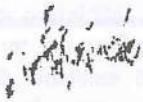

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI

Castello Gestione Crediti S.r.l.

contro


N. Gen. Rep. 191/06

Giudice Dr. **C. ZAPPALÀ**


ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Passari
iscritto all'albo della provincia di Messina al n. 974
C.F.: PSSMSM66E19F205O

con studio in Messina in via del Marò, 18 – Residence villa Rentia

Cel. 3289682313

email: mpassari@interfree.it

Beni nel Villaggio Faro Superiore (Messina) via Trieste n° 10
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. La piena proprietà, per la quota di 1000/1000, è del sig. [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni, dell'immobile sito in via Trieste n° 10, nel Villaggio Faro Superiore di Messina.

In catasto fabbricati: intestata a Messina Letterio foglio 38 mappale 6 subalterno 3, categoria A/6, classe 8, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: 37,96.

Coerenze: a nord con via Manzoni

a est con partic. 669 e 670

a sud con partic. 686

ad ovest con via Trieste.

Note: I dati si riferiscono al precedente corpo di fabbrica, oggi demolito e sostituito con altro a tre elevazioni, con mansarda e piano interrato ad oggi non ancora catastato.

Il bene è composto da un edificio a tre elevazioni fuori terra, con mansarda e piano interrato. L'immobile in esame è parte della zona periferica del villaggio di Faro Superiore e tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità, dall'altro penalizza il valore dell'immobile, stante la quasi mancanza di mezzi pubblici con il centro cittadino. E' infatti indispensabile l'uso di un automezzo proprio per raggiungere il centro di Messina.

Il corpo di fabbrica, oggetto della presente perizia, è stato realizzato nel 2005 previa demolizione di quello esistente e ad oggi non è stata effettuata la rettifica all'Agenzia del Territorio di Messina. La distribuzione degli ambienti nei tre piani fuori terra, nella mansarda e in quello interrato è così costituita:

- al piano interrato dal vano destinato a garage raggiungibile dalla scala interna e dalla rampa carrabile per l'accesso dal piano stradale (via Trieste) non ancora realizzato;
- al piano terra dal vano garage con accesso dalla via Trieste, dall'ingresso, dal vano lavanderia nel quale non è ancora realizzato il muro tramezzo divisorio con il resto del vano destinato a rampa d'accesso del garage interrato anch'esso non realizzato come da progetto e un w.c. (w.c., pila e doccia) nel sottoscala (non previsto in progetto);
- al piano primo un soggiorno, la cucina, uno spogliatoio (senza finestra), e un w.c. (lavabo, w.c., bidet e vasca); - al secondo piano vi sono due camere da letto, un ripostiglio con finestra lucifera, un w.c. e un piccolo balcone;
- nel piano sottotetto, destinato nel progetto a deposito occasionale e stenditoio (terrazza), vi è un unico vano con parete attrezzata ad angolo cottura e la terrazza a livello.

I locali sopra descritti sono raggiungibili dalla porta semicorazzata ubicata nella via Trieste e dalla scala interna ubicata nel vano d'ingresso al piano terra; i vani sono ben distribuiti e le rifiniture sono di livello medio ma non ancora completate: è da realizzarsi la parete divisoria tra vano lavanderia e la rampa carrabile del garage interrato, la balaustra e pavimento dell'intero vano scala interno, le porte interne e la pitturazione delle pareti interne; la dotazione dei servizi elettrici, telefonici, citofonici, tv, gas metano con relativa caldaia sono esistenti da ospitare, compreso l'allaccio alla fognatura e acquedotto comunale, mentre le relative rifiniture esterne sono state realizzate a regola d'arte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: comunione legale dei beni

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da finanziamento a favore di INTESA BCI S.P.A., contro [redacted] (debitore non datore), a firma di notaio [redacted] in data 18/05/2007 iscritto a Messina in data 30/11/2002 ai nn. 31037/3602
importo ipoteca: 140.000,00 €
importo capitale: 70.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA INTESA S.p.A. contro [redacted] a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Messina in data 19/07/2006 trascritto a Messina in data 29/09/2006 ai nn. 40972/22076

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: fabbricato con unico proprietario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia e successive varianti per lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato a tre elevazioni con mansarda e piano interrato intestata a [redacted]
Concessione Edilizia presentata in data 18/01/2002. A tutt'oggi non è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato.

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Faro Superiore via Trieste n° 10.

Il bene è composto da un edificio a tre elevazioni fuori terra, con mansarda e piano interrato. L'immobile in esame è parte della zona periferica del villaggio di Faro Superiore e tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità, dall'altro penalizza il valore dell'immobile, stante la quasi mancanza di mezzi pubblici con il centro cittadino. E' infatti indispensabile l'uso di un automezzo proprio per raggiungere il centro di Messina.

Il corpo di fabbrica, oggetto della presente perizia, è stato realizzato nel 2005 previa demolizione di quello esistente e ad oggi non è stata effettuata la rettifica all'Agenzia del Territorio di Messina. La distribuzione degli ambienti nei tre piani fuori terra, nella mansarda e in quello interrato è così costituita:

- al piano interrato dal vano destinato a garage raggiungibile dalla scala interna e dalla rampa carrabile per l'accesso dal piano stradale (via Trieste) non ancora realizzato;
- al piano terra dal vano garage con accesso dalla via Trieste, dall'ingresso, dal vano lavanderia nel quale non è ancora realizzato il muro tramezzo divisorio con il resto del vano destinato a rampa d'accesso del garage interrato anch'esso non realizzato come da progetto e un w.c. (w.c., pila e doccia) nel sottoscala (non previsto in progetto);
- al piano primo un soggiorno, la cucina, uno spogliatoio (senza finestra), e un w.c. (lavabo, w.c., bidet e vasca);
- al secondo piano vi sono due camere da letto, un ripostiglio con finestra lucifera, un w.c. e un piccolo balcone;
- nel piano sottotetto, destinato nel progetto a deposito occasionale e stenditoio (terrazza), vi è un unico vano con parete attrezzata ad angolo cottura e la terrazza a livello.

I locali sopra descritti sono raggiungibili dalla porta semicorazzata ubicata nella via Trieste e dalla

scala interna ubicata nel vano d'ingresso al piano terra; i vani sono ben distribuiti e le rifiniture sono di livello medio ma non ancora completate: è da realizzarsi la parete divisoria tra vano lavanderia e la rampa carrabile del garage interrato, la balaustra e pavimento dell'intero vano scala interno, le porte interne e la pitturazione delle pareti interne; la dotazione dei servizi elettrici, telefonici, citofonici, tv, gas metano con relativa caldaia sono esistenti da collaudare, compreso l'allaccio alla fognatura e acquedotto comunale, mentre le relative rifiniture esterne sono state realizzate a regola d'arte.

In catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 38 mappale 6 subalterno 3, categoria A/6, classe 8, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: 37,96.

Coerenze: a nord con via Manzoni

a est con partic. 669 e 670

a sud con partic. 686

ad ovest con via Trieste.

Note: I dati si riferiscono al precedente corpo di fabbrica, oggi demolito e sostituito con altro a tre elevazioni, con mansarda e piano interrato ad oggi non ancora catastato.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di circa mq 242,00, di cui circa mq 18,00 dal garage e circa 11,20 dallo spazio della rampa carrabile al piano terra, da circa mq 56,00 dal garage al piano interrato, da circa 1,45 mq dal balcone al piano secondo è da circa 12,20 mq dalla terrazza nel piano sottotetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 mt.

Destinazione	Superficie calpestabile mq	Coefficiente	Esposizione	Condizioni
Garage piano interrato	44,70	1	nord-ovest	buone
Garage piano terra	15,65	1	nord-ovest	buone
Vano rampa carrabile	11,20	1	sud-ovest	buone
Vano lavanderia	5,60	1	sud-est	buone
w.c. (sotto scala) piano terra	6,00	1	sud-est	buone
Ingresso piano terra	6,20	1	ovest	buone
Distribuzione piano primo	7,50	1	interno	buone
Soggiorno piano primo	12,50	1	sud-ovest	buone
Cucina piano primo	10,10	1	nord-ovest	buone
W.c. piano primo	2,80	1	ovest	buone
Spogliatoio	8,45	1	nord-est	buone
Distribuzione piano secondo	7,10	1	interno	buone
Camera piano secondo (L1)	16,50	1	sud-ovest	buone
Camera piano secondo (L2)	13,30	1	nord-ovest	buone
Ripostiglio piano secondo	7,65	1	nord-est	buone
W.c. piano secondo	3,30	1	ovest	buone
Balcone piano secondo	1,45	0,30	ovest	buone
Locale sottotetto	37,20	1	est-ovest	buone
Terrazzo	11,20	0,40	ovest	buone
Vano scala	12,10	1	est	buone

Superficie lorda complessiva: mq 298,00 circa

Superficie commerciale complessiva: mq 290,27 circa

Superficie calpestabile: mq 241,50 circa

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: b4d

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Note: (intero edificio)

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in

opera, condizioni: ottime.

Note: (intero edificio)

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime. Note: (intero edificio)
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime. Note: presenza di porzione di terrazza.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime. Note: semiblindato
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	Note: ad oggi non ancora collocate
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	Note: ad oggi non ancora collocato
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: c.a., condizioni: da normalizzare. Note: ad oggi non ancora pavimentata e senza balaustra
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	Note: predisposizione non ancora collocato tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

I metodi di stima che si ritiene adottare sono quello per capitalizzazione dei redditi (stima analitica) e per confronto diretto comparativo (stima sintetica). Il valore definitivo di stima sarà la media aritmetica dei due valori ricavati con i suddetti metodi.

Metodo di capitalizzazione dei redditi

Il reddito medio annuo continuativo da capitalizzare è dato dalla formula: $C_0 = R.L.T. - (Q + Imp. + Sf. e Ines. + Ammin.)$. Considerando che il canone ordinario, mensile ed anticipato ritraibile dall'immobile in normali condizioni è pari a € 600,00 si ha che: $R.L.T. = € 600,00 \times 12 \text{ (mesi)} = € 7.200,00$ (Reddito Lordo Totale del proprietario); $Q = € 7.200,00 \times 0,085 = € 612,00$ (Quote di ammortamento, manutenzione, amministrazione ed assicurazione dell'immobile, considerate pari al 9% del Reddito Lordo Totale);

$Imp. = € 7.200,00 \times 0,063 = € 453,60$ (Imposte e tasse relative all'immobile, considerate pari al 6,3 % del Reddito Lordo Totale);

$Sf. e Ines. = € 7.200,00 \times 0,01 = € 72,00$ (Sfitto e Inesigibilità dell'immobile, considerati pari al 1 % del Reddito lordo Totale).

Pertanto, sostituendo ai simboli le cifre come sopra ottenute, si ha: $C_0 = 7.200,00 - (612,00 + 453,60 + 72,00) = € 6.062,40$.

La formula di capitalizzazione sarà quella delle accumulazioni iniziali di rendite annue, costanti e anticipate, per cui il valore del bene V_1 , considerando un saggio di

capitalizzazione pari a $r = 2,05 \%$ (tale è il valore del saggio medio dell'investimento immobiliare urbano, tenuto conto soprattutto dell'età dell'edificio, delle dotazioni, la presenza diffusa di umidità e l'ubicazione dello stesso in zona urbana), sarà:

$$V1 = C_0/r = € 6.062,40 \times 100/2,05 = € 295.726,00.$$

Metodo del confronto diretto

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché:

- i beni presi a confronto hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione; esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite.

Dalle informazioni assunte si è riscontrato che il prezzo unitario medio di mercato, per appartamenti in zona simili a quello in oggetto per caratteristiche proprie ed estrinseche, oscilla tra 980,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Considerato la presenza di minime dotazioni condominiali, il contesto urbanistico di completamento (zona B4d), l'ubicazione in area urbana, la ridotta presenza di negozi commerciali, l'ottimo stato di conservazione delle rifiniture esterne del fabbricato (nuovo fabbricato), l'esposizione, lo stato di conservazione delle rifiniture interne (alcune opere da realizzare) e le dimensioni dell'appartamento, si ritiene equo attribuire al fabbricato de quo un valore al mq pari a €. 1.050,00. Tenuto conto che la superficie commerciale è pari alla somma delle seguenti superfici:

superficie lorda = 285,35 mq

terrazza 11,20 X 40% = 4,48 mq

balcone 1,45 X 30% = 0,44 mq

per un totale di 290,27 mq

Pertanto il valore V2 che si ottiene sulla base di quanto sopra sarà $V2 = €/mq 1.100,00 \times mq 290,27 = € 304.784,00$

Facendo la media aritmetica tra i due valori V1 e V2 determinati con i metodi adottati, si ottiene il valore attuale dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) \times 0,5 = (295.726,00 + 304.784,00) \times 0,5 = € 300.255,00$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Dipartimento gestione del territorio - Città di Messina e Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		290,27	€ 300.255,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali assolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e arrotondato:

€ 298.000,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.
Messina, li 26/07/2007

Il perito
Arch. Massimo Passari



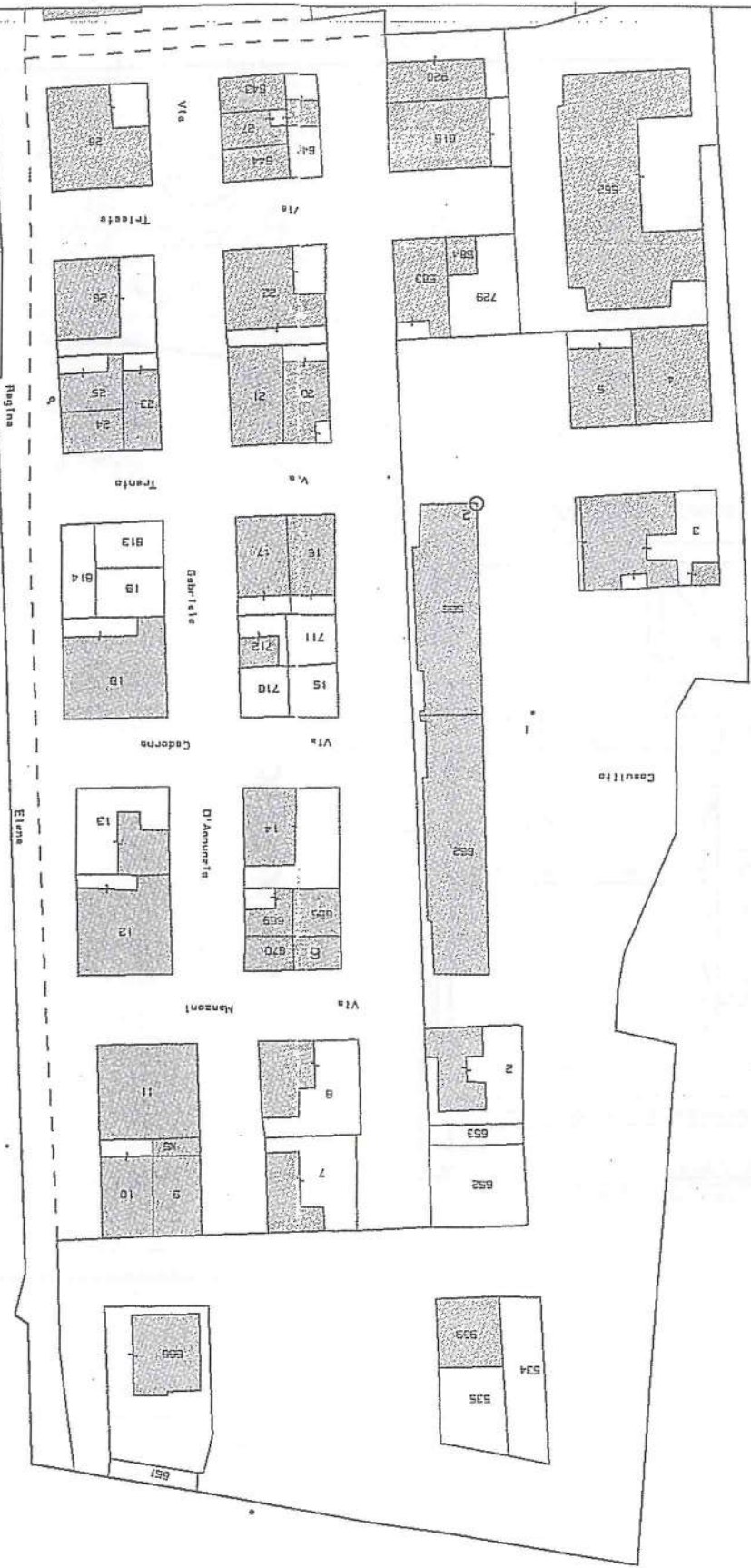
Reportato all'elenco
del 27.6.07
V. Cuccia

ALLEGATO n° 3

20-Apr-2007 10:46
Prot. n. ME0163492/2007
Rich. n. 33135

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: MESSINA
Foglio: 38
Richiedente: PASSARI



 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

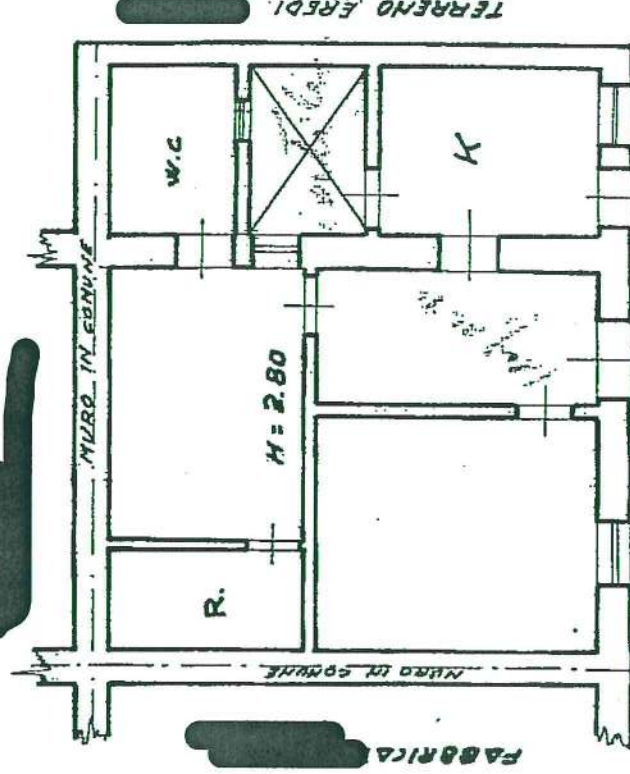
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 759)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via TRIESTE - FARO SUP

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**

F 38 PART. 0/3



VIA TRIESTE

666
—
83

0138859



* 709594-1

ORIENTAMENTO



SCALE DIST: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2.7.80

PROT. No 13058.

Compilata dal

(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo del.....GEOMETRA

della Provincia di ALESSANDRIA

DATA

Firma:

2015-01-01

ALLEGATO n° 4

3078/5



MUNICIPIO DI MESSINA

DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO

Settore Amministrativo-Sezione Concessioni Edilizie

Concessione Edilizia n. 265/2002

Fasc.n. 3150/3

IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO

Vista l'istanza pervenuta al Comune-Dip.Pol.Terr.- il 07/12/2001, prot. n. 1/8317, con la quale la ditta [REDACTED], domiciliato in Messina, Via [REDACTED]

[REDACTED] n.q. di proprietario, ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia per eseguire i lavori relativi alla costruzione un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, più interrato e sottotetto per mc.512,02, previa demolizione del fabbricato esistente, in Messina-Via Trieste n.10 del Villaggio Faro Superiore, sulla superficie di mq. 60,563, distinto in catasto al fg. 38, part. n.686, ricadente nel P.R.G. vigente in zona "B3a" ed in zona "B4d" nella variante generale del P.R.G.. adottata con deliberazione di C.C. n. 29/C del 06/04/1998;

Visto il progetto prot.Dip.Pol.Terr. 1/8371 del 07/12/2001, redatto dall'Ing. [REDACTED]

Visto il rapporto n.1/8371, trasmesso dalla D.T.U. in data 10/04/2002;

Vista la nota conclusiva del responsabile del procedimento tecnico datata 10/04/2002, a firma Santoro e Martella (coordinatore), con la quale si propone il rilascio della C.E. così come richiesta alle seguenti specifiche condizioni:

1. Il sottotetto osservi le norme vigenti per i depositi occasionali;
2. I locali non abitabili non siano in diretta comunicazione con i locali abitabili;
3. I corridoi devono avere, in ogni punto, larghezza minima di mt. 1,20;
4. La scala interna di collegamento ai vari piani deve osservare l'art. 40 del R.E.;

Visto il parere favorevole, a condizioni, espresso dalla A.U.S.L. il 10/04/2002 con nota n.15297/01;

Visto il parere espresso dalla C.E.C. nella seduta del 24/04/2002, che così testualmente recita: "FAVOREVOLE alle condizioni della proposta di provvedimento";

Visti i versamenti di £.100.000+ euro 13,22, per diritti comunali e quota proporzionale di cui all'art.5 del R.E.;

Visto il versamento di euro 7.327,62, eseguito su cc postale n.14063986, intestato al Comune di Messina-Servizi di Tesoreria, boll. n.0158 del 18/07/2002, quali oneri concessori, così ripartiti: euro 3.193,50 per costo di costruzione di cui all'art. 6 della l.10/77 ed euro 4.134,12 per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della l.10/77;

Atteso che in ottemperanza alla deliberazione di G.M. n.206 del 18/06/2002, relativa all'aggiornamento degli oneri concessori artt. 5 e 6 della L. 10/77, si è proceduto al ricalcolo dell'art. 6 L. 10/77 che nello specifico ammonta ad euro 80,28;

Ritenuto, quanto sopra, la ditta di cui sopra, prima della notifica del presente provvedimento tenuta ad eseguire il versamento di euro 80,28;

Visto il versamento di euro 80,28, eseguito su cc postale n.14063986, intestato al Comune di Messina-Servizi di Tesoreria, boll. n. del , quale conguaglio sull'imponibile dovuto per il costo di costruzione (ex art. 6 della l.10/77);

Atteso che i pagamenti risultano congrui;

Vista la legge 28/01/1977,n.10;

Vista la L.R.27/12/78,n.71;

Vista la L.R.10/08/1985,n.37;

Visto il R.E. Comunale;

CONCEDE

alla ditta [redacted] facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, i lavori relativi alla costruzione un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, più interrato e sottotetto per mc. 512,02, previa demolizione del fabbricato esistente, in Messina-Via Trieste n.10 del Villaggio Faro Superiore, sulla superficie di mq. 60,35, distinto in catasto al fg. 38, part. n.686, ricadente nel P.R.G. vigente in zona "B3a" ed in zona "B4d" nella variante generale del P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n. 29/C del 06/04/1998, in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 24/04/2002, che fa parte integrante del presente provvedimento.

Per l'attuazione dell'opera la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti vigenti in materia e, in particolare, è tenuta a conseguire prima dell'inizio dei lavori:

1) l'Autorizzazione del Genio Civile, ai sensi dell'art.18 della legge 64/74;

Ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune Dipartimento Urbanistica la data di inizio e fine lavori (con allegata documentazione fotografica), tenendo presente che, ai sensi dell'art.36 della L.R.71/78, il termine ultimo per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del presente provvedimento. I lavori medesimi dovranno essere ultimati entro tre anni a far data dalla comunicazione del loro inizio. Ai sensi dell'art.16 del R.E. il direttore dei lavori ed il costruttore, prima dell'inizio dei lavori devono comunicare al Sindaco-Dipartimento Politica del Territorio l'accettazione dell'incarico loro affidato. La ditta è tenuta, prima dell'inizio dei lavori, alla presentazione degli elaborati grafici di cui all'art.28 della Legge 10/91 ed inoltre dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

1. Il sottotetto osservi le norme vigenti per i depositi occasionali;
2. I locali non abitabili non siano in diretta comunicazione con i locali abitabili;
3. I corridoi devono avere, in ogni punto, larghezza minima di mt. 1,20;
4. La scala interna di collegamento ai vari piani deve osservare l'art. 40 del R.E.;
5. l'opera rappresentata in progetto sia realizzata in conformità alle norme di buona costruzione;
6. i materiali utilizzati per gli alloggi e la loro messa in opera garantiscano una efficace protezione dall'umidità ed un idoneo isolamento termico e acustico;
7. la cucina (o il posto cottura ricavato nel vano pranzo soggiorno) sia dotata di cappa connessa a canna idonea per aspirare fumi, vapori ed esalazioni;
8. le pareti della cucina e dei bagni siano rivestite con materiali lavabile fino all'altezza di mt. 1,60;
9. i servizi igienici abbiano apertura di mq 0,80 per il ricambio di aria oppure siano dotati di idoneo impianti di aspirazione elettromeccanico che assicuri un ricambio di aria pari a 5 volte il volume dell'ambiente. Nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- Con riferimento agli inerti, sfabbricati, materiali di risulta da escavazioni etc, relativi alla costruzione in questione, si fa obbligo alla ditta di tenere a disposizione degli organi di vigilanza tutte le bollette e i registri relativi allo smaltimento dei suddetti materiali nelle discariche autorizzate.

- Il presente provvedimento, viene rilasciato ai soli fini urbanistici ed edilizi, salvi i diritti dei terzi e fatti salvi tutti gli altri eventuali pareri, N.O., autorizzazioni e vincoli di zona previsti per legge, da conseguire a cura della ditta, ciò anche giusta previsione di cui al penultimo comma dell'art.2 della L.R.17/94.
- Il titolare della C.E. è responsabile e quindi risponde della conformità delle opere da realizzare secondo il progetto approvato ed alle modalità esecutive contenute nel provvedimento concessorio medesimo. Pertanto risponde di eventuali difformità e/o illeciti che si dovessero riscontrare prima del rilascio dei certificati di conformità ed abitabilità/agibilità, salvo che lo stesso non indichi espressamente i responsabili degli eventuali abusi. Il concessionario risponde, altresì, del pagamento delle sanzioni pecuniarie e delle spese dell'esecuzione in danno, in caso di demolizione di opere abusivamente realizzate.
- Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amm.vo per la Regione Siciliana entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica o ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro il termine di 120 (centoventi) giorni.

La presente Concessione Edilizia, ai sensi dell'art.36 della L.R.71/78, deve essere trascritta, a spese della ditta, nei registri immobiliari

Messina, li 20 SET. 2002

IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
(arch. Manlio Minutoli)





MUNICIPIO DI MESSINA
DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO
Settore Amministrativo - Sezione Concessioni Edilizie



IL presente provvedimento, composto da n. 5 pagine, in data 25/09/02 è stato notificato

alla ditta [REDACTED], consegnandolo a mani di

[REDACTED] in q- di incaricato dalla
Giulietta Nitta

unitamente a n. 2 tavole di progetto.

PER RICEVUTA

IL RESPONSABILE

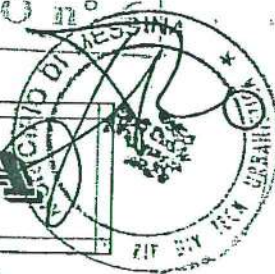
Giuliana

[REDACTED] e nella qualità di incaricato

[REDACTED]

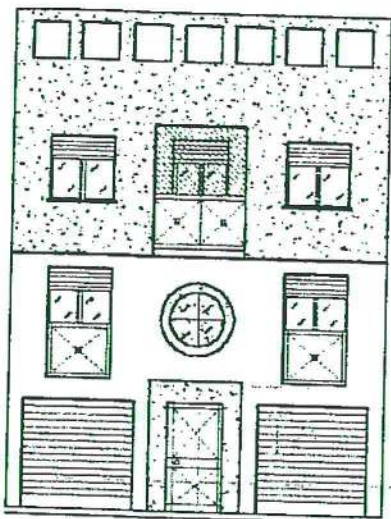
ALLEGATO n°

ORIGINALE



COMUNE DI MESSINA

VILLAGGIO FARO SUPERIORE
VIA TRIESTE, 10



RIPARTIZIONE URBANISTICA
PROTOCOLLO

07 DIC 2001

Prot. N.

1/8317



Data:

TAV.

3

Progettista:
ING.



Ditta:



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI F.T.
PIU' INTERRATO E SOTTOTETTO, PREVIA
DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE
(AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA L.R. 21/73)

ELABORATI GRAFICI

DATI URBANISTICI

Superficie fondiaria:

$$m. 8.50 \times m. 7.10 = mq 60.35 < mq 120.00$$

Volume massimo assentibile: (art. 28 L.R. 21/73)

$$mq 60.35 \times 9.00 = mc 543.15$$

Altezza massima consentita:

$$m. 11.00$$

Altezza massima di progetto:

$$m. 9.80 < m. 11.00$$

Volume di Progetto:

$$\text{piano terra} = (8.20 \times 6.90) \times 2.90 = mc 164.08 \quad \sqrt{3.20 \times 8.20}$$

$$\text{piano primo} = (8.20 \times 6.90) \times 2.90 = mc 164.08 \quad \sqrt{3.20 \times 8.20}$$

$$\text{piano secondo} = [(3.10 \times 8.00 \times 2.90) + (2.00 \times 6.90)] \times 2.90 = mc 183.86 \quad \checkmark$$

$$\text{Totale Volume : } mc 512.02 \quad \checkmark$$

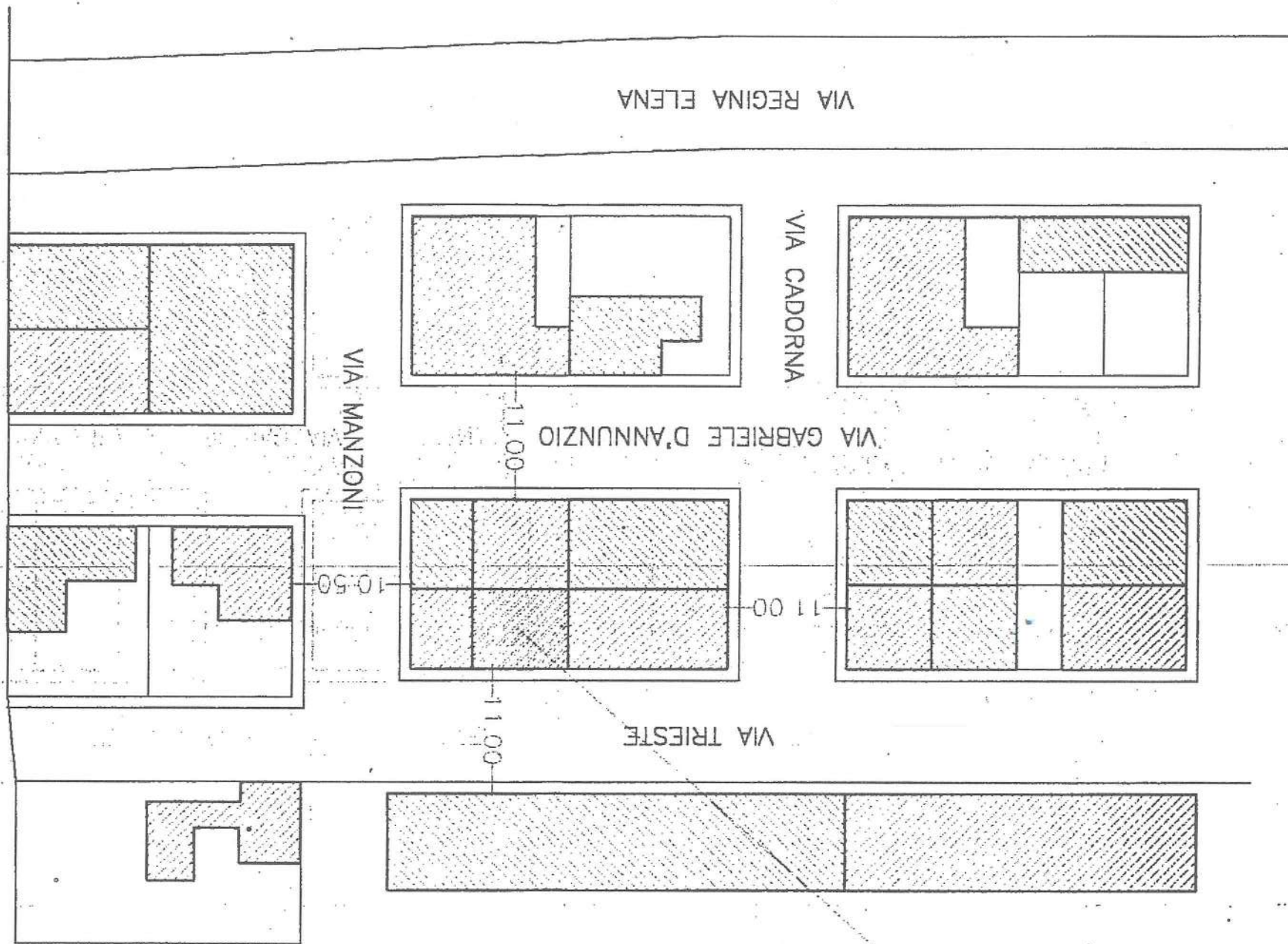
Parcheggio minimo da prevedere :

$$mc 512.02 / 10 = mq 51.20 \quad \checkmark$$

Parcheggio di progetto :

$$mq 49.00 + mq 16.50 = mq 65.50 > 51.20$$

SCALA 1:500

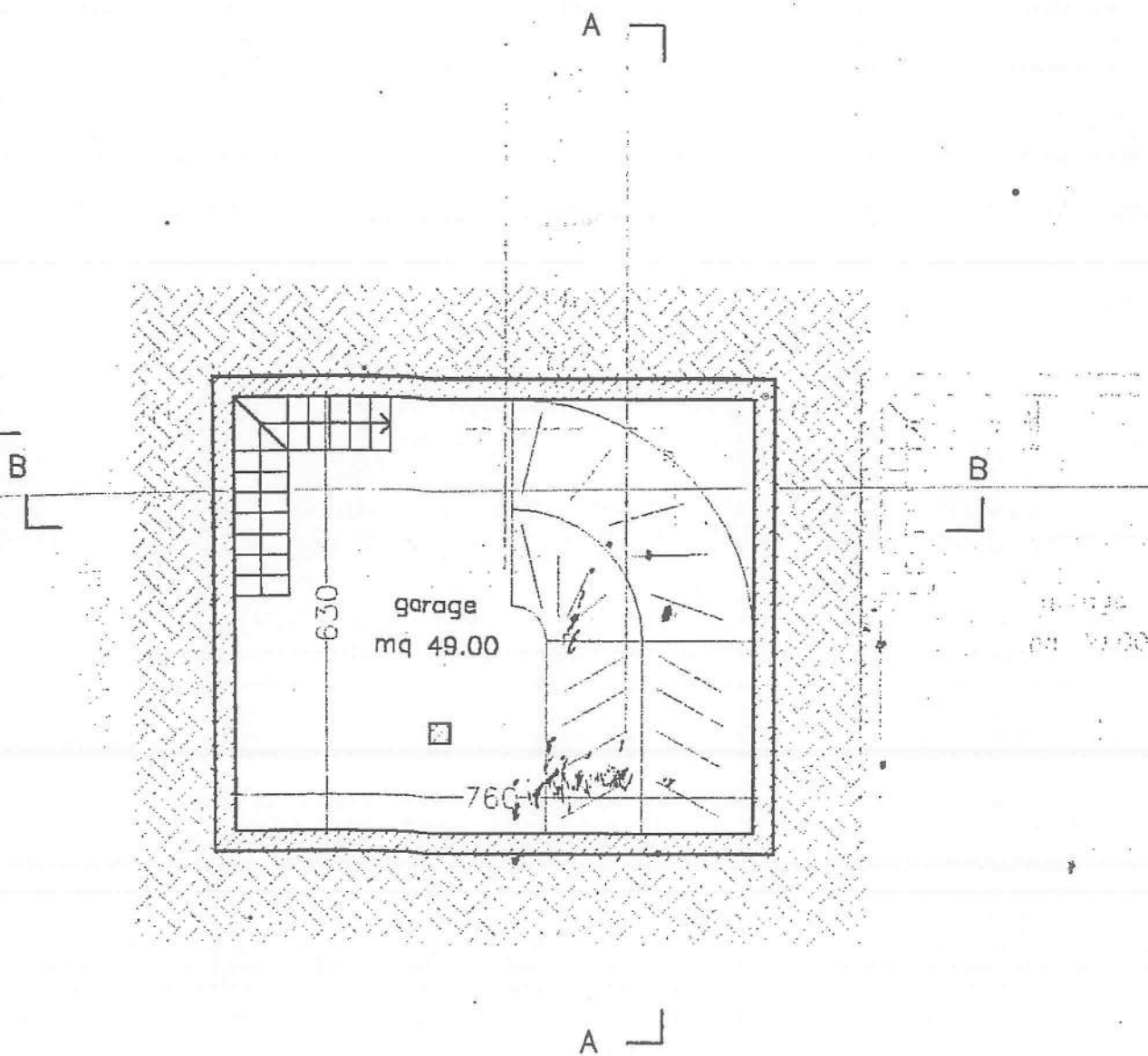


FABBRICATO OGGETTO D'INTERVENTO

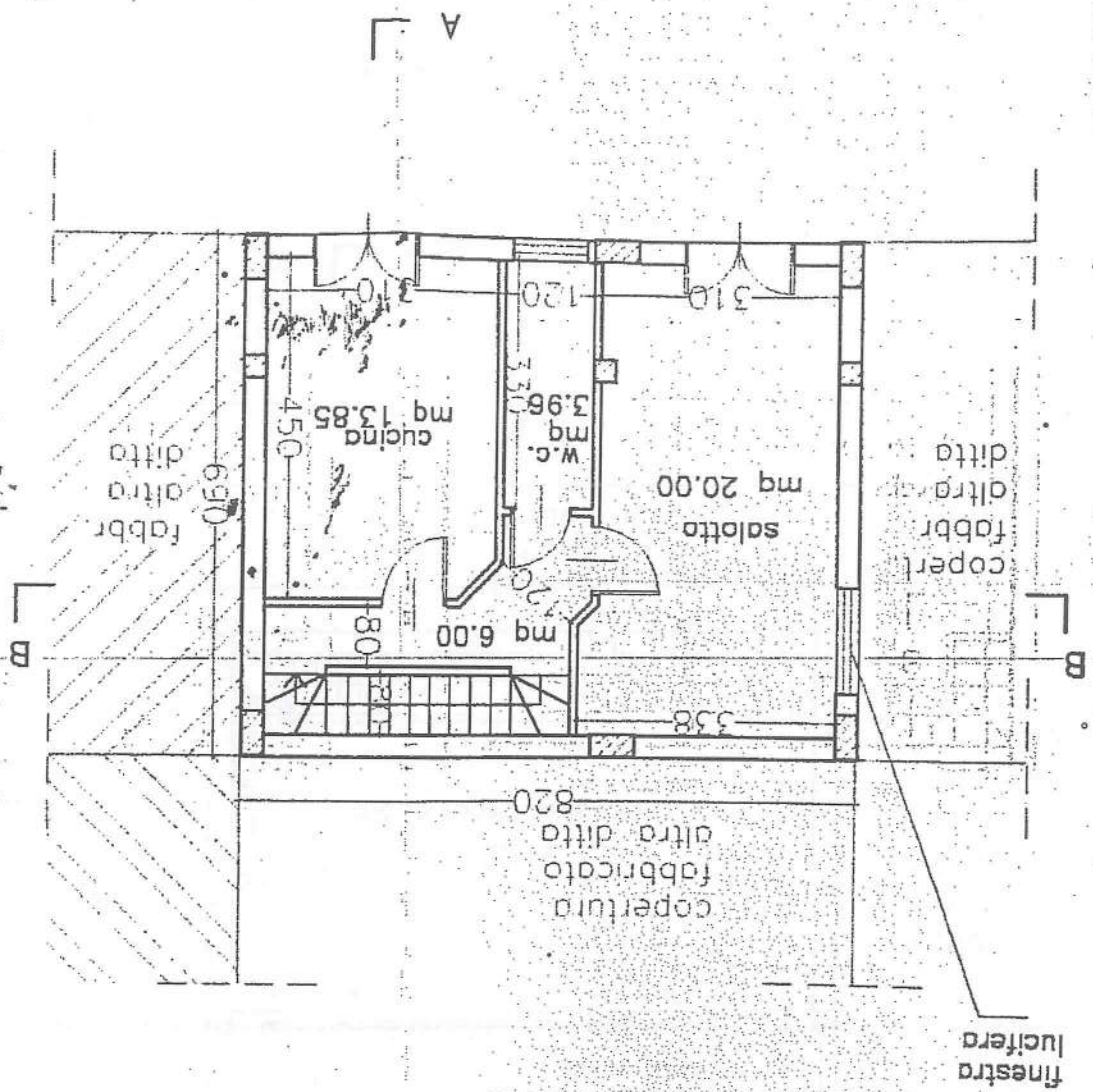
QUOTAZIONE

PLANUA PLANU INTERIATU

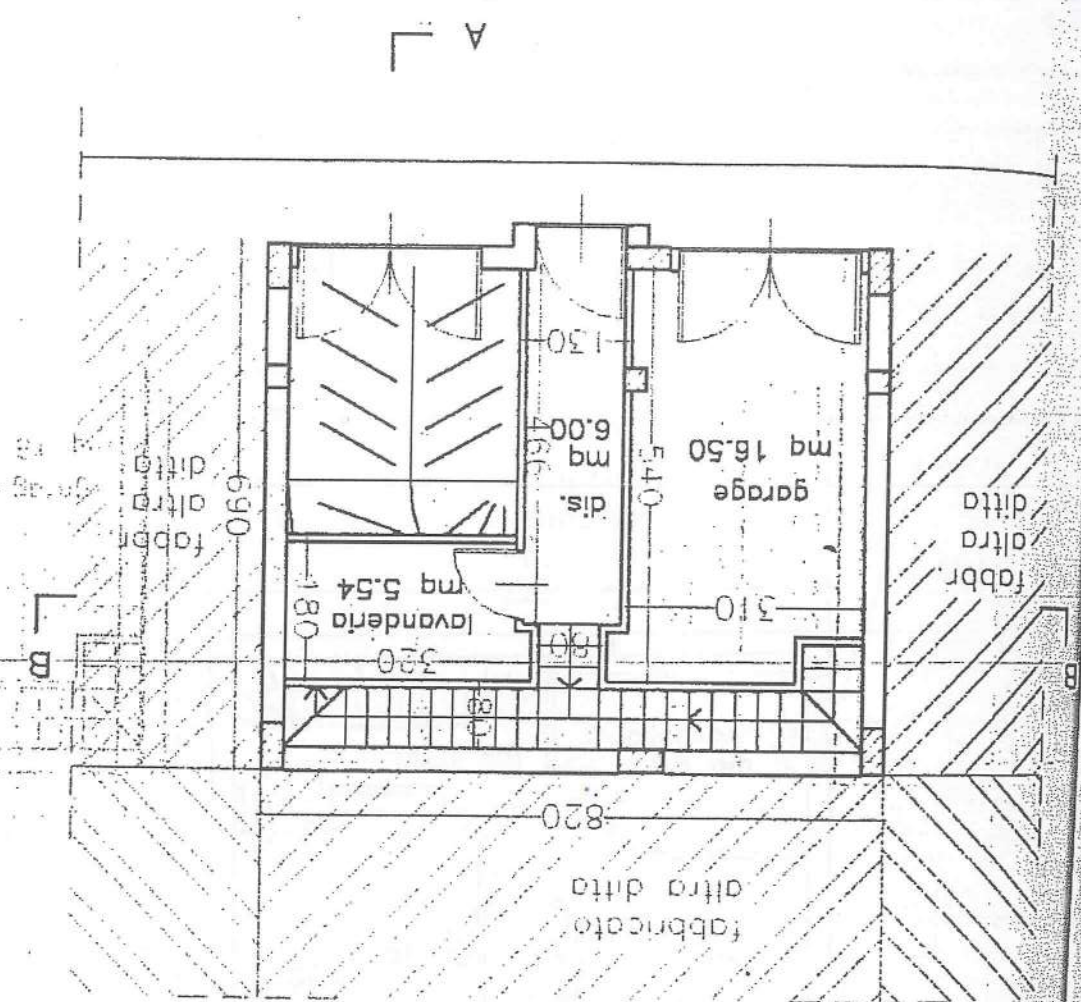
PROGETTU



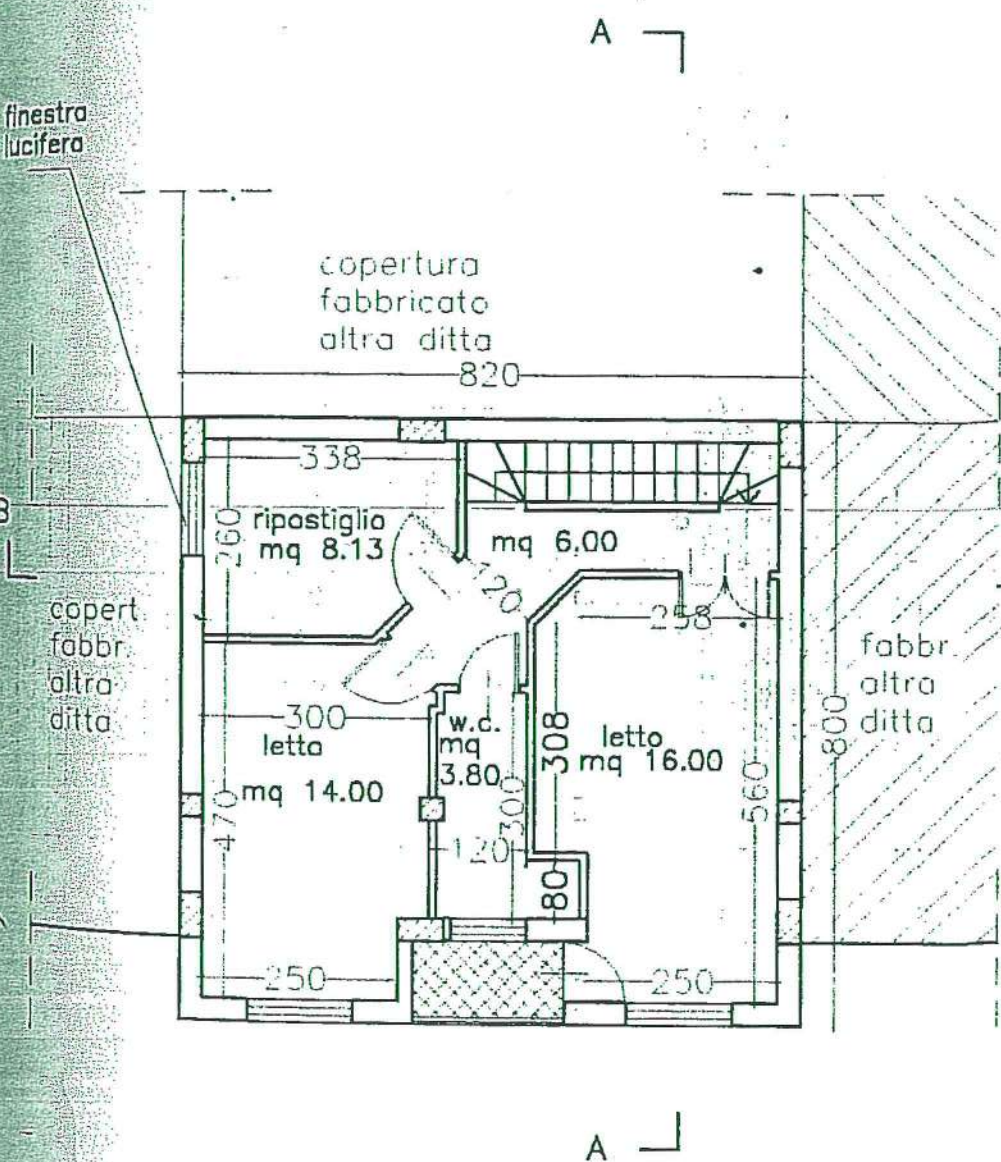
PIAZZA SAN@ TERESA



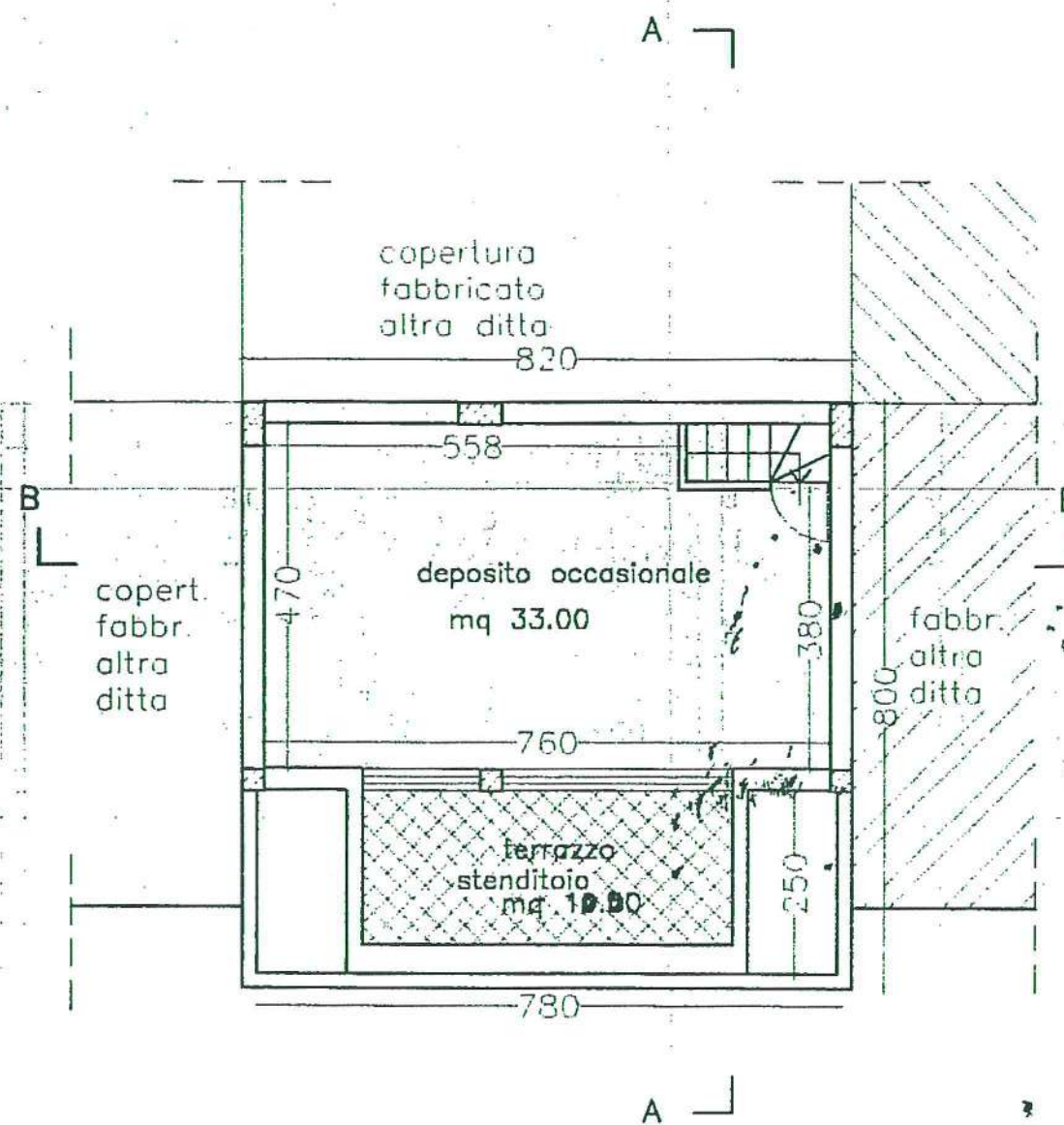
PIAZZA SAN@ TERESA



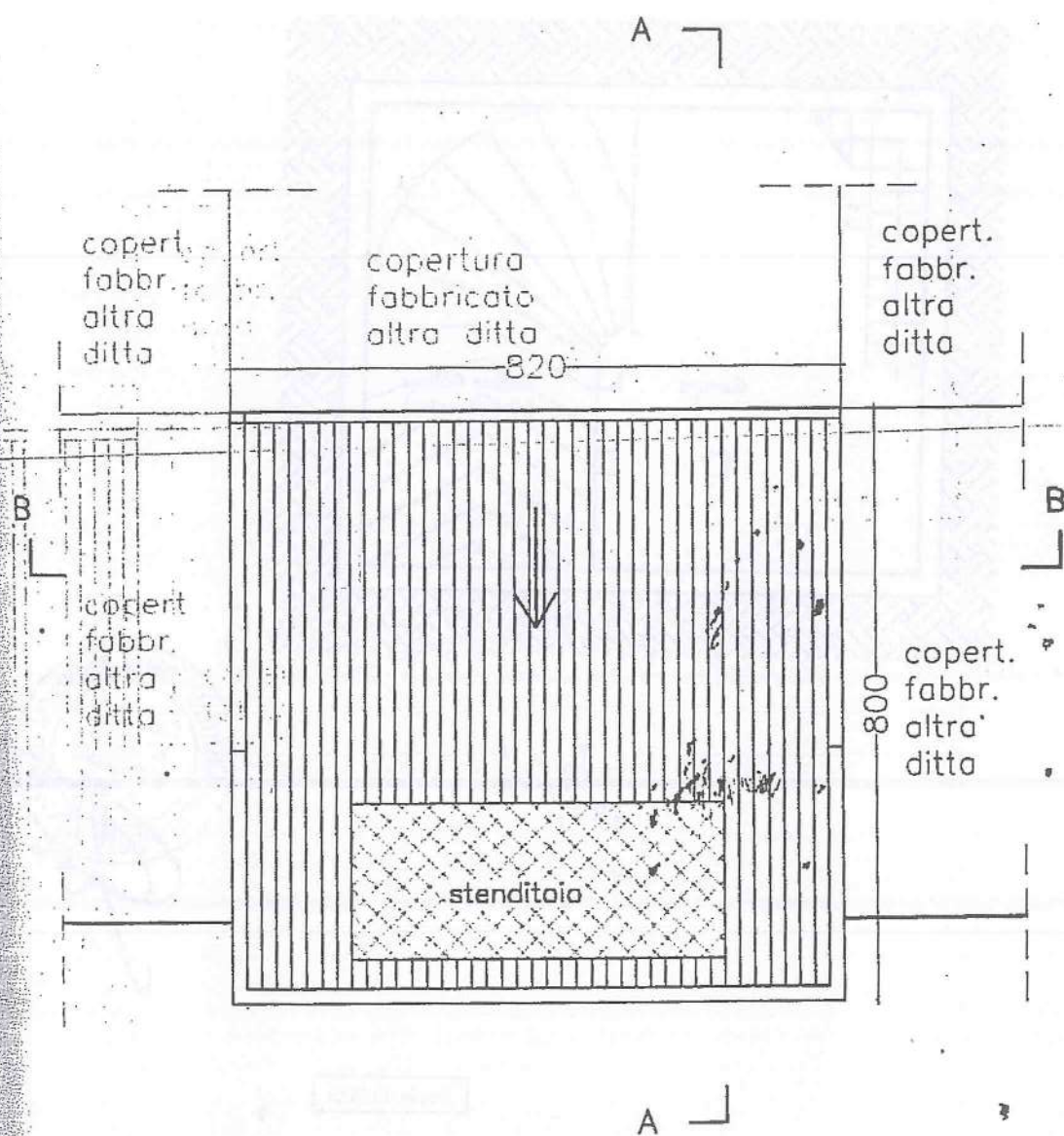
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA SOTTOTETTO



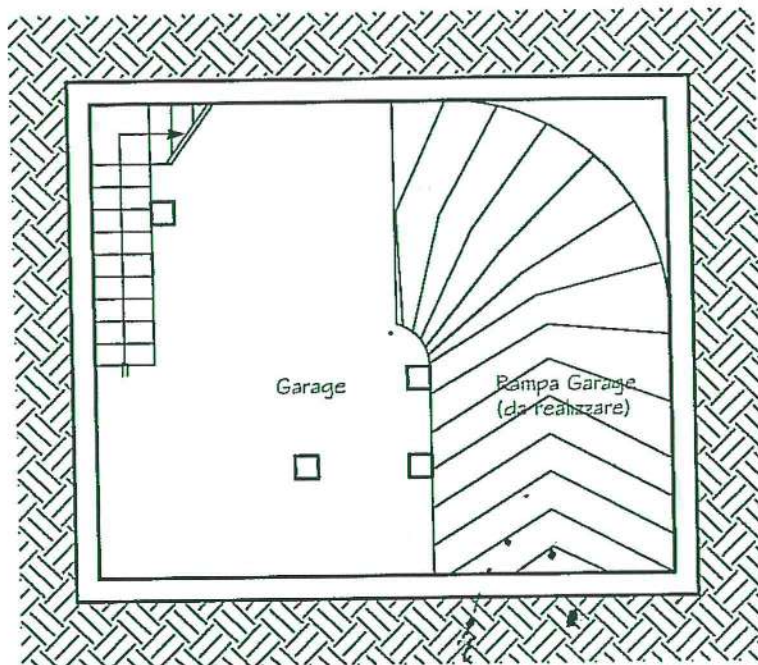
PIANTA COPERTURA



Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestione

ELABORATO GRAFICO:

PIANTA PIANO INTERRATO

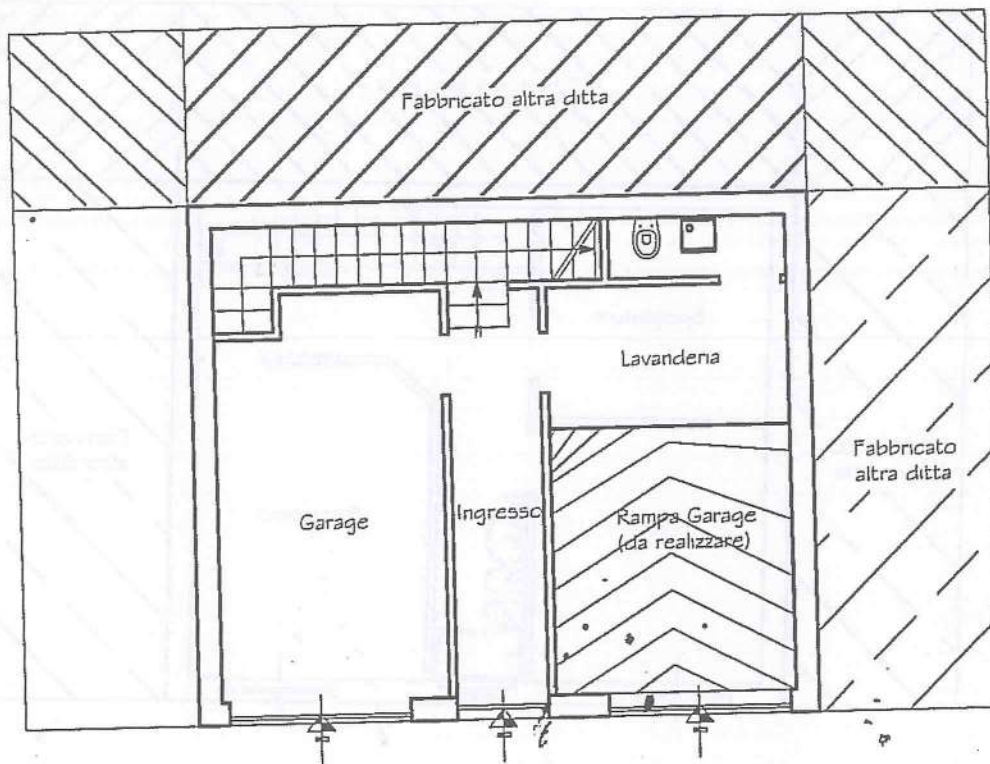


Scala 1:100



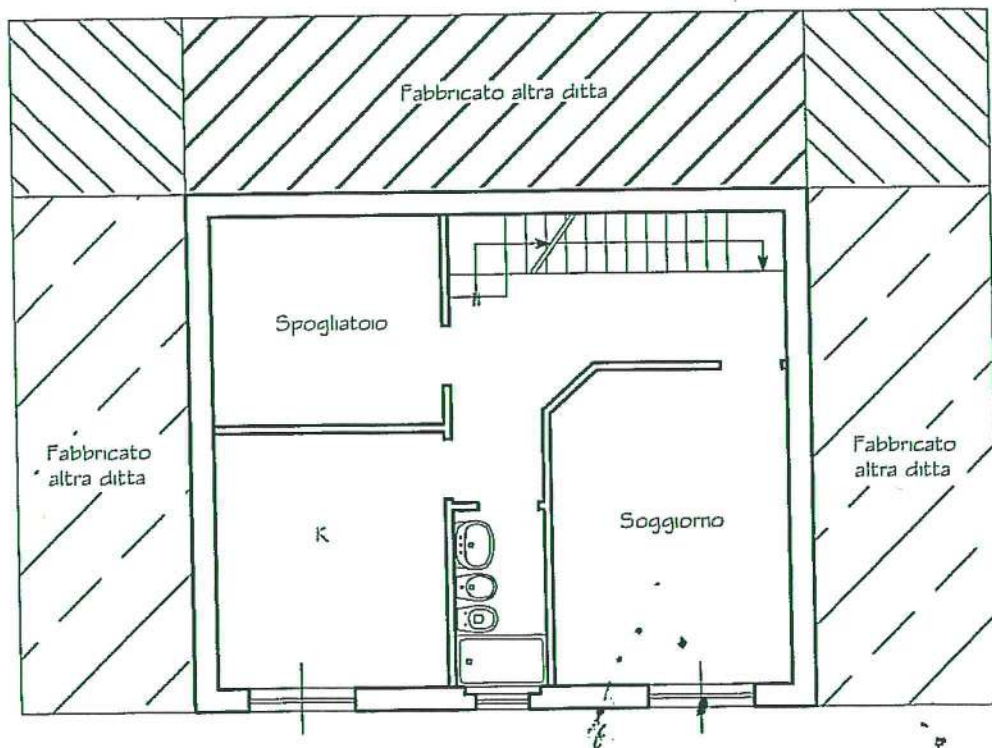
ELABORATO GRAFICO:

PIANTA PIANO TERRA



Scala 1:100

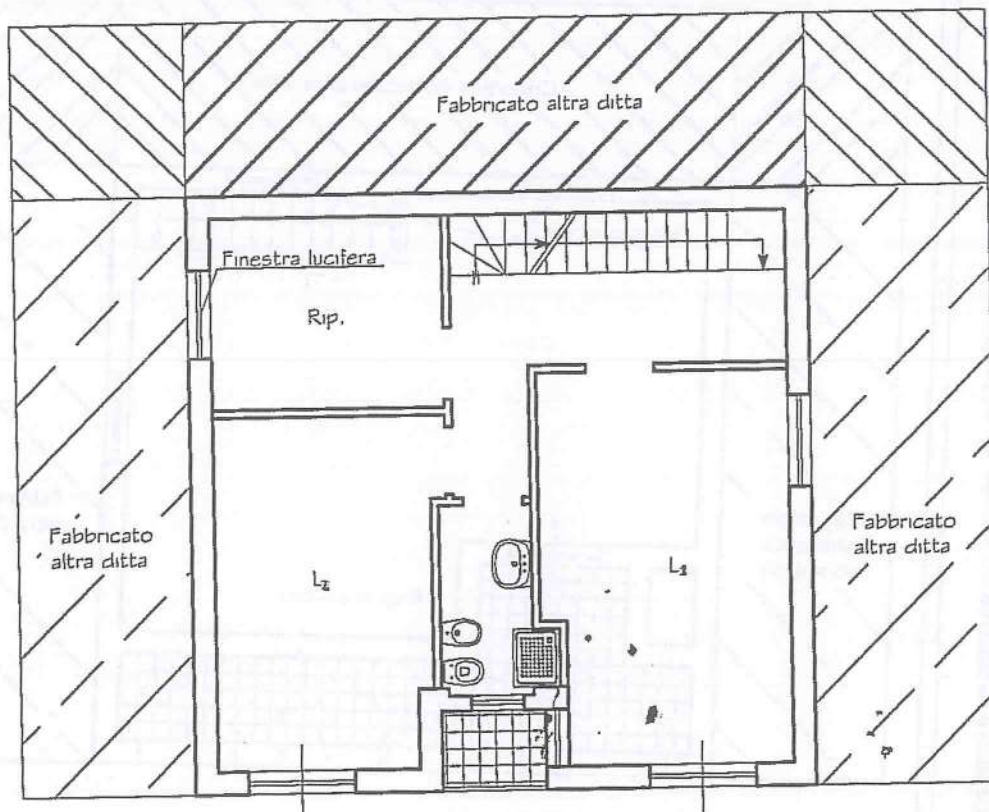
PIANTA PIANO PRIMO



Scala 1 : 100

ELABORATO GRAFICO:

PIANTA PIANO SECONDO

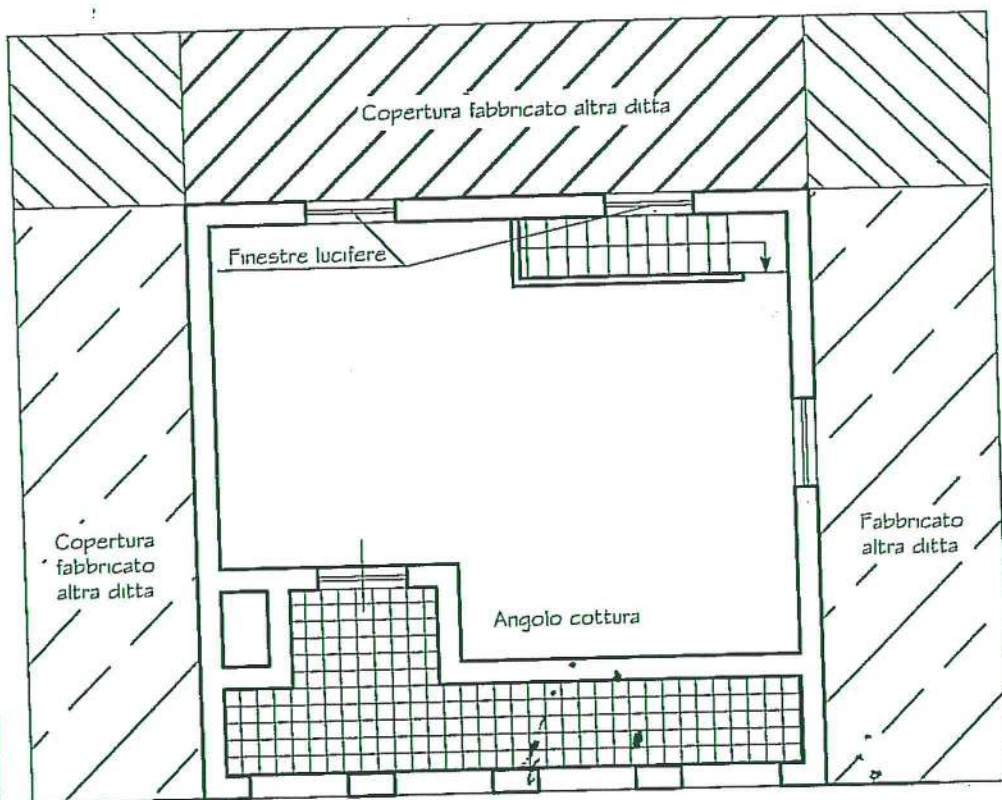


Scala 1:100

Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestione

ELABORATO GRAFICO:

PIANTA SOTTOTETTO



Scala 1:100

ELABORATO FOTOGRAFICO: Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestione Cre

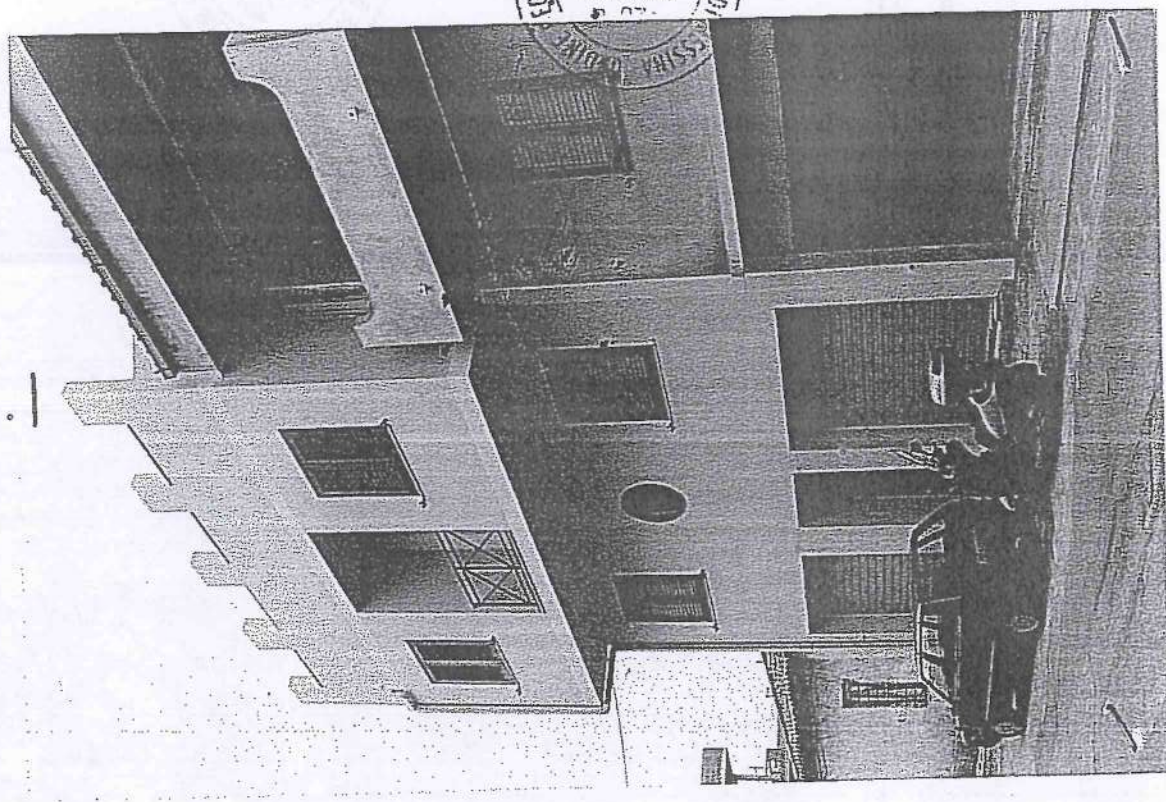


Foto n°2

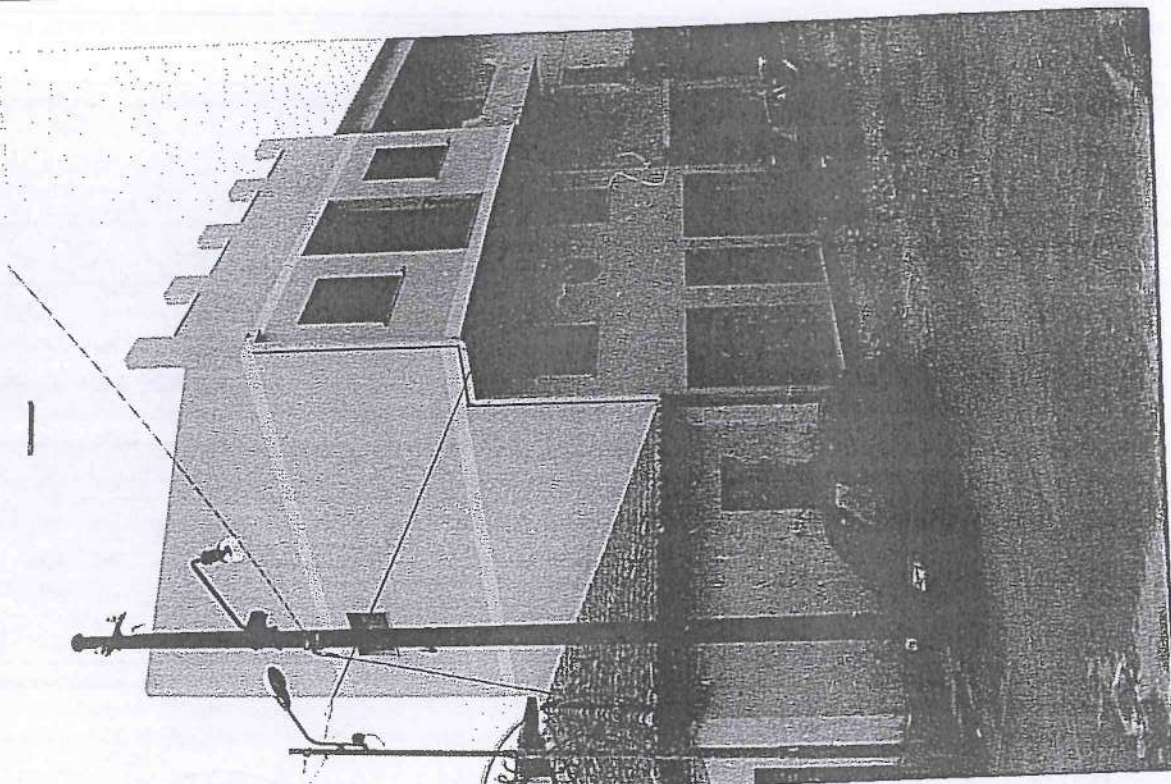


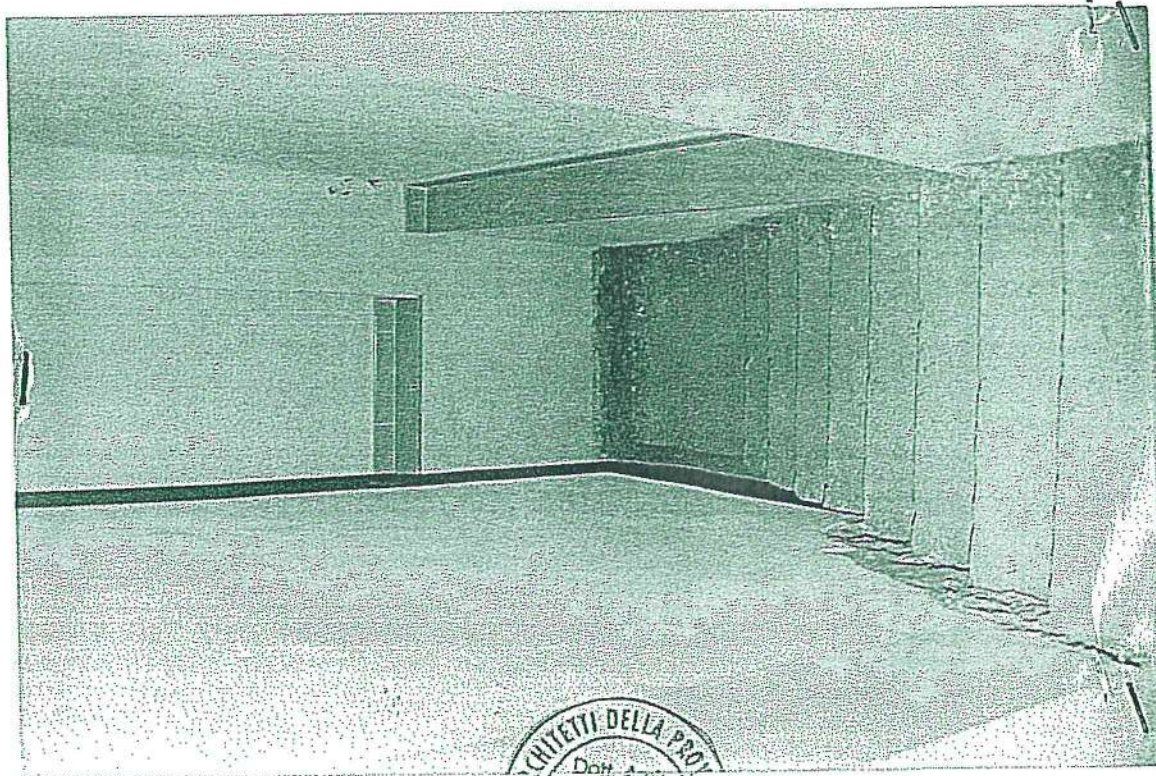
Foto n°1

MASSIMO
n. 974

GLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI
Dott. Arch.
PASSARI
MASSIMO
n. 974

Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestione

LABORATO FOTOGRAFICO:



Stampa circolare:
Dott. Arch.
PASSARI
MASSIMO
n. 974
Stampa circolare:
Dott. Arch.
PASSARI
MASSIMO
n. 974

Foto n°5 - piano interrato

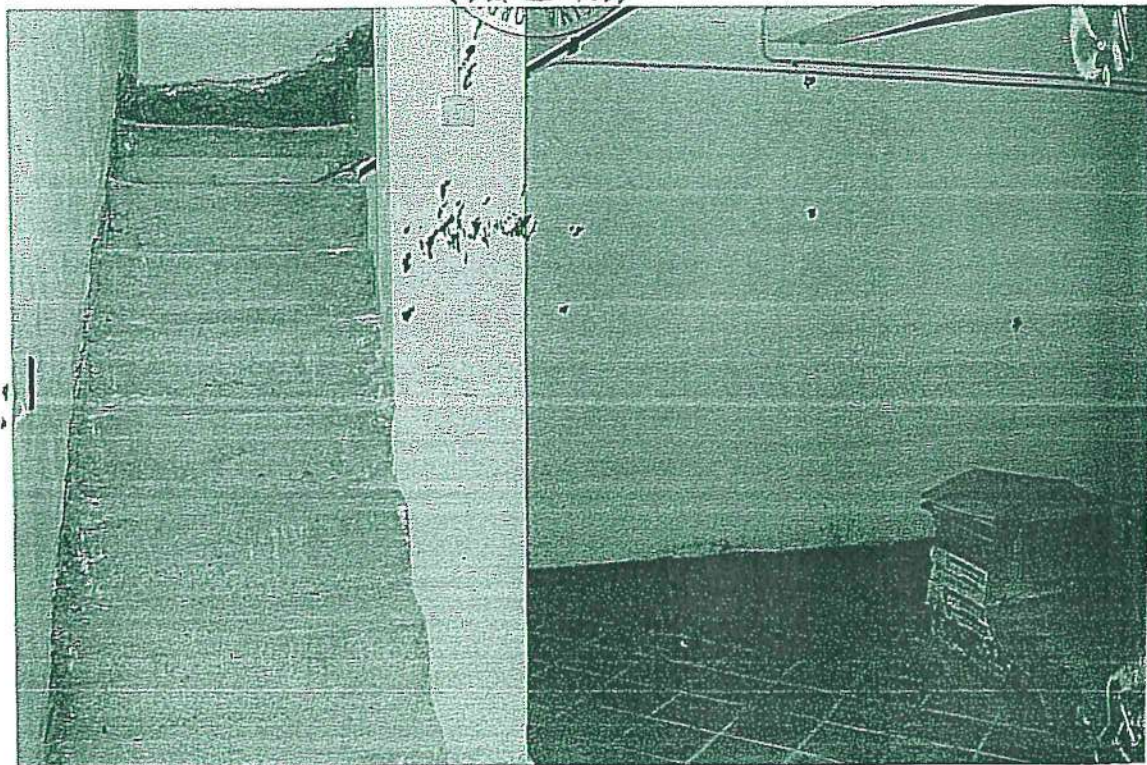


Foto n°6 - piano interrato

ELABORATO FOTOGRAFICO: Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestione

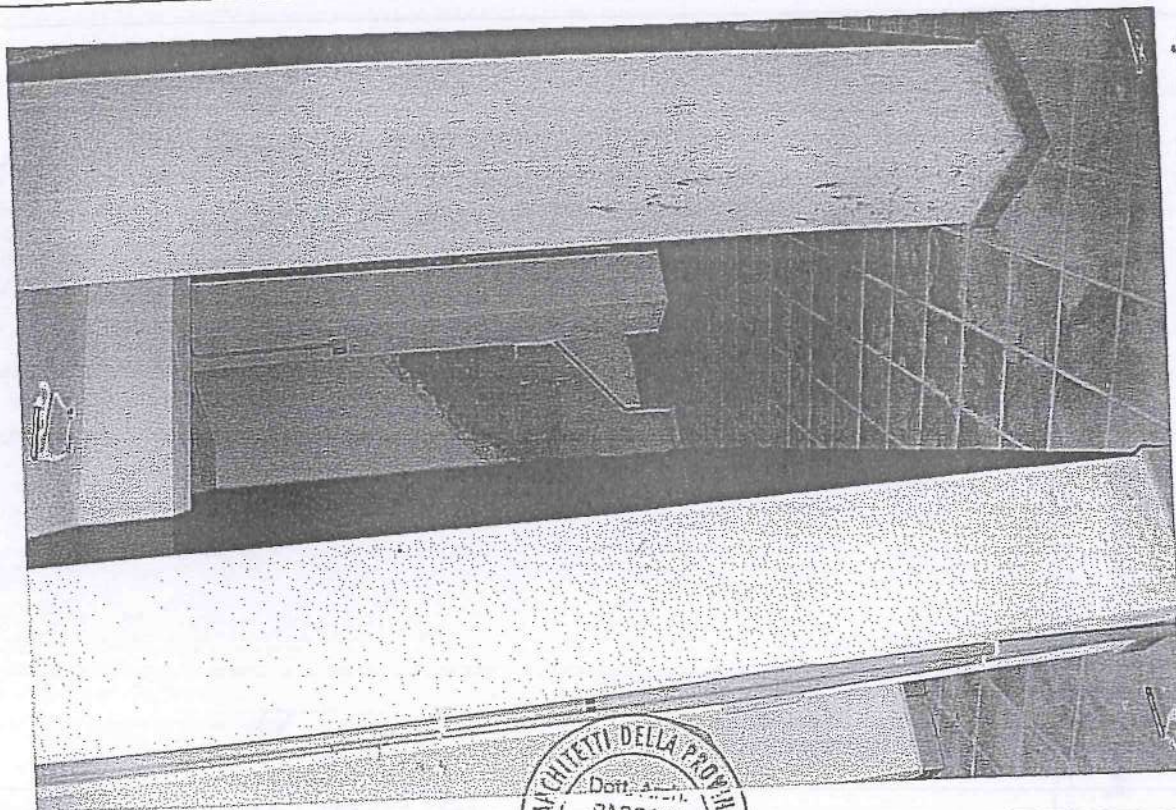


Foto n°7 - piano interrato

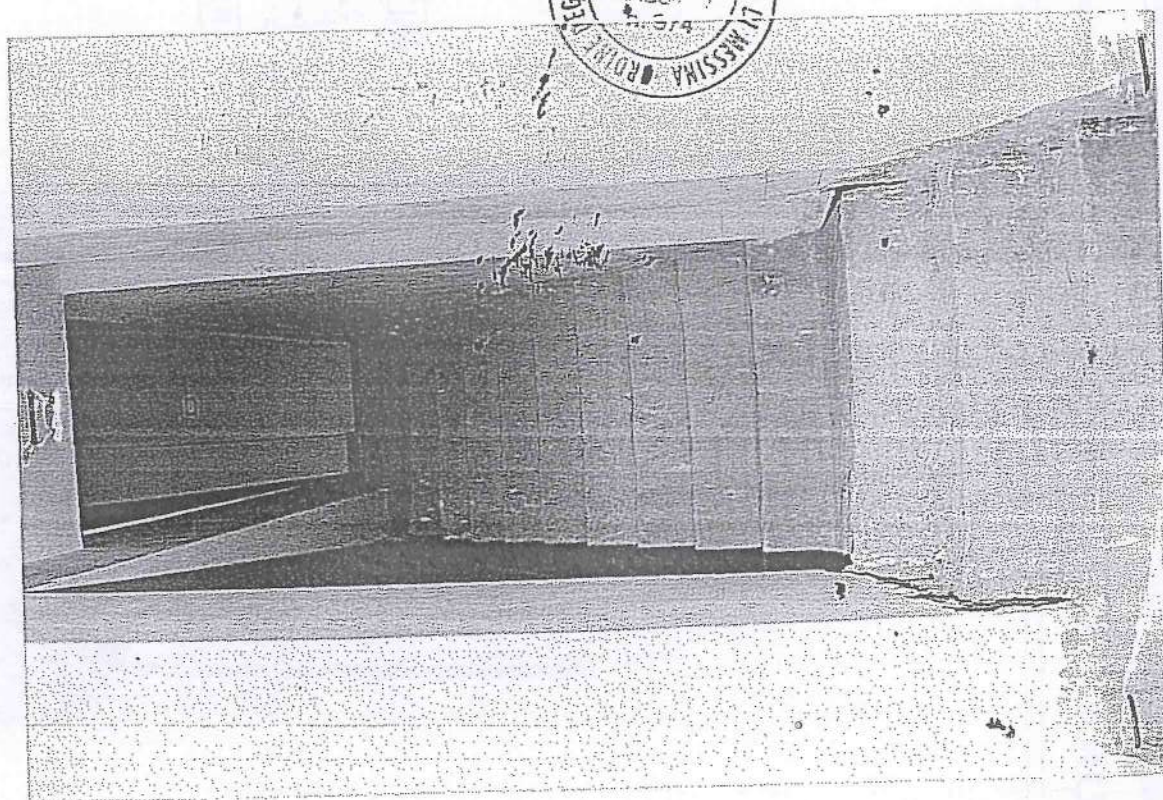


Foto n°8 - piano interrato



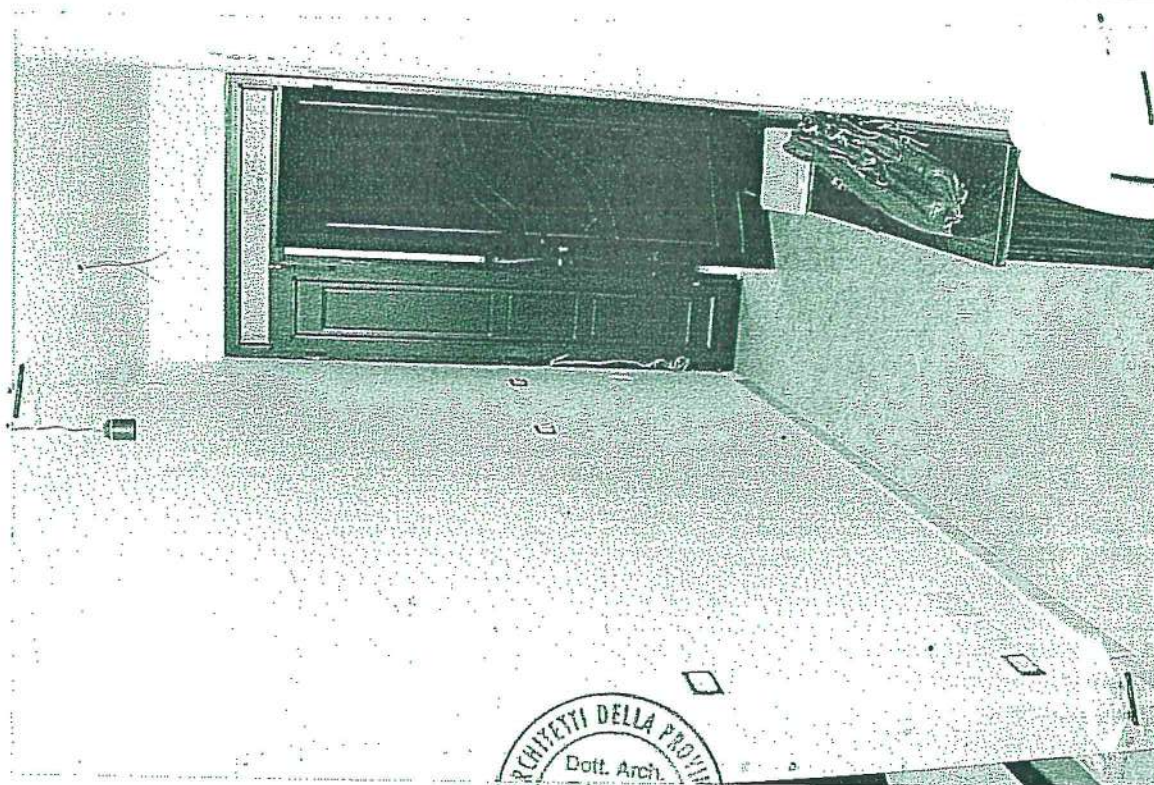


Foto n°9 – piano terra

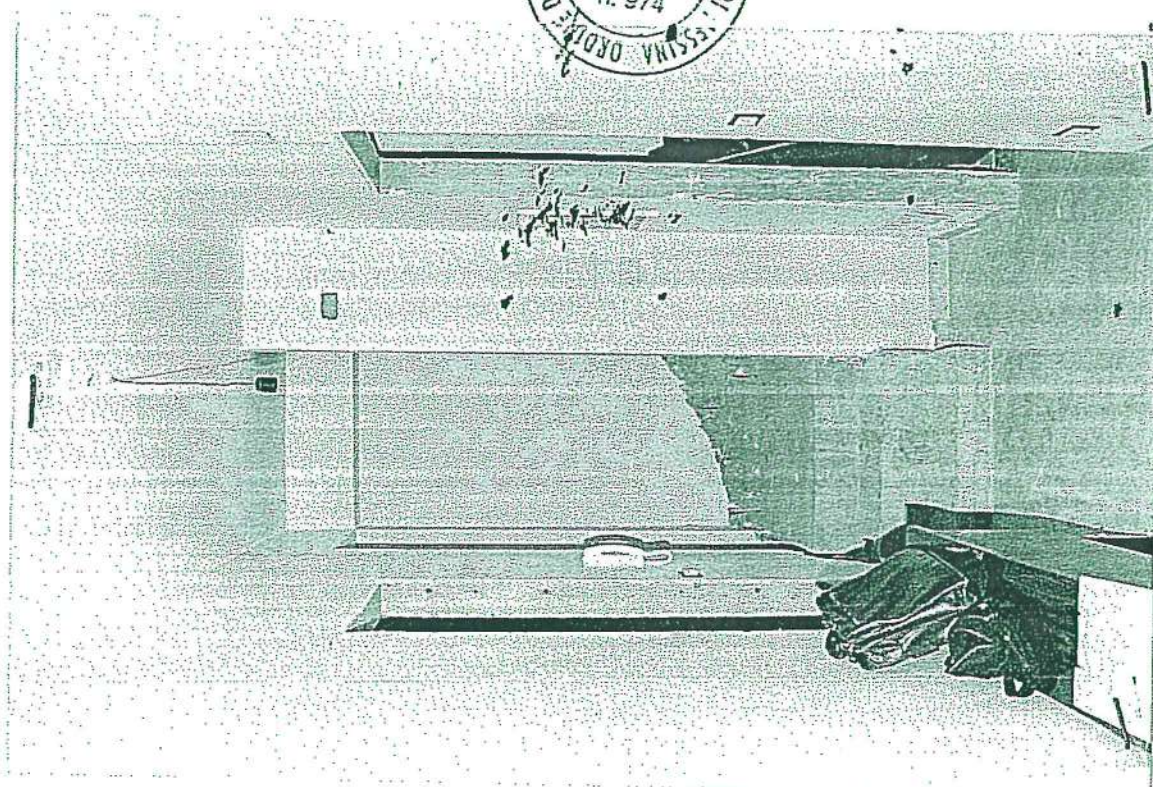


Foto n°10 – piano terra

ELABORATO FOTOGRAFICO: Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Gestio

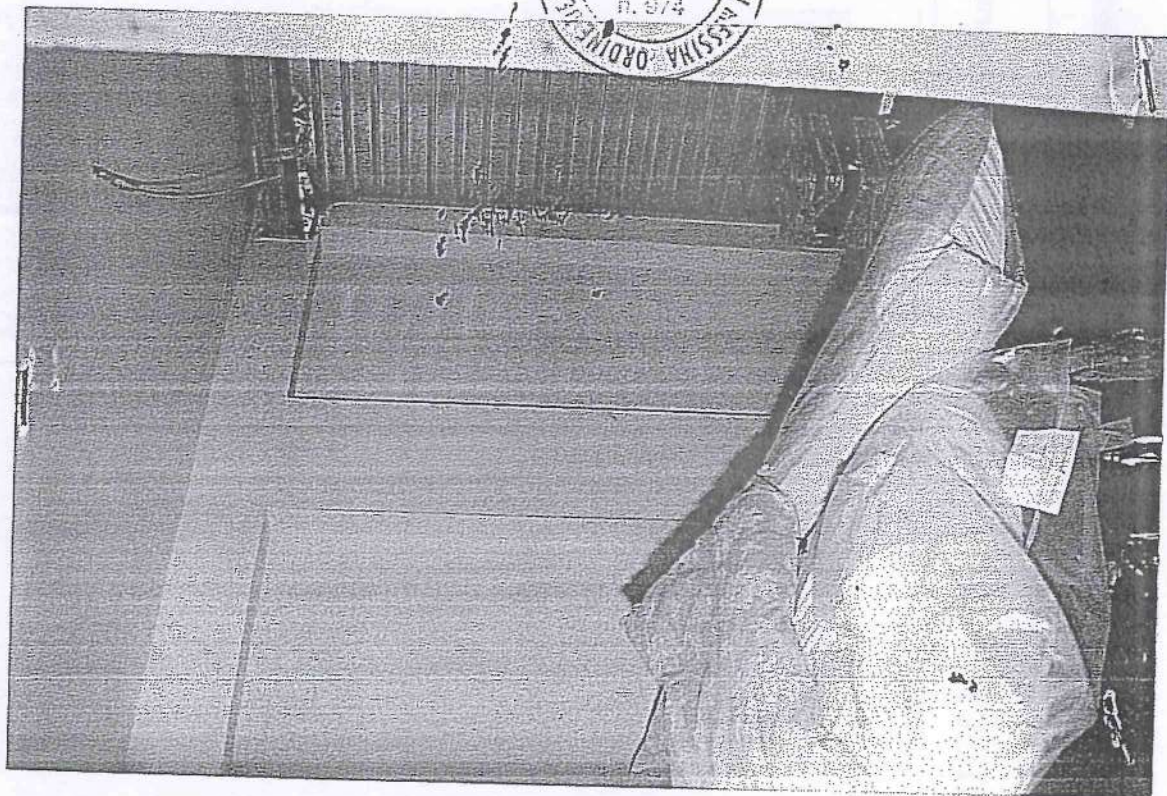


Foto n°12 – piano terra



Foto n°11 – piano terra



LABORATO FOTOGRAFICO:

Procedura esecutiva n° 191/06 R. E. promossa dalla Castello Ges

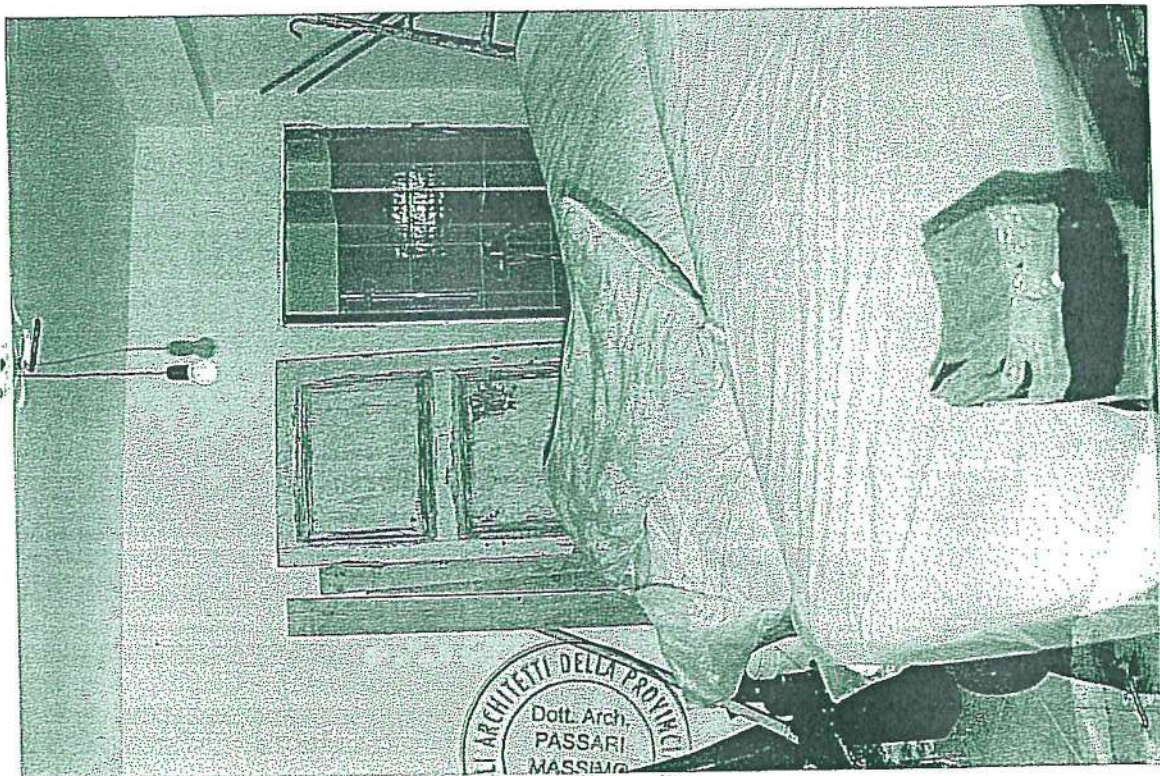


Foto n°13 - piano terra

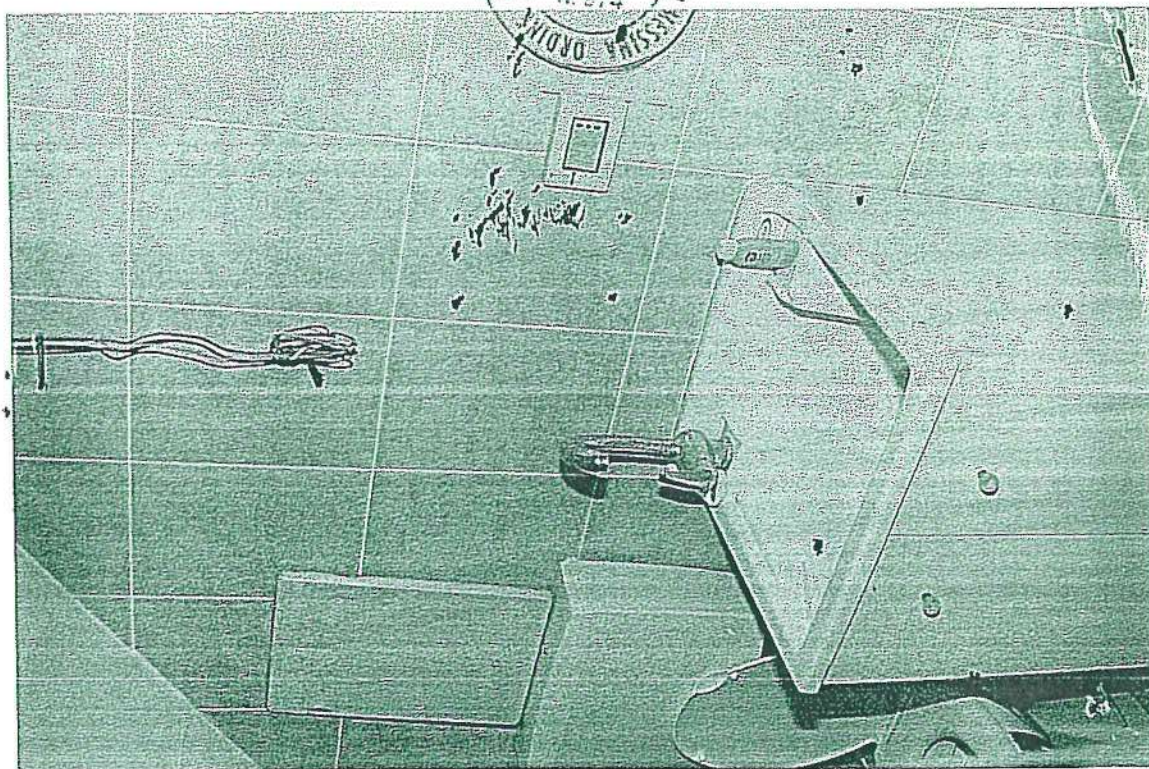


Foto n°14 - piano terra

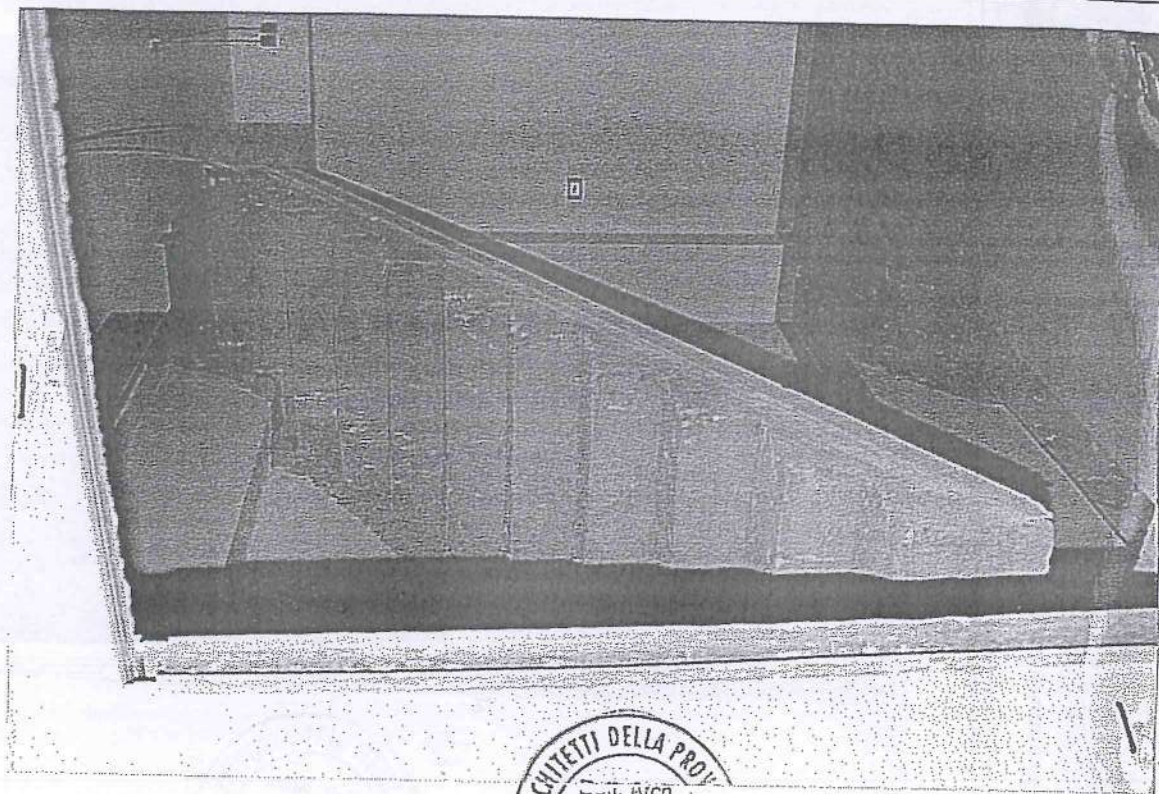


Foto n° 15 – piano primo

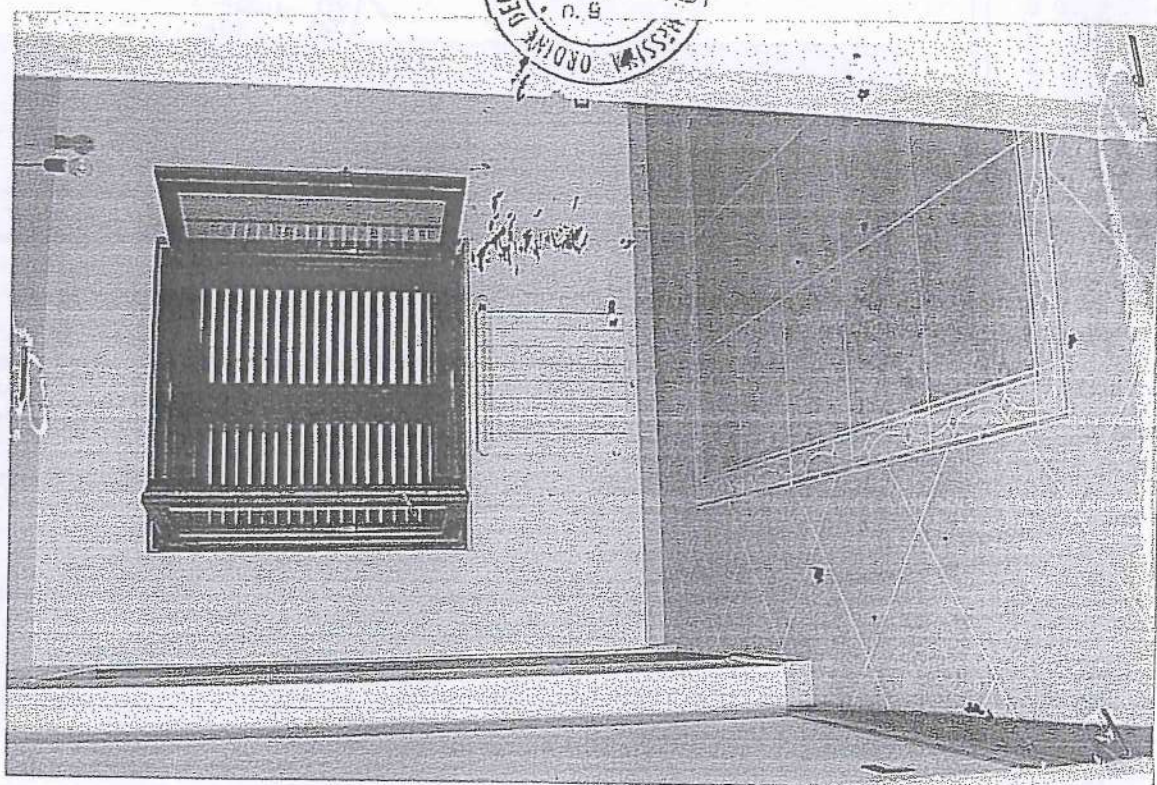


Foto n° 16 – piano primo

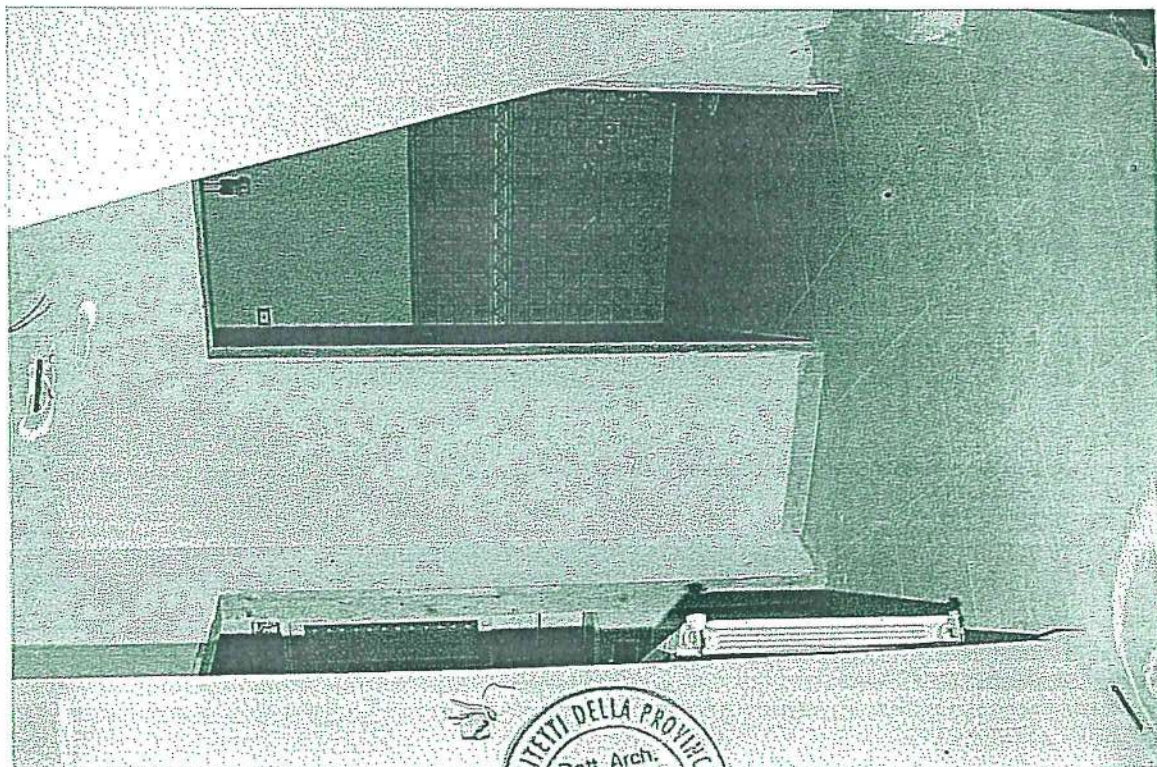


Foto n° 17 – piano primo

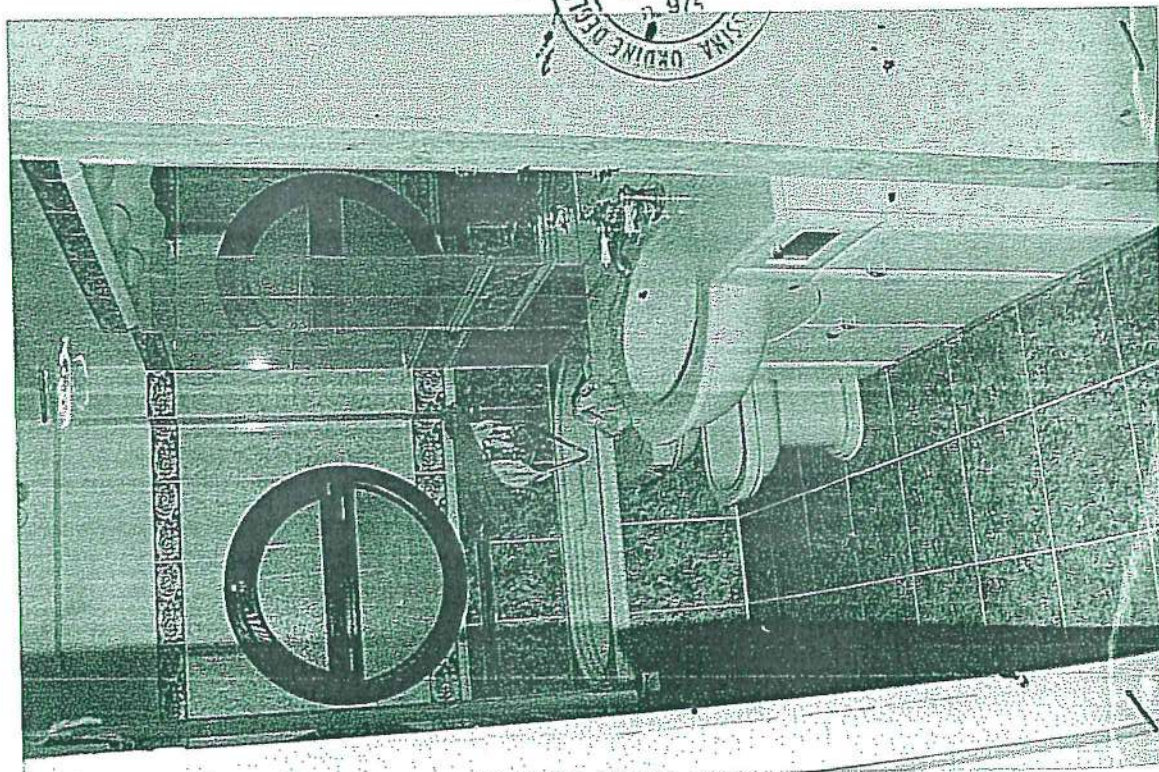


Foto n° 18 – piano primo

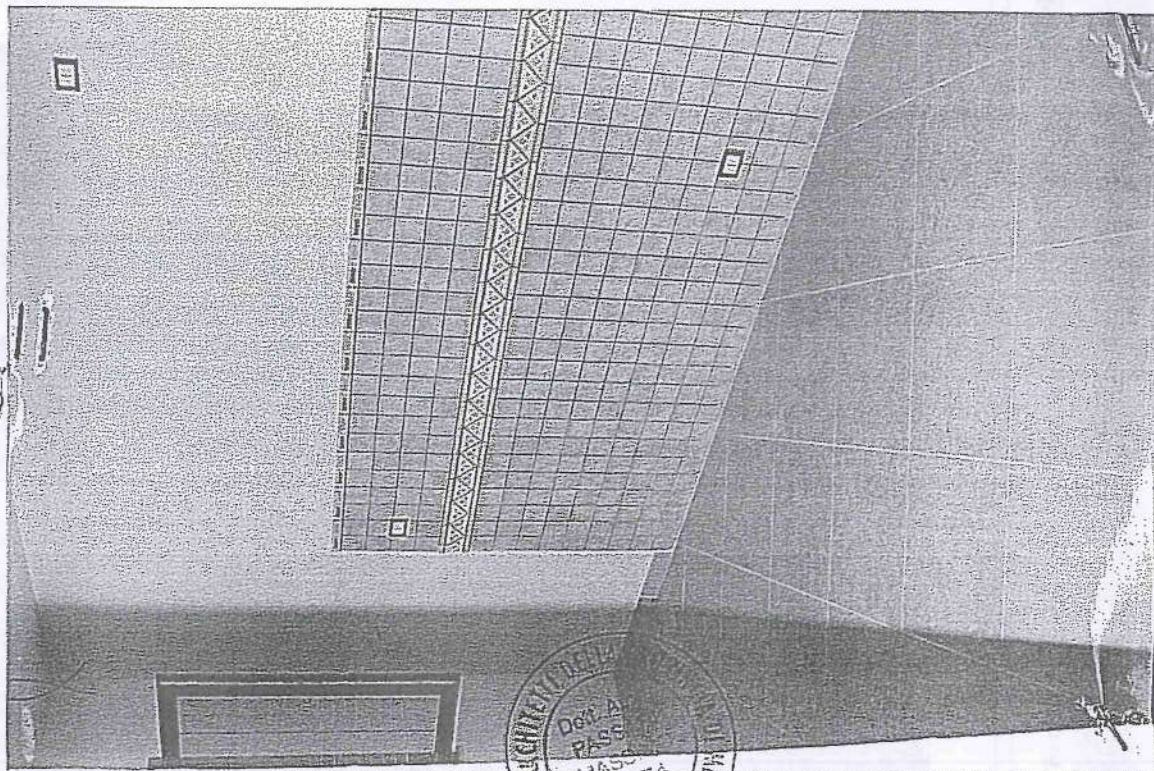


Foto n° 19 – piano primo

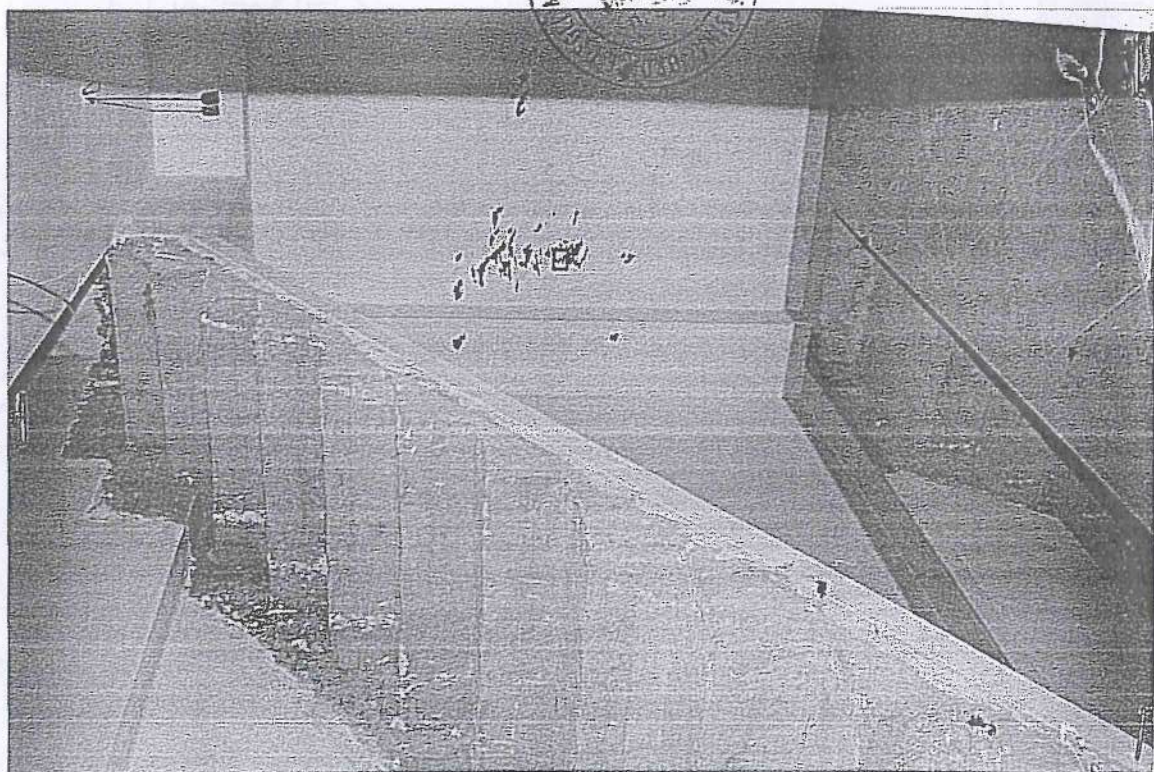


Foto n° 20 – piano secondo

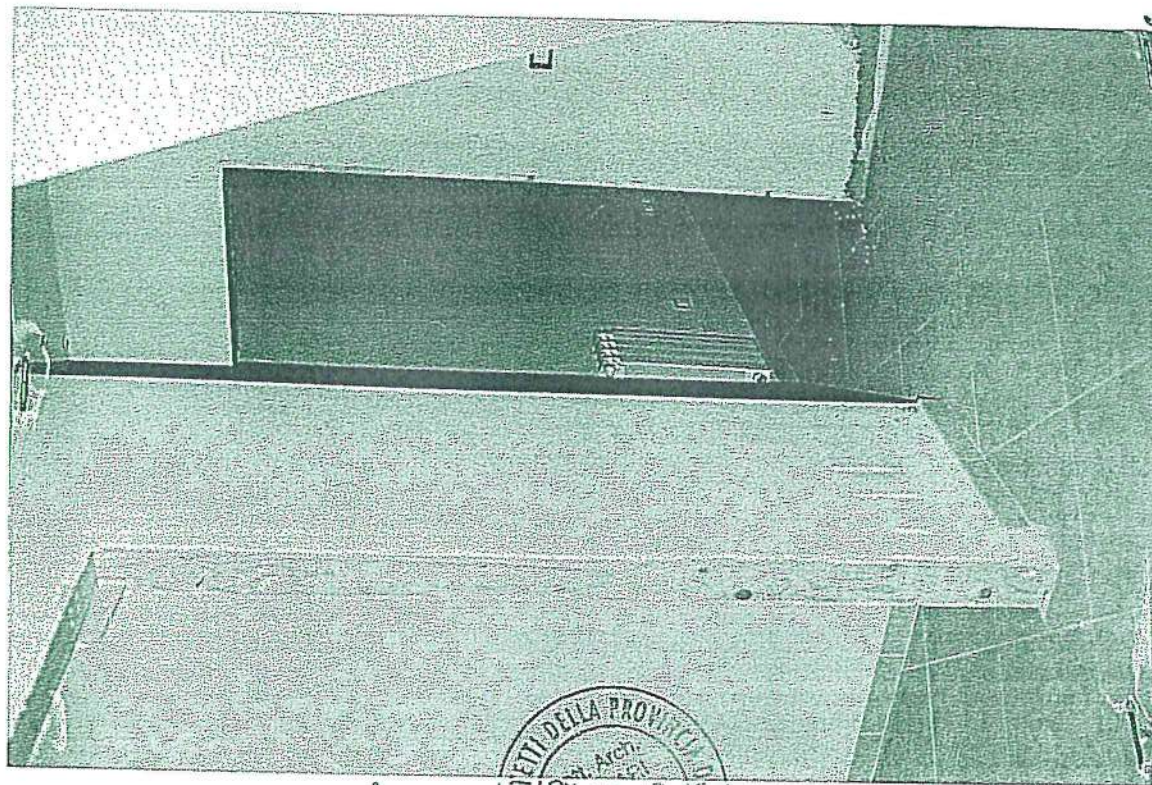


Foto n° 21 – piano secondo

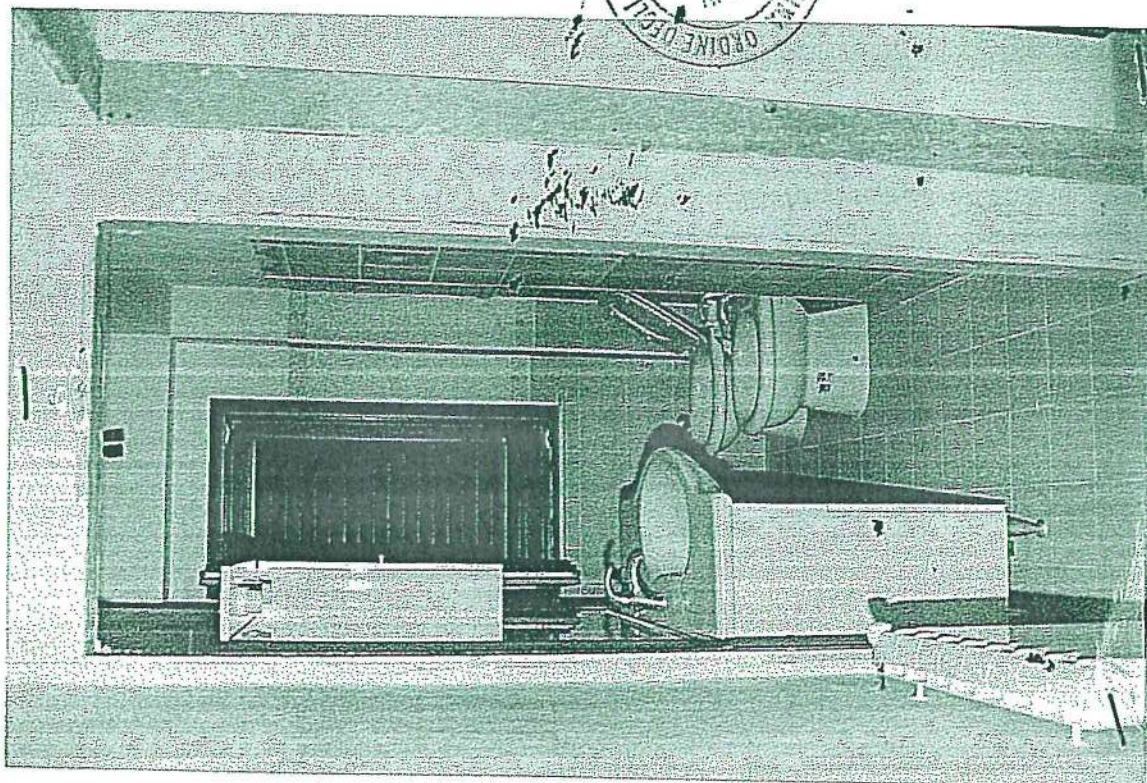


Foto n° 22 – piano secondo

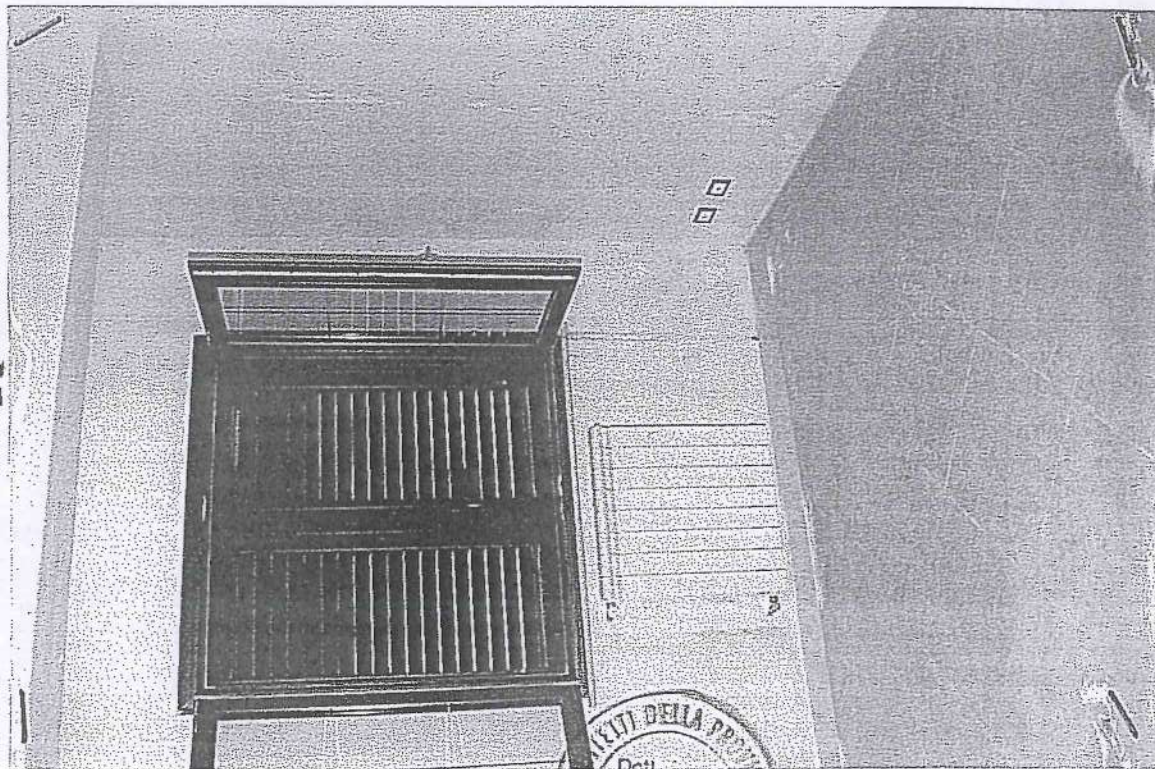


Foto n°23 – piano secondo

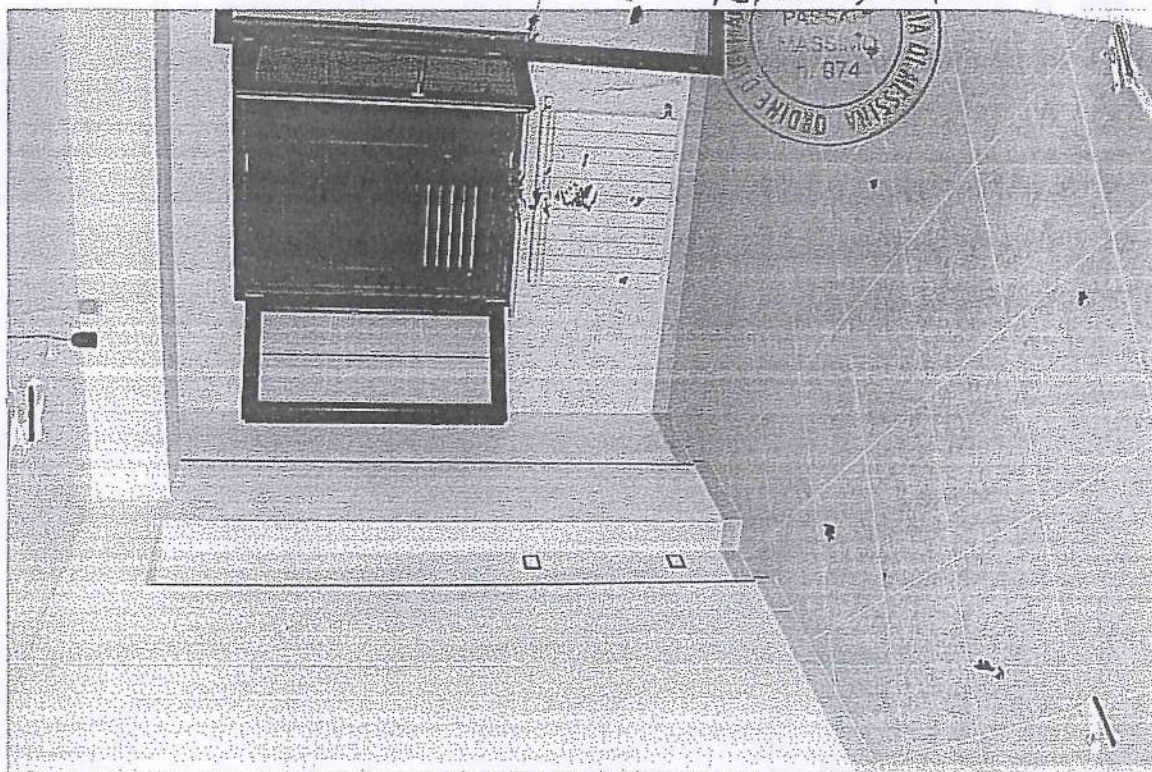


Foto n°24 – piano secondo

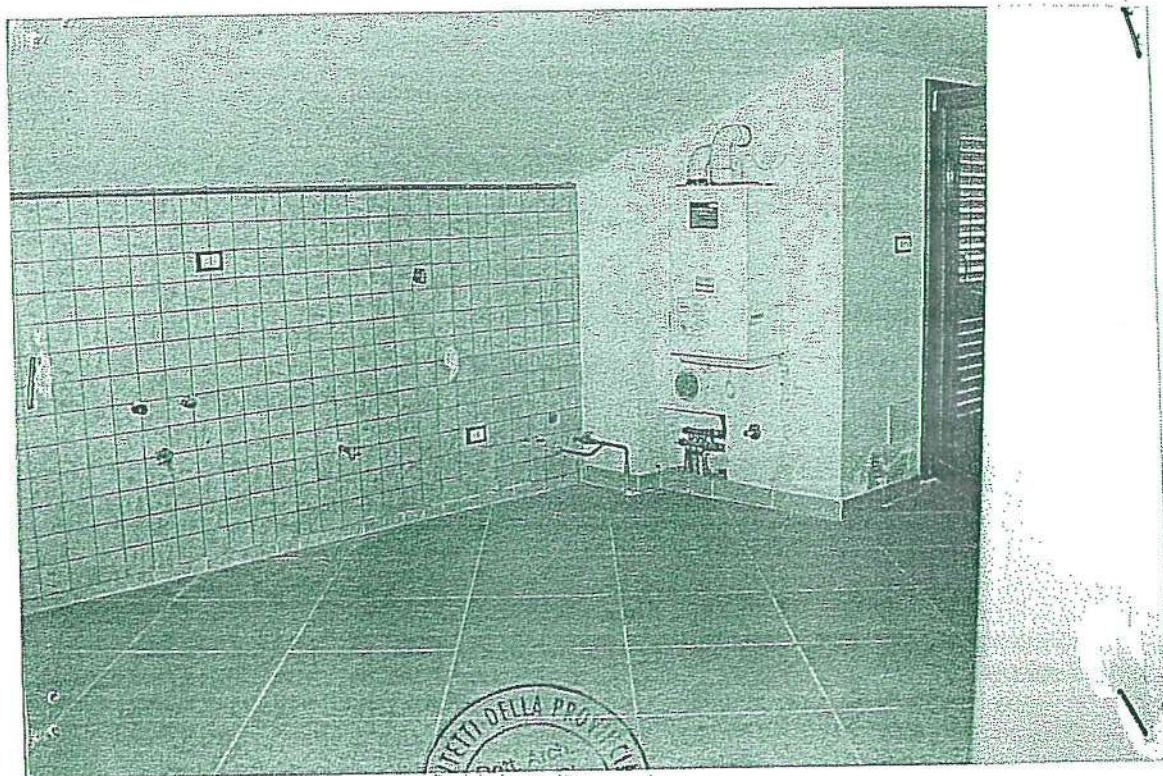


Foto n° 25 – piano sottotetto

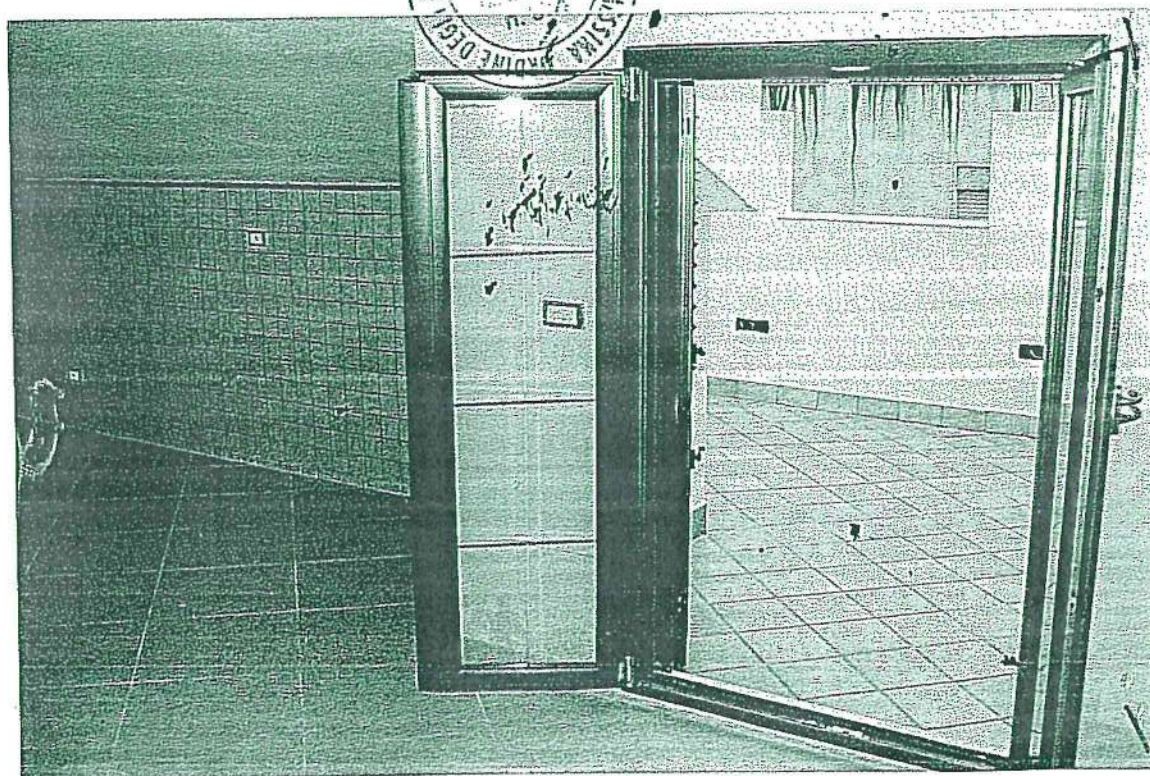


Foto n° 26 – piano sottotetto

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 191/06

NOTA SPESE E COMPETENZE

Per la relazione di consulenza tecnica disposta dal G. E.:

A) SPESE

- Lettere raccomandate, e servizi	€	11,80
- Rullino e sviluppo fotografico	€	10,00
- Cancelleria, fotocopie, copie avvocati, datt. e varie	€	61,98
Sommano	€	83,78

B) COMPETENZE

- Prima vacanza per il giuramento e deposito	€	14,68
- Sopralluoghi misurazioni, rilievi		
vac. n° 15	€	122,25
- Studio preliminare atti di accusa		
vac. n° 48	€	391,20
- Consulenza tecnica		
vac. n° 59	€	480,85
- ricerche uffici N.C.E.U., Municipio di Messina, Studi notarili, Agenti immobiliari		
vac. n° 45	€	366,75
Sommano	€	1.375,73
Sommano le spese e competenze (A+B)	€	1.459,51

Messina, lì 26/07/2007

IL C.T.U.

dott. arch. MASSIMO PASSARO



