

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

FALLIMENTO N. 05/2013

DELLA

DE.MO.TER. DEMOLIZIONI MOVIMENTI TERRA S.p.A.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DELL'APPARTAMENTO SITO IN MESSINA S.S. 113
VILLAGGIO SPARTA' C/DA MEZZACAMPA

CURATORE AVV. ANGELO VITARELLI



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile
Ufficio Fallimenti
Giudice Delegato Dott. Antonino Orifici
Curatore Avv. Angelo Vitarelli

Fallimento n. 05/2013 della De.Mo.Ter. Demolizioni
Movimenti Terra S.p.A.

Relazione di consulenza tecnica di stima
di un appartamento sito in Messina, S.S. 113, identificato nel foglio 7
dalla particella 776 sub. 12, acquisito all'attivo fallimentare

1) Premessa

Con provvedimento del 17 febbraio 2014, su istanza dell' Avv. Angelo Vitarelli, Curatore del fallimento della De.Mo.Ter. Demolizioni Movimenti Terra S.p.A., il Sig. G.D. ha incaricato gli scriventi di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati all'aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le valutazioni a cui siamo pervenuti con riferimento all'appartamento sito in M essina , S.S. 113 .

21 Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

Nel presente paragrafo diremo brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere all'aggiornamento della stima del valore di mercato attuale dell'immobile.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente



avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei red diti, di trasformazione, di surrogazione, complementare), nel caso in esame l'indagine è stata finalizzata, oltre agli accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi, all'attualità, per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore del bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatoci è finalizzato all'aggiornamento del valore di mercato dell'appartamento e, quindi, formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;



- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per esso in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame abbiamo fatto ricorso al procedimento sintetico che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e la successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, ha tenuto conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità conferma il già lungo periodo di stasi ed è condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente al protrarsi della crisi finanziaria e la riduzione del credito.

Non abbiamo ritenuto di utilizzare il procedimento analitico, in quanto basato sulla capitalizzazione del reddito e risultando, come già anticipato, una applicazione successiva del procedimento sintetico.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2° ed. amp) *"... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *"... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si*



ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico, con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene, oggetto di aggiornamento della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile abbiamo fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750, in base al quale, i parametri oggetto di valutazione, in quanto pertinenti, sono i seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico - sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e proprietà condominiali;*



- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) abbiamo tratto i parametri "... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2. 1 . Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà , comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".



Sempre a proposito del calcolo della superficie commerciale, abbiamo tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] *superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili* .. . [va] *computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani* ... [principali e] ... *del 25 per cento qualora non comunicanti* ...".



3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente abbiamo richiesto, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale aggiornata dell'appartamento oggetto della presente.

Sulla scorta della documentazione catastale aggiornata, in data 29 maggio 2014 abbiamo effettuato l'ispezione dell'appartamento per verificarne le condizioni d'uso, conservazione e manutenzione.

In data 12 agosto 2014, con nota a.r. nn. 135/14 abbiamo richiesto al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina la copia degli atti autorizzativi e finali riguardanti l'edificio in cui insiste l'appartamento.

Sulla scorta della documentazione acquisita ed all'esito del sopralluogo, abbiamo effettuato l'aggiornamento della stima dell'appartamento come esposto di seguito.

4) Provenienza, regolarità edilizia ed identificazione catastale dell'appartamento

L'appartamento in argomento è pervenuto alla De.M o.Ter. S.r.l.¹ in forza dell'atto di vendita n. 30329 di rep. stipulato in data 30 maggio 2001 dal Notaio Maria Cristina Macri Pellizzeri, registrato a Messina in data 12 giugno 2001 (cfr. all.to I).

In forza di tale atto la De.Mo .Ter . S.r.l. ha acquistato dalla C.E.A .L. Costruzioni Edilizie Appalti Lavori S.r.l. un " ... immobile sito in Me ssina, vili. Spartà , e/da Mezzacampa, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Mezzacampa" e precisamente: appartamento posto al piano secondo, con annesso locale deposito soprastante, (3° e 4° elev. f.t.) contraddistinto con il numero interno 11, consistente in un soggiorno con angolo cottura, un vano ed accessori al secondo piano, un locale deposito con ripostiglio e stenditoio al terzo piano, con scala interna di collegamento ... confina, nell' insieme , con vano scala, con appartamento sub. 13 di proprietà Basile, con appartamento sub. 16, con area condominiale e con la S.S. 113 sulle quali prospetta ...".

¹ Precedente denominazione della S.p.A. oggi fallita



Nell'atto è stato precisato che "... *all'appartamento ... spetta il diritto al parcheggio nella zona all'uopo destinata ...*".

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'appartamento, sulla scorta della documentazione inviataci dal Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, è emerso quanto di seguito .

In data 11 luglio 1996 la Ripartizione Urbanistica comunale ha rilasciato la concessione edilizia n. 13518 (cfr. all.to 2), autorizzando, con prescrizioni, la costruzione di un edificio per civile abitazione in Messina, C.da Mezzacampa del Villaggio Spartà.

Il successivo 01 luglio 1999 il Dipartimento Urbanistica ha rilasciato la "Concessione Edilizia integrativa" n. 14673/13518 ter (cfr. all.to 3), con la quale sono stati approvate, in sanatoria e con prescrizioni, alcune difformità rispetto al progetto originario.

In data 04 gennaio 2001 il Dipartimento Politica del Territorio ha rilasciato la "Concessione Edilizia integrativa" n. 02/20001/13518 quater (cfr. all.to 4).

Con l'ultimo atto autorizzativo, con riferimento all'appartamento oggetto della presente, è stato prescritto che "... *tra i vani sottotetto, non abitabili, e relativi alloggi sottostanti, dovrà essere interposta una porta ...*".

In data 27 aprile 2001, prot. 1 /0877, il Direttore del Dipartimento Politica del Territorio ha rilasciato la l'attestazione di conformità della costruzione al progetto autorizzato e la dichiarazione di abitabilità degli appartamento e di agibilità dei "... *depositi oc c asio nali, collegati agli appartamenti so ttostanti, siti nel sottotetto ...*" (cfr. all.to 5).

L'appartamento è oggi identificato catastalmente nel foglio 7 del Catasto Fabbricati di Messina , con indirizzo "... *Strada Statale 113 piano 2-3 interno 11 ...* ", dalla particella 776 sub. 12, e classato in categoria A/2 (appartamento per civile abitazione), classe 10°, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 185,92, in testa alla "... *De.Mo.Ter Demolizioni Movimenti Terra S.r.l. con sede in Messina ...* " per l'intera proprietà (cf r. all.to 6).



5) Descrizione e stima dell'appartamento ubicato al piano secondo e terzo dell'edificio sito in Messina. C.da Mezzacampa. Villaggio Spartà . S.S. 113

L'edificio in cui insiste l'appartamento in argomento è ubicato nella zona suburbana, ad ovest dell'abitato di Messina, in località Contrada Mezzacampa-Spartà (cfr. foto 1 e 2), e si raggiunge percorrendo la S.S. 113, da Messina verso Palermo, sulla quale si affaccia (cfr. foto 3), fino all'altezza del km. 22+300, ed imboccando, sulla destra, una breve bretella in salita che si diparte dalla statale (cfr. foto 4).

L'edificio, di recente costruzione (databile a circa 15 anni addietro), si sviluppa per tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, primo e secondo), oltre al piano sottotetto destinato a deposito e stenditoio e, come verificato nel corso del sopralluogo del maggio 2014, si presenta in buone condizioni generali senza evidenti ammaloramenti delle strutture o degli intonaci esterni di finitura.

Percorrendo la bretella che si diparte dalla statale, sulla sinistra si trovano il cancello pedonale ed il cancello carrabile (cfr. foto 5) attraverso i quali si accede all'atrio condominiale parzialmente coperto.

Percorso l'atrio condominiale, a destra del quale sono ricavati i posti auto su uno dei quali ha diritto di parcheggio l'appartamento in argomento, si raggiunge il portone esterno dell'edificio (cfr. foto 6), privo di identificativo toponomastico, attraverso il quale si accede all'androne condominiale (cfr. foto 7) dal quale si diparte la scala che serve verticalmente l'edificio (non servito da ascensore).

A destra dello sbarco della scala al secondo piano (cfr. foto 8), a destra salendo, si trova la porta d'ingresso all'appartamento (cfr. foto 9).

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un ambiente giorno, a pianta rettangolare (cfr. foto 10 e 11), servito da un balcone con affaccio verso la statale, lato mare (cfr. foto 12 e 13).



Dall'ambiente giorno, attraverso una porta interna (cfr. foto 14), si raggiunge un disimpegno (cfr. foto 15) che distribuisce a sinistra una camera con affaccio verso il mare (cfr. foto 16), di fronte un servizio w.c . doccia (cfr. foto 17) e, a destra, un altro ambiente (cf r. foto 18).

Quest'ultimo, indicato catastalmente come "*rip.*", è servito da un terrazzino con affaccio laterale (cfr. foto 19).

Subito a destra della porta d'ingresso all'appartamento (cfr. foto 20) si diparte la scala interna che conduce al piano sottotetto (cf r. foto 21).

A sinistra dello sbarco della scala si trova un servizio w .c . doccia (cf r. foto 22), non indicato nella planimetria catastale e neppure del progetto autorizzato; il servizio è stato ricavato in una preesistente appendic e.

Di fronte allo sbarco della scala si sviluppa la porzione di sottotetto indicata catastalmente come "... *locale deposito* ..." (cfr. foto 23 e 24) e dichiarata agibile.

Da tale ambiente si raggiunge lo" ... *stenditoio* ..." a servizio del piano sottotetto (cf r. foto 25), da cui si accede ad un vano di sgombero, indicato catastalmente come"... *rip.* ..." (cfr. foto 26 e 27), non previsto, come spazio fruibile, nel progetto autorizza to .

Le finiture interne dell'immobile sono di tipo ordinario.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, a tappeto unico, differenziati nel colore e nella dimensione solo nei due servizi w.c.; le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono finiti al civile, salvo che nei servizi w.c , le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono del tipo tamburato, alcune con specchiatura a vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, con vetri camera e con serrande avvolgibili in materiale plastico.

L'appartamento è dotato dell'ordinaria impiantistica ma privo di riscaldamento; i due servizi w.c. sono corredati dagli usuali sanitari .



Gli accertamenti sopralluogo, effettuati in questa occasione, hanno evidenziato localizzate presenze di muffe (cfr. foto 28) e puntuali manifestazioni di infiltrazioni di acqua dal soffitto (cfr. foto 29).

In termini metrici l'immobile ha una superficie commerciale complessiva, valutata secondo i criteri richiamati nello specifico paragrafo, di circa mq. 100, ed in particolare:

- circa mq. 70 relativi alla superficie abitabile coperta;
- circa mq. 5 relativi alla superficie ragguagliata dei balconi a servizio del piano secondo (valutata al 25% di quella effettiva, pari a circa mq. 20);
- circa mq. 20 relativi alla superficie ragguagliata del piano sottotetto [valutata al 50% circa di quella effettiva per la parte ordinariamente fruibile e, comunque, con altezza superiore a m. 1,80 (circa mq. 36), e valutata al 25% circa di quella effettiva per la parte con altezza inferiore a m. 1,80 (circa mq. 8);
- quasi mq. 5 relativi alla superficie ragguagliata dello stenditoio e del relativo sgombero (valutata al 25% di quella effettiva pari a quasi mq. 20);

L'immobile si inserisce in un contesto di edilizia suburbana di modesto interesse da parte del mercato immobiliare a destinazione residenziale, in una zona con una ridotta rete di servizi.

Nella stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oltre i parametri di consistenza prima calcolati, con riferimento ai parametri di valutazione delle di cui al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750, abbiamo tenuto conto dei seguenti dati:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/assenti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in stasi per la crisi economica anche del mercato]



immobiliare)

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione; [2001]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [in c.a./buono/buono]
- livello estetico e qualità architettonica; [ordinario/ordinaria]
- livello di piano, esposizione, luminosità; [secondo-terzo/buona/buona]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; [vedi precedenti conteggi]
- razionalità distributiva degli spazi interni; [ordinaria]
- servizi ed impianti tecnologici; [ordinari/non verificati in termini di funzionalità/assenza di impianto di riscaldamento]
- finiture; [ordinarie]
- pertinenze (balconi, terrazzi, c antina , soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); [vedi precedenti conteggi]
- servizi e proprietà condominiali; [quelli civilistici/parcheggio]

- destinazione d'uso e capacità di reddito ..." [residenziale/modesta].

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte e della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo², il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Messina, S.S. 113, km. 22+300, identificato, nel foglio 7, dalla particella 776 sub. 12, può essere stimato pari a [mq. 100 x €/mq. 950,00] € 95.000,00.

A tale importo debbono dedursi i costi degli interventi necessari a ricondurre l'appartamento alla configurazione autorizzata, adempiendo alla prescrizione di

² I prezzi specifici per immobili a destinazione residenziale, ricadenti nella zona suburbana/extraurbana di Messina, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2014, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 700,00 ad un massimo di circa 1.050,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - periodo secondo semestre 2014;



collocazione della porta di separazione dei due livelli, rimuovendo, dal locale agibile, il servizio w.c. e chiudendo il vano di accesso al ripostiglio esterno; il costo di tali interventi, che graverà sull'aggiudicatario, può essere stimato pari a € 5.000,00, comprensivo delle spese tecniche.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato aggiornato dell'immobile sito in Messina, S.S. 113, km. 22+300, identificato, nel foglio 7, dalla particella 776 sub. 12, può essere stimato pari a € 90.000,00.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del maggio 2014, è risultato conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 7).



6) Conclusioni

Con provvedimento del 17 febbraio 2014, su istanza dell' Avv. Angelo Vitarelli, Curatore del fallimento della De.Mo.Ter. Demolizioni Movimenti Terra S.p.A., il Sig . G.D. ha incaricato gli scriventi di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati all'aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento e, tra gli altri, dell'appartamento sito in Messina , in località Contrada Mezzacampa-Spartà, sulla S.S. 113 .

All'esito dell'esame degli atti acquisiti, dell'ispezione sopralluogo effettuata in data 29 maggio e delle successive indagini di mercato, nonché sulla base dei criteri esposti nell'apposito paragrafo, abbiamo accertato la regolarità edilizia [con le relative prescrizioni di adeguamento) e la trasferibilità de ll'app artamento , il cu i più probabile valore di mercato aggiornato è risultato pari a € 90.000,00.

A parziale adempimento all'incarico conferitoci rassegniamo la presente, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

16 G\U. 2015



Ing. Marco D'Addelfio

Ing. Giuseppe D'Addelfio



SCHEDA DESCRITTIVA

Immobile a destinazione residenziale sito in Messina, in località Contrada Mezzacampaspartà, sulla S.S. 113, ubicato al secondo (porzione abitabile) ed al terzo piano (porzione agibile), identificato catastalmente, nel foglio 7 del Catasto Fabbricati di Messina, dalla particella 776 sub. 12, con indirizzo "... Strada Statale 113 piano 2-3 interno 11 ...", classato in categoria A/2, classe 10°, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 185,92, in testa alla "... De.Mo.Ter Demolizioni Movimenti TeTTa S.r.l. con sede in Messina ..." per l'intera proprietà, confinante con il vano scala, con l'appartamento sub. 13 di proprietà Basile o suoi aventi causa, con l'appartamento sub. 16, con area condominiale e con la S.S. 113, insistente in un edificio realizzato in forza della concessione edilizia n. 13518 dell'11 luglio 1996 e successive varianti con prescrizioni, dichiarato abitabile ed agibile, con prescrizioni, con l'atto del 27 aprile 2001, prot. 1/0877, pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto di vendita n. 30329 di rep. stipulato in data 30 maggio 2001 dal Notaio Maria Cristina Macrì Pellizzeri, registrato a Messina in data 12 giugno 2001, ubicato in zona suburbana, con una ridotta rete di servizi, con una modesta appetibilità per il mercato immobiliare residenziale, composto da un soggiorno, una camera, un ripostiglio ed un bagno, distribuiti da un disimpegno, al terzo piano (abitabile), e da un locale deposito, un servizio w.c. (differente) un ripostiglio (non autorizzato) ed uno stenditoio, al terzo piano; il tutto con una consistenza commerciale di mq. 100 circa: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 90.000,00.



NOTAIO
D. It. MARIA CRISTINA MML/PFL/II
Via G. Venezian, 71 - Tel. 090 711
M: E: JS'H/1

1 \ J
001

J) LLEGATO

COPIA

Repertorio n. 30329

Raccolta n. 6021

VEJIII TA

REPUBBLICA ITALIAMA

arme daea:ilauno il giunICI trenta del 11ese di .aggio in Jle -

sina, r.el •io et.udi o in Via G. Venezian n. 71.

)avarI"ti a me Uot.t.or Maria Cristina Hac:c:i Pelliz:eri

r. Jlessina is c:r:ito al Ccdl ic. Hct.ar ile dei Distretti Riu

ait.i di Jlessina.Barcellcma Pozze, di Gotto Pa ti e Jlist-etta

senza l •assist.el,za dei test.iaorJi per rinunzia fattane dal

lartì d'acceu-do ira lo:r.c• e ccm il mio consenso

smm PRESENTI

>a ur.la art.e:

URZI•AHTONJO i•renditor:e nato a Messina il 18 aprile 1942

1 quale dichiara di intervenire al presente atto nella qua-
lità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della
società a responsabilità limitata denominata:

CE •A.L.COS'JruZIOld EDILI ZIE APPALTI LAVORI s.r.l.", con

E'de in messina via le Santo n. 230, ove lo stesso è domicili

iatc. per la carica scritta presso la Cancelleria C

iale del Tribunale di Messina al n. 3428, C.F

P.I.:00789140837, che in appresso, per brevità, verrà indica-

la come "Società Venditrice".

Dall'altra:

A BELI IIT, -j •r•umdit rre.e. nato a Cadeo i PCI il 6 agoste

1936, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella

12/6/2011
TE PUBBLICI
7 Direttore F.to

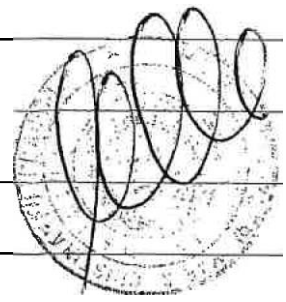
2
ti. c3
0:- q /:ij

	ualita di Awuainistnitore Unico e Legale Rapp1-esentante della	
	società :a responsabilità lililitata deno inata:	
	•oE.BO.TER. Deaolizioni ftoviaenti Terra s.r.l. # CO sede in	
	l'lessina_ via Nuova Panoraica dello Stretto r.,1416, ove lo	
	stesso è domiciliato pel- la l:-al-ica, iscritta al n.103002 del	
	Repertot-io Ec.onoaiico Aanainish-at i vo. C. F. e nuaet-o di iscri-	
	zione al Registro delle ii;prese di tlessina, n.00441090834,	
	che in :appresso, pel- brevità, ven-à indicata <u>COLite</u> •s1Jcietà	
	Acquirente".	
	[letti colliparenti, dellp- cui identità pen onale. io Notaio,	
	o'ooo cet-to,	
	pre1Mettono	
	-che con atto di vendita (con risenra d'area) ed appalto da	
	.e Notaio rogato in data 2'3.04. 1'3':17, n:lg.to in Ke-ssina il	
	il 1'3'37 al n.1928 e tt-ascl-itto il 06.05.1997 ai n. l-i	
	9472173. la società •C. E. A.L. COSTRUZIONI EIHIZIE APPALTI	
	LATORI s.l. .l. ha acquistato da potel-e dei aigno1-i Ba:a,il &n-	
	tol\ino, Itcafodda G;;etana e Pirnme Toaaso , un ten-eno sito	
	in l'lessina, vill. 5parlà , e da lfezza.call111pa, ricadente in zona	
	•B3d• di completafAE'nb;; del <u>P. R. G. di tless:ina</u> e confinante, a	
	nonj con 5. S.113, ad est con pt-opt-ietà Gioi-dano, ad ovest con	
	si;xada comunale Mezz:acall1,p:a_ a sud c:vn pt-ot:a-ietà Bart:,l o"leo; -	
	j- che il tei:-reno .è. individIJ.ato, in d;etto :atto, nel K.C.T. al	
	foglio 7. part 1le n.1e n.3;	
	-ch:' Ia E:lJ,ICietà v-<?ndih- ice ha co:stnAit o su -d:e-tto b ern:ino., un	

fabbricato e tre le aziende in terra, oltre sottotetto
destinato a deposito occasionale, realizzando n. 15 unità a u-
tative, comprese quelle realizzate per conto dei signori a-
sile .A:otcmino, Me:fadda Gaetana e Pirrone Tommaso sulle aree
riservatesi;

che il fabbricato in oggetto è stato catastato, nel N.C.E.U
al foglio 7, part. II a "F/6. con il ti J. mappale n. 11389 del
25.05.2000

che il suddetto fabbricato, denominato "Condominio Mezzacam-
pa" è stato costruito in conformità al progetto redatto dal-
l'ing. R. D'Andrea, approvato dalla C.E.C. nella seduta del
03.08.1995, e che per lo stesso è stata rilasciata, dal Comu-
ne di Messina, in data 11.07.1996, la Concessione Edilizia
n. 13518, e successive integrative n. 14329/13518/1a del
30.03.1998; n. 14673/13518/ter dell'01.07.1999 e
102/i.W1J13516/quatei del 04.CU. 2:ntll.



Titolo e i. & r. elle = o. che im.lla pa. ite. intE-grariW e cets t al r. 2. la e

ai presente atto, le parti

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1) Con il presente atto, e con ogni garanzia di legge, a
società "C. E. A. I. COSTRUZIONI EDILIZIE APPALTI LAVORI e.r.l. ",
come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società
"DE. MO. TER. Demolizioni Movimenti Terra s.r.l.", che, come
sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immo-
bile sito 3:TI. 1:Geo. s:ii:lla v3/4/8 - 51:a - r:it:òc-;:5:1:8: - m:0:0: - m:1 " - : - f:a: = rit-P- + - - - - -

ti:ar: t,e del COIIdE'SSO ediliz.iCI dem:HNiJat .c, ""Co:Jdt4!!!inio Hezz.acal11-

Il•a • e J•r•ec is a aent.e:

-aJq;artalle'11,tc J•ost.c• al Jd a,m SE'CCHi'idCt, ccm arJH,•SSO lc,cale de-

ItCS itos cJ•ras tante, (3°e -4""elev.f. t..) ~~craddisnt,c~~ con il

III IBET'o irJt.ernc, .U. cc•rJsi.ert.ent e in un sclggiO:TW con angolc•

c.cit tn r'a, UIJ varJo ed a c c e s s o o"i al seccmde, JdarJcc, uJl icale de-

Jic,sit.o COJJ ri Jws t.i g i e, e sterJditcd e, al t.er z u JdBJJO, c un scala

i ft. r la di collegaJRent.o.

L' i mreobi le cc.nfina, ne-11 insie-ae, cciJ vanoscala, coJ appa:t-

t.a ment o sub.13 di Jt"CtJh-i et.a Basile, ccoJ aJ:-part.allH:'nt.c, sub.16,

CC4J area ccmdolliniale e CC•IJ S. 5.113 Eml}e- quali ;,rr-c,s pe t.t a .

Nel :ti.C.E.U., iJJ di t.t.a allas od et.à CCtEt...t-ut:t.J"Èce, **:foglio 7,**

part. .11a 716., suh.12, Jtiarm 2-3, Z.C. 2. cat.eg. A/2 di 10. vani

4, R.C.E.360.000.

Il t.ut t t, CC4Jfle' RE-glie, J" is ul t.a dalla J•la:oiRet.J"i a cJJe. al p:n•-

S EJJt.e at.t.c, si allegas ot.t.o La lett.EJ"B •A".

All •a:ppa:rl.alle'Il.c ÌJJ c.gget.tc1S Jd t.t.a il di:r.i.i.tcl al J•a d ae-ggio

ne-lla z.cma all • ucrpc• des t i n a i .a.

Art.2) Ai sensi e pe:t" gli e ife U.i de-ll 'H"L 17 della le-gge

28.02.198=• n.47, la :ilatte ve rdit :c:ice dichiara c:be l'aJ•J•art.a-

mento oggetto del presente atto fa parte di un fabbricato

e-al izz at o• in cCtJdcu-nità alla Ccmcess.icme Edilizia n.13!:118

dPll '11.07.199 E T successive- inlegrat.ive, 1;:143::'9/13:1.H:Vl:ds

del :O.t(:l. 19 98 , # 14&73ll3!:a18/t.e:r- de il "Ol. 07.1999 e

n.02/2001/13518/quarter del 04.Gl.2001.

Alto...
Hmedi 210...

MOULIO
LIRE



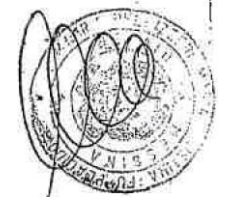
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATA TO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. es21)

MCD. (CE)
LIRE

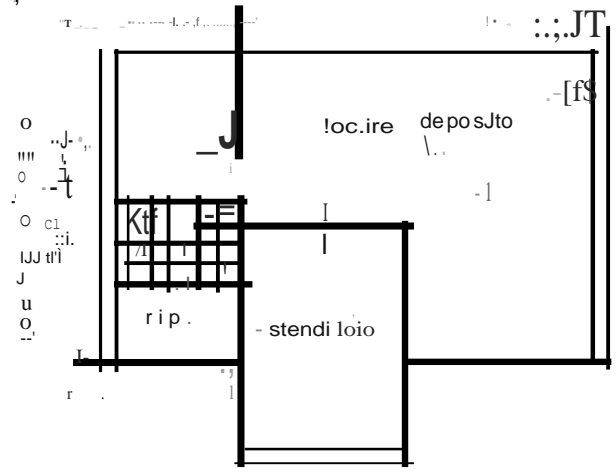
Planimetria di u. u. In Comune di.....MES.S..IN.A..... via S.S. III. C. r. b. MEZZAC. M. I. P. A. SPARTa-e/v.....

AILEG ARO
al N. 11, ep, io3Z" f@

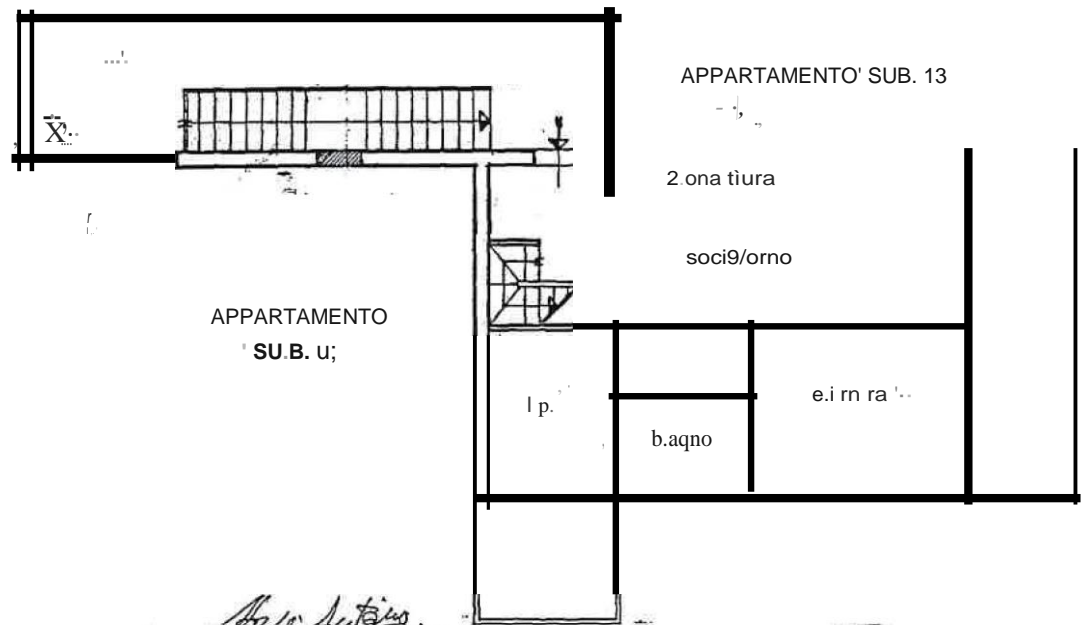
PIANO
I-i= 210
SECONDO
INT. 11



LOCALE DEPOSITO su.a. 19



T RRENO DITTA GIORDANO



Handwritten signatures and stamps
T RRENO DITTA GIORDANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI /: 100

Dichiarazione di N.C. 121 Oenunci di variazione O	Compilata dal GEOM. FURFARO (Titolo, cognome e nome) SALVATORE	BIS V TO ALL'UFFICIO
nrificatv/crsss, /1 : : 77, ... : 11, ...	Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di MESSINA 1932 data Firma <i>Salvatore Furfaro</i>	

risist.e l'ediicico.

e par-ti ccmdominali di cui viene t.Y.asier:rita la collmrol:r:ip t il

ono le seguer,ti: andr-one r-a•J.e, scale e tar:c},,,,nic, scune:r-f,,,

di cui all"ar-t.18 della L.,• 7f., Jf,7.

l cm seme, par-ti ccmdoainiali e quirJdi r:est.ano esi:i=essalH?n-t.e-e-

eluse dalla J:r:esente VE'JJd.ita ed ir, Jderla i,r-c,cri:iet.à del l:.....

c:iet.à ver,ditri ce:

tutte le :zone dest.inate a giar:dilm. di lle:rl:il,euza delle ,,-

à a J•iano ter:r-a;

tut.t.i i lc•cali sc,t.t.c,tet:t.c. che r:est.anc. di i:erti_{zzT} Δnli

Jppar:tallier,tì sc,tt.cest.anti.

la Jtar:t.e acquir-er,t.e dicbiar-a di ben car,osce:r:e ed a r.r:it:t :t.,v-p il

:regctlaillE'nt.o di **ccmdc.-ainio** e le r:elative tabelle11--" --,1

J ed s i:oo:si.i dalla sc,cietà YE-l,ditr:ice. dei ou=,ai\ , ..o.p.-

el:fiat a CCJoia alla Jear:t.e acaui:r:er,te.

La Jtar:t.e acgui:r:er,t.e r:er:er,de att.c, che- la soc-i,ia à-1-...+4-7-i,....

ntta in e-rà 1 •A11111rinst:r-atar:rl'e de-l ccmdolrir,ic, r,e-r: i r«-"""" r:ri»= ""-r,i

ijl cui co,l,ellso **sarà**, cc||llunaue. a car:ic-c, de-i r.,l'f'v,t , r.....

1.5) Il J:rezze, della VE'fJdita È-s ta t.c, c.O:rOV.C., +1 , p t:r=7. ""*+ n

d31le J•ar:ti in lire cent.etdi eci ai li tmi **U-• 11 O Ollfi rsr.rm**

L li par:t.e- ,•endi t:r:ice dichiai-a di -aver-e r:r-i "V" *c, -1- = .E, -- Ji:

ima d"o:ra. dalla i:ar te ac:<Juir:e-lJte r:rlilLqna le, c071 il J:r- _

B, "f,l.e, ;:ilascia òlllJda. es t:ir,t i v a el il oe-ra tcl'f-i :;, ,...-4,,.T ,...-

kr1-G > P,-,c,i,rietà e -Cl tSS E'SS Ct. di OD" n+rj -- •ll'J, -

(g) ist.essu. alla t•arle acc:uir:e-nt_c, -,-Q ,r,T, - ,...:f pi_¼ . »i i i... =n

onetsa

Art.7) La parte acquirente dichiara di essere già nel possesso materiale di quanto acquistato e di averlo trovato di proprio gradimento.

Art.8) La parte venditrice esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari di Kes:sina dall'accendere ipoteca legale.

Art.9) Le spese, del presente e consequenziali, sono a carico della parte acquirente.

Art.10) La società venditrice dichiara che l'immobile venduto incorpora illeciti di 89,751 di area rispetto all'intera superficie edificata.

Art.11) Con riferimento al disposto dell'art.3 del D.L. 27.4.1990 convertito nella legge 26.6.1990 n.165, il signor

Urzi Antonio nella qualità di Notaio edotto sulle responsabilità penali di cui all'art.76 del O.P.R. n.445 del

128.12.2000 è consapevole delle sanzioni penali previste ai titoli dell'art.46 del citato O.P.R., dichiara ed attesta che

il reddito dell'immobile in contratto non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo di imposta per il quale,

la data odierna, è scaduto il termine di prescrizione, in quanto l'immobile oggetto del trasferimento è bene alla produzione e/o attività è diretta l'attività della Società.

Art.12) La società venditrice dichiara di essere soggetta

relativa alla prente vendita all'ipoteca sul valore aggiunto, in qualità di costruttrice e dichiara di avere già

ricevuto, dalla parte acquirente, l'ammontare di detta impo-

t.a nella 111 misura pre-...ista dall'art. 79 del D.f. ff. L'b.10.1972

p.f.33 e successive acidiica::ticmì e JY-(fr,c,g)H?

J°tic:hi est.o, ic, Mot.aiCt, di tut.t.o l'anzidet:t.ci e dell' al legat.c.,

1<:1 dat.o let.tur:a ai ccIr11;laT-elJti ctel "aprc,va110.

=.cr i t t tt il pre-ese,nt.P a aaccbina da per-sor1a di -aia fiducia in

due fogli di cui occupate pagine sette per intero e quanto


ella :.,n,•sente.

P.to: Luigi Antonio ri. q.

l".tu: Bcir-E>lla Beni t.o n.1Q.

P.to: Not. Maria Cristina Macri Pellizzeri.

Copia conforme Il nr.in ra
per: G^{LI} Uo! CONSENTffi DALLA L'.....

Messina
Luigi Antonio


PcioBucnr/_

11 -)-,P6
l-1 9- f(

ALL. 1

ALLEGATO N. 002

M L I N I t t l g

M E S S I N A

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Concessione Edilizia n° **Àjr{J** Fasc. n.° **2086/5**

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza del 15/11/95 pervenuta al Comune in pari data, prot. urbanistico 11°26258 con la quale la ditta **BASILE ANTONINO** lc.f. BSL NNN 46805 F 158 V 1 f

MAFODDA GAETANA lc.f. MFD GTN 50854 C933TJ e **PIRRONE**

TOMMASO <c.f. PRR TMS 42A31 D086VJ, ha chiesto il

rilascio della Concessione edilizia per eseguire la

costruzione di un edificio per civile abitazione per

mc.3420,20, previa demolizione del fabbricato esistente,

ra, in area mc. 702,48, in r.,lessina e da f"IE:*,...c.1cèsmpla

n.1 vill. Spact., sulla superficie fo 1dia,-i2i Ut n,c.

1150,00, aistinta In cataste al fg.7 part. ! e 3

,i cadenti ne1 P R.G. in zona "b3d".

VISTO il progetto datato 14/11/94, redatto dall'ing.

D'Andrea Robei-to lc.f DND RRT 66E28 F158VI

VI ST I gli elab o,-ati integ,-ativi, prodotti su,-i--

ch ies ta delaa C.E.C. redatti dall 'ing.O'Andrea RO-

b e r ta , pervenuti al Comune Ripart. Urbanist. il

U6t07/95, prot. n°16390:

VISTO il rapporto r,J° 26 258 t,1 asm,::'s<::: dalla Divisione

tecnica urbanistica in data 17/02/95;

ASIA la nota n°10160 del 27/11/94 della Ripart.

Sti,ad e P rt Impianti;

\ISTO il parere favorevole espresso dalla direzione
del Civico Acquedotto il 10/12/94, prot.n°5344/P;
VISTO il parere favorevole espresso dall'ufficiale
" sanitario il 15/04/95 con nota n° 1944/95;
VISTA la proposta di concessione Edilizia, redatta
dal responsabile del procedimento, il 14/02/95;
VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione
edilizia comunale nella seduta del 03/08/95, Moti-
vate;
VISTI i versamenti di f.50.000 e di f.160.000 per
diritti Comunali e quota proporzionale di cui:
all'art.5 del Regolamento Edilizio.
VISTO il versamento di f.12.995.770 eseguiti e il
n° Ambrosiano Veneto in data 03/05/96 boll.n°6185
quale prima rata del contributo dovuto per le opere
urbanizzazione previsto all'art.5 legge 10/77;
VISTA la Fidejussione n° UR 00111013 emessa dalla
Società Italiana Cauzione in data 17/04/96 a garan-
zia del versamento e congruo del contributo per
opere di urbanizzazione per complessive f.38.987.310
in tre rate uguali di - 12995770 con scadenza in
seconda la terza e la quarta rispettivamente 6-12 e
18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.
VISTA la Fidejussione n° UR 0011014 emessa dalla
Società Italiana Cauzioni in data 11/11/96 a garan-
zia del versamento di f.19.69.750 per il Cont-

tributo dovuto sul Costo di Costruzione di cui
all'art. 5 della legge 10/'77, in due rate uguali
di L. 9.684.875 con scadenza la prima entro e non
oltre sessanta giorni dalla data dell'inizio lavori
e la seconda entro e non oltre sessanta giorni dalla
data di ultimazione delle opere (le ricevute dei
versamenti eseguiti e i suddetti conti-ributi
dovranno essere consegnate all'ufficio rilascio
concessioni edilizie);

ISTO il versamento di L.3.92.550 eseguito e/o il
Banro Ambrosiano il 25/06/96 boll. n°82JO quale
conguaglio sulle opere di urbanizzazione, ai

termini dell'art.5 della legge 10/77

Il presente atto è stato redatto in 2 copie,

1 copia è stata consegnata alla ditta n° 71

1 copia è stata consegnata alla ditta n° 37;

1 copia è stata consegnata al Regolamento Edilizio Comunale;

E O N E E D E

alla ditta Basile Antonino, Mafodda Gaetana e

irrone Tommaso. la facoltà di eseguire un edificio

per civile abitazione per mc.3420,20 prevla

emolizione del fabbricato esistente, metri amc.

02,48, in Messina e da Mezzacampa del v111

Il presente atto è stato redatto in 2 copie, sulla base dei dati forniti dalla ditta n° 71

Il presente atto è stato redatto in 2 copie, sulla base dei dati forniti dalla ditta n° 37

Il presente atto è stato redatto in 2 copie, sulla base dei dati forniti dalla ditta n° 37

Pe,- l'attuazione dell'ope,-a ia di tt:a dovr-d
uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle
leggi e nei regolamenti vigenti in materia ed in
particolare è tenuta a curare:

1) Il conseguimento dell'autorizzazione da
rilasciarsi dal genio Civile ai sensi dell'art.18
della legge 02/02/1974 n°64 contenente pre crizioni
per le zone sismiche;

2> Il conseguimento del nulla osta da parte
del] 'A.N.A.S.

3) Ottenute le suddette autorizzazioni la ditta
dovrà comunicare al Comune la data di inizio e fine i
avo,i tenendo presente che, ai sensi dell'art.36
della legge ,eg.le 27/12/978 n°11, i i te,-mine per
l'inizio dei lavori non pu6 superare un nno dalla
data di notifica della presente Concessione i
medesimi lavori dovranno essere ultimati entro tre
anni dal loro inizio.

Ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio il
Direttore dei lavori ed il Costruttore, prima
dell'inizio dei lavori devono comunical-e al Sindaco
l'accettazione dell'inca,-ico al lor-o affidato.

La ditta dovr-à, **inolt1-e osse,-vare** il-> **seguenti**

a) Il vespaln cii cm.40 sia .ie,- ètto.

massetto e sovrastante pavimentazione e tra fondazione e spiccato dei muri.

- e) La cucina (o l'eventuale posto cottura ricavato dal pranzo-soggiorno) sia dotata di cappa per aspirare i fumi, vapori ed esalazioni;
- d) Le pareti della cucina e dei bagni-wc siano rivestite fino all'altezza di almeno 1,60 m con materiale lavabile;
- e) Il rapporto di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione, compresa la cucina, sia $1/8$ della superficie dei locali.
- f) Le stanze da bagno e wc siano forniti di aperture di mq.0.80 all'esterno per il ricambio dell'aria o siano dotati di idoneo impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio di aria pari a cinque volte il volume dell'ambiente, nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- g) I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera garantiscono un'adeguata protezione termica ed acustica;
- h) I locali sottoterrazza abbiano intercapedine ventilata di cm.15 o che sia l'intero posto un idoneo strato di materiale isolante;
- i) Il fabbricato disti almeno m.100 dal depuratore dei liquami;

- l) Il fabbricato sia a distanza regolamentare dal cimitero, discarica, inceneritore;
- m) Sia osservata la legge n°319 / '76 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- n) La superficie dei vani abitabili, cucine comprese non sia inferiore a m.9.00 e l'altezza netta degli stessi non sia inferiore a mt.2,70 ;
- o) Nessun vano abbia distanza inferiore a 3,00 mt. da terrapieno;
- p) Le tubazioni interne, di sezione adeguate , devono essere in p.v.c.o in gres ceramico;
- q) Tutte le zone cottura del piano terra siano totalmente comunicanti con il resto del tinello onde assicurare alle stesse una larghezza minima di mt.2.00;
- r) Le due zone cottura, sempre al piano terra dei due appartamenti in basso a sinistra vengano ricavate in altro punto del tinello e le stesse zone aventi larghezza di mt.1,70 vengano destinate a dispensa o a ripostiglio;
- s) I locali sottotetto non vengano adibiti ad uso abitativo;
- t) Osservi tutte le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione dell'A.N.A.S.;
- u) Prima dell'inizio dei lavori verifichi la rispondenza del progetto autorizzato dal genio

civile con quello agli atti di questa
amministrazione Comunale.

La presente Concessione, ai sensi dell'art.36 terzo
comma della legge Reg.le 27/11/1978 n. 71, deve
essere trascritta a spese della ditta nei registri
immobiliari.

11 LUG. 1996



p. IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO

TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI di Messina
il 26-7-96. Reg. R.G. d'ordine N° 17.855.
e Reg. Part. N° 145.96.....

MUNICIPIO DI MESSINA
RIPARTIZIONE URBANISTICA

NOTIFICATA ALLA DITTA Berle Aubertus ed. snc.
il 12-8-96 CONSEGNAVOLA NELLE MANI
DELLA Sp. Berle Aubertus
ALL. N. 2 Copia
PER RICEVUTA Antonio Berle IL SEGRETARIO Orlando

ALL. 3

ALLEGATO N. 003



MUNICIPIO DI MESSINA

DIPARTIMENTO URBANISTICA

Concessione Edilizia integrativa n. 11673 /13518 ter Fasc.2486/5

Oggetto: integrazione alle Concessioni Edilizie n.13518 del 11/07/1996 e successiva integrativa di voltura n.14329/13518 bis del 30/03/1998, relative alla costruzione di un edificio per civile abitazione per mc.3420,20, previa demolizione del fabbricato esistente pari a mc.702,48, in Messina, C/da Mezzacampa del vill. Spartà, sulla sup.fond.di mq.1150,00, distinta in catasto al fg.7, partt.1 e 3, ricadenti nel P.R.G.vigente in zona "B3d" ed in zona "B4d" nella variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n.29/C del 06/04/1998.

Ditta: Caristina Giovanni, n.q. di amm.re della "C.E.A.L." s.r.l., (già Basile, Mafodda, Pirrone).

IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO

Vista l'istanza del 22/12/1997, pervenuta al Comune -Dipartimento Urbanistica-in pari data, prot.20572, con la quale la ditta in oggetto ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia integrativa per la variante da apportare al progetto che ha riportato il parere favorevole motivato da parte della C.E.C. nella seduta del 03/08/1995, concernente la costruzione in argomento;

Visto il progetto di variante, redatto in data 16/12/1997, dall'ing. Roberto D'Andrea;

Vista la perizia 'giurata, ai sensi dell'art.2 della L.R.17/94, resa dall'ing. Roberto D'Andrea, pervenuta al Comune-Dipartimento Urbanistica il 28/05/1998, prot.8327, unitamente a comunicazione di inizio lavori di variante;

Visto il rapporto n.20752/8327, trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 22/07/1998, dal quale risulta, tra l'altro, un aumento di volume di mc.42,00, un aumento delle unità immobiliari che da 13 passano a 15, che i medesimi costituiscono parziale difformità ed inoltre il costo di costruzione diminuisce da £.28.510.441 a £.27.688.661;

PROPONE

Il rilascio della Concessione Edilizia integrativa di variante, così come richiesta, alla seguente specifica condizione:

- 1) due appartamenti posti uno al piano terra ed uno al piano secondonon rispettano la prescrizione "r" della C.E. originaria, pertanto detta prescrizione dovrà essere rispettata in fase esecutiva.

L'UNITA' PROPONENTE

F.to Ponzio

F.to Platania

IL COORDINATORE

Data 17/11/1998

Lucà Trombetta

Visto il parere espresso dall'A.U.S.L. 5 in data 25/11/1998, prot.7281/98;

Visto il parere espresso dalla C.E.C. nella seduta del 10/02/1999, che così testualmente recita: "FAVOREVOLE alle condizioni A.U.S.L.";

Vista la C.E. originaria n.13518 dell'11/07/1996, rilasciata alla ditta Basile Antonino, Mafodda Gaetana e Pirrone Tommaso;

Vista la C.E. integrativa di voltura n.14329/13518 bis del 30/03/1998, rilasciata alla ditta Caristina Giovanni, n. q. di amm.re unico della C.E.A.L. s.r.l.;

Vista la comunicazione di inizio lavori, a far data dal 29/07/1997, pervenuta al Comune-Dipartimento Urbanistica in data 29/07/1997, prot.n.19001, relativa alla C.E. originaria;

Visto il N.O. rilasciata dall'E.N.A.S. in data 15/07/1997, prot.7470;

Vista la nota della Rip.ne Strade ed Impianti prot.6858 del 07/08/1997;

Vista la richiesta di sollecito al rilascio del presente provvedimento prot.urb.13064 del 10/11/1998;

Visto il versamento di £.50.000 per diritti comunali di cui all'art.5 del R.E.;

Visto il versamento di £.1.473.200, eseguito c/o il Banco Ambrosiano Veneto in data 24/06/1999, boll.n.7854, a titolo di oblazione ai sensi dell'art.13 della L.47/85;

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

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

Vista la Legge 28/02/1985, n.47;

Visto il R.E. comunale;

Ad integrazione della C.E. sopradetta

APPROVA IN SANATORIA

Salvi i diritti dei terzi, i lavori eseguiti in parziale difformità, alla ditta Caristina Giovanni, n.q. di amm.re unico della C.E.A.L. s.r.l. ed

APPROVA

salvi i diritti dei terzi, i restanti lavori previsti nel progetto di variante specificati in epigrafe con l'obbligo per la ditta medesima dell'osservanza delle leggi, dei regolamenti comunali vigenti in materia e della rispondenza dei lavori al progetto sopradetto.

Rimangono invariate tutte le prescrizioni e le condizioni previste dalla C.E. originaria n.13518 dell'11/07/1996, con particolare riguardo per quella contrassegnata con la lett."r", che qui di seguito devono intendersi integralmente

riportati ed in aggiunta a queste ultime la ditta dovrà inoltre osservare le seguenti altre:

- 1) negli appartamenti 3 e 7 la zona "K" venga dislocata in prossimità della finestra onde fruire di migliori condizioni di aeroilluminazione;
- 2) nell'appartamento n.15 la zona "K" sia totalmente comunicante con il resto del vano tinello.

DISPONE

Che la seconda rata del costo di costruzione di cui all'art.6 della L.10/77 passi da £.9.684.875 a £.8.863.095.

La presente Concessione Edilizia integrativa di variante, ai sensi dell'art.36 della L.R.71/78, deve essere trascritta a spese della ditta nei Registri Immobiliari.

Messina, li 01.07.99



IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
(Arch. Manlio Minutoli)

Aut.

TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI
il 7-99
16522

MUNICIPIO DI MESSINA
DIPARTIMENTO URBANISTICA

Pro. C.E.P.C. S.R.L.

DOVE EGNANDOLA NELLE MANI

il 8-9-99
G. Puchea S. Puchea
2 copie
G. Puchea

IL SEGRETARIO
Gianni Orsi

**MUNICIPIO DI MESSINA****DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO**

Concessione Edilizia integrativa n. 02-2,001 /13518 quater Fasc.2486/5

Oggetto: integrazione alla Concessione Edilizia n.13518 dell'11/07/1996 e successive integrative di voltura n.14329/13518 bis del 30/03/1998 e di variante n.14673/13518 ter del 01/07/1999, relative alla costruzione di un edificio per civile abitazione, previa demolizione dell'esistente, in Messina, e/da Mezzacampa del vill. Spartà, per un volume edilizio da realizzare di mc.744,48 (vaiente I), sulla sup.fond. di mq.1150,00, distinta in catasto al fg.7, partt.nn.1 e 3, ricadente nel P.R.G. vigente in zona "B3d" ed in zona "B4d" nella Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione di C.C. n.29/C del 06/04/1998.

Ditta: Caristina Giovanni, n.q. di amm.re della "C.E.A.L." s.r.l..

IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO

Viste le istanze pervenute al Comune - Dip.Urb. - il 20/05/1999, il 14/06/1999 (integrazione), il 16/06/1999 (sollecito) ed il 01/02/2000 (sollecito), prott.9684, 11306, 11480 e 1676, con le quali la ditta in oggetto ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia Integrativa per la variante da apportare ai progetti che hanno riportato il parere favorevole da parte della C.E.C. nelle sedute del 03/08/1995 (motivato) e del 10/02/1999 (a condizione), concernenti la costruzione in argomento;

Vista la C.E. originaria n.13518 dell'11/07/1996, rilasciata alla ditta Basile Antonino, Mafodda Gaetana e Pirrone Tommaso;

Vista la C.E. integrativa di voltura n.14329/13518 bis del 30/03/1998, rilasciata alla ditta C.E.A.L. s.r.l.;

Vista la C.E. integrativa di variante I n.14673/13518 ter del 01/07/1999;

Vista la comunicazione di inizio lavori, a far data dal 29/07/1997, pervenuta al Comune - Dip.Urb. - il 29/07/1997, prot.19001, relativa alla C.E. originaria;

Visto il progetto di variante II, redatto in data 20/05/1999, dall'ing. Roberto D'Andrea;

Visto il rapporto n.9684/10724/6098, trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 18/10/1999, dal quale risulta, tra l'altro, che i lavori previsti dal progetto di variante II rientrano tra le variazioni in corso d'opera;

Visto il versamento di £.50.000 per diritti comunali di cui all'art.5 del R.E.;

Vista la nota conclusiva del responsabile del procedimento tecnico datata 28/10/1999, a firme Cacciola, Platania, Lucà Trombetta (coordinatore), con la quale si propone il rilascio della C.E. integrativa, così come richiesta, alle seguenti specifiche condizioni:

- 1) dovrà essere rispettato il punto r) della C.E. originaria n.13518 del 11/07/1996, in un appartamento del piano terra;
- 2) dovrà essere rispettato il punto 1) della C.E. integrativa di variante I n.14673/13518 ter del 01/07/1999;

Vista la nota dell'A.U.S.L. del 26/01/2000, prot.10175/99, con la quale si richiama, tra l'altro, quanto già formulato in data 23/11/1998 con nota n.7281;

Visto il parere espresso dalla C.E.C. nella seduta del 15/03/2000, che così testualmente recita: "FAVOREVOLE alle condizioni della D.T.U.";

Vista l'Autorizzazione del Genio Civile, ai sensi dell'art.18 della L.64/74, del 02/07/1996, prot.16744, relativa al progetto originario;

Vista l'Autorizzazione del Genio Civile, ai sensi dell'art.18 della L.64/74, del 09/03/1998, prot.40273, relativa al progetto di variante I;

Visto il certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 31/10/2000, ai sensi dell'art.28 della L.64/74;

Atteso che da accertamenti eseguiti in ufficio la ditta ha ottemperato al pagamento degli oneri concessori previsti dalla C.E. originaria n.13518 del 11/07/1996;

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

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

Visto il R.E. comunale;

Ad integrazione della C.E. sopradetta

APPROVA

Salvi i diritti dei terzi, i lavori di cui al progetto di variante II specificati in epigrafe con l'obbligo per la ditta C.E.A.L. s.r.l., nella persona del sig.Caristina Giovanni n.q. di amm.re, dell'osservanza delle leggi, dei regolamenti comunali vigenti in materia e della rispondenza dei lavori al progetto sopradetto, che fa parte integrante del presente provvedimento.

Rimangono invariate tutte le prescrizioni e le condizioni previste dalla C.E. originaria n.13518 dell'11/07/1996 e della C.E. integrativa di variante I n.14673/13518 ter del 01/07/1999, che qui di seguito devono intendersi integralmente riportate, con particolare riguardo per il punto r) della C.E. originaria (13518 del 11/07/1996), per un appartamento al piano terra ed il punto 1) della C.E. integrativa di variante I (14673/13518 ter del 01/07/1999, ed in aggiunta a queste ultime la seguente altra:

a) tra i vani sottotetto, non abitabili, e relativi alloggi sottostanti dovrà essere interposta una porta..

DICHIARA

Decaduta, per decorrenza dei termini di validità, la C.E. originaria n.13518 dell'11/07/1996 e la successiva integrativa di variante I, sin dal 28/07/2000.

Messina, li 27 GEN 2001

IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
(arch. Manlio Minutoli)

Manlio

11.12.00
Manlio

MUNICIPIO DI MESSINA
RIPARTIZIONE URBANISTICA

NOTIFICATA ALLA DITTA Soc. CEAL s.r.l.
il 04-01-2001 CONSEGNA NELLE MANI
DELLA ing. D'Andrea Roberto
REL. N. 2 copie

PER RICEVUTA

R. D'Andrea

IL SEGRETARIO

Simone



ALL. 5
ALLEGATO N. 005

MUNICIPIO DI MESSINA
DIREZIONE DIPARTIMENTALE 07
POLITICA DEL TERRITORIO

Prot. n. 1/0877

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Vista l'istanza presentata in data 26/01/2001 dal sig. Urzì Antonino n.q. di amministratore della C.E.A.L. COSTRUZIONI SRL , tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità sotto descritta;

Vista la C.E. n. 13518 del 11.07.1996 e successive integrazioni: n.14329/13518/bis del 30.03.1998, n.14673/13518/ter del 01.07.1999, n.02/2001/13518/quarter del 04.01.2001;

Vista la comunicazione d'inizio lavori del 29.07.1997 prot. 19001;

Visto il certificato n. 20545 del 31.10.2000 , con il quale l'ufficio del Genio Civile di Messina attesta che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni f.t. oltre piano sottotetto in c.da Mezzacampa vill.Spartà, già ultimati, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L. 2/2/74, n.64, art. 28;

Visto l'attestato, prot. n.1151/f.d. del 14.04.1999 , di allaccio alla fognatura pubblica;

Viste le dichiarazioni di conformità relative alle norme di sicurezza degli impianti (L. 5/3/90, n.46, art.7) presentate dalla ditta in data 26.01.2001, prot. n. 1/0877 ;

Vista la denuncia catastale presentata all'ufficio tecnico erariale di Messina in data 25.05.2000;

Vista la nota prot.348/98 del 11.05.1998 con la quale è stata depositata al Comune la relazione tecnica prevista dall'art.28 della Legge 9/1/91, n.10, di rispetto delle prescrizioni della citata legge;

Viste le perizie giurate del 08.01.2001 e del 30.03.2001 a firma dell'ing. Roberto D'Andrea , con le quali si attesta la conformità dell'immobile al progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia

n.02/2001/13518/quarter del 04.01.2001 e la conformità alle norme igienico sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta;

Vista la Deliberazione della Giunta Municipale n. 1185 del 24/10/00 relativa alla semplificazione e velocizzazione delle istruttorie in oggetto;

Visto l'art.3 della L.R.17/94;

Visto il rapporto della Sezione Tecnica Impianti, prot. n. 65/01/sit del 21.03.2001, dal quale si evince chela ditta ha ottemperato a quanto previsto dall'art.11 L.46/90 e dall'art.28 L.10/91;

Atteso che la ditta ha ottemperato al pagamento degli oneri concessori previsti dalla C.E. originaria n.13518 del 11.07.1996;

ATTESTA

Che i lavori relativi alla costruzione di un edificio per civile abitazione previa demolizione di una esistente casa della ditta C.E.A.L. COSTRUZIONI SRL sito in Messina, c.da Mezzacampa vill.Spartà risultano eseguiti in conformità al progetto (come da perizia giurata a firma del direttore dei lavori citata in premessa) che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15.03.2000 e per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 02/2001/13518/quarter del 04.01.2001 ;

DICHIARA

Che l'immobile stesso composto da n. 15 appartamenti così dislocati: n. 4 a piano terra, n. 6 a primo piano e n.5 al secondo piano,
E' ABITABILE ai fini igienici ed urbanistici.
I quattro depositi occasionali(collegati agli appartamenti sottostanti) siti nel sottotetto, sono agibili ai fini urbanistici.

Messina, li 27.04.01



IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
(Arch. M. Minutoli)

.....
Minutoli



2

27.04.2001



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2014

Data: 28/05/2014 - Ora: 19.03.41 Fine

Visura n.: T288520 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 7 Particella: 776 Sub.: 12		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		7	776	12	2		A/2	10	4 vani	Euro 185,92 L. 360.000	COSTITUZIONE del 23/11/2000 n. 2895 .1/2000 in atti dal 23/11/2000 (protocollo n. 136532) COSTITUZIONE
Indirizzo STRADA STATALE 113 piano: 2-3 interno: 11;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE.MO.TER.DEMOLIZIONI MOVIMENTI TERRA S.R.L. con sede in MESSINA	00441090834*	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2001 Voltura n. 170083 .1/2001 in atti dal 04/04/2002 (protocollo n. 86561) Repertorio n. : 30329 Rogante: MACRI PELLIZZERI Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 999999 del 12/06/2001 COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALLEGATO N. 006

ALLEGATO FOTOGRAFICO

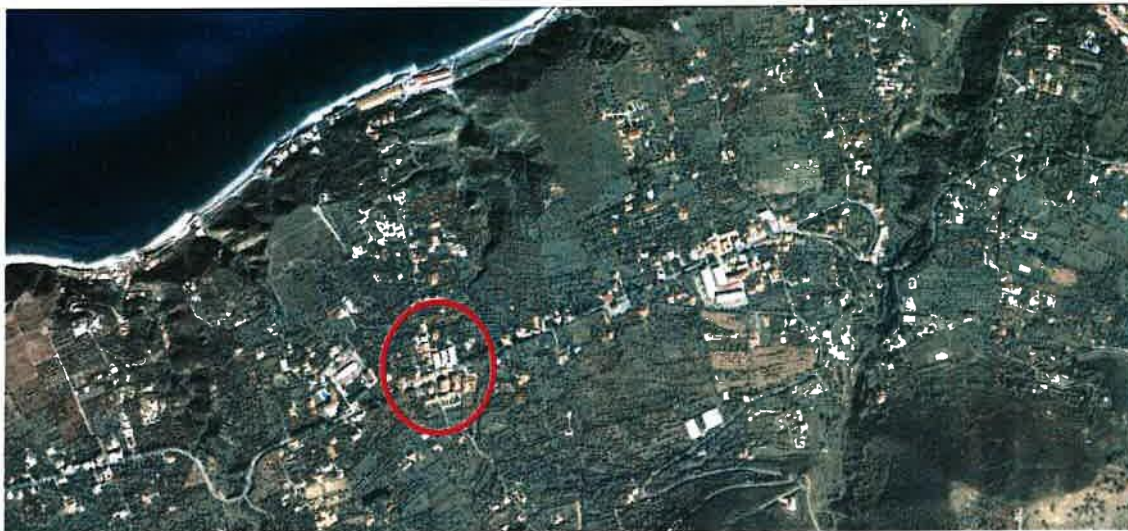


Foto 1: vista, dall'alto, della Contrada Mezzacampa-Spartà in cui è ubicato l'edificio in cui insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Messina, dalla particella 776 sub. 12



Foto 2: panoramica, dall'alto, del nucleo abitativo, all'altezza del km. 22 + 300 della S.S. 113, Contrada Mezzacampa-Spartà, nel quale è inserito l'edificio in cui insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Messina, dalla particella 776 sub. 12





Foto 3: Vista, dalla statale, dell'edificio in cui al secondo e terzo piano insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Messina, dalla particella 776 sub. 12



Foto 4: la bretella all'altezza del km. 22 + 300 della S.S. 113, che si diparte dalla statale e consente di raggiungere l'ingresso dell'edificio in cui insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Messina, dalla particella 776 sub. 12



Foto 5: il cancello metallico da cui si accede all'atrio condominiale in parte coperto



Foto 6: in portone esterno, privo di identificazione del civico, da cui si accede all'androne condominiale



Foto 7: l'androne e la scala condominiale dell'edificio



Foto 8: lo sbarco della scala condominiale al secondo piano; a destra la porta d'ingresso all'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Messina, dalla particella 776 sub. 12,

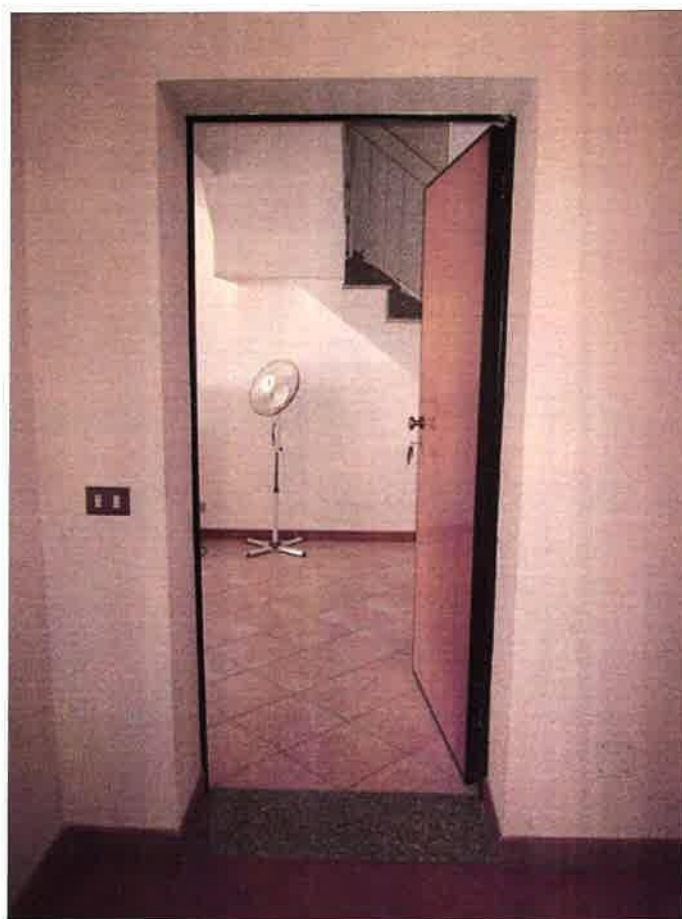


Foto 9: la porta d'ingresso all'appartamento



Foto 10: l'ambiente giorno cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso; al centro la porta che conduce al disimpegno che distribuisce i rimanenti ambienti dell'appartamento



Foto 11: altra inquadratura dell'ambiente giorno cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso; al centro la porta-finestra che conduce al balcone con affaccio verso la S.S. 113 in direzione del mare



Foto 12: il balcone a servizio dell'appartamento, con affaccio verso la strada statale



Foto 13: inquadratura, dal punto di vista opposto, del balcone con affaccio verso la strada statale



Foto 14: altra inquadratura, dall'interno, dell'ambiente giorno; in fondo, al centro, la scala interna da cui si raggiunge il piano sottotetto; a sinistra la porta che conduce al disimpegno;



Foto 15: il disimpegno che distribuisce due ambienti ed il servizio w.c.



Foto 16: la camera a sinistra del disimpegno, con affaccio verso il mare



Foto 17: il w.c. doccia a servizio dell'appartamento



Foto 18: l'ambiente a destra del disimpegno



Foto 19: il terrazzino a servizio dell'ambiente a destra del disimpegno



Foto 20: la partenza della scala interna che collega il secondo piano al sottotetto (locale agibile)



Foto 21: panoramica del sottotetto; al centro lo sbarco della scala interna



Foto 22: il servizio w.c. doccia ricavato subito a sinistra dello sbarco della scala, non previsto progettualmente e non rappresentato catastalmente





Foto 23: panoramica della porzione del sottotetto, indicato catastalmente come "... locale deposito ..."; a destra la porta-finestra da cui si accede allo "... stenditoio ..."



Foto 24: la porzione del sottotetto, in fondo a destra del vano unico indicato catastalmente come "... locale deposito ...";



Foto 25: lo "... stenditoio ..." a servizio del piano sottotetto

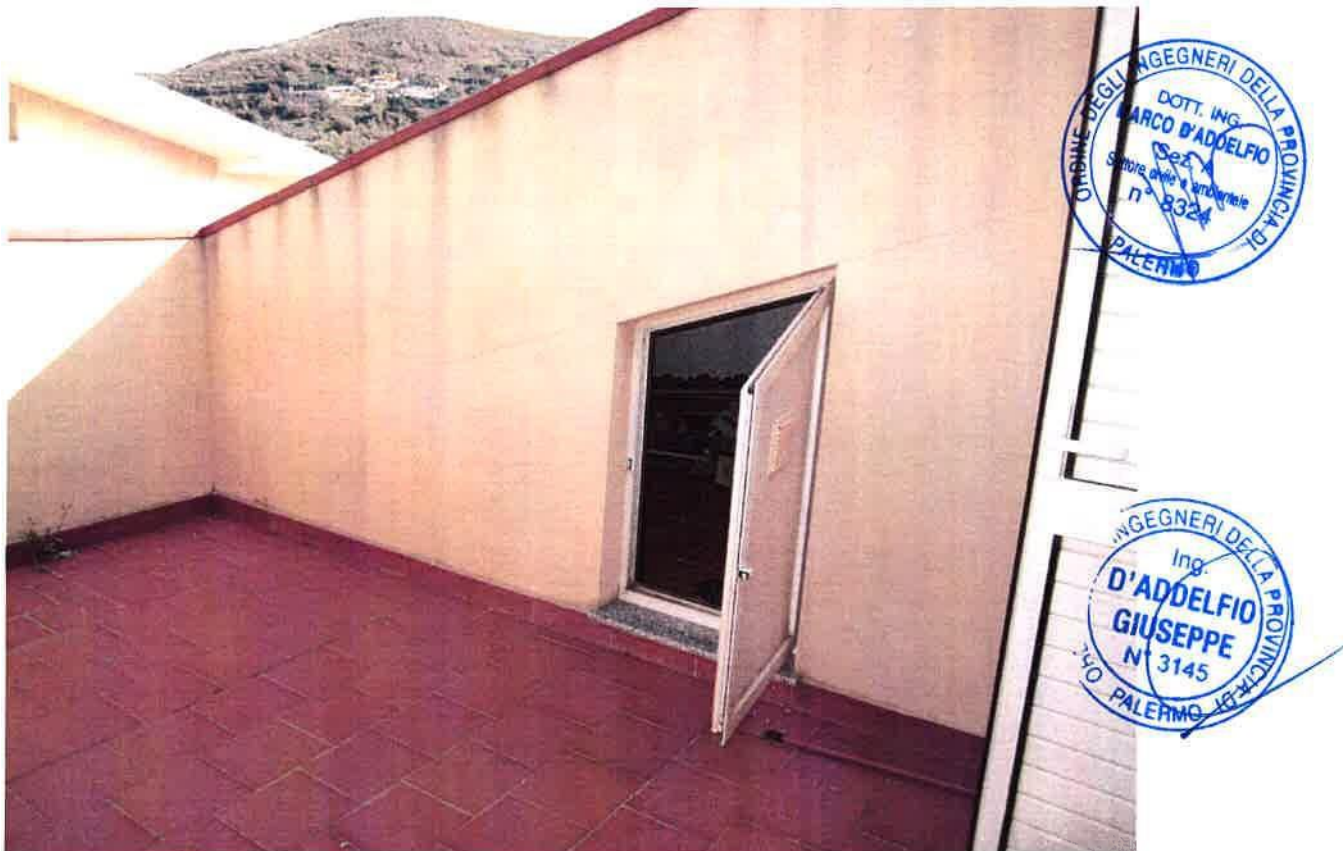


Foto 26: il vano di sgombero, con accesso dallo "... stenditoio ...", rappresentato catastalmente come "rip", ma non previsto nel progetto autorizzato



Foto 27: l'interno del vano di sgombero con accesso dallo "... stenditoio ..."



Foto 28: la presenza di muffe rilevate nella parte bassa delle pareti del "locale deposito", al terzo piano



Foto 29: le manifestazioni di infiltrazioni di acqua piovana nell'intradosso del tetto del "locale deposito", al terzo piano



ALLEGATO N. 007

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2014 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 7 - Particella: 776 - Subalterno: 12 >
STRADA STATALE 113 piano: 2-3 interno: 11;

MODULARIO
REG. A.M.E.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

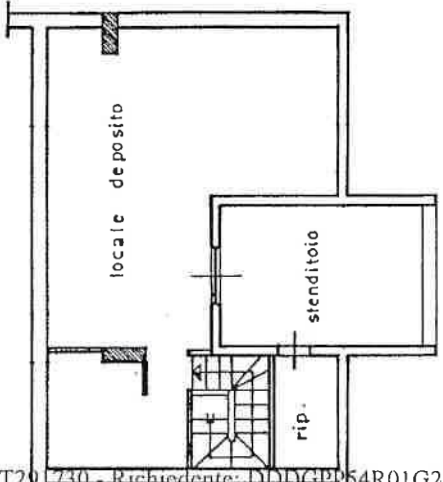
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.l.u. in Comune di **MESSINA**, via S.S. 113, C. di MEZZACAMPA - SPARIA' - civ.

MOD. AN (CEU)
LIRE
300

PIANO SECONDO
H = 270 INT. 11

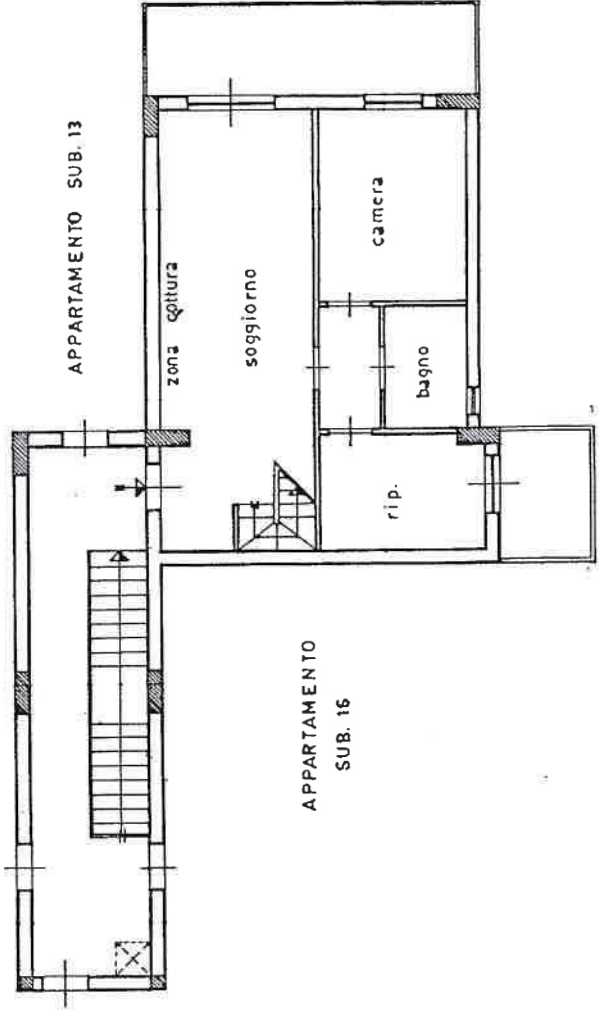
LOCALE DEPOSITO SUB. 13



TERRENO DI TTA GIORDANO

S.S. 113

APPARTAMENTO SUB. 16



TERRENO DI TTA GIORDANO

S.S. 113

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOM. FURFARO**

(Titolo, soprano, norma)
SALVATORE

iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **MESSINA** n. **1937**

data **11/03/01** Firma *[Signature]*

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. **776** sub **12**

Ultima planimetria in atti

PIANO TETTO SOTTOTETTO
H mcd 776

LOCALE DEPOSITO