destinazione Urbanistica –  
art.9 L.R. 37/85)

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonio Sorge**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2063*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1408*

*C.F.: SRGNTN70H05F158E*

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

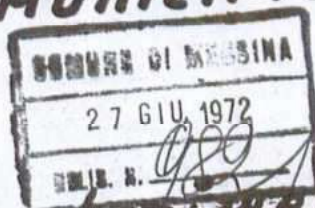
telefono: 3384411973

email: [antonio.sorge@tiscali.it](mailto:antonio.sorge@tiscali.it)

PEC: [antonio.sorge@ingpec.eu](mailto:antonio.sorge@ingpec.eu)



**MUNICIPIO DI MESSINA** 982  
**UFFICIO TECNICO**



*perimetro dei centri edificati  
abitati nel Territorio  
del comune di Messina*  
(ai sensi e per gli effetti della Legge ~~6/8/1967 n° 765~~  
32/10/1971 n° 865)

FOGLIO N° 3

RAPPORTO 1/4000

**VILLAGGI:**

*Zone adiacenti il centro urbano e  
villaggi Catoratti - Bisconte - Camaro -  
Giostro —*

*(°) zona interessata da costruzioni autoriz-  
zate con licenze edilizie rilasciate  
anteriormente al 31-8-1968. —*

L'INGEGNERE CAPO

*[Signature]*

E' copia conforme  
al suo originale

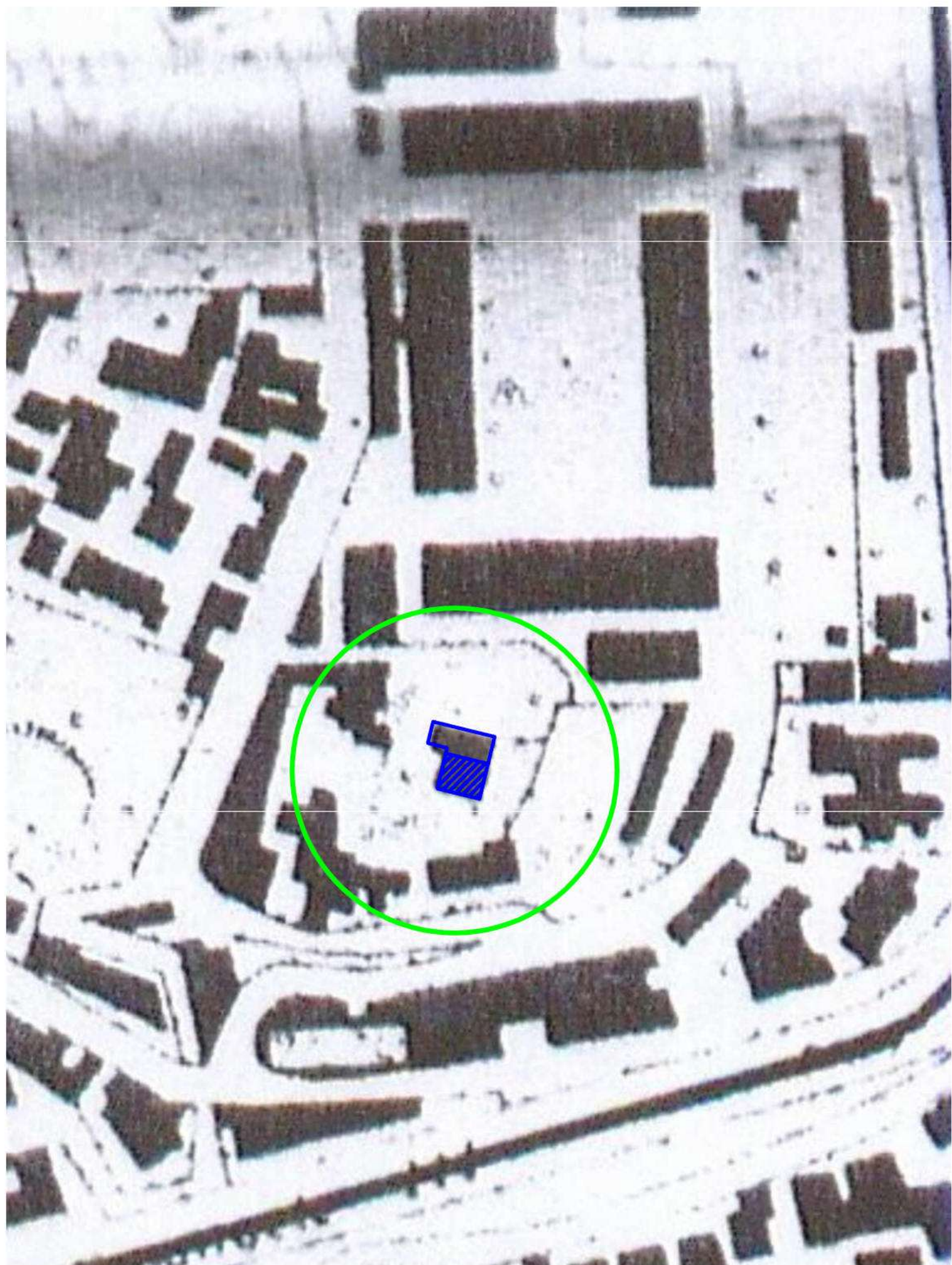
*[Signature]*  
R. SEGRETARIO GENERALE  
[Signature]



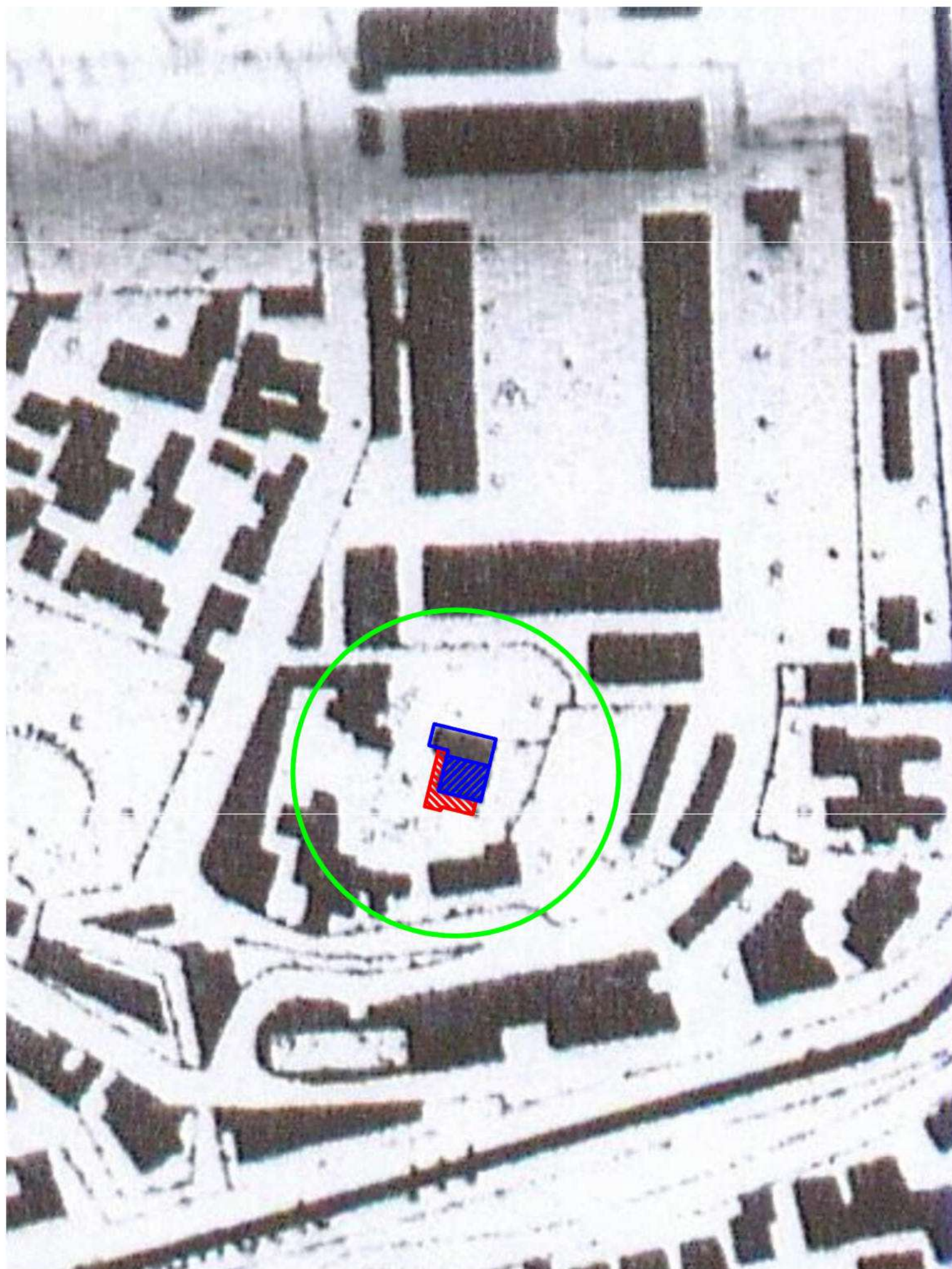
V. pto  
IL SINDACO  
*[Signature]*











# COMUNE DI MESSINA

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO  
DEL TERRITORIO COMUNALE

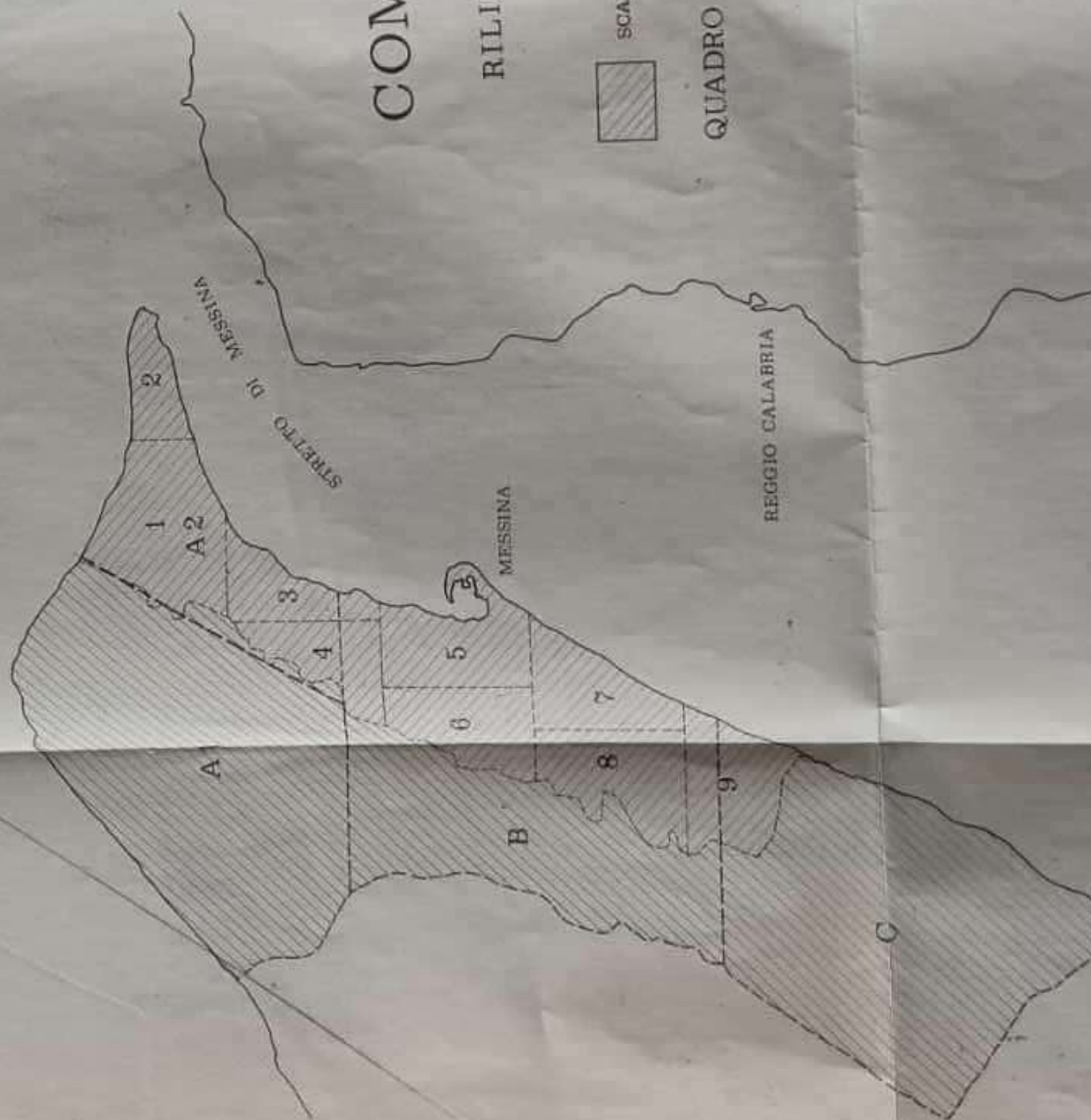


SCALA 1:100.000



SCALA 1:100.000

QUADRO DI UNIONE DEI FOGLI IN SCALA 1:100.000



S.A.S.

Società Aerofotogrammetrica Siciliana (p.a.)

Anno 1972



# COMUNE DI MESSINA

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO  
DEL TERRITORIO COMUNALE

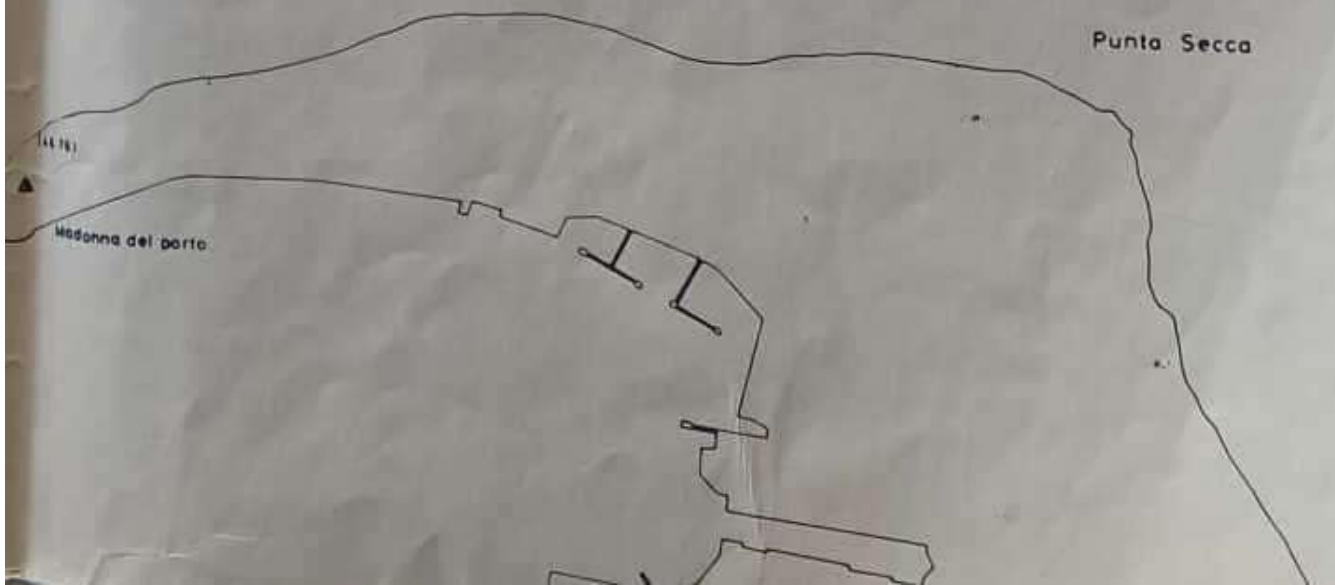
Scala 1:4.000

Equidistanza m. 4

F.5

Punta Secca

Madonna del porto







MONTE PISELLI

Casello

C.S. 7  
(48,030)  
47,830

C.S. 3  
(32,003)  
31,683





# CITTÀ DI MESSINA

**Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche"**

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ [umberto.costa@comune.messina.it](mailto:umberto.costa@comune.messina.it)  
[Pec: attedabu@pec.comune.messina.it](mailto:attedabu@pec.comune.messina.it)

## IL DIRIGENTE

**Vista** l'istanza, prot. **359321** del **14/11/2024** e **successiva integrazione prot. 370191 del 22/11/2024**, presentata dalla ditta **Sorge Antonio**;

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **19/11/2024**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **13/11/2024** con pagamento tramite **pagoPA**: sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **25/11/2024** con pagamento tramite **pagoPA**: sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/1);

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **13/11/2024** con pagamento tramite **pagoPA**: sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **25/11/2024** con pagamento tramite **pagoPA**: sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/3);

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 32,00** effettuato in data **13/11/2024** (modello F24 marca da bollo virtuale);

## ATTESTA

**Che** nel P.R.G. TEKNE adottato con delibera di Consiglio Comunale il **07/05/1976**; la particella in oggetto aveva la seguente ricadenza:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	121	116	Totalmente in zona <b>B3b</b>

**Che**, alla data odierna nel vigente P.R.G. approvato con **D.D.R. n° 686/2002** così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014; la particella in oggetto ha la seguente ricadenza:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	121	116	Totalmente in zona <b>B4b</b>

**Che** la suddetta particella **Non Ricorre** in alcun vincolo di Piano  
**Restano comunque in vigore i vincoli non imposti dal P.R.G.**

**Che, inoltre, la suddetta particella ricade:**

- **all'interno delle aree classificate come Stabili** sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.
- **all'interno del Piano Paesaggistico** riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, approvato con Decreto Assessoriale n° 6682 del 29/12/2016 (supplemento ordinario n° 2 della G.U.R.S. n° 13 del 31/03/2017), riadottato con D.A. n. 090 del 23.10.2019, dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi. **[NON SOGGETTA a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.P.R.S. 6 luglio 1967 n. 705]**

Si precisa che dalla consultazione del geoportale Regionale ([www.sitr.regione.sicilia.it](http://www.sitr.regione.sicilia.it)) la particella ricade all'interno delle aree con livello di tutela 1.

- **all'esterno della Z.P.S.** [cod. sito:ITA 030042];
- **all'esterno del S.I.C.** (Laghi di Ganzirri) [cod. sito:ITA 030008];
- **all'esterno del S.I.C.** (Monti Peloritani) [cod. sito:ITA 030011];
- **all'esterno del P.A.I. approvato;**
- **all'esterno del P.A.I. adottato con D.S.G. n. 108 del 16/04/2021 e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 21/05/2021.**

**Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., la suddetta particella NON RICADE** all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" per gli anni: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022;

**Che** la predetta particella è presente nella Visura n° **337388** del **24/9/2024** della Mappa Catastale, che si allega.

**Attesta, inoltre, che** gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, n° 686.

**Il presente attestato, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.**

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – **"il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi"**.

**Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta legale per qualsiasi uso ove convenga.**

Messina, lì 21/11/2024

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

(*Sig.ra Silvia Sturmiolo*)

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO

(*Geom. Umberto COSTA*)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(*Arch. Antonino Martella*)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

(*Arch. Antonella Cutroneo*)

**art. 39 Zone "B4" - Di completamento**

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone :

- B4a : sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale ;
- B4b : sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ;
- B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ;
- B4d : sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ;
- B4e : sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria:*

- sottozona B4a  $I_f = mc/mq$  1,50
- sottozona B4b  $I_f = mc/mq$  3,00
- sottozona B4c  $I_f = mc/mq$  5,00
- sottozona B4d  $I_f = mc/mq$  3,00
- sottozona B4e  $I_f = mc/mq$  1,50

*Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:*

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

*Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme*

*Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.*

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).



E=49100

I Particella: 118

Vis. tel. (0.90 euro)



sul C/C n. 140639 dg

di Euro

20,00

IMPORTO  
IN LETTERE

VENTI/00

INTESTATO A

TESORERIA COMUNE DI MESSINA

CAUSALE

ESAME PROGETTO - art 9 -  
CAP. 327/1

137/073 07 17-07-07 R21

0110 €\*20,00\*

VCY 0479 €\*1,00\*

C/C 14063986 P 0077

AL Sig. SINDACO DEL COMUNE DI MESSINA  
Dipartimento EDILIZIA PRIVATA  
via Industriale - isolato F/H

## OPERE INTERNE

(ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10 agosto 1985 n. 37 e successive  
relative alla concessione/autorizzazione edilizia n° ...  
relative alla concessione edilizia in sanatoria n° ....

ESEGUITO D

VIA - PIAZZA

CAP 98124

LOCALITÀ

MESSINA

La sottoscritta

Cod.Fisc.: residente in MESSINA

via

tel .....

in qualità di proprietario/a ~~Legale rappresentante della società~~ proprietaria

proprietario/a dell'unità immobiliare / delle unità immobiliari / dell'intero edificio o delegato dal proprietario (in  
tal caso allegare delega) sita in via Sciva n. 74

piano terra adibita ad uso abitativo

ed identificata catastalmente NCT/NCEU al foglio 121 part. 116/sub 1

## COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L. R. n. 37/1985 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a) - di dare inizio contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione di opere interne al suddetto immobile;
- b) - che le opere da realizzare, riportate nell'allegato grafico ed illustrate nella relazione tecnica, rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art. 9 della L. R. n. 37/1985, nonché in quelle individuate con le Deliberazioni di Giunta Municipale n. 887 del 27.7.00 e n. 759 del 9.10.01, esecutive;
- c) - che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e 8.8.85 n. 431 e D.Leg.vo 29.10.99 n. 490;

Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature. La causale è obbligatoria per i versamenti a favore dell'ente.

cc

AL Sig. SINDACO DEL COMUNE DI MESSINA  
Dipartimento EDILIZIA PRIVATA  
via Industriale - isolato F/H

bollo unico protocollo  
PROTOCOLLO URBANISTICO

17 LUG 2007

N°

2/4816

## OPERE INTERNE

(ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10 agosto 1985 n. 37 e successive modificazioni ed integrazioni) (\*)  
relative alla concessione/autorizzazione edilizia n° ..... del.....  
relative alla concessione edilizia in sanatoria n° ..... del.....

La sottoscritta

Cod.Fisc.:

via

tel .....

in qualità di proprietario/a /legale rappresentante della società **proprietaria**

**proprietario/a dell'unità immobiliare** / delle unità immobiliari / dell'intero edificio o delegato dal proprietario (in tal caso allegare delega) sita in via Sciva n. 74

piano **terra** adibita ad **uso abitativo**

ed identificata catastalmente NCT/NCEU al **foglio 121 part. 116/sub 1**

## COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L. R. n. 37/1985 e successive modificazioni ed integrazioni:

- di dare inizio contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione di opere interne al suddetto immobile;
- che le opere da realizzare, riportate nell'allegato grafico ed illustrate nella relazione tecnica, rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art. 9 della L. R. n. 37/1985, nonché in quelle individuate con le Deliberazioni di Giunta Municipale n. 887 del 27.7.00 e n. 759 del 9.10.01, esecutive;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n.1497 e 8.8.85 n. 431 e D.Leg.vo 29.10.99 n. 490;



## DICHIARA

*ai fini amministrativi, fiscali e penali:*

*da contrassegnare con una (x) sul lato sinistro, se ricorre uno di tali casi, e con un (NO) i casi che non interessano*

[ x ] - che relativamente all'unità immobiliare/~~alle unità immobiliari~~/all'edificio sopra indicato, oggetto della presente comunicazione, **non è stata inoltrata domanda di condono edilizio** ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47, L.R. 10/08/1985 n. 37, L. n. 326/2003

[ NO ] - che relativamente all'unità immobiliare/~~alle unità immobiliari~~/all'edificio sopra indicato, oggetto della presente comunicazione, è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, L.R. 10/08/1985 n. 37, L. n. 326/2003 debitamente integrata con quanto richiesto dall'Ufficio Condono Edilizio in data ....., prot n ..... e sulla quale **si è formato il silenzio assenso**, essendo trascorsi oltre 12/24 mesi dalla sua integrazione, come risulta dall'allegato certificato rilasciato dal competente "ufficio condono"

[ NO ] - che relativamente all'edificio, riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente comunicazione, è stata inoltrata domanda di condono edilizio prot n ..... del ....., ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47, L.R. n. 10/08/1985 n. 37, L. n. 724/2003, non ancora definitiva; che **i lavori oggetto della presente denuncia non attengono alla parte di costruzione oggetto di condono**, ma riguardano lavori non direttamente connessi alla parte oggetto di richiesta di condono

- che le opere interne vengono eseguite in via autonoma e non contestualmente ad altri tipi di interventi edilizi sul medesimo immobile e parti limitrofe o pertinenziali;
- che le opere interne da realizzare non sono finalizzate a cambio di destinazione d'uso dell'immobile (nel qual caso occorre presentare progetto di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art 10 L.R. 37/85 (o D.I.A.) i cui lavori dovranno essere quantificati con apposito computo metrico estimativo su cui applicare il contributo sul costo di costruzione).

### E' parte integrante della presente:

- 1) **elaborato grafico** contenente le piante dell'immobile allo stato attuale e quelle riportanti le modifiche da apportare;
- 2) **relazione** prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta nel corpo del presente modello da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Messina, 17 LUG 2007



## RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

OPERE INTERNE (art. 9 L.R. 10 agosto 1985 n° 37 e successive modificazioni ed integrazioni)

Opere interne all'unità immobiliare / ~~alle unità immobiliari~~ / all'intero edificio di proprietà della ditta

sita nella **via Sciva n. civico 74 - piano terreno**

ad uso **abitativo** ed identificata catastalmente NCT/NCEU al **fg 121 part. 116/sub 1**

Il sottoscritto **[REDACTED]** - **architetto**

(cod.fisc.: **[REDACTED]** iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti

della Provincia di Messina, al n.292/1984, con studio tecnico **[REDACTED]**

**[REDACTED]** su incarico della **[REDACTED]**

residente in **[REDACTED]**

esperiti i necessari accertamenti;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n. 887 del 27.7.00 con la quale è stata individuata la casistica e gli indirizzi procedurali delle opere interne di cui all'art. 9 della L.R. n. 37/85;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n. 759 del 9.10.01 con la quale è stata integrata la Deliberazione n. 887;

### DICHIARA

che le opere da eseguirsi consistono in (descrizione dettagliata dell'intervento):

- RIMOZIONE DI INTONACI DI PARETI E SOFFITTI
- RIMOZIONE DI PAVIMENTI E DI RIVESTIMENTI
- RICOLLOCAZIONE DI NUOVE PAVIMENTAZIONI E DI NUOVI RIVESTIMENTI
- RIMOZIONE DI PEZZI SANITARI E RAZIONALIZZAZIONE TRATTI DI TUBAZIONE IDRICA
- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI PARETI DIVISORIE O PARTI DI ESSE PER UNA DI  
VERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- PICCOLI INTERVENTI STRUTTURALI
- SISTEMAZIONE SERVIZI IGIENICI ED IMPIANTO IDRICO
- SISTEMAZIONE IMPIANTO ELETTRICO
- SISTEMAZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
- SISTEMAZIONE INFISSI ESTERNI
- COLLOCAZIONE DI PORTE INTERNE
- TINTEGGIATURE E PITTURAZIONI

**Il sottoscritto Tecnico dichiara di allegare alla presente comunicazione elaborato grafico contenente le piante dell'immobile allo stato attuale e quelle riportanti le modifiche da apportare.**

**[REDACTED]**



## DICHARA ALTRESI'

*ai fini amministrativi, fiscali e penali:*

- che le opere da realizzare sono interne ad un edificio che insiste su area classificata dal P.R.G. vigente, in zona omogenea B4.b e nel relativo Piano Esecutivo, in zona .....
- che le suddette opere interne:
  - 1) sono conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vigenti e/o adottati;
  - 2) non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
  - 3) non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;
  - 4) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - 5) non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico - sanitarie;
  - 6) non interessano immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le leggi n. 431/85 e D.Leg.vo n. 490 del 29.10.99;
  - 7) che per quanto riguarda gli immobile compresi nelle zone indicate dalla lettera a) dell'art. 2 del D.M. 2.4.68 gli interventi rispettano le originarie caratteristiche costruttive;
  - 8) che le opere interne da realizzare non sono finalizzate a cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Tecnico

## A S S E V E R A

ai sensi dell'art. 9 della L. R. 10 agosto 1985 n. 37 e successive modificazioni ed integrazioni, le sopra citate opere da compiersi e che le stesse rispettano le norme urbanistiche, il regolamento edilizio, le norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e che le stesse rientrano fra le opere interne contemplate nella casistica contenuta nelle Deliberazioni di Giunta Municipale n. 887 del 27.7.00 e n. 759 del 9.10.01.

### Elenco allegati:

- ( x ) copia contratto di compravendita - copia della visura catastale;
- ( NO ) richiesta nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. (nota prot ..... del 08.NOV.2006);
- ( NO ) nulla-osta del Genio Civile (nota prot ..... del .....);
- ( NO ) ricevuta del versamento di Euro ..... effettuato in data ..... n ..... per costo di costruzione sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina - Servizi di Tesoreria Comunale, causale Cap 671/2 (nel caso di chiusura di verande, tettoia o balcone ai sensi dell'art 20 della LR n° 4/2003);
- ( NO ) ricevuta del versamento di Euro 172,15 effettuato in data ..... n ..... per sanzione pecuniaria sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina - Servizi di Tesoreria Comunale, causale Cap 652/2 (nel caso di presentazione della comunicazione di opere interne in sanatoria);

Messina, 17 LUG 2007

**Casistica opere di cui all'art. 9 L.R. n° 37/85**  
**edifici civili**

- ☐ - ampliamenti delle unità immobiliari all'interno delle costruzioni, mediante **accorpamento** totale o parziale di **unità contigue**, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala;
- ☐ - realizzazione e consolidamento di **scale interne**;
- ☒ - realizzazione di una **finestra o porta/finestra** che sporga su cortile interno o su terreno privato, e che comunque non interessi direttamente fronti prospicienti pubbliche strade o piazze e che ripetti le distanze di legge dai confini e dai fabbricati. Se la stessa interessa edifici oggetto di vincoli imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. o di Piano, si dovrà preliminarmente acquisire il
- ☐ - eliminazione o **spostamento (demolizione e ricostruzione)** di pareti divisorie o **parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare**;
- ☐ - realizzazione ex novo e/o integrazione di **servizi igienici** all'interno dell'unità immobiliare ed anche nel caso limite in cui la stessa sia sprovvista;
- ☐ - realizzazione ex novo e/o integrazione degli **impianti tecnologici** e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano), serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie e piazze;
- ☐ - **rampe** ed opere di limitata entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza;
- ☐ - **spostamento di cancelli** in recinzioni già esistenti (previo parere dell'ANAS o del Dipartimento Viabilità del Comune o della Provincia Regionale);
- ☐ - **chiusura, con strutture precarie, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze** e ciò anche nel caso limite della chiusura di un balcone privo della copertura;
- ☐ - collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari) non prospicienti su pubbliche vie o piazze, di piccoli elementi di arredo a cielo aperto, quali **pergolati e fioriere**;
- ☐ - mera installazione di **ascensori** e relativo vano corsa, da realizzare all'interno di corpi scala esistenti, anche con la realizzazione del locale strettamente necessario all'ultimo piano per lo sbarco della cabina: previo parere del Genio Civile e sempre che non comportino modifiche all'ampiezza utile del vano scala e delle rampe esistenti;
- ☐ - realizzazione **servo-scala o piattaforme elevatrici** all'interno delle unità immobiliari e nell'ipotesi di cui alla L.13/89 al servizio di portatori di handicap o di sofferenti di patologie tali da non consentire loro l'uso delle scale;
- ☐ - realizzazione di **terrazzini incassati nei sottotetti** (della superficie massima di mq 6,00), con aperture per l'accesso della larghezza massima di m 2,00 e profondità massima di m 3,00. Il numero di tali aperture e dei relativi terrazzini è determinato in dipendenza dell'ampiezza della falda e cioè un'apertura con terrazzino ogni 100 mq di superficie complessiva delle falde;
- ☐ - **rifacimento del manto di copertura e della orditura dei tetti** anche con materiali di diversa tipologia (occorre allegare le fotografie del tetto esistente ed una sezione quotata dell'esistente, entrambe sottoscritte da un tecnico, oltre la pianta);
- ☐ - **tende da sole** in strutture amovibili, in tinte che rispettino la cromaticità dell'insieme edilizio, e che non aggettino su suolo pubblico;
- ☐ - realizzazione di **soppalchi non abitabili** (in materiali amovibili: struttura in ferro e tavolato: superficie massima 20% di quella dell'unità immobiliare, nel rispetto delle altezze minime di legge);
- ☐ - **piccoli interventi strutturali** (sostituzione di un solaio interno, di una scala interna, sostituzione di architravi, di vani porta interni nella muratura portante, purché gli stessi non siano tali da costituire un insieme sistematico di opere rapportabili ad un intervento edilizio più complesso e previo il parere del Genio Civile);
- ☐ - **variazione nell'ubicazione delle aree esterne a parcheggio** (nel rispetto della superficie minima richiesta dalla legge per parcheggio, ferma la trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della modifica, previo frazionamento);
- ☐ - diversa **sistemazione degli spazi privati esterni** all'edificio che non comportino variazioni altimetriche del suolo superiori a m 1,00. Realizzazione di impianti a rete;
- ☐ - **canne fumarie** (nel caso di installazione su edificio costituito da più unità immobiliari, occorre allegare il nulla-osta del Condominio o atto equipollente - resta ferma l'autorizzazione della competente AUSL);
- ☐ - **muri "di gelosia" sulla terrazza** (da realizzare con altezza massima di m 2,00 e nel pieno rispetto di eventuali diritti di terzi e di eventuali servitù esistenti e purché il muro da realizzare non crei danni e/o servitù a terzi - Nelle zone soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. va allegata copia del relativo nulla-osta);
- ☐ - realizzazione di **aperture nelle falde dei sottotetti**, del tipo finestre complanari, con dimensioni massimo di m 1,00x1,00;
- ☐ - realizzazione di **tramezzature per la divisione di sottotetti** (destinati a depositi occasionali) e di **cantinati** con esclusione della realizzazione di vani bagno e cucina; è ammessa la realizzazione di un locale munito di un punto acqua con tazza o buttatoio;
- ☐ - interventi previsti dalla L.R. n 4/2003 art 20, comma 1 (**chiusura di terrazze di collegamento e/o copertura di spazi interni con strutture precarie**, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla-osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo ed il versamento di **50 euro** per ogni mq di superficie sottoposta a chiusura con
- ☒ - interventi previsti dalla L.R. n 4/2003 art 20, comma 1 (**chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'art 9 L.R. 37/85**), (occorre effettuare il versamento di **25 euro** per ogni mq di superficie chiusa); (per gli immobili soggetti a vincolo occorre acquisire preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali);

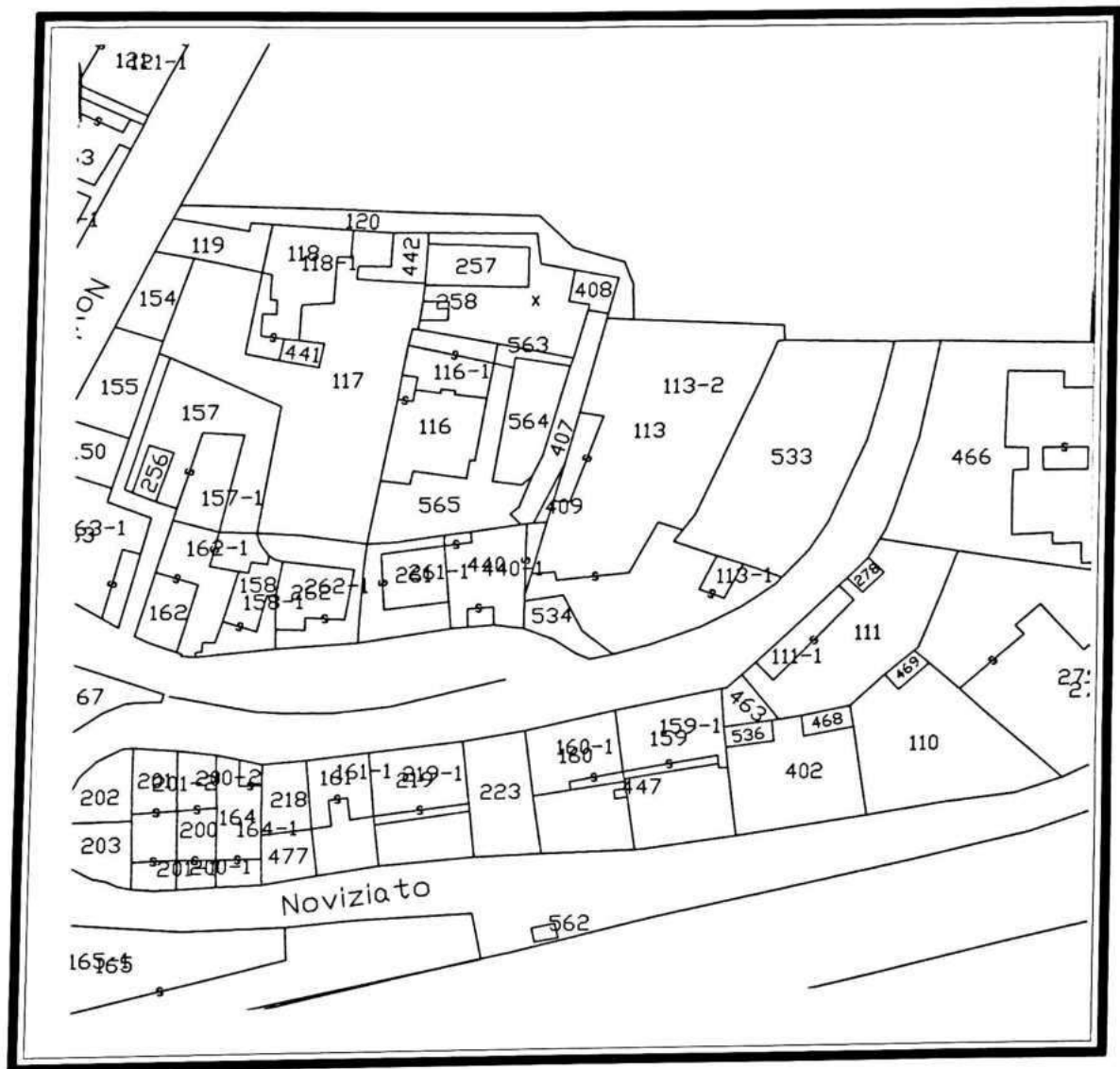
### stabilimenti industriali

- ☐ - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- ☐ - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- ☐ - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché di servizio dell'impianto;
- ☐ - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- ☐ - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- ☐ - opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- ☐ - baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- ☐ - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- ☐ - garitte;
- ☐ - chioschi per l'operatore di peso a bilico, posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- ☐ - opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- ☐ - installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- ☐ - passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- ☐ - trincee a cielo aperto destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- ☐ - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- ☐ - separazione di aree interne allo stabilimento mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- ☐ - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da nasi (bracci sostegno manichette);
- ☐ - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
- ☐ - tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- ☐ - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbinamento (la Ditta dovrà acquisire autonomamente prima dell'utilizzo l'autorizzazione da parte dei competenti uffici, all'immissione dei fumi in atmosfera).

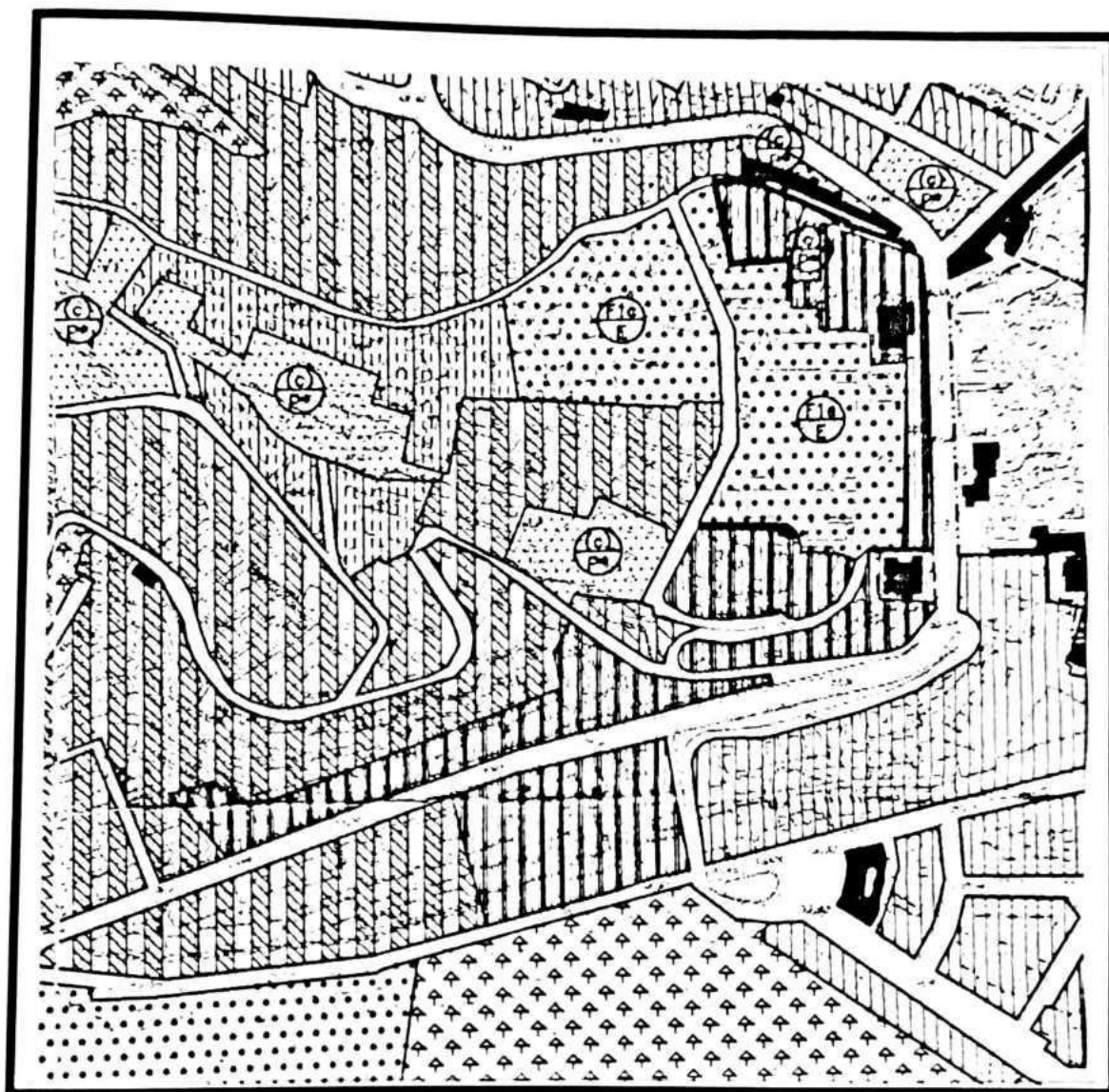
### Avvertenze per la compilazione

- 1) La presente dichiarazione, con il relativo elaborato grafico e relazione, deve essere presentata in triplice copia
- 2) I simboli ( ) vanno contrassegnati con una (x), se ricorre il caso interessato; le parti che non interessano vanno segnate con un (NO)
- 3) I punti neri "." non vanno contrassegnati e si intendono asseverati
- 4) verificare che il modello di comunicazione sia l'ultima versione predisposta dal Dipartimento (aggiornamento a Gennaio 2006)
- 5) In considerazione che per le dette opere - come asseverato - è sufficiente la semplice "comunicazione", si rammenta che la responsabilità ricadrà esclusivamente sul tecnico asseverante e sulla ditta proprietaria e che questo Dipartimento provvederà solo al suo deposito.





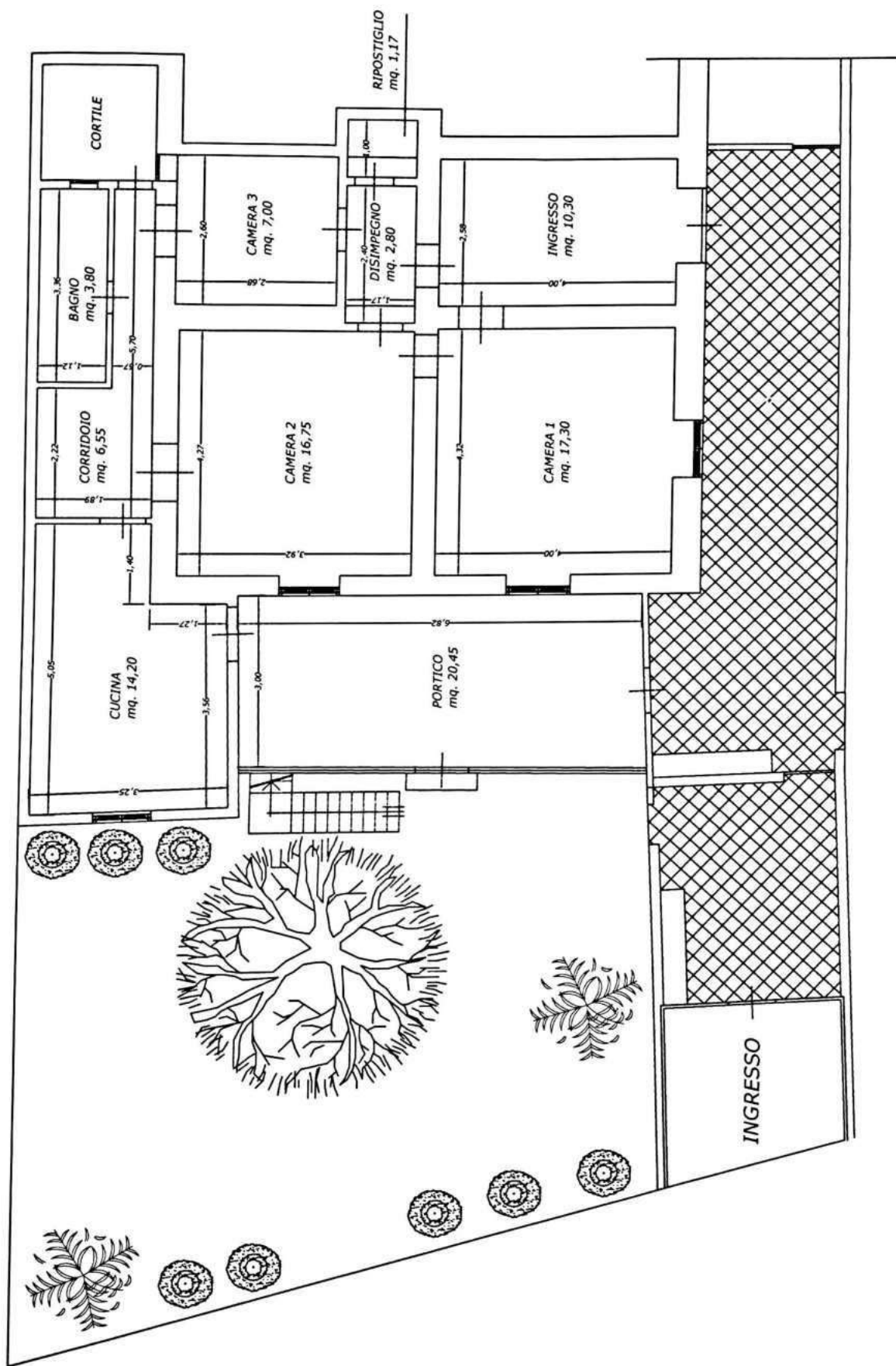
**ESTRATTO MAPPA CATASTALE**  
**Foglio 121 Part 116/sub 1 – Rapp. 1:2000**



Zona B4b

ESTRATTO P.R.G. — VARIANTE GENERALE  
Tav. B2a.22 — AZZONAMENTO — Rapp.: 1:4000





STATO DI FATTO - rapp. 1:100



Data: 16/07/2007 - Ora: 11.08.50

Visura n.: ME0249056 Pag: 1 Fine

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2007

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 121 Particella: 116 Sub.: 1 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

Unità immobiliare												DATI DERIVANTI DA	
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
Urbana		121	116	1	2		A/4	12	5,5 vani		Euro 187,47	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2004 n. 1524/2004 in atti dal 06/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati	
1													
Indirizzo		VIA GIUSEPPE SCIVA n. 74 piano: T;											
Annotazioni		- proviene per vct dal foglio 2/121											

### INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
D (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 12730-172007-10/05/2007 Sede: MESSINA A COMPRASVENDITA						
2007 Repertorio n.: 13526 Rogante: CALOGERO LUISA						

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 62710 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: OLIVA





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**N. 218/2023 R.G.Es.IMM.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

[REDACTED]

[REDACTED]

**VIA G. SCIVA N. 74 – MONTEPISELLI - MESSINA**

GIUDICE:

**G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

CUSTODE:

**Notaio Claudio Ciappina**

### **ALLEGATO N. 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

(Visura storica – Estratto di mappa catastale – Planimetria catastale)

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonio Sorge**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2063*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1408*

*C.F.: SRGNTN70H05F158E*

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3384411973

email: [antonio.sorge@tiscali.it](mailto:antonio.sorge@tiscali.it)

PEC: [antonio.sorge@ingpec.eu](mailto:antonio.sorge@ingpec.eu)

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/09/2024

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **121** Particella **116**

### Classamento:

Rendita: **Euro 187,47**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **12**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIA GIUSEPPE SCIVA n. 74 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **119 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **119 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 06/09/2004

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2004 in atti dal 06/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1524/2004)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/121

## > Indirizzo

📅 dal 06/09/2004  
**Immobile attuale**  
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**  
VIA GIUSEPPE SCIVA n. 74 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2004 in atti dal 06/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1524/2004)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/121

## > Dati di classamento

📅 dal 06/09/2004  
**Immobile attuale**  
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 187,47**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **12**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2004 in atti dal 06/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1524/2004)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/121

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **121** Particella **116** Subalterno **1**  
Totale: **119 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **119 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/07/1982, prot. n. 000015997

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 121 Particella 116 Sub. 1

➤		
📅		
➤		
📅		

Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/09/2024  
Ora: 16:35:09  
Numero Pratica: T331855/2024  
Pag: 3 - Fine

▼	[REDACTED]	
▢	[REDACTED]	
▼	[REDACTED]	
▢	[REDACTED]	
▼	[REDACTED]	3. [REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

#### Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare





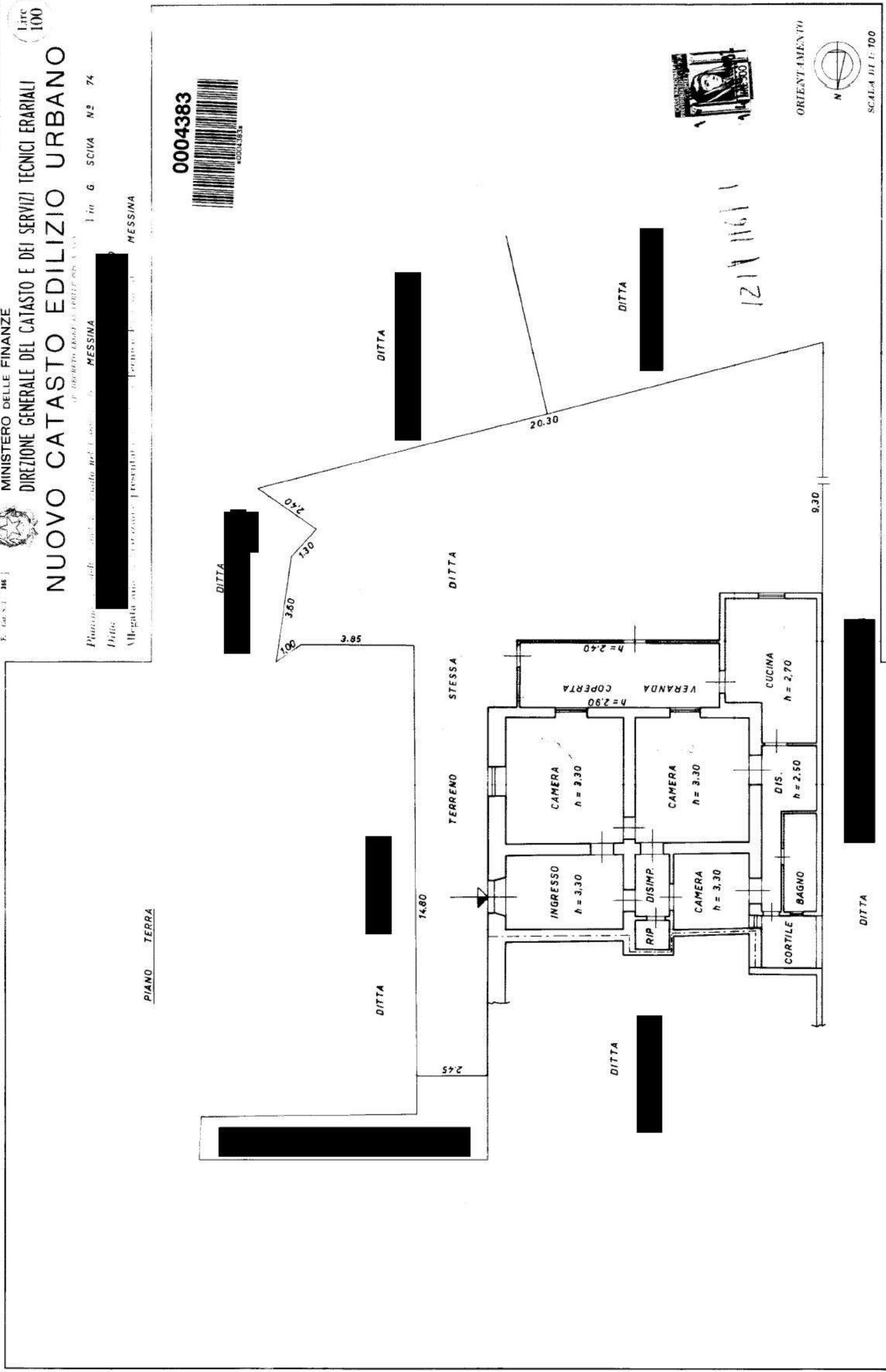

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(Decreto del 14.11.1974 n. 100)

L. 100  
 Lire

Via G. SCIVA N.º 74  
 MESSINA

Piacenza  
 Ditta  
 All'alta



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	15.11.82

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	15.11.82



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251122-083048-38159 VALIDO FINO AL: 22/11/2035



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza  
con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio  
☐ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione  
☒ Passaggio di proprietà  
☐ Locazione  
☐ Ristrutturazione importante  
☐ Riqualificazione energetica  
☐ Altro:

### Dati identificativi

Regione : **Sicilia**  
Comune : **Messina (ME)**  
**Cod.Istat: 083048**  
Indirizzo : **Via G. Sciva 74**  
**CAP 98125**  
Piano : 0 - Interno :  
Coord. GIS : **Lat : 38.187177 ; Long : 15.547201**

Zona climatica : **B**  
Anno di costruzione : **1940**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **99,00**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **424,98**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale				Messina				Sezione	Foglio				121	Particella	116
Subalterni	da	1	a	1	da		a		da	a		da		a	
Altri subalterni															

### Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale  
☐ Climatizzazione estiva  
☐ Ventilazione meccanica  
☒ Prod. acqua calda sanitaria  
☐ Illuminazione  
☐ Trasporto di persone o cose

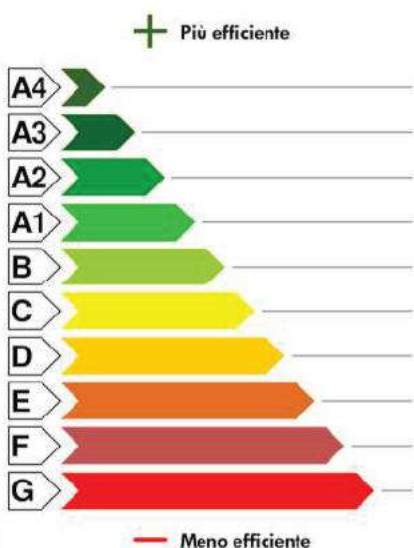
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO

**CLASSE  
ENERGETICA  
F**

**EP<sub>gl,nren</sub>  
238,46  
kWh/m<sup>2</sup> anno**

### Riferimenti

Gli immobili simili a  
questo avrebbero in  
media la seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**B (85,78)**

Se esistenti:

**F (238,47)**





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251122-083048-38159 VALIDO FINO AL: 22/11/2035



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	675,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 238,46
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.246,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 3,20
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 48,17
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno )	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1		NO	6,65	E (175,98)	E 175,98 (kWh/m <sup>2</sup> anno)





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251122-083048-38159 VALIDO FINO AL: 22/11/2035



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	424,98	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	360,65	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,849	
EP <sub>H,nd</sub>	107,51	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0086	-
Y <sub>IE</sub>	0,9776	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007		Gas naturale	24,00	0,52 $\eta_H$	0,87	202,00
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007		Gas naturale	24,00	0,34 $\eta_w$	2,33	36,46
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251122-083048-38159 VALIDO FINO AL: 22/11/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Ezio Sacca	
Indirizzo	Via Dogali n. 1A	
E-mail	ezio.sacca@tiscali.it	
Telefono	902922581	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Elenco certificatori Regione Sicilia n. 5424	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 22/11/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





Oggetto: **Dichiarazione** sulla presenza di impianto termico<sup>1</sup> (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i), ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento, ovvero di **non reperimento di libretto d'impianto**

Il sottoscritto (nome e cognome): Ezio Sacca  
Professionalmenet domiciliato in via Dogali n°1/a; Comune Messina, Prov. Me  
tel. : 0902922581, e-mail: [ezio.sacca@tiscali.it](mailto:ezio.sacca@tiscali.it) – pec: [ezio.sacca@ingpec.eu](mailto:ezio.sacca@ingpec.eu)-  
in qualità di: certificatore predisponente

DICHIARA,

avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445, e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, sotto la mia personale responsabilità, che l'immobile ubicato nel Comune di Messina, Provincia (Me), in via G. Sciva nr. 74, al piano terra; dati catastali: FOGLIO 121 PARTICELLA 116 sub 1

☒ non è dotato di un impianto termico e quindi per la redazione dell'APE ho seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente;

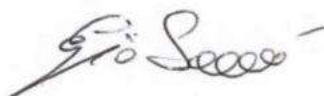
☒ **non è stato reperito il libretto dell'impianto e non risultano rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica.** Non essendo stata effettuata la revisione e manutenzione dell'impianto termico, il presente APE **scadrà il 31 dicembre dell'anno successivo alla rivelazione della mancata scadenza;**

*cfr. rif.: Art. 6 D.Lgs 195/05 comma 5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.*

☐ è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento. Pertanto ho potuto redigere l'APE, posso allegare il libretto d'impianto ma non posso inviare i controlli periodici;

Messina (Me): lì: 22/11/2025,

firma :



<sup>1</sup> Con il D.Lgs. 48 del 2020 è stata modificata la definizione di impianto termico:

impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**  
**per il rilascio dell'Attestato APE ai sensi**  
**del D.Lgs 10 giugno 2020 n.48**

Il sottoscritto Ing. Ezio Saccà in qualità di tecnico certificatore

DICHARA  
sotto la propria responsabilità

di aver svolto il sopralluogo presso- l'unità immobiliare oggetto di APE sita in  
Via Giuseppe Sciva n. 74 a Messina, identificato catastalmente  
al foglio n° 121 particella 116 sub 1, in data odierna.

Al sopralluogo risultano presenti:


1) Sig.ra [REDACTED] in qualità di:

☒ proprietaria

☐ delegato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario /  
comproprietario in data \_\_\_\_\_

Messina (ME), li 15/11/2025

IL TECNICO INCARICATO \_\_\_\_\_







# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**N. 218/2023 R.G.Es.IMM.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

[REDACTED]

[REDACTED]

**VIA G. SCIVA N. 74 – MONTEPISELLI - MESSINA**

GIUDICE:

**G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

CUSTODE:

**Notaio Claudio Ciappina**

**ALLEGATI N. 8 e 9 – INTEGRAZIONI PERIZIA**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Antonio Sorge**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2063*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1408*

*C.F.: SRGNTN70H05F158E*

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3384411973

email: [antonio.sorge@tiscali.it](mailto:antonio.sorge@tiscali.it)

PEC: [antonio.sorge@ingpec.eu](mailto:antonio.sorge@ingpec.eu)



**ALLEGATO N. 8**  
**OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**DI PARTE DEBITRICE**





**TRIBUNALE DI MESSINA 2a Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari****GIUDICE: G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo****CUSTODE: Notaio Claudio Ciappina****Consulenza tecnica di parte nell'interesse della Sig.ra [REDACTED]****CTP: incaricato: ing. [REDACTED]**

**Note a commento ed integrazione della perizia tecnico estimativa redatta dal CTU ing. Antonio Sorge in data 23/12/2024.**

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], con studio in Messina Viale della Libertà n. 41, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.815, è stato incaricato quale Consulente Tecnico di Parte dalla dott.ssa [REDACTED] di redigere le seguenti note a commento ed integrazione della perizia di stima tecnico estimativa redatta dall'ing. Antonio Sorge (Ist. N°9 dep. 23/12/2024) relativa al bene acquisito nell'ambito della *procedura esecutiva immobiliare n. 218/2023 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra la Dott.ssa [REDACTED] creditrice procedente e la debitrice esecutata [REDACTED]*, Via G. Sciva n. 74, località Montepiselli, nel Comune di Messina.

A fronte della attenta lettura della perizia di stima tecnico economica redatta dall'Ing. Antonio Sorge, e dello specifico sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 24 gennaio 2025 per valutare con la dovuta accuratezza lo stato di conservazione e le caratteristiche dell'immobile in questione si rileva quanto di seguito esposto.

1. Si condivide la valutazione del Valore di mercato dell'immobile di € 96.000.000 per come stimata, ma non si condivide il Valore di mercato calcolato al netto degli aggiustamenti per € 65.000. Infatti, nella stima del CTU appare insufficiente la stima a corpo per lavori strutturali per complessivi € 15.000.
2. Dai riscontri fatti sui luoghi appare necessario un intervento di manutenzione straordinaria per il tetto in tegole esistente, che presenta un pessimo stato di conservazione. Come è facile rilevare, anche dalle fotografie eseguite in occasione del sopralluogo, al fine di garantire la giusta sicurezza e salubrità dell'abitazione sottostante, si dovrebbe procedere:
  - alla sostituzione di una quota parte delle tegole;
  - alla sostituzione/rifacimento del tavolato e della piccola orditura del tetto
  - alla sostituzione di quota parte della "grossa orditura" che peraltro, in alcune componenti appare sottodimensionata.
3. L'abitazione presenta vasti fenomeni di umidità di risalita, che l'attuale proprietà ha cercato di mitigare ricorrendo ad un rivestimento interno in compensato di legno per un'altezza di





circa 150 cm, ma il fenomeno è talmente evidente da suggerire un intervento risolutivo per garantire un giusto grado di salubrità dell'abitazione. Si è osservato ad esempio che sulla parete fronte est l'umidità risale oltre la quota del rivestimento in legno e che in altri ambienti incomincia ad interessare lo stesso rivestimento che appare macchiato. la soluzione meno invasiva e più economica che si suggerisce è l'installazione di un sistema di deumidificazione e controllo umidità di tipo elettronico alimentato a corrente elettrica (230 V - 50 Hz), generante deboli onde elettromagnetiche impulsive totalmente innocue per l'organismo umano che interagiscono con le molecole d'acqua presenti nelle pareti, interrompendo in modo definitivo l'assorbimento d'acqua.

Al fine di stimare un costo oggettivo e maggiormente aderente alle situazioni riscontrate sui luoghi si è provveduto a redigere un computo metrico estimativo, applicando i prezzi unitari del Prezziario della Regione Sicilia per l'anno 2024, per i lavori sopra descritti e che appaiono necessari a giudizio di chi scrive per ripristinare le condizioni minime ed indispensabili per garantire la salubrità dell'immobile.

Dal **computo metrico estimativo** redatto, che si allega sub A), il costo dei lavori da considerare per la determinazione del Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) sono pari a € 21.748,00 al netto di iva al 10% e a € 23.923 iva compresa.

**Pertanto la differenza del costo dei lavori stimati nella perizia del CTU e valutazioni sopra esposte è di € 23.923,00 - €15.000,00 = € + € 8.923,00 per le Spese di adeguamento strutturale precedentemente stimate in € 15.000,00 (che si ritengono indicate al lordo di iva) .**

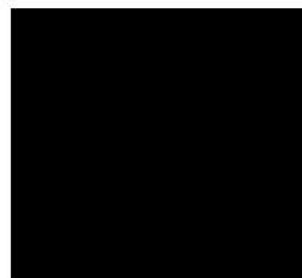
Ne consegue che, a giudizio di chi scrive, il Valore di Mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) è di € 56.077,00 e non € 65.500,00 e che il **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA** è pari a: € 50469,30.

allegati:

- A) computo metrico estimativo dei lavori;**
- B) documentazione fotografica.**

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Messina 30/01/2025









indicativa delle tempistiche per il completamento dello smaltimento dell'umidità di risalita residua, la verifica termografica intermedia dopo 6/18 mesi dall'installazione e la verifica termografica finale dopo ulteriori 6/18 mesi, e quanto altro necessario per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Il costo è valutato per singolo apparecchio per superfici sino a: con raggio d'azione da 0 a 7 m

3 150,09 €    a corpo    3 150,09 €

**TOTALE COMPLESSIVO MINIMO PER LAVORI E FORNITURE IN OPERA**al netto di iva    **21 747,71 €**





**Allegato B) - Documentazione Fotografica CTP ing.**



foto 1 – “Riparazione” locale con pannelli in pvc



foto 2- "Riparazione" locale con sovrapposizione di guaina bituminosa





foto 3 - “Riparazione” locale con sovrapposizione di guaina bituminosa







foto 4 – stato del manto di tegole







foto 5 – vista del tetto dall'interno si noti la discontinuità del manto di tegole e lo stato di degrado ed inconsistenza del tavolato





foto 6 – stato del tavolato e della piccola e grossa orditura



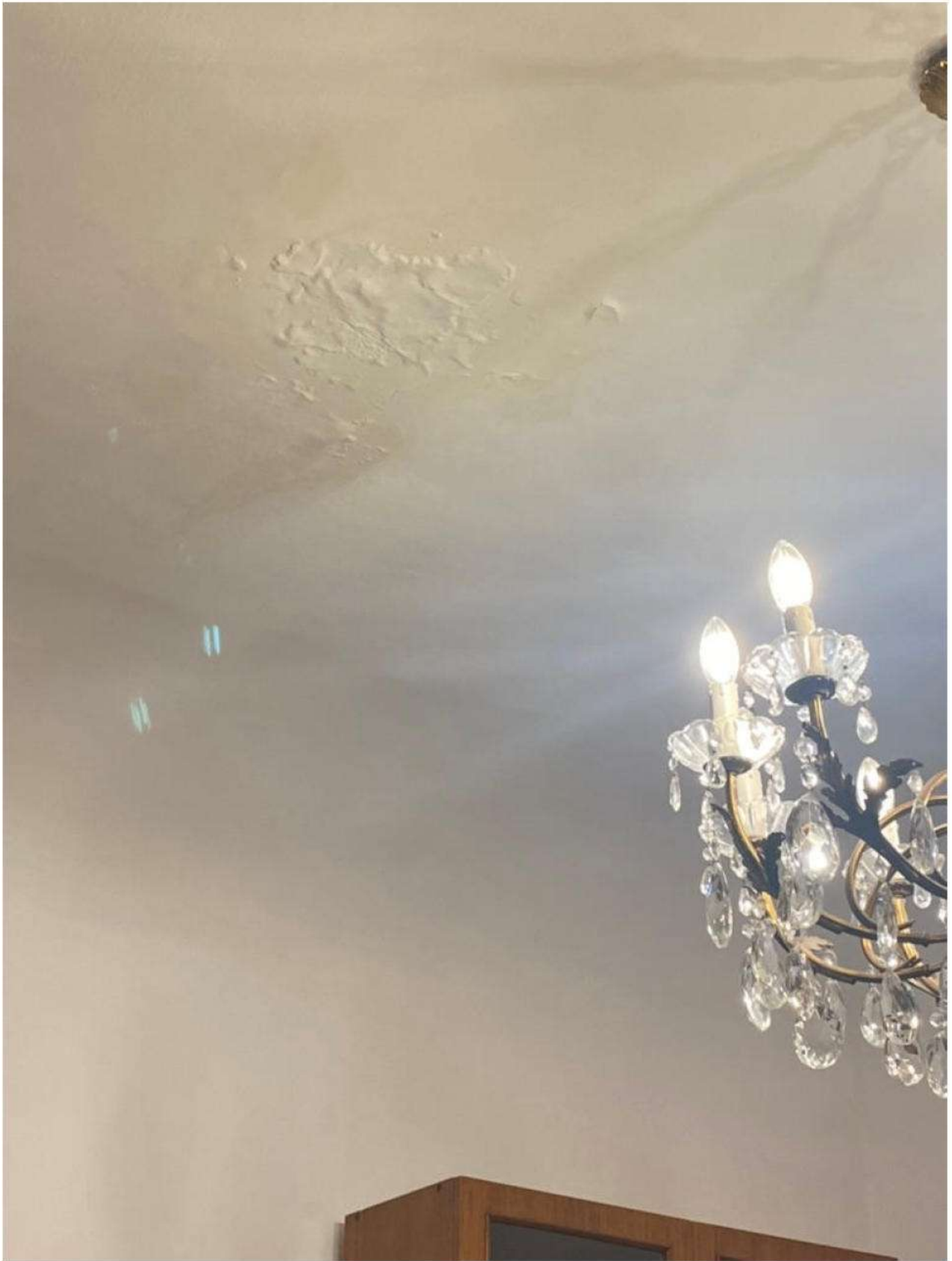


foto 7 – infiltrazioni recenti dalla copertura







foto 8 – umidità di risalita parete lato est, oltre il rivestimento in legno





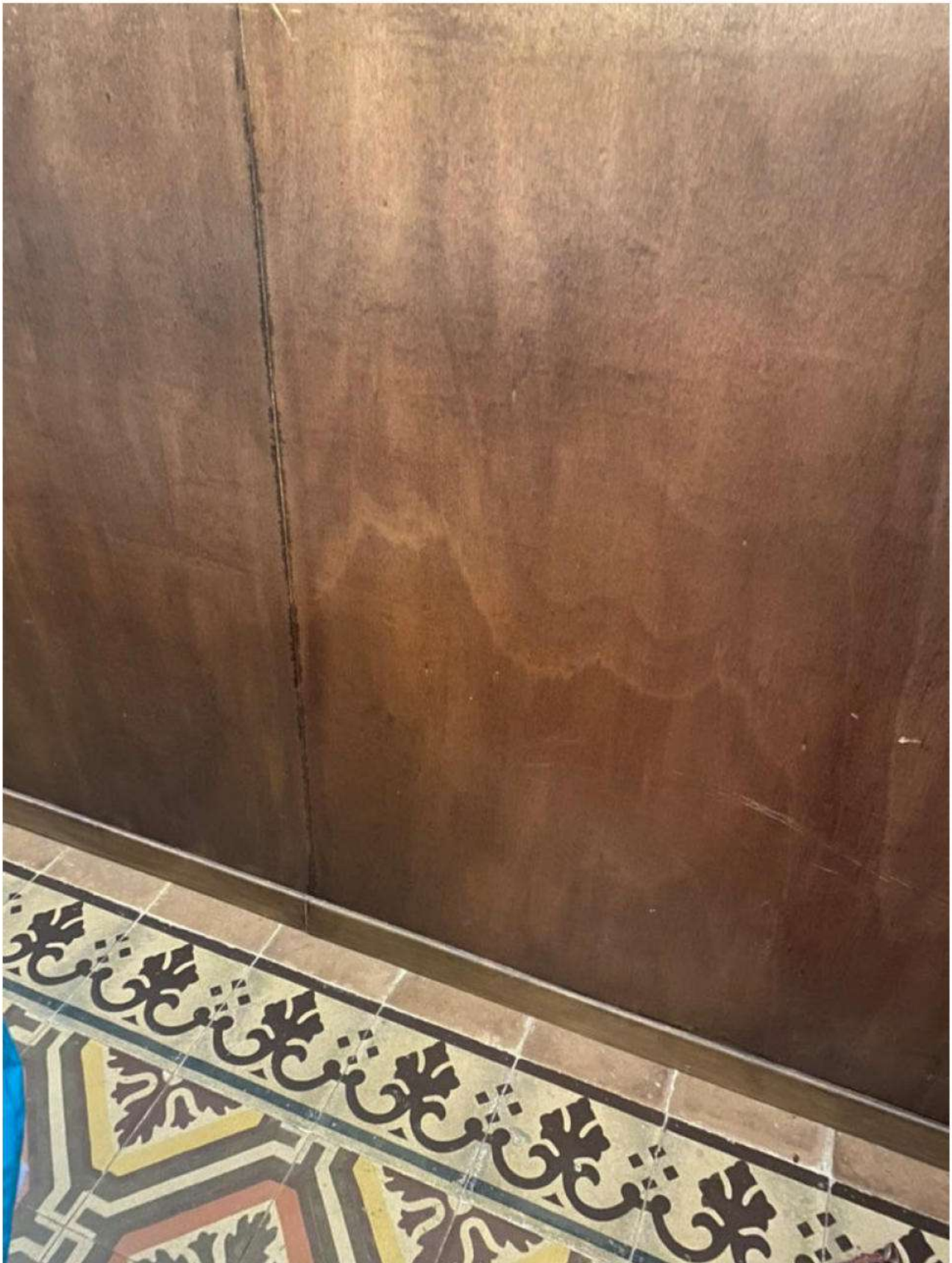


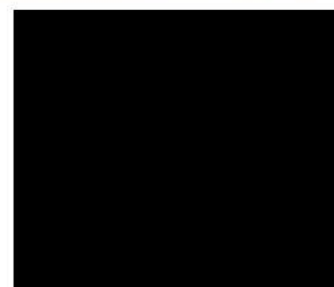
foto 9 – umidità di risalita parete lato nord che ha ormai interessato il rivestimento in legno.





foto 10 – esterno parte lato est umidità di risalita

24 gennaio 2025





**ALLEGATO N. 9**

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI DEFINITIVE**



### Risposte alle osservazioni di parte debitrice

In merito all'osservazione effettuata dal C.T.P. di parte debitrice sulle condizioni di degrado della struttura lignea della copertura dell'immobile dell'esecutata, si fa rilevare quanto segue.

Considerato che il C.T.P. ha potuto ispezionare direttamente la struttura del tetto, scattando alcune fotografie e documentandone le condizioni di conservazione, si è rilevato che gli elementi lignei del complesso delle strutture che costituiscono il tetto, nonché il tavolato di appoggio delle tegole, risultano fatiscenti. Anche il manto di tegole, del tipo a "coppo siciliano", mostra segni di vetustà e degrado, rendendo necessari lavori di sistemazione così da eliminare problematiche infiltrative.

L'inefficienza della copertura, con la presenza di tegole rotte e/o spostate dalla loro posizione originaria (riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dal C.T.P.), determina infiltrazioni d'acqua che deteriorano l'orizzontamento in cannucciato, di parte dell'immobile, con la comparsa di macchie e degradazione delle pitture del soffitto.

In merito alle quantità indicate nel computo metrico dal Tecnico della debitrice eseguita, queste appaiono plausibili e congruenti con i lavori da effettuare per ripristinare la funzionalità della copertura dell'immobile ed ammontano ad € 18.597,62 oltre IVA al 10%, per un totale di **€ 20.457,38 IVA inclusa**.

Considerato che lo scrivente aveva quantificato complessivamente in € 15.000,00 le spese di adeguamento strutturale dell'immobile, comprensive di alcuni lavori da eseguire nel tetto, avendo ad oggi una quantificazione puntuale delle lavorazioni da eseguire sulla copertura, è possibile suddividere i lavori stimati come di seguito specificato:

- adeguamento strutturale per la parte di fabbricato da regolarizzare, € 10.000,00 compresa IVA ;
- ripristino della funzionalità della copertura dell'immobile, € 20.457,38 compresa IVA.

In merito, poi, alla problematica relativa all'umidità di risalita, presente in alcune pareti murarie dell'immobile della [REDACTED] già evidenziata dallo scrivente nella relazione di stima depositata, non si ritiene di dover quantificare lavorazioni inerenti la risoluzione della questione in quanto nella valutazione dell'unità immobiliare si è considerato lo stato manutentivo generale dell'immobile.





Conclusioni definitive

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	126,00	/	€ 96.000,00	€ 96.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per variazioni catastali:	€ 350,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap. 8)	€ 10.000,00
Spese di adeguamento strutturale dell'immobile (vedi allegato 9)	€ 10.000,00
Spese di sistemazione della copertura dell'immobile (vedi allegato 9)	€ 20.457,38
Competenze tecniche di progettazione	€ 5.000,00
Attestato di Prestazione Energetica APE	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 50.042,62

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**  
Riduzione del valore del **10%** 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: € 5.004,26  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 45.038,36

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo alla debitrice esecutata, ammonta pertanto ad € 45.038,36.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 27/04/2025

Ing. Antonio Sorge

