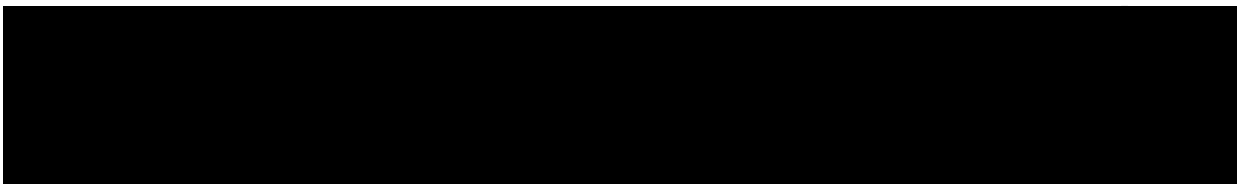


TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDIMENTO
N.RO 16/2012



GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

COMMISSARIO GIUDIZIALE
AVV. ROBERTO STAITI

STIMA - LOTTO 01
IMMOBILE SITO IN CATANIA – VIA VI APRILE

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SCELTA DELL'IMMOBILE DA STIMARE.....	5
3. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO	6
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 01.....	8
4.1. DESCRIZIONE	8
4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA	9
4.3. STATO DI POSSESSO	9
4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
Prima della presentazione della proposta di concordato (29/11/2012)	10
Dopo la presentazione della proposta di concordato (29/11/2012)	11
4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
Attuali Proprietari.....	11
Precedenti Proprietari	11
4.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
4.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
4.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	15
4.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	15
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01	16
5.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
5.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	27
5.3. FONTI DI INFORMAZIONE	31
5.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
5.5. CONFRONTO DEI VALORI DEL LOTTO.....	32
6. CONCLUSIONI.....	33
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	34
ALLEGATO 2 - RICHIESTA DOCUMENTI 05/09/2013	36
ALLEGATO 3 – ORDINANZA SINDACALE.....	38
ALLEGATO 4 – RIPARTO SPESE PER LAVORI A SEGUITO ORDINANZA.....	41
ALLEGATO 5 – DIFFIDA.....	49

ALLEGATO 6 - ALLEGATI VARI.....	50
---------------------------------	----

1. PREMESSA

Con ricorso del 29 novembre 2012 [REDACTED] ha chiesto al tribunale di Messina di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo con l'assegnazione di un opportuno termine per il deposito della proposta, del piano e della documentazione.

Il Tribunale di Messina con provvedimento del 05 dicembre 2012, corretto in data 12 dicembre 2012, ha assegnato il termine richiesto.

In data 03 marzo 2013, a seguito di proroga concessa in data 20 febbraio 2013, la società ha depositato la proposta, il piano e la documentazione, successivamente chiariti con memoria integrativa del 10 giugno 2013.

Il Commissario Giudiziale Avv. Roberto Staiti, con nota del 23 luglio 2013, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 25 luglio 2013, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1).

2. SCELTA DELL'IMMOBILE DA STIMARE

Nella proposta di concordato preventivo vi è l'elenco dei beni immobili e mobili di cui è proprietaria la [REDACTED] e come allegati le perizie estimative degli stessi redatte da diversi tecnici.

Nella presente relazione si effettuerà la stima dell'immobile sito in località Catania, precisamente in via VI Aprile, e sarà indicato come Lotto – 01.

Con mail del 05/08/2013, recapitata tramite il Commissario Giudiziale, il sottoscritto ha richiesto della documentazione integrativa riguardante i beni oggetto di stima ed in particolare:

- *documentazione relativa alla progettazione (anche su supporto informatico), concessione edilizia, agibilità e tutti gli altri documenti che possono essere utili a definire le eventuali problematiche urbanistiche.*

Con successiva nota del 05/09/2013 (cfr. all. 2), a seguito del sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto la seguente documentazione:

Immobile sito in località Catania (Foglio 69, part. 7590 sub. 24) – (all.8):

- *stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);*
- *stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;*
- *agibilità/abitabilità e conformità impianti;*
- *provvedimento di frazionamento e cambio destinazione d'uso n. 15/0604 del 19/08/1998.*

Ad oggi il sottoscritto ha ricevuto delle informazioni relativamente ai lavori da eseguirsi e alle spese di gestione.

3. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

L'immobile sito in località Catania è stato stimato dal Geom. Giovanni Criscione che ha riportato le conclusioni del proprio studio nell'elaborato n.ro 8 allegato alla proposta di concordato.

Dalla lettura della stima emergono i seguenti dati salienti:

"SITUAZIONE URBANISTICA

Lo stabile è stato edificato prima del 1° settembre 1967.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Consistenza: L'unità oggetto di stima è parte di un fabbricato fronte strada di due elevazioni fuori terra, la bottega è porzione della prima elevazione. E' composta da due vani consecutivi e bagno oltre soppalco ricavato nel volume interno all'unità.

STIMA

Per la stima di detto immobile si procederà adottando due metodi di stima, il primo analitico ed il secondo sintetico, adottando in fine come valore di mercato la media aritmetica dei due procedimenti.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Valore stima analitica = € 140.000,00

STIMA SINTETICA PER CONSISTENZA

Il valore ordinario del cespite è € 150.000,00 (valore risultato analogo a quello di altri immobili similari esistenti in zona).

CONCLUSIONI

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il basso commerciale sito in Catania via VI Aprile n.79, come sopra descritto ha un valore attuale di mercato di € 145.000,00”.

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 01

4.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 01 è costituito da un immobile facente parte di un edificio il cui ingresso principale si trova su via VI Aprile nel comune di Catania. Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita da una delle più importanti arterie cittadine. (cfr. All_documentazione_fotografica).



Figura 1 – Ingresso all'immobile.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) e centro storico a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e centro storico.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Catania via VI Aprile.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato fronte strada a due elevazioni fuori terra. Esso è adibito a bottega (agenzia di viaggi), ha una superficie di vendita di circa 88 mq ed è composto da due vani e bagno oltre ammezzato.

L'intero fabbricato è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967 ed ha una struttura portante in muratura, gli interni sono rifiniti e completi di impianti idrici ed elettrici di illuminazione, di contro manca l'impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

- foglio 69 mappale 7590 subalterno 24, categoria C/1, classe 5, consistenza 47 m², posto al piano terra e primo, rendita: € 1.429,71.

Coerenze: la particella 7590 confina con le particelle 7591, 7589, androne condominiale, cortile condominiale e la via VI Aprile (cfr. All_documentazione_catastale).

4.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (12 agosto 2013) l'immobile risulta essere libero, sono presenti dei

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro e gli arredamenti dell'agenzia di viaggio [REDACTED]

4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (29/11/2012)

Iscrizioni:

1) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo Condizionato.

A favore di Banca di Roma s.p.a. con sede in Milano, contro Agenzia Enologica Italiana – [REDACTED] con atto iscritto a Catania in data **17/03/1994** ai nn. 8746/1233.

Capitale: Lire 150.000,00; Tasso interesse annuo: 10,75%; Totale: Lire 450.000,00; Durata: 10 anni.

Debitori non datori di ipoteca: Sciacca Pietro Paolo e Consiglio Giuseppe.

- Annotazione del 28/12/1994 ai n.ri 41899/5425 – Erogazione a saldo;
- Annotazione del 03/12/1998 ai n.ri 3539/810 – Frazionamento in quota.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto di Compravendita.

A favore di [REDACTED] contro Agenzia [REDACTED] con atto trascritto a Catania in data **27/05/1994** ai nn. 17361/12806.

2) Atto di Compravendita.

atto trascritto a Catania in data **14/10/1998** ai nn. 31173/24103.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (29/11/2012)***Iscrizioni:***

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Decreto di apertura della procedura di concordato preventivo con atto trascritto ai n.ri 8687/7202 del 16/08/2013.

4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED] in data 08/10/1998 ai nn. 10765/4349 trascritto a Catania in data 14/10/1998 ai nn. 31173/24103.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED] trascritto a Catania in data 27/05/1994 ai nn. 17361/12806.

4.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona A (articolo 10).

ZONA «A»

Nella zona classificata con la lettera A nel P.R.G. non sono consentite le destinazioni d'uso seguenti:

- 1) uffici pubblici statali e parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza di interesse nazionale, provinciale o cittadino, fatta eccezione per le sedi commissariali di pubblica sicurezza, di stazioni di carabinieri, posti di pronto soccorso, delegazioni comunali e simili;
- 2) sedi di banche, di grandi società, di istituti che svolgono preminente attività a diretto contatto con il pubblico, fatta eccezione di succursali e agenzie sempre che non ospitino più di 20 dipendenti;
- 3) grandi magazzini di vendita e supermercati con superficie accessibile al pubblico superiore a mq. 250;
- 4) sedi di giornali quotidiani e stabilimenti editoriali;
- 5) sedi di alberghi, pensioni di capacità superiore a 50 posti letto; possono tuttavia essere consentiti alberghi sino a 100 posti letto quando dispongono di una capacità di parcheggio proprio di mq. 5 per ogni posto letto.
- 6) edifici per spettacoli teatrali e cinematografici salvochè non dispongono di capacità di parcheggio proprio di mq. 2 per ogni posto;
- 7) laboratori, fabbriche ed officine, anche per attività artigianali, che siano in contrasto con le caratteristiche del centro storico.

Sono ammesse invece le sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggi, sedi di musei, di circoli, di attività culturali e simili.

In detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo, i quali dovranno essere attuati, secondo comprensori determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, nel limite minimo di un intero isolato, nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.

Detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi di risanamento conservativo, intesi a conservare non solo i monumenti, ma le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni.

Tali piani debbono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque nere.

I privati singolarmente o riuniti in Consorzio anche mediante la costituzione di un comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 17 Agosto 1942, sempre nel rispetto dei criteri informativi enunciati, potranno proporre analoghi progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di isolato, secondo il giudizio del Comune sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di normale manutenzione.

Per quanto concerne le previsioni di P.R.G. per nuove attrezzature quali mercati, scuole e servizi collettivi in genere, dovranno essere compilati piani particolareggiati per le zone interessate. Tali piani dovranno stabilire le dimensioni e la configurazione delle attrezzature

nonché determinare l'assetto e la destinazione edilizia di tutta l'area compreso i necessari par-cheggi, compatibilmente con la necessità di inserimento nel restante tessuto urbano.

Tutti i progetti di restauro e di ripristino, nonché i piani particolareggiati devono essere sottoposti al benestare della Soprintendenza competente.

4.7. PRATICHE EDILIZIE

Così come emerge dal contratto di acquisto il fabbricato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

Il 19/08/1998 il Comune di Catania con provvedimento n.ro 15/0604 ha dato il nulla osta al frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Dai dati in possesso manca l'agibilità dell'immobile.

4.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare sono presenti delle nicchie, di dimensioni variabili, nelle murature portanti.

A parere dello scrivente, considerata la struttura portante dell'edificio in muratura, sarebbe più opportuno ripristinare lo stato dei luoghi in quanto tale condizione conferirebbe l'originaria stabilità statica all'intero edificio. Tale condizione risulta essere importante in quanto la bottega si trova al piano terra.

Inoltre l'immobile risulta essere privo di agibilità.

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima fa parte di un supercondominio che abbraccia anche gli edifici contigui.

Visto l'anno di costruzione e i danni riportati in seguito al sisma del 1990, nel 2012 è stata emessa un'ordinanza sindacale che invitava i diversi proprietari ad eseguire con urgenza i lavori per il rifacimento degli intonaci (cfr. all. 3). Le spese che dovrebbero gravare sull'immobile oggetto di stima, comprendenti anche i lavori per il consolidamento successivo al sisma del '90, ammontano a € 30.365,05 (cfr. all. 4).

Inoltre vi è una richiesta di € 262,84 per ristoro di fornitura idrica (cfr. all. 5).

4.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a bottega non possiede l'agibilità e presenta una difformità relativamente alla presenza di aperture nelle murature portanti;
- sono stati deliberati dei lavori molto costosi per mettere in sicurezza il fabbricato a seguito del sisma del 1990;
- l'immobile è sito in zona centrale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- la presenza di parcheggi pubblici è in numero soddisfacente.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

5.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di tipo commerciale presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o “additivo”;
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia commerciale) nella città di Catania zona via VI Aprile.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale,

nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".

Vi è da rilevare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Catania e nel comune di Catania, secondo l'O.M.I. si hanno i valori

riportati di seguito:

- Fascia/zona: Centrale/VI APRILE- DELLE FINANZE-CAFF-MANGANELLI-PATERNIO-MAIORANA-DI PRIMA-DE CURTIS-PISTONE-REGGIO-SQUILLACI-STRAMONDO;
- Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico;
- Destinazione: Commerciale;
- Stato conservativo: Normale;
- Valore Mercato (minimo) (€/mq): 1.300;
- Valori Mercato (massimo) (€/mq): 2.200;
- Superficie: Lorda.

I valori precedenti sono riferiti al secondo semestre 2012.

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

Privato: (€/mq): 1.720,00 (da ristrutturare via VI Aprile).

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.750,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista *"Il consulente immobiliare"* n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà

virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili commerciali presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità

temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.750,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				Kpe
Caratteristica	Distanza			Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100			1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300			1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500			1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000			1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000			1,00
	Oltre i mt 3000			0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				Kpi
Caratteristica			Presenza	Assenza
Presenza parcheggi in zona			1.10	0.90
Zona residenziale			1.10	0.95
Presenza di negozi con caratteristiche analoghe			0.90	1.10
Presenza di negozi con caratteristiche diverse			1.20	0.90

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			Ki1
Caratteristica		Presenza	Assenza
Agibilità		1.20	0.80
Impianti a norma		1.10	0.90
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta		1.20	0.90

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - Ki2				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				Kp
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 1,12$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,5972$;

- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,648$;

- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,16$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 2.050,00$ euro/mq comm.

5.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "*nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la*

determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una struttura di tipo commerciale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Ha previsto,

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Locali accessori.

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



Figura 2 – Schema riepilogativo per il calcolo della consistenza

La superficie del soppalco che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 88,00** arrotondato per eccesso.

In particolare:

- superficie piano terra = 61,00 mq;
- superficie piano ammezzato = 27,00 mq.

5.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Catania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Catania.

5.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 180.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 36.700,00 così suddivise:

- spese per ripristino delle nicchie con muratura di mattoni pieni o progetto architettonico strutturale per il mantenimento dello stato di fatto con successivo aggiornamento catastale: € 3.334,95;
- spese per richiesta agibilità: € 3.000,00;
- spese, già deliberate, per lavori di messa in sicurezza a seguito di ordinanza sindacale € 30.365,05.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 01 sia pari a € 143.700,00.

5.5. CONFRONTO DEI VALORI DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate nella presente perizia e a quanto elaborato nella proposta di concordato si ottiene quanto segue:

- **Valore Immobile perizia allegata al concordato: € 145.000,00.**
- **Valore Immobile perizia Lotto 01 : € 143.700,00.**

6. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a bottega, sito in località Catania, precisamente in via VI Aprile.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di vendita di circa 88 mq ed è composto da due vani più accessori ed un piano ammezzato.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 01 che a parere dello scrivente è pari a € 143.700,00.

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

AVV. ROBERTO STAFFI
LARGO GUARDIONE, 2
98123 MESSINA - 090 6413247

URBANE
AR

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO ALLA PROCEDURA DI

Proc. 16/2011

E

TRIBUNALE DI MESSINA

Il sottoscritto [redacted] commissario giudiziale nella
procedura in epigrafe, espone quanto segue.

Stante il provvedimento in data 10/17.7.2013, con cui codesto On.le
Tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo
richiesta dalla [redacted] l'esponente deve
procedere all'inventario del patrimonio e alla stima dei beni di
proprietà della Società, nonché dell'immobile che, in caso di
accoglimento della proposta, sarà conferito dalle socie.

Da un primo esame della domanda di ammissione alla procedura,
della proposta di concordato e della successiva memoria integrativa,
è emerso che gli immobili da inventariare e stimare si trovano a
Siracusa (fabbricato di proprietà delle socie), ad Augusta
(appartamento ceduto in locazione a terzi), a Gela (garage), a
Catania e a Furnari (due botteghe, sette posti auto scoperti e un
posto barca).

Inoltre, deve procedersi all'inventario e alla stima di tre autovetture,
nonché degli "impianti e attrezzature d'ufficio" e dei "mobili e arredi"
richiamati a pag. 12 della proposta di concordato e di quant'altro
dovesse essere rinvenuto nel corso dell'inventario.

A questo scopo, considerata anche la dislocazione dei beni in
discorso, appare opportuno provvedere alla nomina di un esperto

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

che possa assistere l'esponente nell'inventario di tutti i beni della Società, nonché di quello che sarà eventualmente conferito dalle Socie e possa provvedere alla stima sia degli immobili che degli autoveicoli, degli impianti ed attrezzature d'ufficio e degli arredi.

Ciò premesso, il sottoscritto commissario giudiziale

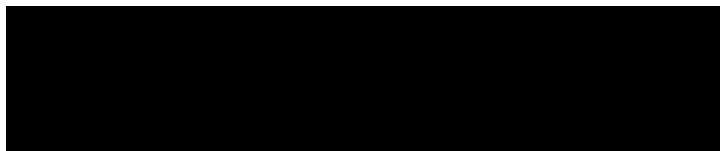
v

chiede

che venga nominato un esperto stimatore per le necessità sopra rappresentate.

Messina, 23 luglio 2013

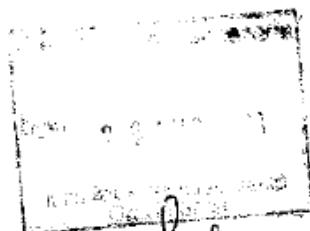
Il Commissario Giudiziale



Sofic

V. 2
nomina esperto stimatore il dott. ing. Domenico Mangano
Messina 25.7.2013

IL GIUDICE
DOCT. UGO SCAVUZZO



Sofic

ALLEGATO 2 - RICHIESTA DOCUMENTI 05/09/2013

Dott. Ing. Domenico Mangano – Via Ghibellina 131 – 98123 – Messina

Prot. 01/Proc. 16_2012

Oggetto: Richiesta documentazione integrativa

Il sottoscritto Ing. Domenico Mangano, in qualità di ausiliario del Commissario [REDACTED] del procedimento n.ro 16/2012 al fine di espletare al meglio il proprio mandato, dopo i sopralluoghi effettuati nel mese di agosto, chiede che venga consegnata la seguente documentazione:

Immobile sito in località Siracusa (Foglio 25, part. 117, sub. 1/7) – (all.2):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria);
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- successione del 24/01/2002;
- contratto di acquisto precedente al 2002.

Immobile sito in località Augusta (Foglio 90, part. 428 sub. 7) – (all.5):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- concessione edilizia n. 233/1983 del 23/08/1984 e concessioni in variante n. 17463/412 del 02/08/1988 e n. 15300/2301 del 19/07/1990 ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria).

Immobili siti in località Furnari - Portorosa (Foglio 3, part. 424 sub. 32/33) – (all.7):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- concessione edilizia n. 12/1985 del 30/01/1985 e concessione in variante n. 35/87 del 15/10/1987 ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile in particolare sui soppalchi (elaborati salienti: relazione tecnica e piante, planimetria).

Immobile sito in località Gela (Foglio 189, part. 1005 sub. 6) – (all.7):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- concessione edilizia ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile, in particolare il soppalco. (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria).

Immobile sito in località Catania (Foglio 69, part. 7590 sub. 24) – (all.8):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- provvedimento di frazionamento e cambio destinazione d'uso n. 15/0604 del 19/08/1998.

Automobili – (all.10-11-12):

- fatture di acquisto.

Distinti Saluti

Messina 05/09/2013

Dott. Ing. Domenico Mangano

Tel. 3281861910 – Fax 090364154 – email mangano.domenico@alice.it – pec domenico.mangano@ingpec.eu

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

ALLEGATO 3 - ORDINANZA SINDACALE

OGGETTO: Immobile sito in Catania, Via VI Aprile nn. 83-87, angolo Via Marchese di Casalotto nn. 1-9, interessato da intonaci pericolanti.
Revoca parziale dell'Ordinanza Sindacale n. 021 del 17/02/2012 nei confronti dei proprietari

IL SINDACO**Premesso:**

Che con Ordinanza Sindacale n. 021 del 17/02/2010, emessa nei confronti dei proprietari dell'immobile, sito in Catania, Via VI Aprile nn. 77-87, angolo Via Marchese di Casalotto nn., con la quale si invitavano gli intestatari della predetta Ordinanza, di procedere immediatamente, e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della stessa, tramite impresa qualificata e sotto la direzione di tecnico abilitato, ai lavori di messa in sicurezza, al consolidamento e/o ripristino delle parti pericolanti ed a quant'altro dovesse risultare necessario per garantire l'incolumità delle persone.

Che con nota introitata al prot. n. 326046 del 16/10/2012, il Direttore dei lavori [redacted] Servizio Pubblica Incolumità che in riferimento alla Ordinanza Sindacale n. 021 del 17/02/2010, sono state rimosse le cause di pericolo e che pertanto, per la porzione di fabbricato di proprietà esclusiva dei germani Trovato, è stato ottemperato alla Ordinanza Sindacale e che i lavori eseguiti hanno avuto la seguente consistenza:

- spicconamento delle parti di intonaco esterno ammalorato e rifacimento con le stesse tipologie e coloriture;
- rifacimento del manto di copertura con sostituzione degli elementi ammalorati e della cappuccina pericolante;
- sostituzione delle lastre del calpestio dei balconi costituiti da lastre di marmo poggiate su travetti metallici e mensole in ghisa;
- consolidamento e ripristino dei paramenti in pietra bianca ove pericolanti.

Che tecnici dello scrivente Servizio hanno accertato che nell'unità immobiliare sita in Catania, Via Marchese di Casalotto nn. 1-9, angolo Via VI Aprile nn. 83-87, sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza dell'immobile così come descritto nella relazione tecnica a firma dell'ing. Mario Caltabiano;

Eseguiti gli accertamenti d'ufficio ed appurata la veridicità delle dichiarazioni pervenute, con la presente e per quanto sopra,

REVOCA

l'Ordinanza Sindacale n. 021 del 17/02/2010, limitatamente ai Sigg.:

Con la presente si

CONFERMA

l'Ordinanza Sindacale n. 021 del 17/02/2010, i cui effetti rimangono efficaci per i proprietari di seguito

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Con riserva di affissione all'Albo Pretorio della Casa Comunale

IL SINDACO
Avv. Raffaele Stancanelli

COMUNE DI CATANIA
"Ufficio Albo Pretorio"

Il presente atto è stato pubblicato al n. **AP. 5553**
dal **21 DIC 2012** al **23 DIC. 2012**
Catania **24 DIC. 2012.**



D'ordine del Segretario Generale
Il Funzionario Addetto

MUNICIPIO DI MESSINA
SEGRETERIA GENERALE - UFFICIO NOTIFICAZIONE
PIAZZA STAZIONE



Il Segretario Generale del Comune di Messina ha notificato copia
del presente atto al Sig. **CARDILE ROSA**
☒ a mani del medesimo Sig. **RAPP. LEGALE CARDILE ROSA**
oppure stante l'assenza del destinatario
☒ a mani del Sig. **REVELLO GIUSEPPA**
qualificato come **RAPPRESENTABILE**
nel registro, di quanto stabilito dagli artt. 138-139 C.P.C.

Messina **21.02.2013**
IL RICEVENTE



Il Collaboratore Amministrativo
Addetto alle Notifiche
Lavina Maria

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

RIPARTO SPESE GEN.+SPESE PERSONAL+VANO SCALA+POZZO LUCE									
Spese	B. G. Ed. A+B+C: perizia di prossimità in base alla relazione del perito iscritto metrico + incarico 2%	B. G. Ed. A+B+C: perizia di prossimità in base alla relazione del perito iscritto metrico + incarico 2%	B. G. Ed. A: competenza metrica per prossimità autodidattica Incarico 2%	B. G. Ed. B: perizia di prossimità autodidattica Incarico 2% Costi occupaz. pubblica, Incarico 2%	B. G. Ed. B: perizia di prossimità autodidattica Incarico 2% Costi occupaz. pubblica, Incarico 2%	B. G. Ed. C: perizia di prossimità autodidattica Incarico 2% Costi occupaz. pubblica, Incarico 2%	B. G. Ed. C: perizia di prossimità autodidattica Incarico 2% Costi occupaz. pubblica, Incarico 2%	B. G. Ed. C: perizia di prossimità autodidattica Incarico 2% Costi occupaz. pubblica, Incarico 2%	TOTALI
A Sub 8 e 9	€ 70,63	€ 2.834,43	€ 70,63						€ 2.875,72
A Sub 10	€ 46,50	€ 1.880,28	€ 46,50						€ 1.972,28
A Sub 21 ex 19	€ 9,14	€ 368,53	€ 9,14						€ 386,81
A Sub 22 ex 19	€ 31,63	€ 1.268,71	€ 31,63						€ 1.331,98
A Sub 20	€ 29,60	€ 1.167,68	€ 29,60						€ 1.226,88
A Sub 14 Piano IV	€ 39,85	€ 1.598,28	€ 39,85						€ 1.678,97
A Sub 14 Piano V	€ 6,41	€ 257,08	€ 6,41						€ 269,90
A Sub 14 Piano VI	€ 1,32	€ 52,99	€ 1,32						€ 55,63
B Sub 7	€ 31,54	€ 1.255,61		€ 2.232,08					€ 3.519,23
B Sub 6	€ 20,22			€ 1.430,75					€ 1.450,97
B Sub 8	€ 12,13			€ 858,80					€ 870,93
B Sub 3 e 4	€ 40,58			€ 2.872,30					€ 2.912,91
B Sub 2 Piano T	€ 13,50			€ 555,84					€ 569,34
B Sub 2 Piano I amm.	€ 12,59			€ 512,32					€ 524,91
B Sub 11 Piano T	€ 3,32			€ 277,49					€ 280,81
B Sub 11 Piano I	€ 118,72	€ 4.784,33		€ 8.402,44	€ 7.400,06				€ 20.885,56
B Sub 11 Piano II amm.	€ 1,11			€ 78,51					€ 79,62
C Sub 24 Piano T	€ 44,39	€ 1.781,50			€ 4.343,07				€ 6.169,96
C Sub 24 Piano I amm.	€ 9,34	€ 375,03			€ 314,08				€ 1.280,46
C Sub 23 Piano T	€ 38,58	€ 1.540,34			€ 3.775,10				€ 5.362,08
C Sub 23 Piano I amm.	€ 31,33	€ 1.257,06			€ 3.065,04				€ 4.353,43
C Sub 12 Piano I	€ 54,46	€ 2.185,26			€ 5.307,32			€ 1.850,02	€ 13.023,24
C Sub 12 Piano II amm.	€ 6,15	€ 240,49			€ 167,59			€ 1.306,11	€ 1.680,25
C Sub 13 Piano I	€ 58,16	€ 2.333,96			€ 5.990,34			€ 925,07	€ 12.889,57
C Sub 13 Piano II amm.	€ 5,52	€ 16,82			€ 285,36			€ 202,11	€ 657,30
C Sub 15	€ 80,34	€ 3.224,20			€ 7.880,84			€ 7.905,50	€ 15.237,64
C Sub 16	€ 61,68	€ 2.475,16			€ 8.034,64			€ 6.666,06	€ 13.501,02
C Sub 17	€ 54,65	€ 2.193,11			€ 5.345,87			€ 5.906,28	€ 13.501,02
C Sub 18 Piano V	€ 21,85	€ 870,42			€ 2.137,85			€ 2.381,07	€ 3.397,67
C Sub 18 Piano VI	€ 2,73	€ 109,08			€ 238,85			€ 293,92	€ 672,34
TOTALI	€ 993,35	€ 34.187,33	€ 238,07	€ 18.000,42	€ 7.400,06	€ 40.848,01	€ 31.034,78	€ 10.866,82	€ 188.978,86

Tab. 10: Tabella di riparto riepilogativa delle spese generali + spese personali - spese generali vano scala + spese generali pozzo luce

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

ALLEGATO 4 – RIPARTO SPESE PER LAVORI A SEGUITO ORDINANZA

Spett.le Condominio,

Amministratore pro tempore

Cardi Francesco

In riferimento alla Vs richiesta, in merito alla ripartizione delle spese generali e personali, inerenti il sub 24 facente parte del condomino da Lei amministrato, comunico quanto di seguito meglio specificato.

RIPARTIZIONE SPESE sub 24 A SEGUITO DI ORDINANZA SINDACALE del 17/02/2010, Racc. n°021, Prot. Gen. n°404 (Cfr. tabella di riparto allegata alla relazione del computo di massima e ripartizione spese già precedentemente consegnato):

1. S. G. Ed. A+B+C: parcella del professionista inerente la redazione del presente computo metrico + Inarcassa, sommano € 53,73;
2. S. G. Ed. A+B+C: ponteggi, ripristino prospetti pozzo luce + IVA 4%, D.L. + Inarcassa, Imprevisti, sommano € 2.156,53;
3. S. G. Ed. C: ripristino di ballatoi, rimozione e ripristino infissi, IVA 4%, S.T. per pratiche autorizz. + Inarcassa, D.L. + Inarcassa, Oneri occupazione suolo pubblico, Imprevisti, sommano € 5.257,15

Per un totale complessivo che ammonta a € 7.467,41 (euro settemilaquattrocentocessantasette/41).

RIPARTIZIONE SPESE sub 24 A SEGUITO DI LAVORI COMPLETAMENTO SISMA (Cfr.

Vano Scala						
N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
1	2.1.11.1	Muratura a cassa vuota	mq	7,46	€ 48,20	€ 359,57
2	3.1.4.11	Conglomerato cementizio per strutture in c.a.	mc	12,24	€ 131,70	€ 1.612,01
3	3.2.1.1	Acciaio in barre a aderenza migliorata	kg	734,40	€ 1,73	€ 1.270,51
4	3.2.2	Casseforme per strutture intelaiate in c.a.	mq	31,43	€ 28,70	€ 902,04
5	5.12.1	Massetto di sottofondo per pavimentazioni	mq	43,90	€ 14,80	€ 649,72
6	8.10.1	Fornitura e posa in opera di serramenti in legno	mq	6,51	€ 352,10	€ 2.292,17
7	8.11.1	Fornitura e posa in opera di controspartelli in legno	mq	4,42	€ 228,60	€ 1.010,41
8	8.14	Fornitura e posa in opera di vetri	mq	4,42	€ 41,50	€ 183,43
9	8.21	Fornitura e collocazione di portone esterno in legno	mq	11,25	€ 985,00	€ 11.081,25
10	9.1	Intonaco civile per interni	mq	373,32	€ 18,50	€ 6.906,42
11	9.5	Strato di finitura	mq	373,32	€ 15,80	€ 5.896,46
12	10.6	Fornitura e collocazione di lastra di pietra lavica	mq	26,66	€ 142,00	€ 3.785,72

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

13	11.1	Tinteggiatura con pittura lavabile	mq	373,32	€ 4,29	€ 1.601,54
14	12.2.4.1	Isolamento termo-acustico	mq	18,29	€ 21,10	€ 385,92
15	12.4.1.1	Manto di copertura con tegole	mq	18,29	€ 36,40	€ 665,76
16	14.1.1.2	Derivazione per punto luce semplice	cad	14,00	€ 23,70	€ 331,80
17	14.1.3.2	Punto di comando per punto luce semplice	cad	7,00	€ 34,20	€ 239,40
18	14.1.11.2	Punto presa di corrente bipasso	cad	6,00	€ 38,30	€ 229,80
19	14.4.1.3	Quadro elettrico da incasso	cad	1,00	€ 47,10	€ 47,10
20	14.4.6.2	Interruttore automatico magneto termico	cad	2,00	€ 157,80	€ 315,60
21	15.4.11.1	Fornitura e collocazione di grondaia	ml	3,85	€ 75,10	€ 289,14
22	21.1.1.2	Taglio a sezione obbligata di muratura	mc	0,51	€ 333,70	€ 170,19
23	21.1.5.2	Demolizione di muratura	mc	17,91	€ 439,40	€ 7.869,65
24	21.1.7	Dismissione di lastre di marmo per pavimentazioni	mq	75,50	€ 15,40	€ 1.162,70
25	21.1.9	Demolizione di massetti di malta	mq x cm	266,56	€ 1,52	€ 405,17
26	21.1.11	Rimozione di intonaco interno	mq	255,51	€ 9,54	€ 2.437,57
27	21.1.14	Demolizione di solai misti	mq	17,32	€ 44,70	€ 774,20
28	21.1.17	Rimozione di infissi	mq	14,39	€ 13,10	€ 188,51
29	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche	mc	46,02	€ 19,00	€ 874,38
30	21.5.7	Travi in legno lamellare	mc	0,60	€ 1.463,00	€ 877,80
31	21.5.13	Arcarecci, listelli e correnti di abete	mc	0,04	€ 914,00	€ 36,56
32	21.5.14	Tavole di abete di spessore 20-25 mm	mq	18,29	€ 20,90	€ 382,26
33	A.C.02	Armatura con rete costituita da fibre di vetro	mq	332,89	€ 50,00	€ 16.644,50
34	A.C.03	Rasatura con due mani di calce idraulica naturale NHL 3.5 altamente traspirante	mq	373,32	€ 8,01	€ 2.990,29
35	A.C.04	Fornitura e collocazione di lastre di marmo spess 2 cm	mq	15,99	€ 107,87	€ 1.724,84
36	A.C.05	Fornitura e collocazione di lastre di marmo spess 3 cm	mq	52,15	€ 145,16	€ 7.570,09
37	A.C.06	Realizzazione dell'impianto di messa a terra	cad	1,00	€ 282,71	€ 282,71
38	A.C.07	Scomposizione di solai e strutture in ferro e tavole di legno	mq	13,65	€ 37,81	€ 516,11
39	A.C.13	Fornitura e posa di schermo impermeabile e traspirante in tessuto non tessuto	mq	18,29	€ 8,23	€ 150,53
40	A.C.14	Fornitura e collocazione di scossaline e converse in rame	ml	13,35	€ 69,01	€ 921,28
Totale Prospetto principale						€ 86.037,11
Prospetto Principale						
N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
41	7.2.1	Approntamento di ponteggio	mq	369,34	€ 7,20	€ 2.659,25
42	7.2.2	Nolo di ponteggio	mq	8494,76	€ 0,53	€ 4.502,22
43	7.2.3	Smontaggio di ponteggio	mq	369,34	€ 2,27	€ 838,40
44	7.2.3	Intonaco civile	mq	371,17	€ 19,50	€ 7.237,82
45	9.9	Strato di finitura	mq	371,17	€ 16,60	€ 6.161,42
46	11.2	Verniciatura di cancellate	mq	32,70	€ 19,80	€ 647,46
47	11.4	Tinteggiatura muri esterni	mq	371,17	€ 8,86	€ 3.288,57
48	21.1.11	Rimozione di intonaco interno	mq	371,17	€ 9,54	€ 3.540,96

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

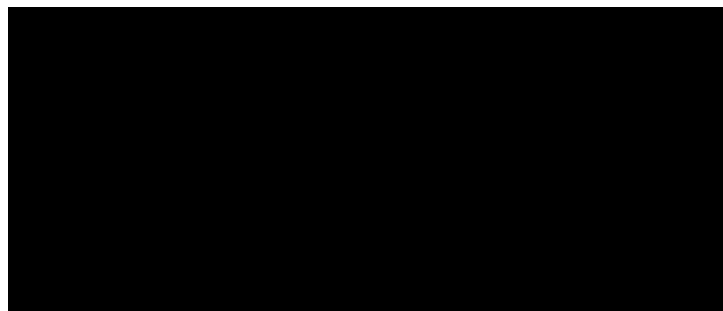
49	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche	mc	13,36	€ 19,00	€ 253,84
50	A.C.03	Rasatura con due mani di calce idraulica naturale NHL 3.5 altamente traspirante	mq	371,17	€ 8,01	€ 2.973,07
51	A.C.13	Fornitura e posa di schermo impermeabile e traspirante in tessuto non tessuto	mq	371,17	€ 8,23	€ 3.054,73
52	A.C.15	Costruzione di ballatoi esterni in pietra	mq	5,04	€ 1.646,72	€ 8.299,47
Totale Prospetto principale						€ 43.457,21
Prospetto Interno						
N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
53	7.1.2	Fornitura di opere in ferro in profilati pieni	kg	280,00	€ 2,88	€ 806,40
54	7.1.3	Posa in opera di opere in ferro in profilati pieni	kg	280,00	€ 2,30	€ 644,00
55	7.2.1	Approntamento di ponteggio	mq	259,62	€ 7,20	€ 1.869,26
56	7.2.2	Nolo di ponteggio	mq	5971,20	€ 0,53	€ 3.164,74
57	7.2.3	Smontaggio di ponteggio	mq	259,62	€ 2,27	€ 589,34
58	9.8	Intonaco civile per esterni	mq	211,28	€ 19,50	€ 4.119,96
59	9.9	Strato di finitura	mq	283,23	€ 16,60	€ 4.701,62
60	11.2	Verniciatura di cancellate	mq	17,90	€ 19,80	€ 354,42
61	11.4	Tinteggiatura muri esterni	mq	283,23	€ 8,86	€ 2.509,42
62	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche	mc	2,40	€ 19,00	€ 45,60
63	A.C.01	Applicazione di strato di malta cementizia	mq	180,44	€ 20,30	€ 3.662,93
64	A.C.03	Rasatura con due mani di calce idraulica naturale NHL 3.5 altamente traspirante	mq	283,23	€ 8,01	€ 2.268,67
65	A.C.07	Scomposizione di solai e strutture in ferro e tavole di legno	mq	19,97	€ 37,81	€ 755,07
66	A.C.08	Trattamento di sabbatura mediante lo spruzzo di abrasivo	mq	102,79	€ 26,60	€ 2.734,21
67	A.C.15	Costruzione di ballatoi esterni in pietra	mq	5,48	€ 1.646,72	€ 9.024,03
68	A.C.16	Restauro di un metro quadro di ballatoio esterno	mq	3,04	€ 194,63	€ 591,68
Totale Prospetto Interno						€ 37.841,34
Prospetto Laterale						
N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
69	7.2.1	Approntamento di ponteggio	mq	125,97	€ 7,20	€ 906,98
70	7.2.2	Nolo di ponteggio	mq	2897,31	€ 0,53	€ 1.535,57
71	7.2.3	Smontaggio di ponteggio	mq	125,97	€ 2,27	€ 285,95
72	9.8	Intonaco civile per esterni	mq	49,66	€ 19,50	€ 968,37
73	9.9	Strato di finitura	mq	122,55	€ 16,60	€ 2.034,33
74	11.4	Tinteggiatura muri esterni	mq	122,55	€ 8,86	€ 1.085,79
75	A.C.01	Applicazione di strato di malta cementizia	mq	18,45	€ 20,30	€ 374,54
76	A.C.03	Rasatura con due mani di calce idraulica naturale NHL 3.5 altamente traspirante	mq	122,55	€ 8,01	€ 981,63
77	A.C.08	Trattamento di sabbatura mediante lo spruzzo di abrasivo	mq	104,03	€ 26,60	€ 2.767,20
Totale Prospetto Laterale						€ 10.940,36
Terrazza IV Piano						

N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
78	2.2.1.1	Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia	mq	11,25	€ 23,10	€ 259,88
79	5.8	Pavimento in piastrelle di Klinker ceramico in monocottura	mq	50,62	€ 47,90	€ 2.424,70
80	5.12.2	Massetto di sottofondo per pavimentazioni	mq	50,62	€ 10,00	€ 506,20
81	12.1.1	Fornitura e posa in opera di spianata di malta	mq	50,62	€ 7,10	€ 359,40
82	12.1.3	Impermeabilizzazione con guaina di bitume	mq	50,62	€ 12,70	€ 642,87
83	12.2.4.1	Isolamento termo-acustico	mq	50,62	€ 21,10	€ 1.068,08
84	21.1.9	Demolizione di massetti di malta	mq x cm	517,50	€ 1,52	€ 786,60
85	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche	mc	7,45	€ 19,00	€ 141,55
86	21.4.3	Consolidamento di solai esistenti	mq	51,75	€ 27,60	€ 1.428,30
87	A.C.09	Rimozione dello strato di guaina impermeabilizzante	mq	51,75	€ 5,62	€ 290,84
Totale Terrazza IV Piano						€ 7.908,42
Terrazza V Piano						
N.	Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Importo
88	5.8	Pavimento in piastrelle di Klinker ceramico in monocottura	mq	98,67	€ 47,90	€ 4.726,29
89	5.12.2	Massetto di sottofondo per pavimentazioni	mq	98,67	€ 10,00	€ 986,70
90	12.1.1	Fornitura e posa in opera di spianata di malta	mq	98,67	€ 7,10	€ 700,56
91	12.1.3	Impermeabilizzazione con guaina di bitume	mq	98,67	€ 12,70	€ 1.253,11
92	12.2.4.1	Isolamento termo-acustico	mq	61,29	€ 21,10	€ 1.293,22
93	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche	mc	2,06	€ 19,00	€ 39,14
94	A.C.09	Rimozione dello strato di guaina impermeabilizzante	mq	85,73	€ 5,62	€ 481,80
95	A.C.17	Allargamento di circa un ml del solaio a sbalzo della terrazza	a corpo	1,00	€ 3.159,95	€ 3.159,95
Totale Terrazza V Piano						€ 12.640,77
Totale Spese Generali Parti Comuni						€ 198.825,21
Rip. spese Gen.						
		48,82				
		137				
Sub 23 Piano I		40,35		82,70		€ 16.442,78
Sub 23 Piano I amm.		32,76		67,14		€ 13.349,83
Sub 12 Piano I		56,94		116,70		€ 23.203,27
Sub 12 Piano II amm.		6,43		13,18		€ 2.620,25
Sub 13 Piano I		60,82		124,65		€ 24.784,38
Sub 13 Piano II amm.		3,05		6,25		€ 1.242,89
Sub 15		84,02		172,20		€ 34.238,47
Sub 16		64,50		132,20		€ 26.284,00
Sub 17		57,15		117,13		€ 23.288,85
Sub 18 Piano V		22,85		46,83		€ 9.311,46

Sub 18 Piano VI	2,85	5,84	€ 1.161,39
TOTALE	467,91	1.000,00	€ 198.825,21

Come si evidenzia dalla soprastante tabella di riparto, le spese generali che dovrà affrontare il sub 24 a seguito di lavori sisma '90, ammontano a € 22.897,64 (euro ventidueemilaottocentonovantasette/64).

Siracusa li 04/05/2013



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

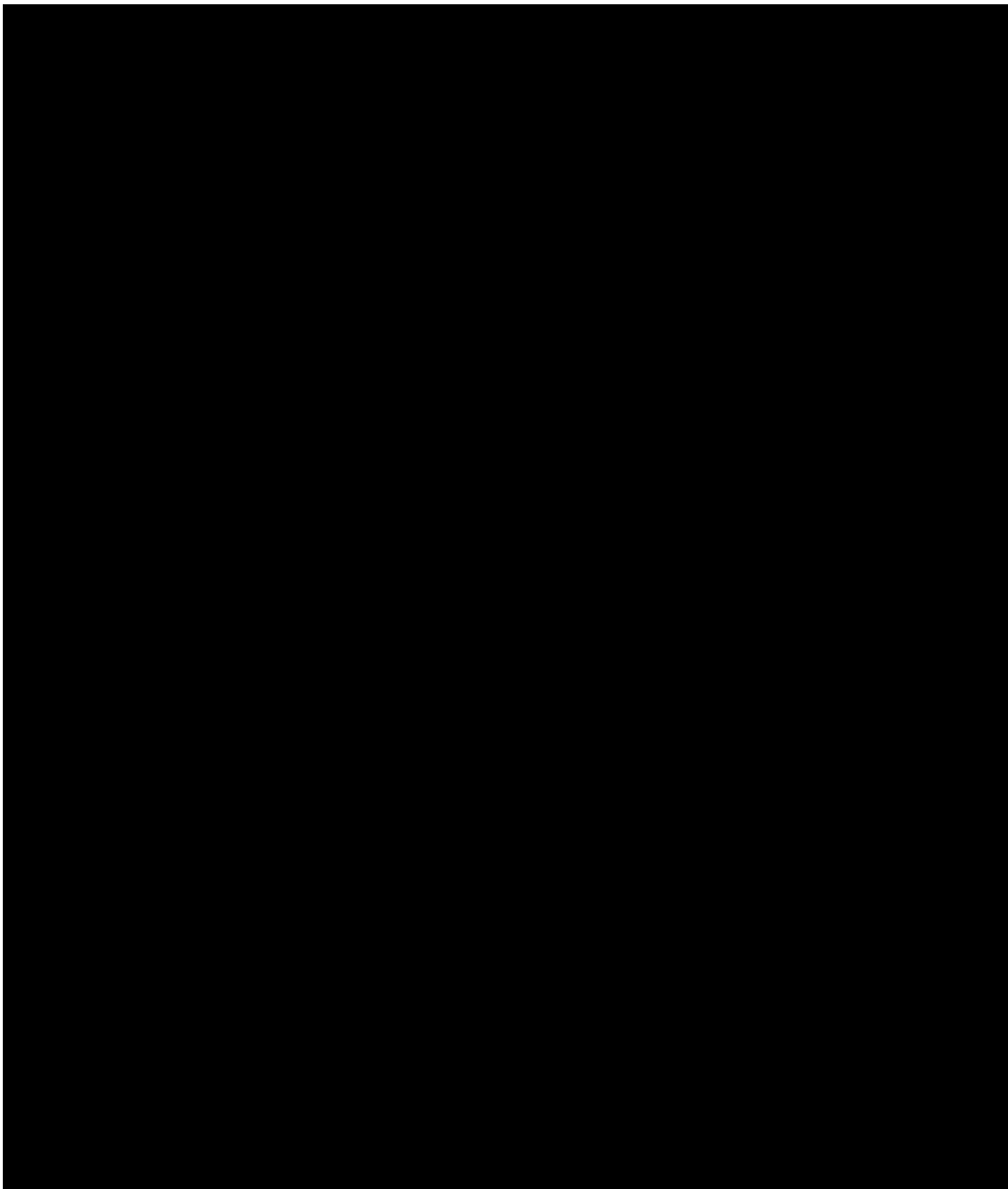
Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA		pag. 49
	STIMA - LOTTO 01 IMMOBILE SITO IN CATANIA - VIA VI APRILE	

ALLEGATO 5 – DIFFIDA



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

ALLEGATO 6 - ALLEGATI VARI

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Elenco

ALLEGATO_GRAF_1 - (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)

ALLEGATO_GRAF_2 - (PLANIMETRIA CATASTALE)

ALLEGATO_GRAF_3 - (STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO)

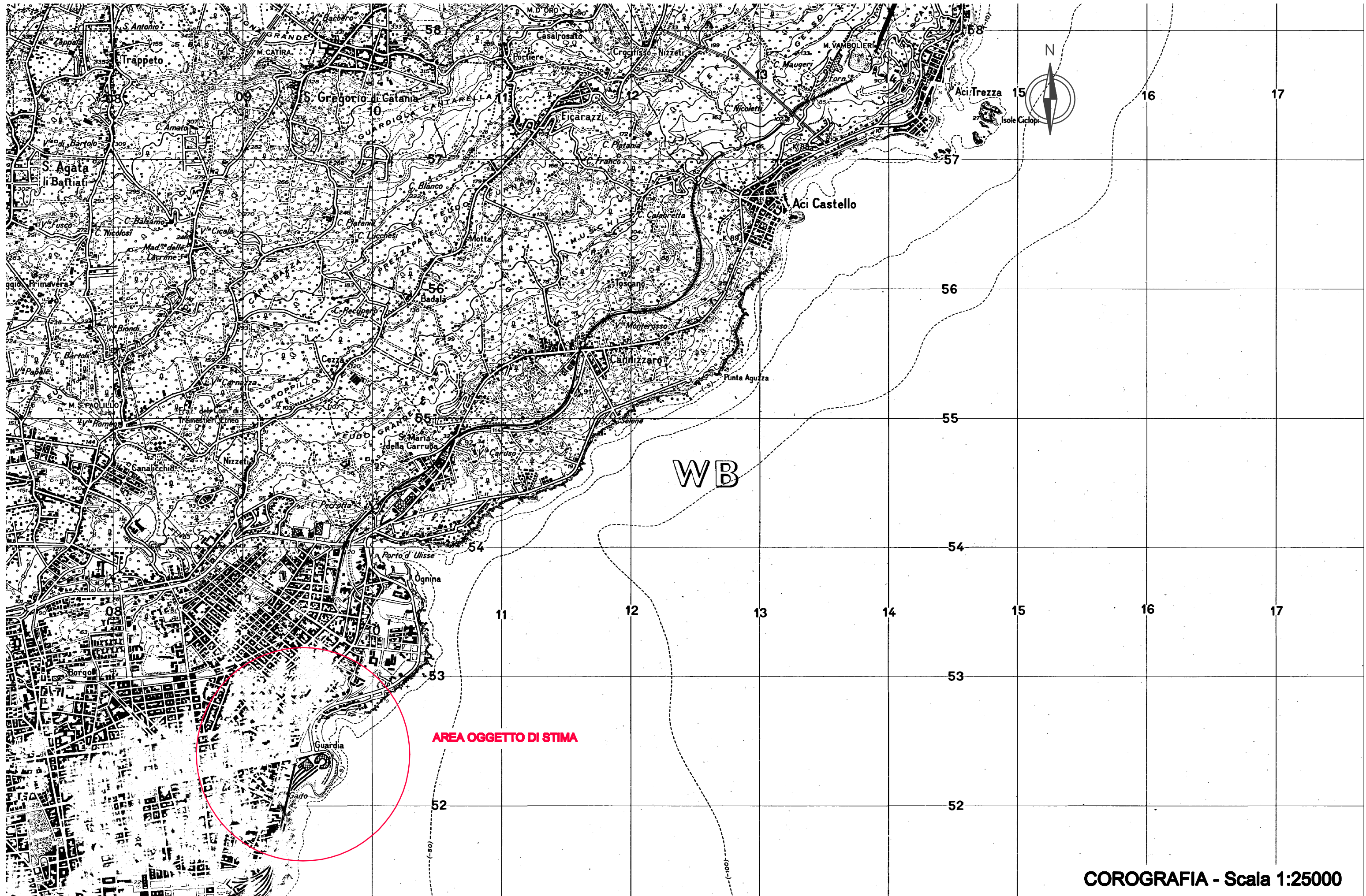
ALLEGATO_GRAF_4 - (FOTO SATELLITARE_1)

ALLEGATO_GRAF_5 - (FOTO SATELLITARE_2)

ALLEGATO_GRAF_6 - (PLANIMETRIA PARTICELLA 7590 SUB. 24)

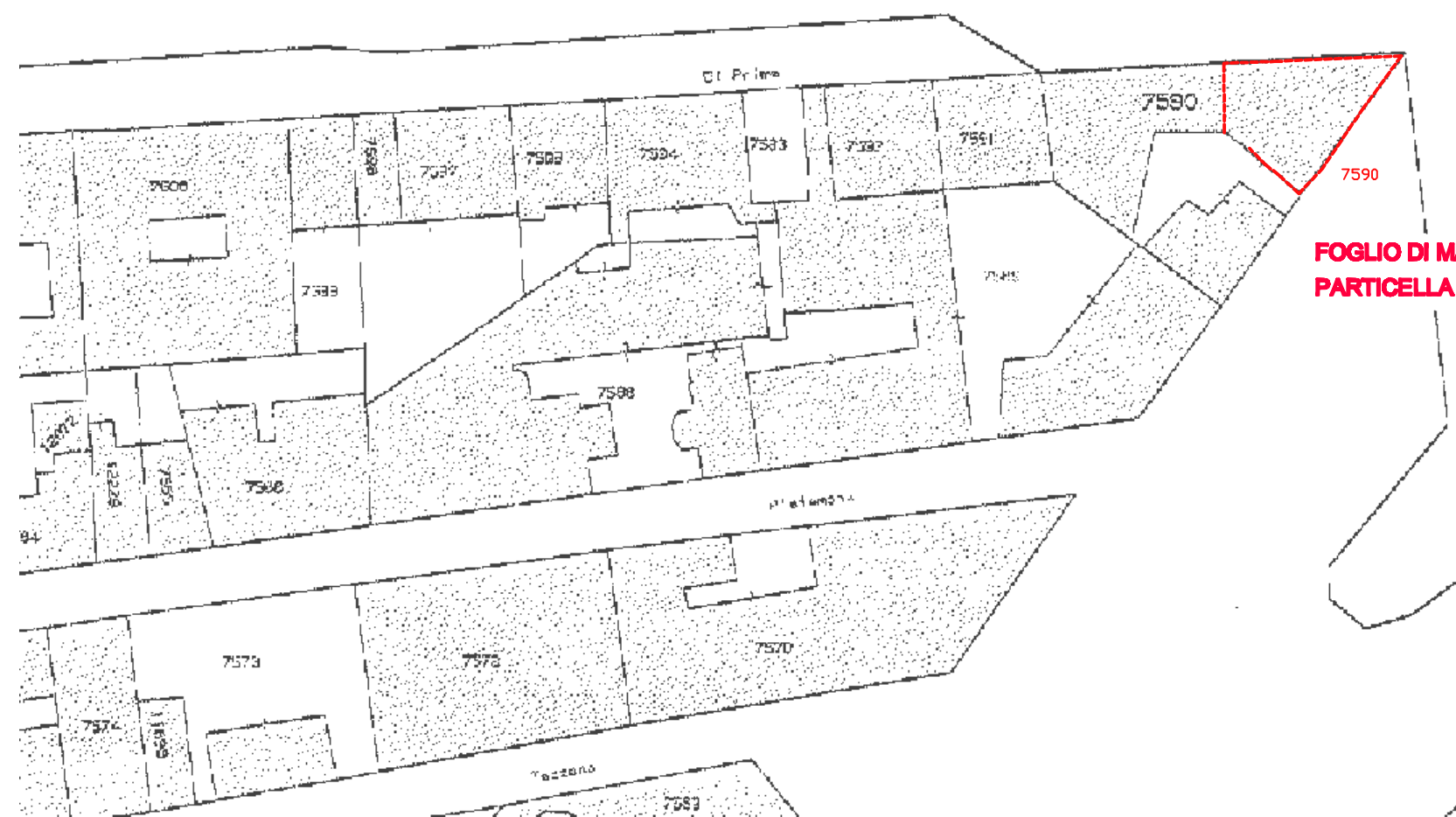
ALLEGATO_GRAF_1
(INQUADRAMENTO TERRITORIALE)





COROGRAFIA - Scala 1:25000

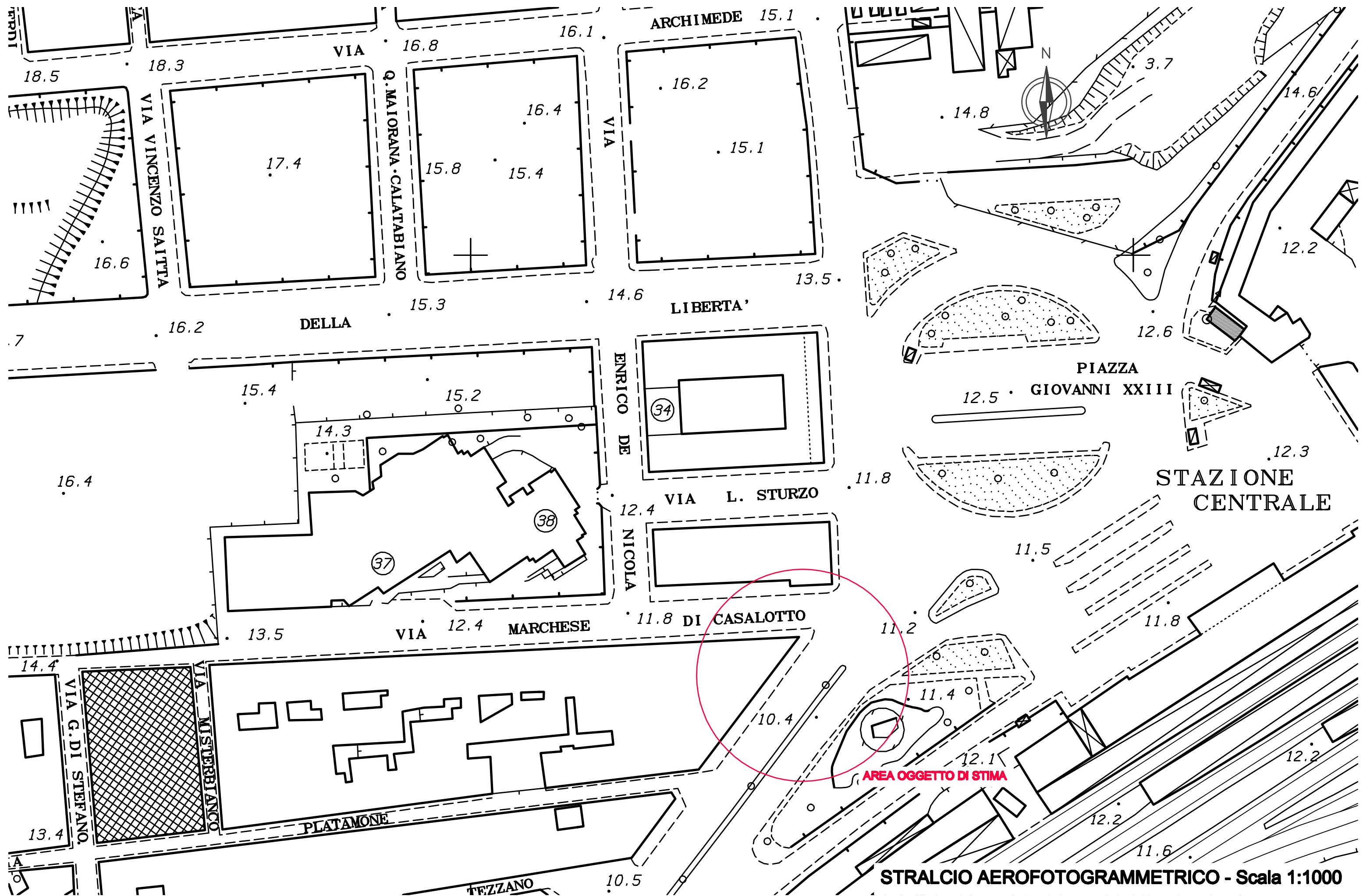
ALLEGATO_GRAF_2
(*PLANIMETRIA CATASTALE*)



FOGLIO DI MAPPA N.RO 69
PARTICELLA CATASTALE N.RO 7590

ALLEGATO_GRAF_3

(STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO)



ALLEGATO_GRAF_4
(FOTO SATELLITARE_1)



AREA OGGETTO DI STIMA

FOTO SATELLITARE

ALLEGATO_GRAF_5
(FOTO SATELLITARE_2)

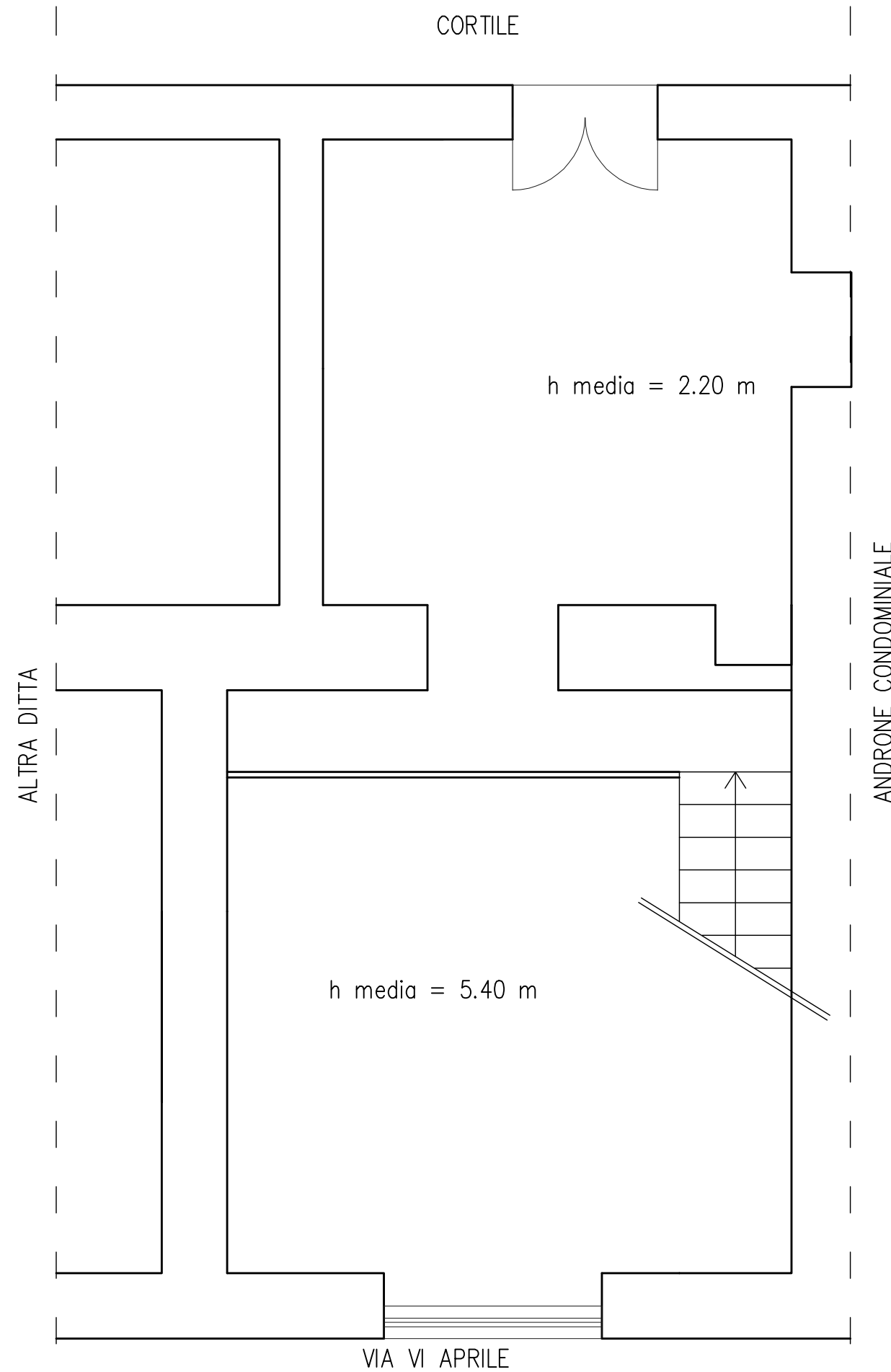
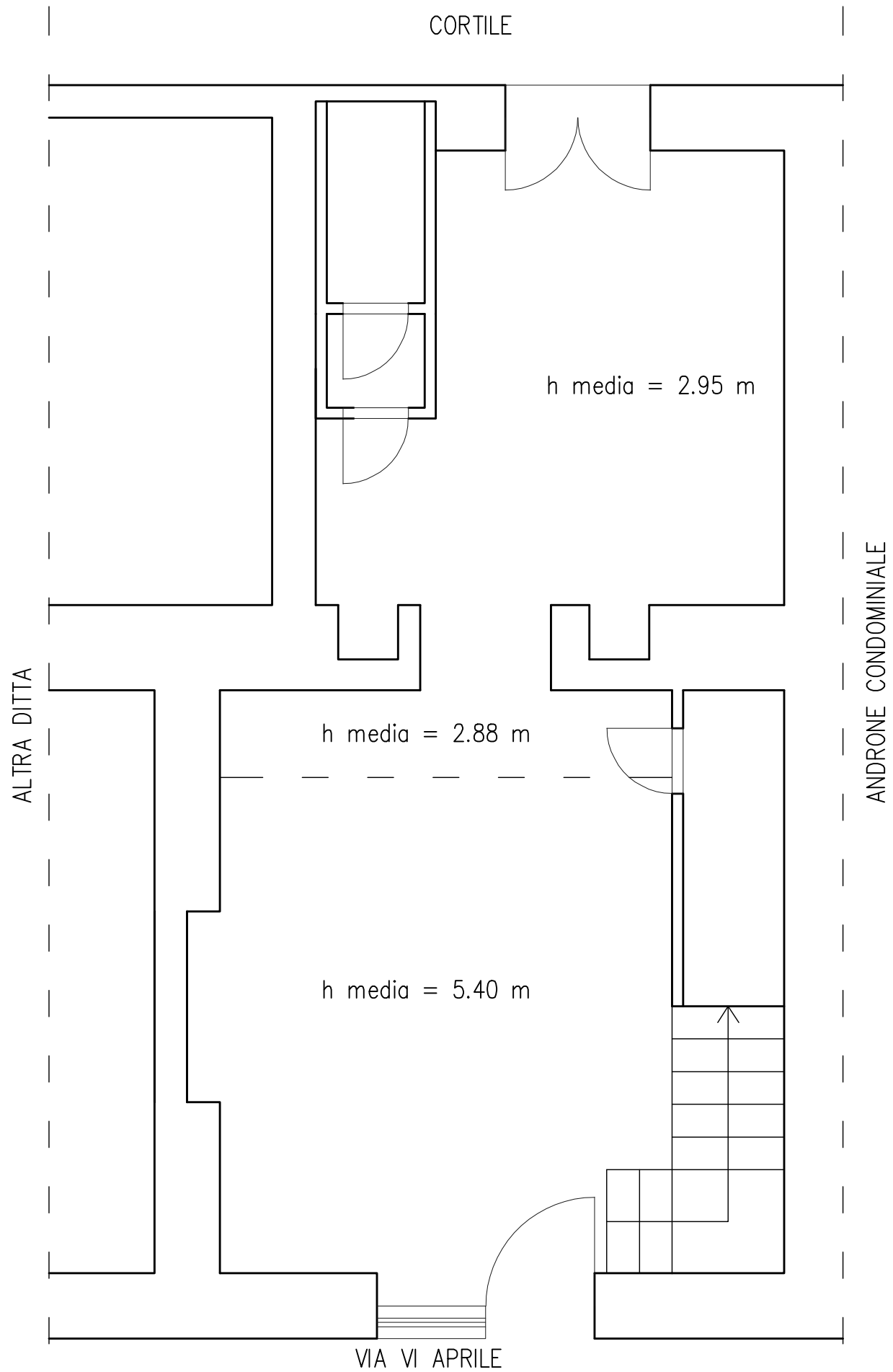


AREA OGGETTO DI STIMA

FOTO SATELLITARE

ALLEGATO_GRAF_6

(PLANIMETRIA PARTICELLA 7590 SUB. 24)



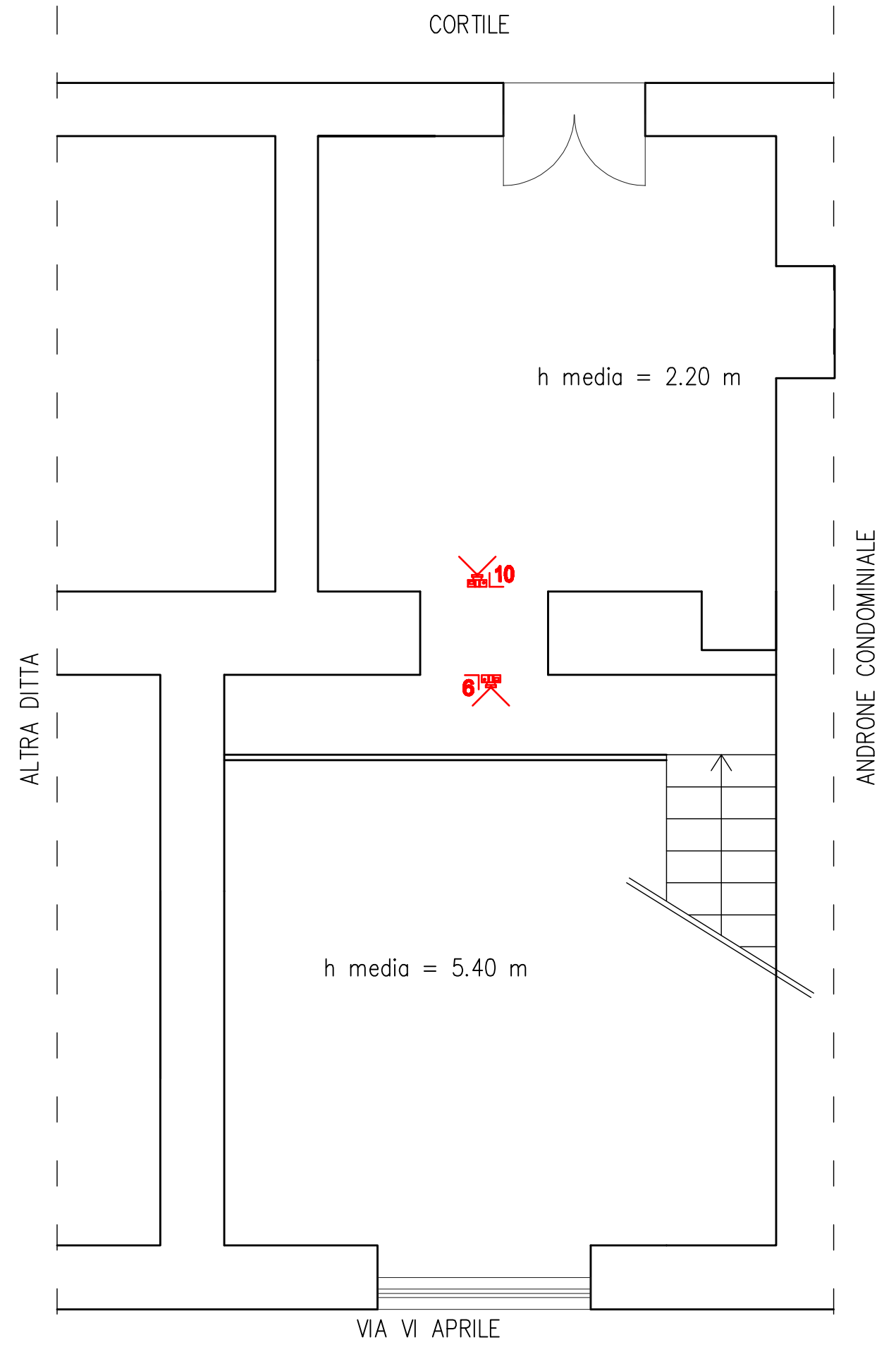
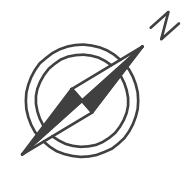
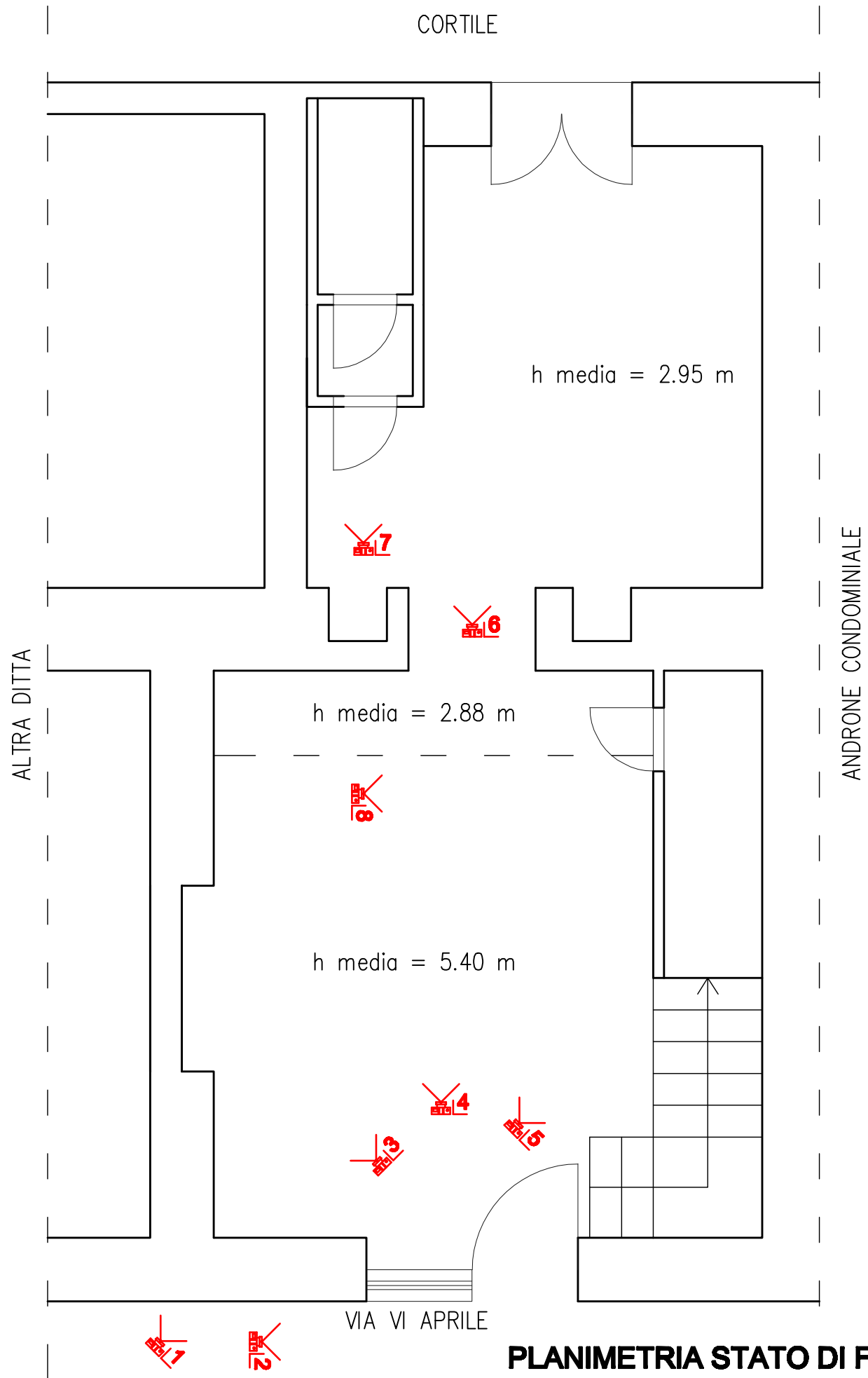
ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Elenco

ALLEGATO_FOTO_1- (FOGLIO 69 PARTICELLA 7590 SUB.24)

ALLEGATO_FOTO_1

(FOGLIO 69 PARTICELLA 7590 SUB.24)



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - FOGLIO 69 PARTICELLA 7590 SUB. 24 - PIANO TERRA E AMMEZZATO - Scala 1:50



Foto – 1



Foto – 2

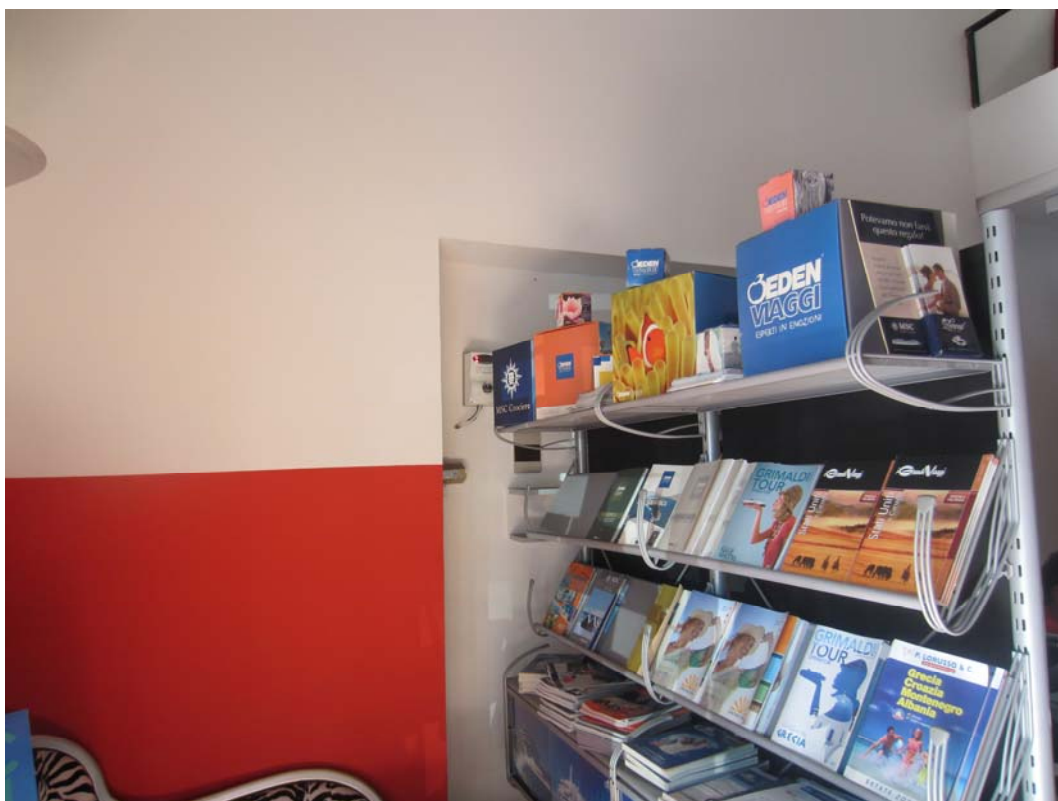


Foto – 3

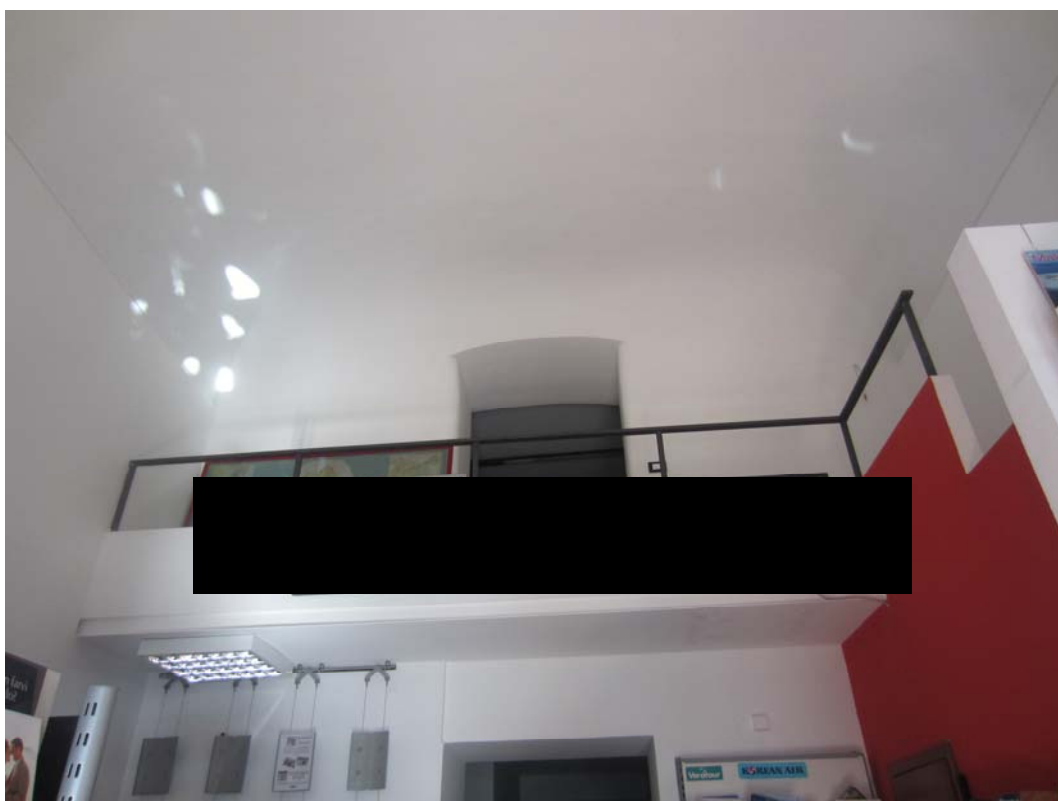


Foto – 4



Foto – 5



Foto – 6



Foto – 7

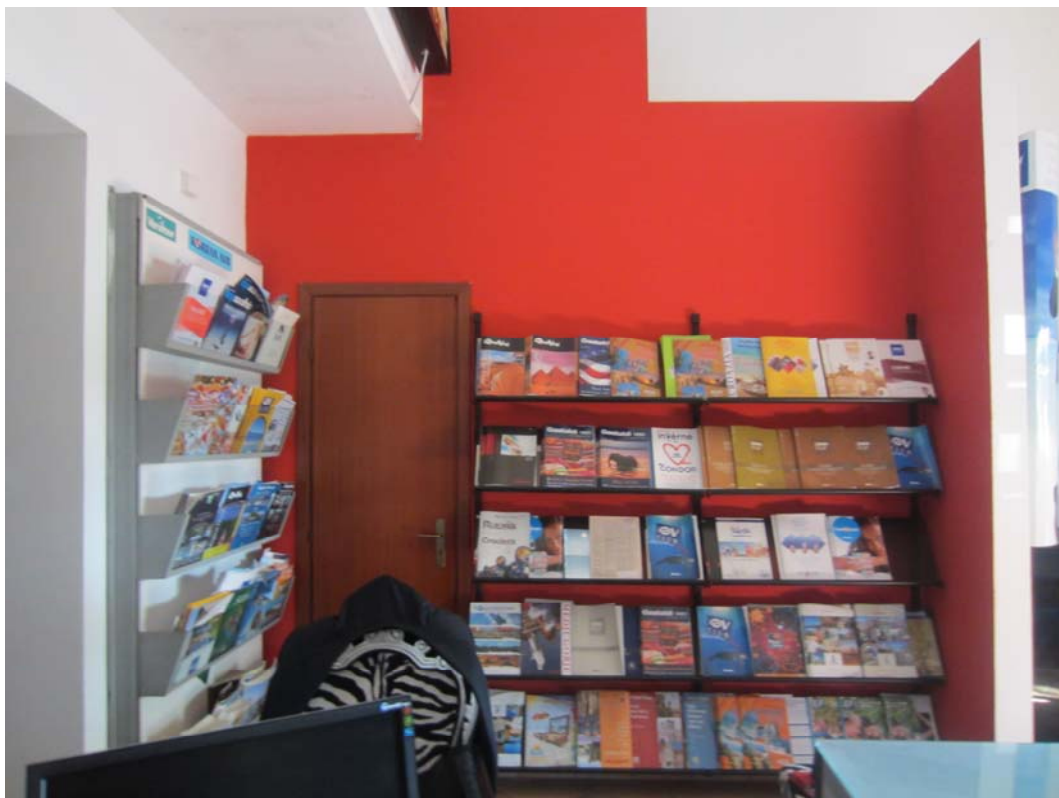


Foto – 8

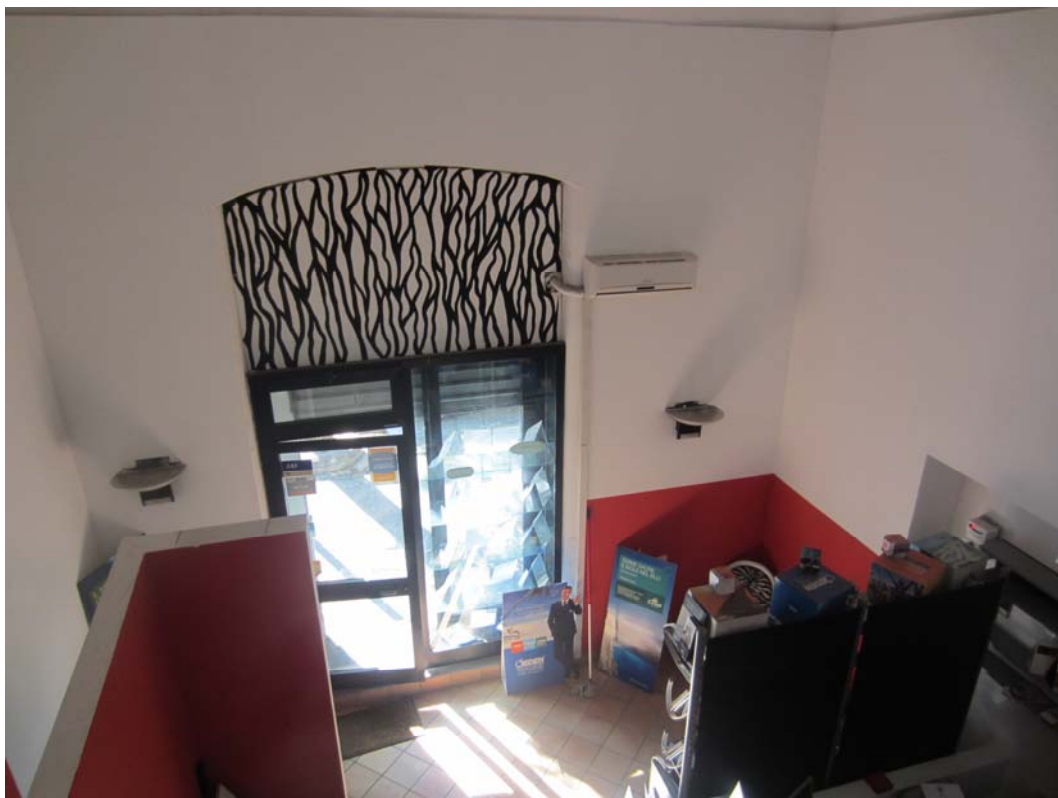


Foto – 9



Foto – 10

ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Elenco

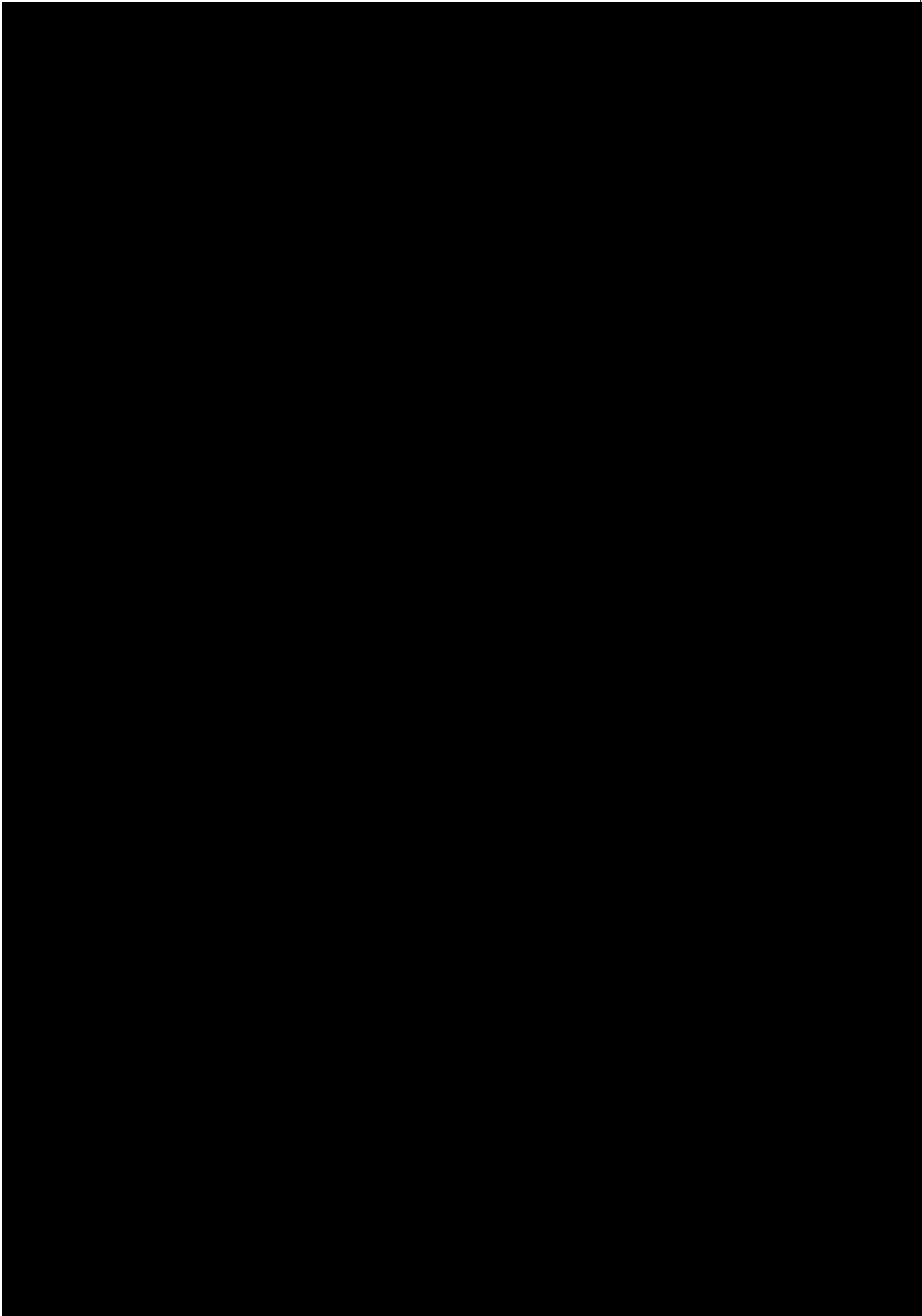
ALLEGATO_CAT_1 - (VISURA STORICA FOGLIO 69 PARTICELLA 7590 SUB. 24)

ALLEGATO_CAT_2 - (MAPPA FOGLIO 69)

ALLEGATO_CAT_3 - (PLANIMETRIA PARTICELLA 7590 SUB. 24)

ALLEGATO_CAT_1

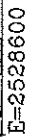
(VISURA STORICA FOGLIO 69 PARTICELLA 7590 SUB. 24)



ALLEGATO_CAT_2

(MAPPA FOGLIO 69)

Comune: CATANIA/A
Foglio: 69 All: 0 Svt: Y
Richiedente: MANGANO



1 Particella: 7590

ALLEGATO_CAT_3

(PLANIMETRIA PARTICELLA 7590 SUB. 24)

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (C

CATASTO EDILIZIO URBANO

(RDL 13-4-1986 (n. 652)

RASTER - VETTORIALE
FUA 2000 - 2001

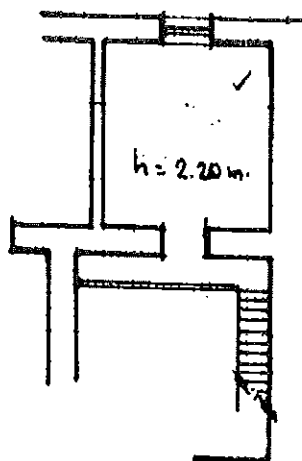
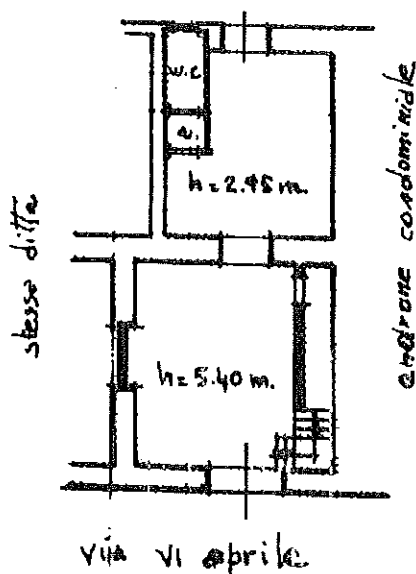
IRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CATANIA** via **VI APRILE**

civ. 79 1

PIANO TERRA

PIANO ANNEZZATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima Planimetria in atti

Identificativi catastali

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, cognome e nome)

TIASCO VINCENZO

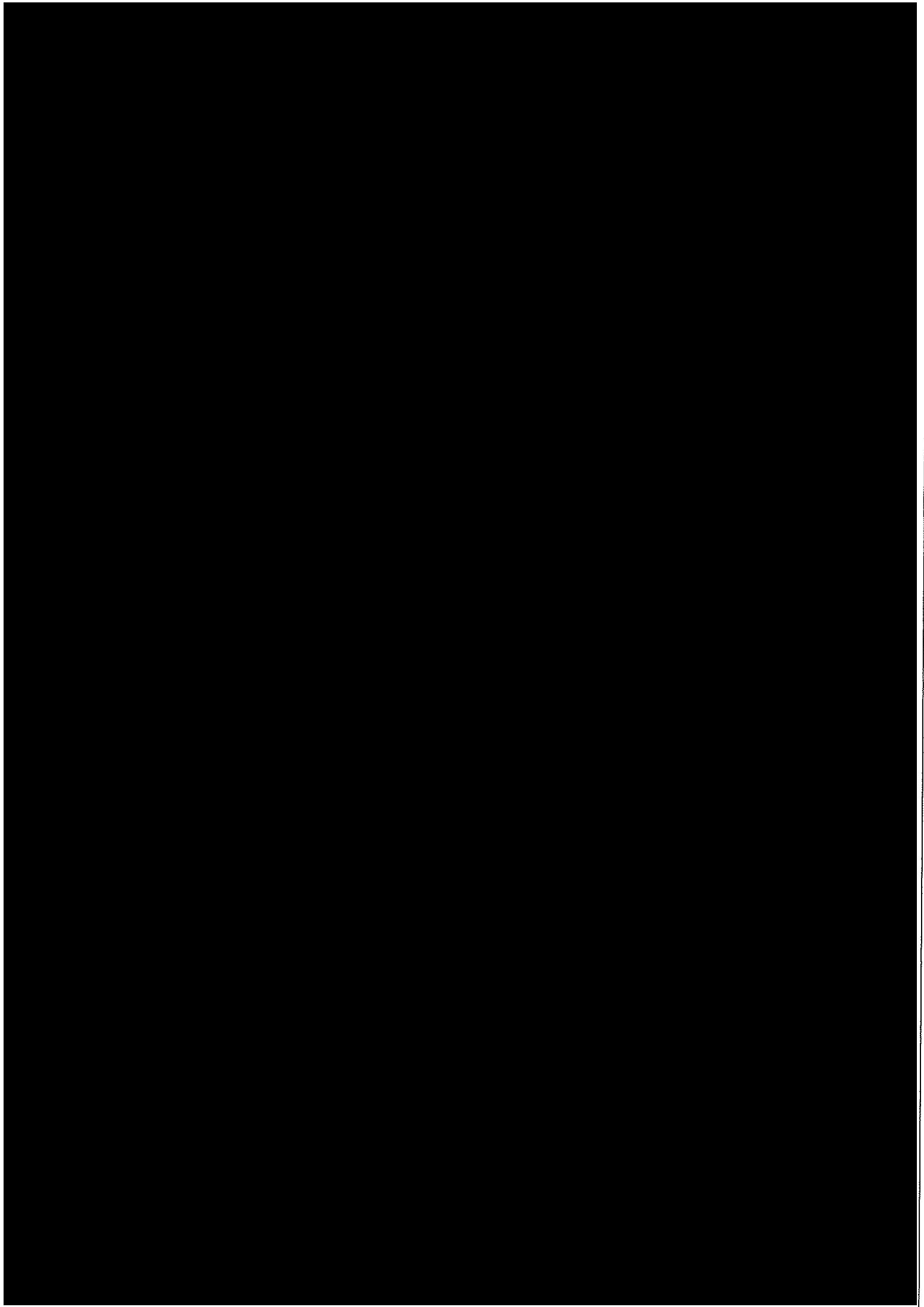
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

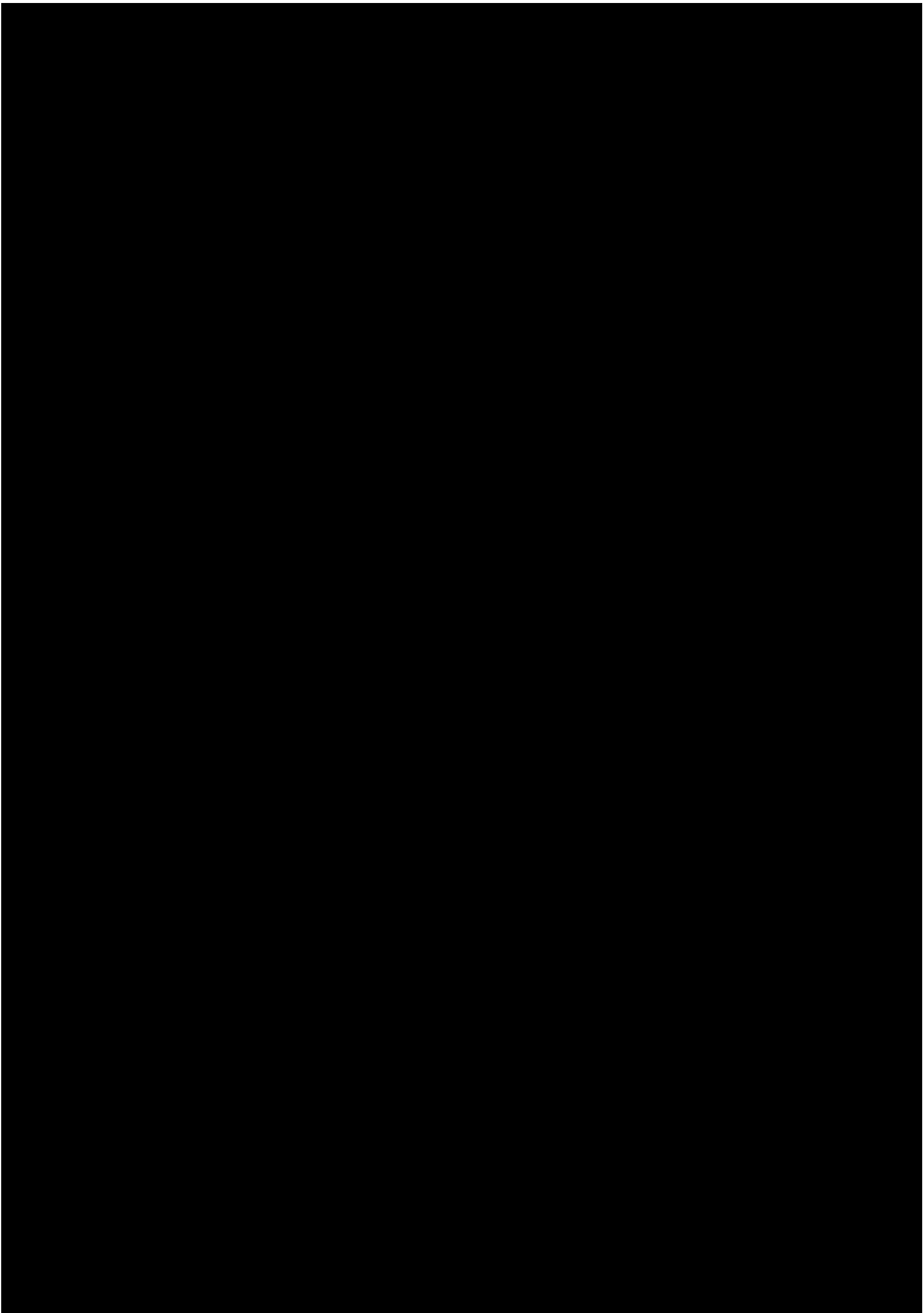
della provincia di **CATANIA** n. **1731**

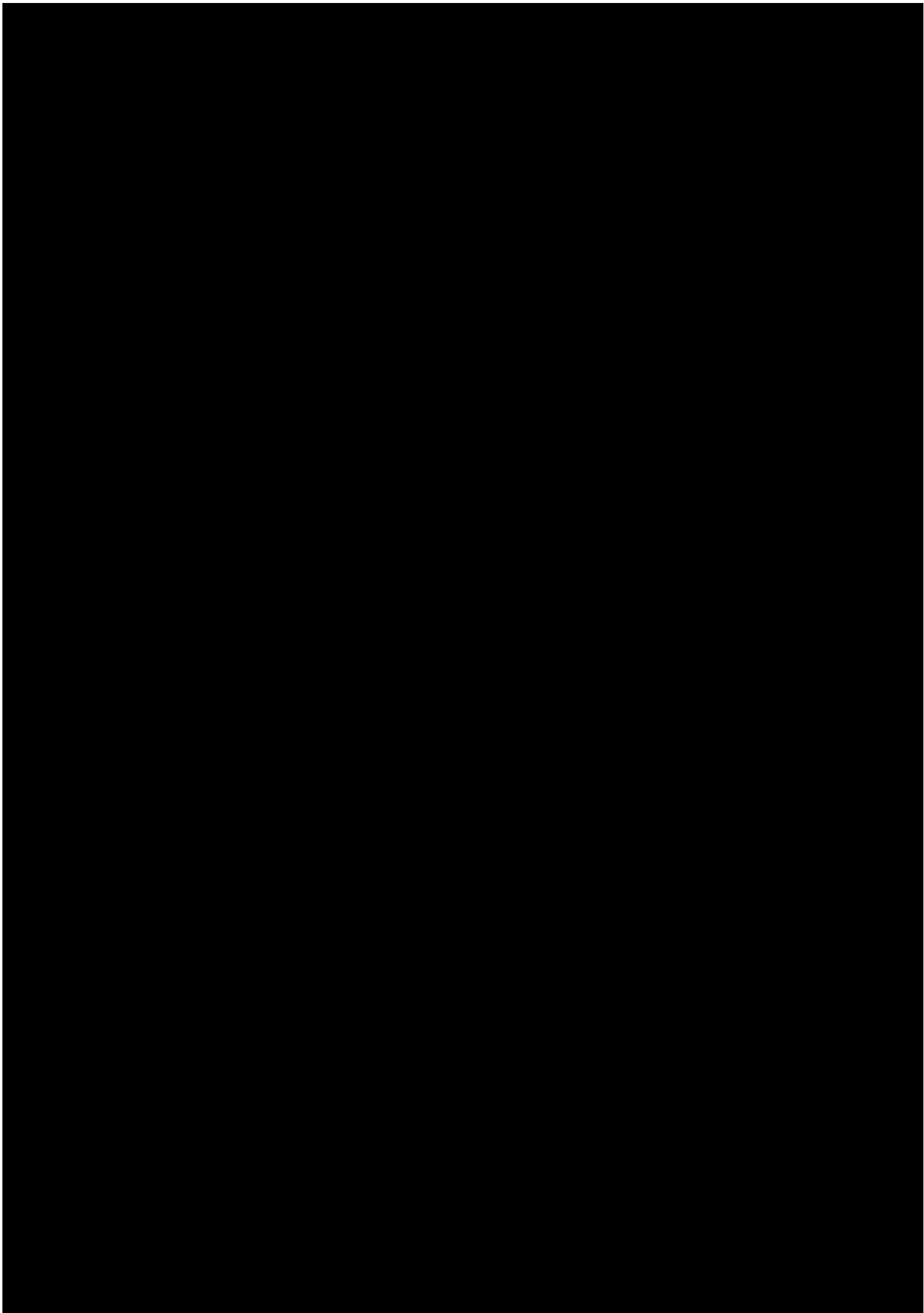
data **14-10-97** Firma **Geom. Vincenzo Tiasco**

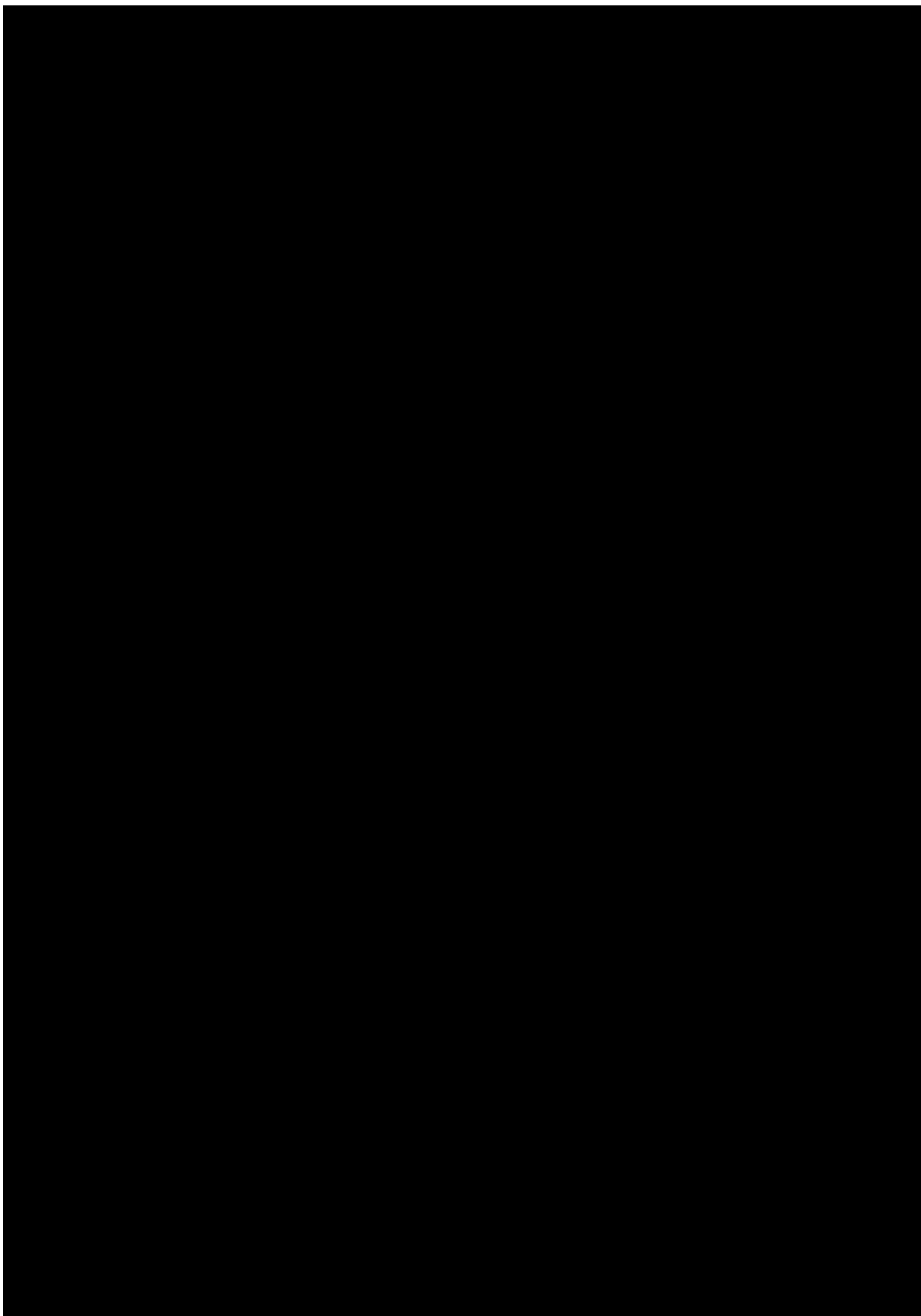
RISERVATO ALL'UFFICIO

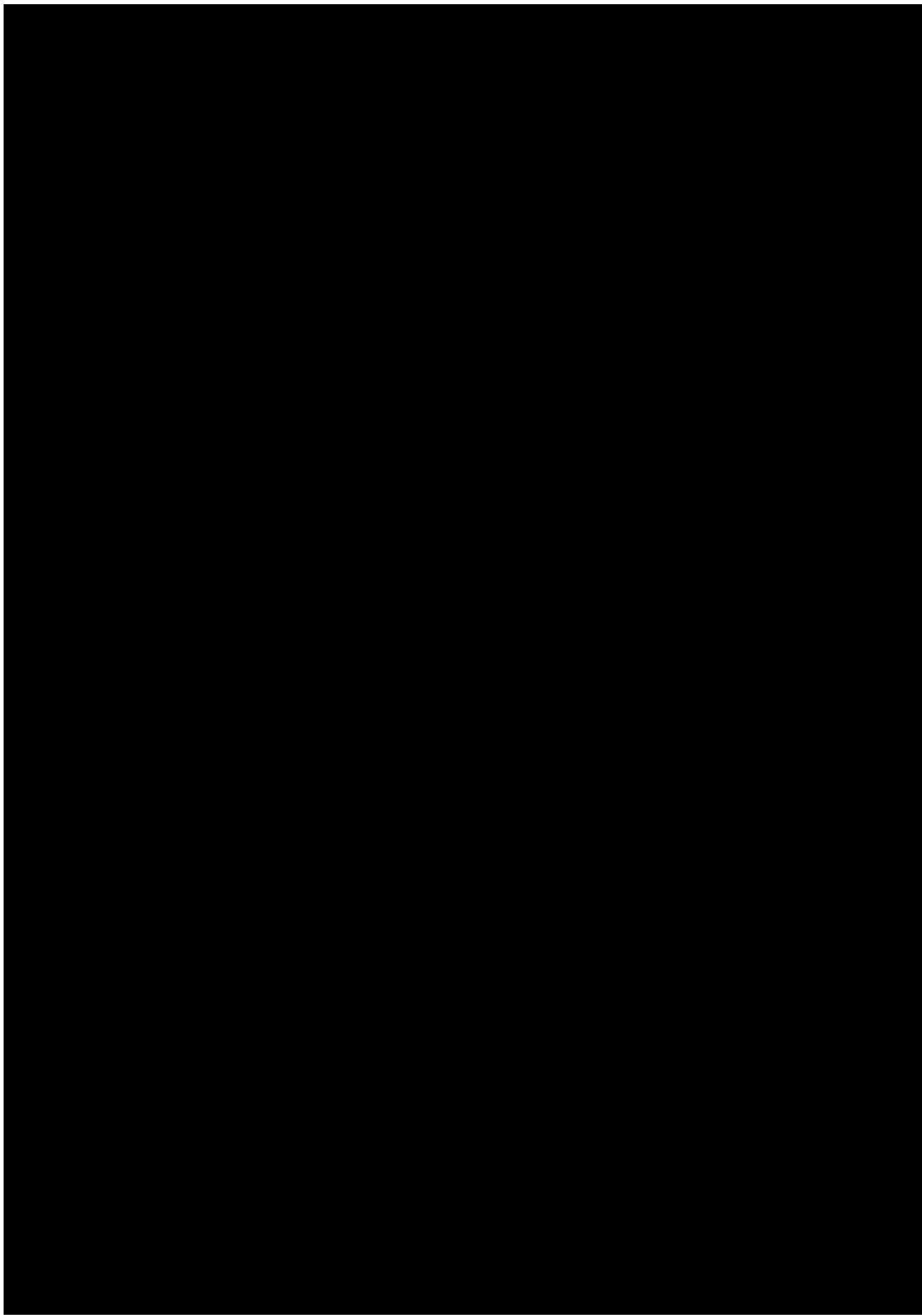
ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE











Pag. 3 - segue

0120889

the 'information' and 'communication' fields. The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

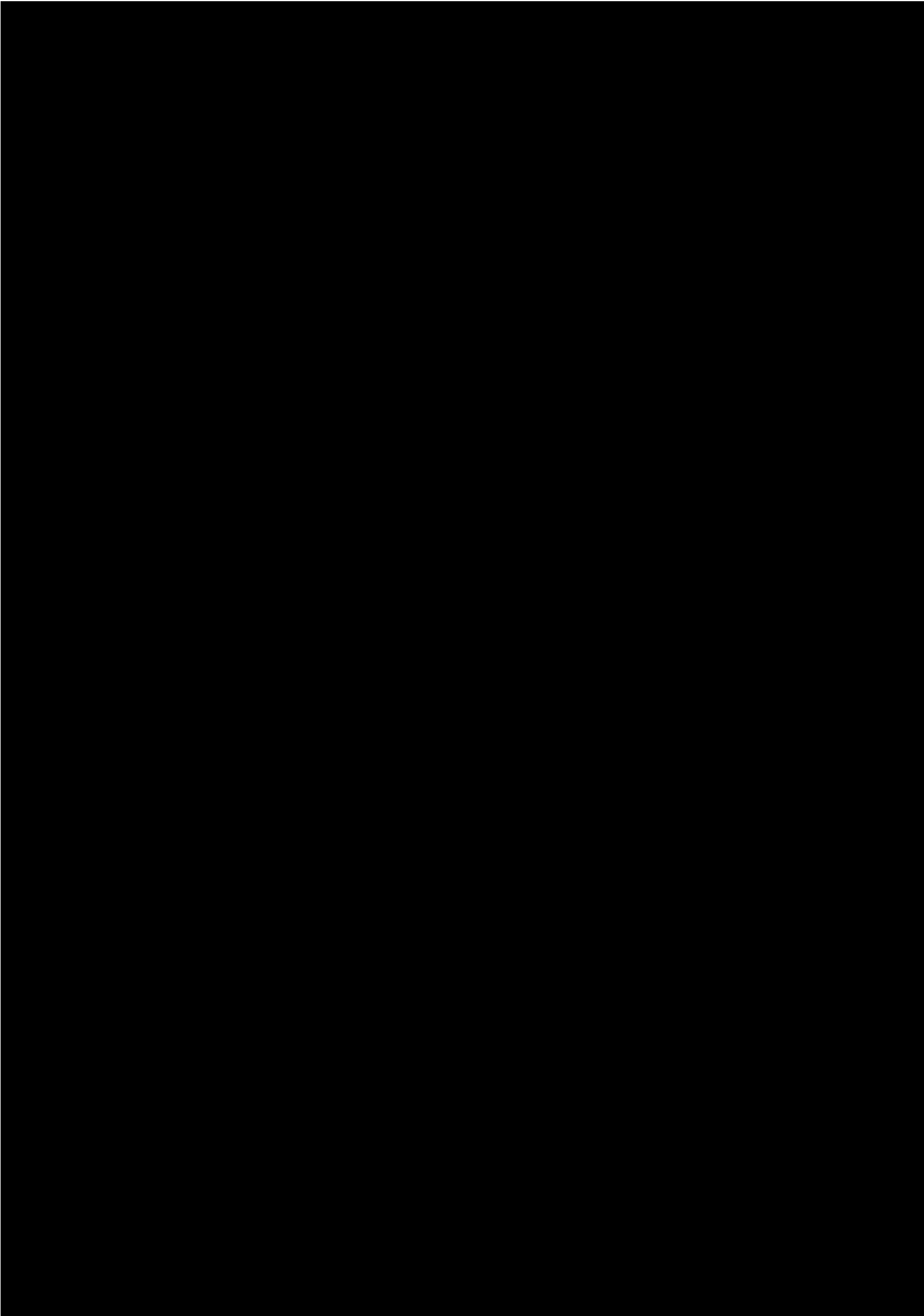
The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

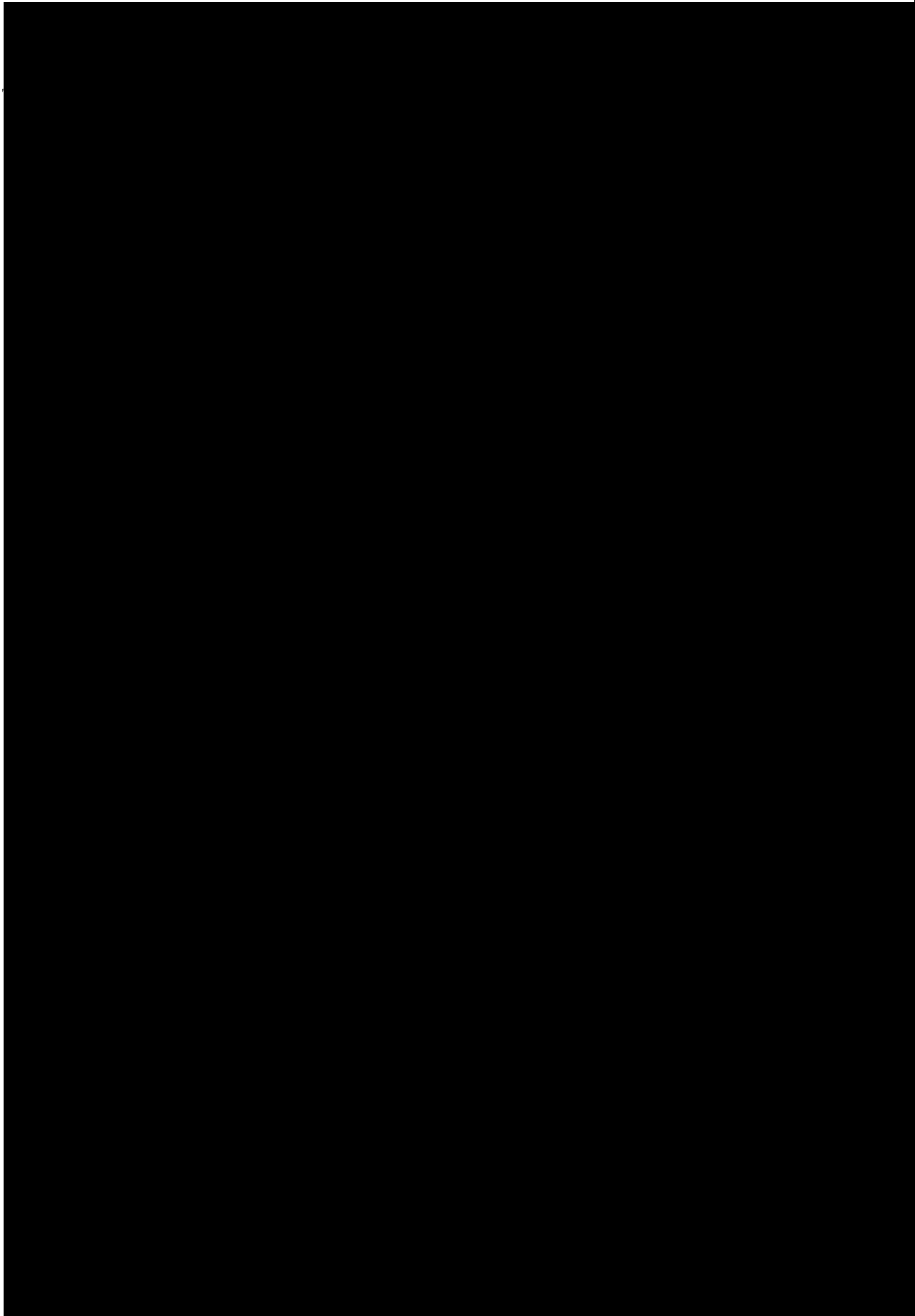
...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

90315

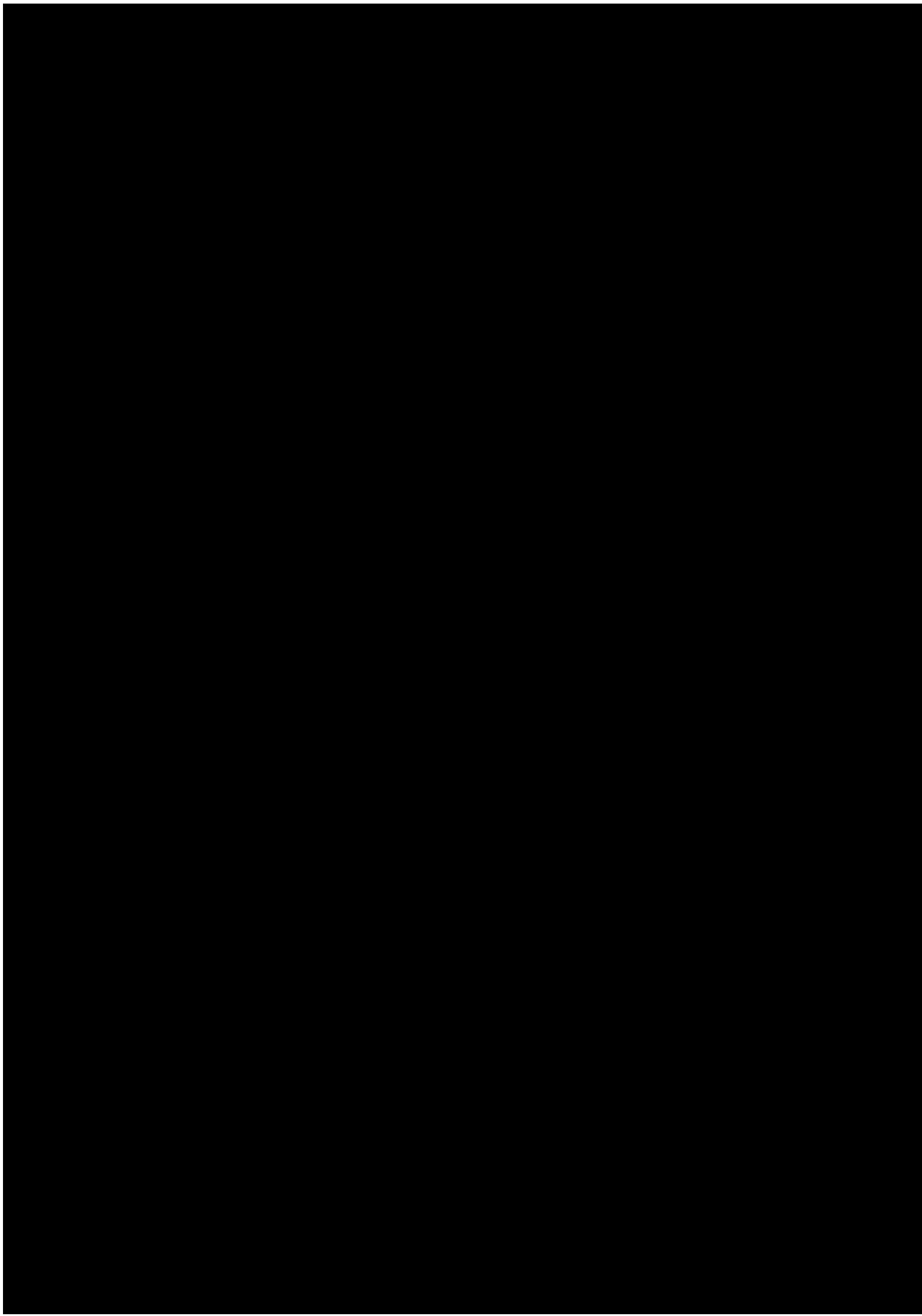


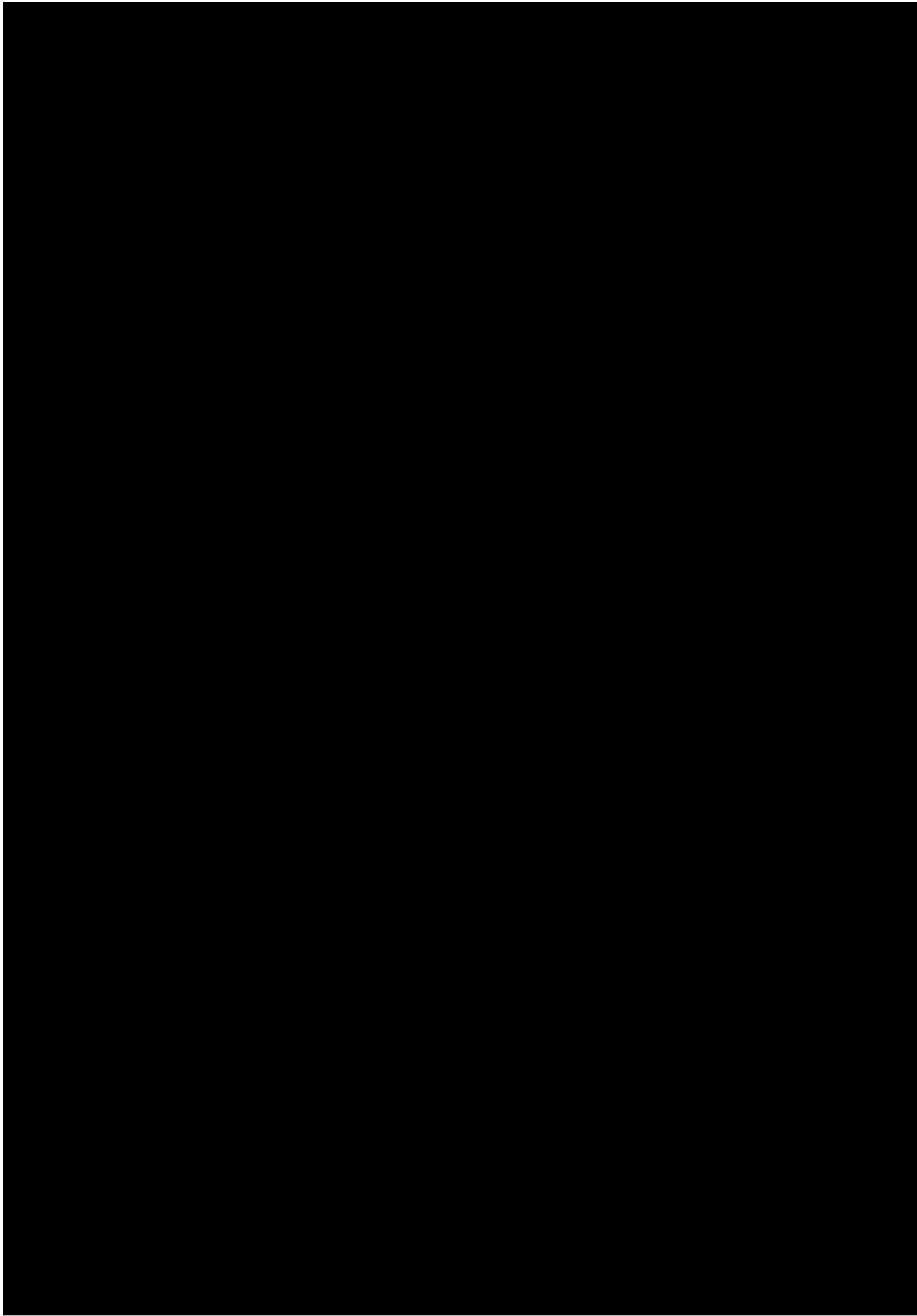
Pag. 7 - segue

90315/5

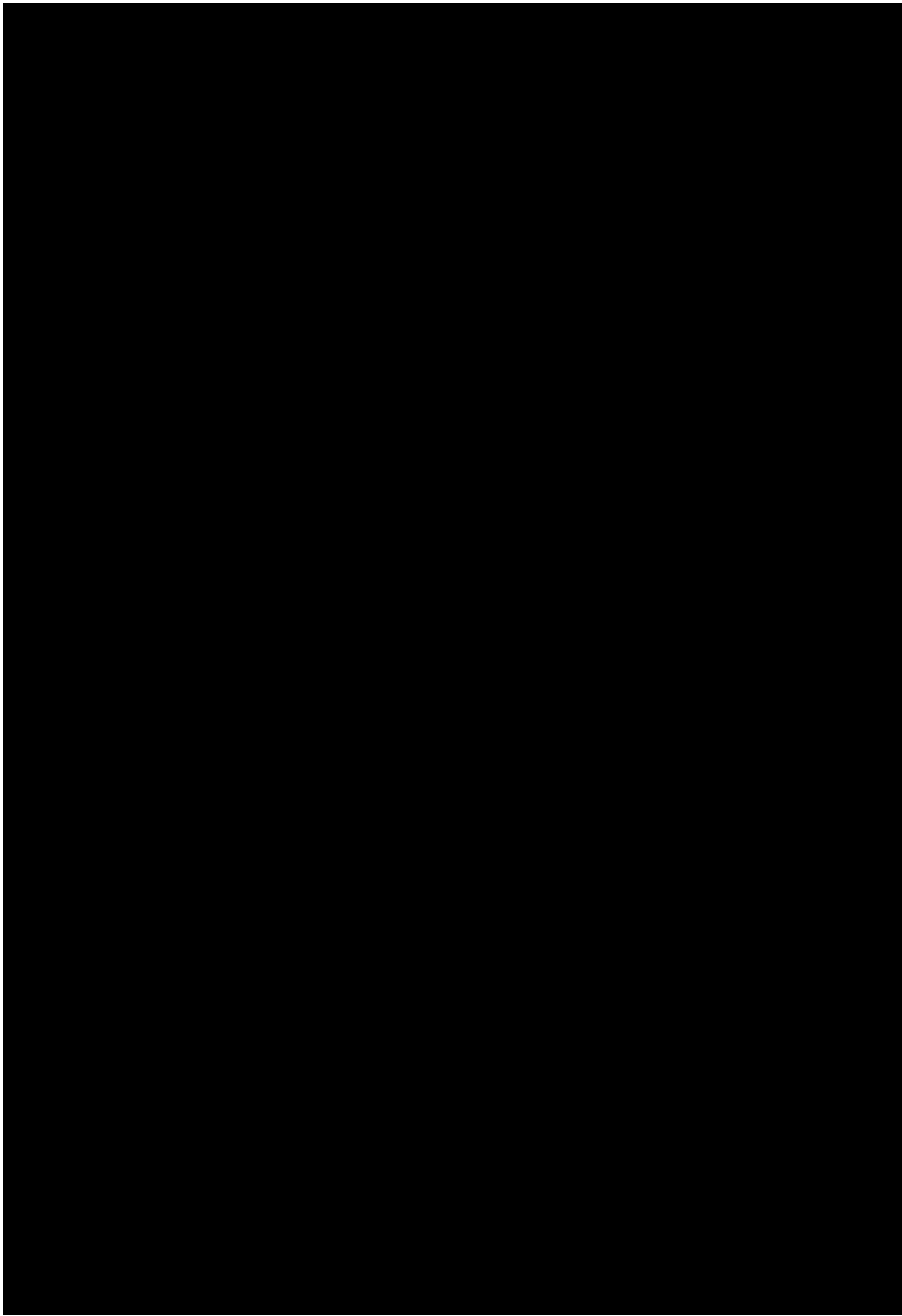


191819

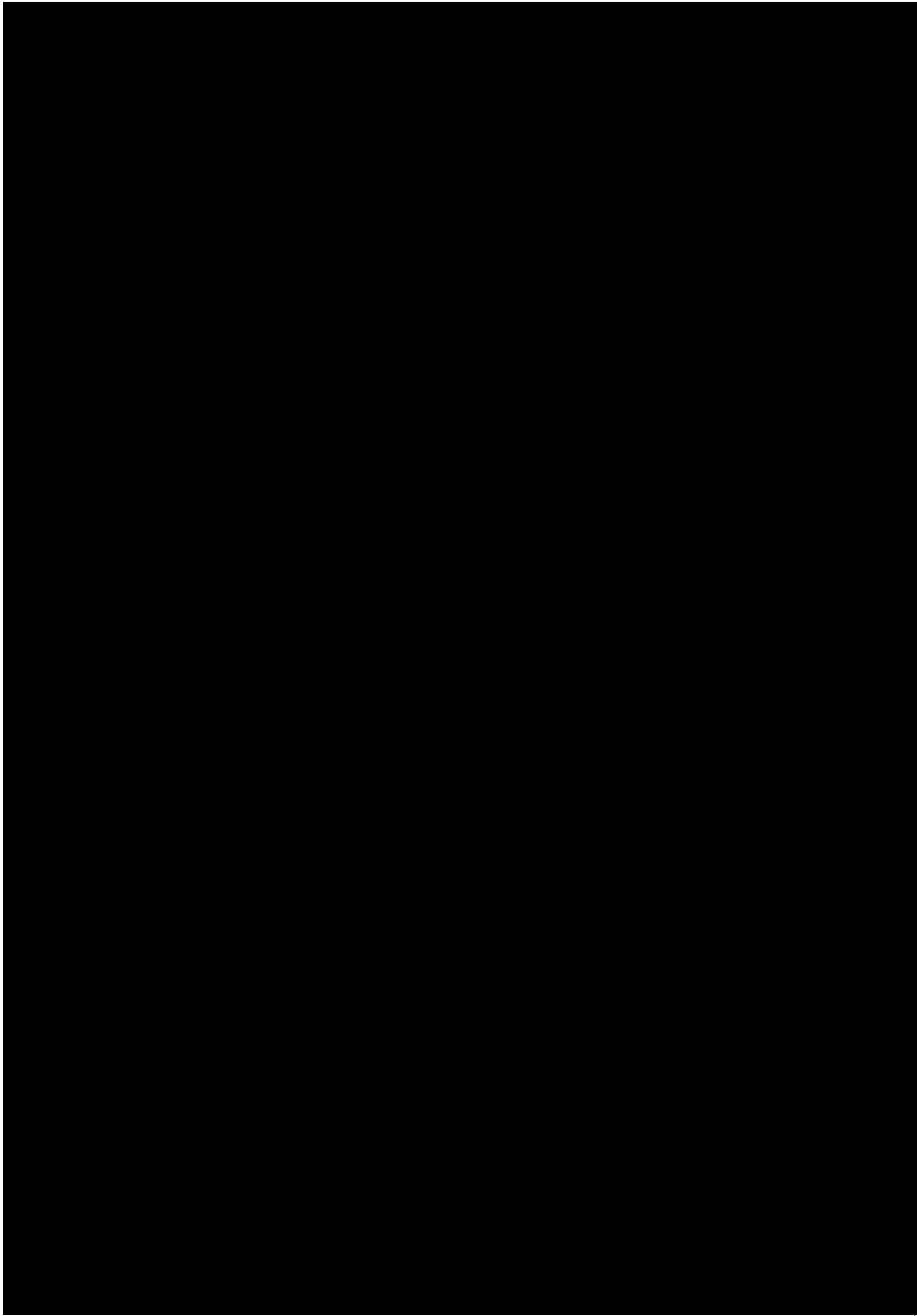




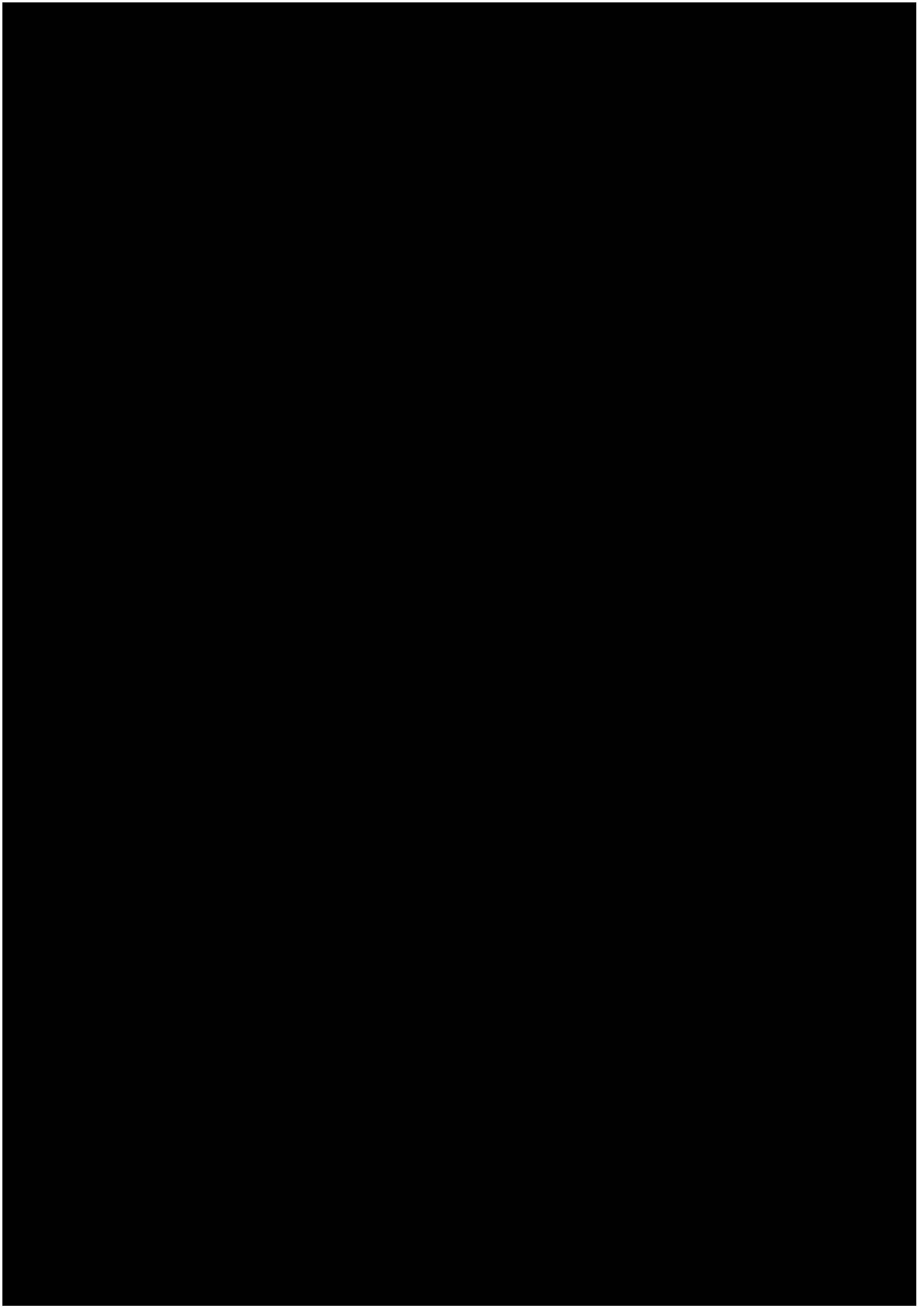
510851



152013



410851



[The page contains a large, solid black rectangular area, likely representing redacted content or a placeholder for an image.]

