
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA -
Avv. Maurizio Parisi
contro

N. Gen. Rep. 189/16

Giudice Dott. **Antonino Orifici**

ALL. B

VERBALE E ALLEGATI

Lotto 1

Fabbricato destinato ad Albergo



Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 265
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713
C.F. PNINZI57L55F158F

con studio in Messina Via Centonze, 87
telefono: 090670465
cellulare: 3396579935
fax: 090670465
email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com



ALL. A VERBALE pag 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO ED INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno nove del mese di dicembre dell'anno 2016 alle ore 9,30, la sottoscritta Arch. Nunziatina Pino, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata n° 189/16 del R.G.E. contro [REDACTED], in conformità e quanto stabilito dal Giudice Sentenze Dott. Antonino Orifici in data 2 novembre 2016 presso il Tribunale di Messina, via Cicerone, recata in Torre Toro, Messina, Via Cicerone, presso l'Hotel Capo Peloro, per dare inizio alle operazioni peritali. Tramite posta certificata è stato convocato l'all. Maurizio Parisi.

Con raccomandate A.R. sono stati convocati: la [REDACTED], il dott. [REDACTED]; [REDACTED]; l'all. Stenes Terenda, m.g. di curatore del fallimento; dott. Corrado Torcunina, m.g. di curatore del fallimento. Alle ore 9,30, non risultano presenti i suddetti professionisti e la sottoscritta si avvia per procedere al sopralluogo. Il sig. [REDACTED] presente alla reception, mi guida alla visita dell'immobile.

ALL. A VERBALE pag 2

La sottoscritta C.T.U. prende visione delle camere, degli spazi bar e ristorante, dei servizi, scatto foto e prende appunti in separato foglio. Conclusa l'ispezione dell'albergo mi sposto nel locale interessato, per visionare gli spazi affittati ad altra ditta ed adibiti e supermercato. Prese visione di questo immobile, ho scattato foto, prese misure in separato foglio. Riserbandomi di Valutare gli elementi raccolti in separato sede. Alle ore 12,40, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, dichiaro chiuso il presente Verbale - letto, approvato e sottoscritto arch. Nunziatina Pino

VERBALE N.12

Il giorno quindici del mese di febbraio dell'anno 2017, la sottoscritta arch. Nunziatina, per il procedimento n° 189/16 del R.G.E. ha convocato un sopralluogo per ulteriori indagini presso l'Hotel Capo Feloro Resort. Sono state convocate le parti: Avv. Parisi, partiti per MPS, gli Avv. Meneida, dott. Taormina per lo [REDACTED] la convocazione è avvenuta tramite PEC del 7-2-17. Alle ore 15,30 la

ALL. A VERBALE pag 3

sottoscritto CTU in materia di sopralluogo. Risultarono
essenti le parti coinvolte - Sono stati ispezionati
i locali sottostada (piano seminterrato), alcune
camere del piano primo e del piano secondo.
Lo sottoscritto ha preso misure e scattato foto.
Alle ore 17.15, terminate le operazioni, si
chiude il presente Verbale - L.A.S.
Arch Nunziatina Pino

Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino



N. 40653 del Repertorio

N. 3377 della Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno quattro del mese di febbraio in Messina, nel mio recapito sito in via L. Manara n.19.

Avanti a me **dott.ssa MARIAGRAZIA MINUTOLI, notaio in Patti**, con studio in via Fontanelle n.4, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- [REDACTED], pensionato, nato a Messina il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED], pensionata, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], entrambi residenti in Messina via Circuito Torre Faro, coniugi in comunione legale di beni;

Per la parte acquirente:

- [REDACTED], studente, nato a [REDACTED] [REDACTED], il quale dichiara di intervenire quale Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] e anche domiciliato per la carica, con codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio [REDACTED], e [REDACTED] con capitale sociale di euro 10.200 (diecimiladuecento) i.v..

Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti, i quali, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, rinunziano all'assistenza dei testimoni al presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - I componenti [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizioni, turbative e molestie, vendono e trasferiscono alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente spezzone di terreno non agricolo, sito in Messina contrada Margi Torre Faro, costituito da più particelle, della superficie catastale complessiva di mq.14.840 (quattordicimilaottocentoquaranta), confinante nell'insieme con strada Comunale due Torri, con fabbricato di proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e S [REDACTED], con terreno [REDACTED], con strada Comunale Torre Faro, salvo altri.

Nel N.C.T. di Messina foglio 46 particelle:

- **1630** (ex 164) vigneto di 2^ di ha 1.01.69 coi redditi euro 139,17 e 39,39;
- **1631** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.70 coi redditi euro 2,33 e 0,66;
- **1632** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.11 coi redditi euro 1,52 e 0,43;
- **1633** (ex 164) vigneto di 2^ di centiare 66 coi redditi euro



0,90 e 0,26;

- **1634** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.39 coi redditi euro 1,90 e 0,54;
- **1635** (ex 164) vigneto di 2^ di are 5.97 coi redditi euro 8,17 e 2,31;
- **1636** (ex 164) vigneto di 2^ di centiare 21 coi redditi euro 0,29 e 0,08;
- **1637** (ex 164) vigneto di 2^ di are 1.27 coi redditi euro 1,74 e 0,49;
- **1638** (ex 303) uliveto di 2^ di are 23.90 coi redditi euro 11,73 e 11,11;
- **1639** (ex 303) uliveto di 2^ di are 1.30 coi redditi euro 0,64 e 0,60;
- **1640** (ex 946) vigneto di 2^ di are 4.33 coi redditi euro 5,93 e 1,68;
- **1641** (ex 946) vigneto di 2^ di are 3.45 coi redditi euro 4,72 e 1,34;
- **1642** (ex 946) vigneto di 2^ di are 1.42 coi redditi euro 1,94 e 0,55.

Per ogni utile effetto le parti dichiarano che la ditta catastale è parzialmente errata, in quanto non risulta come

ART. 2 - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio e dipendenza, nonchè con tutte le servitù attive e passive nascenti dalla legge e dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto ai venditori giusta atto di donazione con riserva d'usufrutto, ricevuto il 3/2/1982 dal notaio Monforte di Messina ivi registrato il 23/2/1982 al n.1724 e trascritto il 27/2/1982 ai n.ri 5429/4833, da potere di [REDACTED] a [REDACTED]. In detto atto il signor Buda Antonino si era riservato l'usufrutto per sè e dopo di sè per la componente [REDACTED].

ART. 3 - Il prezzo della vendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto a corpo in complessivi **Euro** 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) di cui euro 650.000 (seicentocinquanta mila) la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e legale quietanza, immettendola nel possesso di quanto venduto e surrogandola in ogni azione, diritto e ragione ad essa fino ad oggi spettanti in virtù del citato titolo di provenienza.

I rimanenti euro 850.000 (ottocentocinquanta mila) dovranno essere versati, nelle forme consentite dalla legge, al momento della stipula dell'atto dichiarativo di avveramento di cui appresso.

ART. 4 - Dichiaro la parte venditrice che quanto venduto è nella sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, privilegi, ipoteche e formalità pregiudizievoli.

ART. 5 - La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale ipo-



teca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina.

ART. 6 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara che gli appezzamenti di terreno venduti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Messina Dipartimento Pianificazione Urbanistica il 10 gennaio 2005 che in originale al presente si allega sotto "**A**", e che successivamente non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici nè sono state notificate o trascritte ordinanze sindacali;

Per quanto attiene ai vincoli di cui all'art.10 della legge 21.11.2000 n.353, dichiara la parte venditrice che i terreni in oggetto nei quindici anni precedenti alla data odierna non sono stati percorsi dal fuoco.

CONDIZIONE

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alle condizioni sospensive di cui infra:

- Individuazione dell'evento condizionante.

Le condizioni sospensive consistono:

1) nella stipula entro il 30 giugno 2005 dell'atto pubblico con il Comune di Messina relativa alla convenzione edilizia avente ad oggetto l'immobile di cui sopra, di cui alla delibera del Consiglio Comunale del 22 novembre 2004 n.85/c avente ad oggetto "Approvazione del piano di lottizzazione convenzionato relativo ad una zona Flf in località Torre Faro (Messina) fasc. n.187/L [REDACTED]";

2) nel riconoscimento da parte dell'ufficio delle entrate competente della agevolazione fiscale di cui appresso.

- Pendenza della condizione sospensiva.

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice; le parti convengono espressamente che tale disciplina trova applicazione anche in caso di sopravvenuta parziale impossibilità della prestazione del venditore.

Nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c., la parte acquirente dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni:



- il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte acquirente e dovranno essere ritrasmessi alla parte venditrice in caso di mancato avveramento della condizione;

- il compratore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, nonchè la stipula della convenzione di cui alla delibera del Consiglio Comunale di Messina sopra citata;

- le spese di amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte acquirente;

- salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del venditore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell'usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

- **Mancato avveramento della condizione sospensiva.**

- Nell'ipotesi in cui non dovesse avvenire la stipula entro il termine di cui sopra, o se non dovessero essere riconosciute le agevolazioni fiscali di cui appresso la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge;

- la parte acquirente si obbliga a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotamento di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto.

- **Avveramento della condizione sospensiva.**

A seguito dell'avveramento della prima condizione la parte acquirente procederà alla effettuazione della relativa denuncia presso l'Ufficio competente, versando le imposte dovute sulla base delle agevolazioni di cui appresso. Effettuata tale liquidazione, con la conferma da parte dell'ufficio del versamento di tutte le imposte dovute per l'atto, la parte acquirente convocherà, non oltre dieci giorni dopo, la parte venditrice per la stipula dell'atto di accertamento di avveramento della condizione, con il contestuale versamento della parte rimanente del prezzo, precisando che la relativa somma sarà improduttiva di interessi fino alla data di stipula dell'atto.

Le parti espressamente convengono che il compratore sarà obbligato a pagare il prezzo al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, non potendo quindi essere costituito in mora prima di tale data.

Le parti con lo stesso atto richiederanno l'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, terzo comma, del codice civile.

- Gli effetti dell'avveramento della condizione non retroagiranno alla data odierna, in ciò derogandosi al disposto del-



l'art.1360 c.c., ma retroagiranno, verificatasi l'ultima condizione, al momento della stipula dell'atto di convenzione con il Comune di Messina per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria da quel momento dell'immobile compravenduto.

ART. 7 - Le spese del presente atto, relative e conseguenziali, sono a carico della società acquirente, che invoca per il presente acquisto il beneficio previsto dall'art.33 comma 3 della legge 23 dicembre 2000 n.388 (imposta di registro 1%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa), come interpretato dall'art.76 della legge 28/12/2001 n.448 dichiarando:

- che il terreno in oggetto ricade in piano urbanistico particolareggiato la stipula della cui convenzione costituisce evento condizionante del presente atto;
- di impegnarsi all'effettiva utilizzazione edificatoria nei termini di legge.

Si richiede comunque per il presente atto la tassazione in misura fissa, trattandosi di convenzione sottoposta a condizione sospensiva (e pertanto i cui effetti restano sospesi).

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, con l'allegato, ai comparenti, i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia su nove pagine e quanto fin qui di questa decima di tre fogli.

F.to [REDACTED] - notaio
Mariagrazia Minutoli

Copia conforme all'originale.

Nel mio studio, lì



N.24112 del Repertorio

N.6542 della Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno cinque del mese di marzo in
Messina, nel mio studio sito in via L. Manara n.19.

Avanti a me **dott.SILVERIO MAGNO, notaio in Messina, iscrit-**
to al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina,
Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], ivi
residente in via Margi n.32 villaggio Torre faro, codice fi-
scale [REDACTED];

Per la parte acquirente:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale
dichiara di intervenire quale Amministratore Unico e come ta-
le legale rappresentante della [REDACTED] con sede
in [REDACTED] ove è anche domici-
liato per la carica, con codice fiscale e iscrizione al Regi-
stro delle Imprese presso la Camera di Commercio n.
[REDACTED] con capitale sociale di
euro 10.200 (diecimiladuecento) i.v..

Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti,
i quali convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Il componente [REDACTED], con ogni garanzia di



ALL. B-2 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.2

legge, anche per i casi di evizioni, turbative e molestie, vende e trasferisce alla [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente spezzone di terreno non agricolo, sito in Messina contrada Margi Torre Faro, della superficie catastale complessiva di mq.1.308 (milletrecentootto) circa, confinante nell'insieme con rimanente terreno del venditore, con terreno della società acquirente e con terreno comunale.

Nel N.C.T. di Messina foglio 46 **particella 1660** (ex 481) orto di 1 di a 13.08 coi redditi euro 23,64 e 13,51, risultante da frazionamento del 7/2/2007 n.22471.1/2007.

ART. 2 - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio e dipendenza, nonché con tutte le servitù attive e passive nascenti dalla legge e dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto al venditore per successione del [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], ivi deceduto [REDACTED], giusta conforme denuncia di successione n. 28 vol.1416 registrata il 17 gennaio 1978 a Messina, trascritta il 3 luglio 1978 ai n.ri 11984/11291.

Le parti si danno atto che per il terreno in oggetto, unitamente ad altri, è stata stipulata, con atto ricevuto dal notaio M.F.Puglisi il 25 febbraio 2005 rep.23309, trascritto il 23/3/2005 ai n.ri 5949/10407, tra il Comune di Messina e



ALL. B-2 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.3

le stesse parti acquirente e venditrice, convenzione edilizia, delle cui pattuizioni ed obblighi relativi la parte acquirente ha piena conoscenza.

ART. 3 - Il prezzo della vendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto a corpo in complessivi **Euro 185.000**

(centottantacinquemila) che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto, con le modalità appresso specificate, quanto ad euro 55.000 (cinquantacinquemila), dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e legale quietanza, immettendola nel possesso di quanto venduto e surrogandola in ogni azione, diritto e ragione ad essa fino ad oggi spettanti in virtù del citato titolo di provenienza.

I rimanenti euro 130.000 (centotrentamila) verranno versati, obbligandosi espressamente la parte venditrice in tal senso, quanto ad euro 65.000 (sessantacinquemila) entro e non oltre il 30 settembre 2007 e quanto ad euro 65.000 (sessantacinquemila) entro e non oltre il 30 giugno 2007. Il mancato versamento di tali somme nei termini previsti costituirà causa di risoluzione del presente contratto.

ART. 4 - Dichiara la parte venditrice che quanto venduto è nella sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, privilegi, ipoteche e formalità pregiudizievoli.

ART. 5 - La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina.



ALL. B-2 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.4

ART. 6 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge

28/2/1985 n.47 e successive modifiche, la parte venditrice

dichiara che l'appezzamento di terreno venduto ha tutte le

caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Messina Dipartimento

Pianificazione Urbanistica il 18 gennaio 2007 che in origina-

le al presente si allega sotto "**A**", e che successivamente non

sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici nè so-

no state notificate o trascritte ordinanze sindacali;

Per quanto attiene ai vincoli di cui all'art.10 della legge

21.11.2000 n.353, dichiara la parte venditrice che i terreni

in oggetto nei quindici anni precedenti alla data odierna

non sono stati percorsi dal fuoco.

ART. 7 - Le spese del presente atto, relative e conseguenzia-

li, sono a carico della società acquirente.

Le parti contraenti, ai sensi dell'art.35 comma 22 del D.L. 4

luglio 2006 n.223, dichiarano, consapevoli della responsabi-

lità penale per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi

del D.P.R. 445/2000, art.3 e 76, che:

- il corrispettivo della compravendita, per la parte già ver-

sata, è stato pagato mediante assegni bancari tratti sulla

banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Messina via T.Can-

nizzaro 100/108

per euro 15.000 (quindicimila) n.0715205342-07

per euro 10.000 (diecimila) n.0715205343-08



ALL. B-2 - ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MAGNO pag.5

per euro 5.000 (cinquemila) n.0715205341-06

per euro 25.000 (venticinquemila) n.673374908

- non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, con l'allegato, ai comparenti, i quali lo approvano

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su quattro pagine e quanto fin qui di questa quinta di due fogli, e viene sottoscritto alle ore dieci.

F.to

notaio Silverio Magno

Copia conforme all'originale

Messina, li



ALL. B-3 P.R.G.



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino



ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 1

**CITTÀ DI MESSINA**
Dipartimento Politiche del Territorio
P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090_7724721 ✉ umberto.costa@comune.messina.it

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza, prot. **45852** del **20/2/2017**, presentata dalla ditta **Pino Nunziatina**;

Visto il Rapporto Tecnico datato **21/2/2017**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

Vista la ricevuta del versamento di **€ 50,00** effettuato in data **20/2/2017** - con codice **VCYL: 101** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

Vista la ricevuta del versamento di **€ 50,00** effettuato in data **20/2/2017** - con codice **VCYL: 100** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

ATTESTA

Che le ricadenze delle particelle di seguito specificate - nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 - risultano:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	46	1777, 1636, 1637, 1774, 1775	Totalmente in zona B4e
2	46	1639,1776, 1780,1781, 1782,1783, 1785,1788, 1790	Totalmente in zona F1f/P
3	46	1778,1779, 1773	Parte in zona F1f/P , parte in zona B4e

Che, inoltre, le suddette particelle ricadono:

- **all'interno** dell'Area soggetta a **Vincolo Paesaggistico** [D.P.R.S. 6 luglio 1967, n° 705];
- **all'interno** della **Z.P.S.** [cod. sito: ITA 030042];
- **all'esterno** del **S.I.C.** (Laghi di Ganzirri) [cod. sito: ITA 030008];
- **all'esterno** del **S.I.C.** (Monti Peloritani) [cod. sito: ITA 030011];

\\Pino Nunziatina 45852 del 20.02.2017.doc Pagina **1** di **2**

ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 2

> **all'esterno del P.A.I.;**

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., le sudette particelle **NON ricadono** all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" per gli anni: 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013;

Che le predette particelle sono presenti nella Visura n° **26903** del **31/1/2017** della Mappa Catastale, che si allega.

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

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

Si precisa, infine, che con D.D.G. 04 dicembre 2009, n° 847 dell'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali è stato adottato il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 e che - nelle more della sua approvazione, ai sensi dell'art. 143 c.9 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 - non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 di quest'ultimo, interventi in contrasto con prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

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

Si precisa altresì che le particelle n. 1777, 1636, 1637, 1774, 1775, 1778, 1779, 1773 del foglio n. 46 risultano interessate dall'Avviso pubblico relativo alla *Variante parziale ambientale al P.R.G. Comunicazione di avvio del procedimento ex art. 9 comma 3 L.R. n. 10/91, giusta deliberazione di G.M. n. 807 del 30/10/2008*, pubblicato sul Il Giornale del 27/06/2015 e sul Quotidiano di Sicilia del 27/06/2015 nonché all'Albo Pretorio comunale, anche on-line con accesso tramite il sito web istituzionale, dal 07/07/2015 al 06/08/2015. Si comunica altresì che fino al momento della adozione della suddetta Variante parziale al Piano Regolatore Generale da parte del Consiglio Comunale, il proprietario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 23 bis e ter del Regolamento Edilizio (Trasferimento dei volumi - Registro dei volumi), ai fini della tutela dei diritti edificatori.

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

Messina, lì 21/2/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. **Umberto COSTA**)

IL COORDINATORE TECNICO
(Ing. **Francesco MARMINO**)

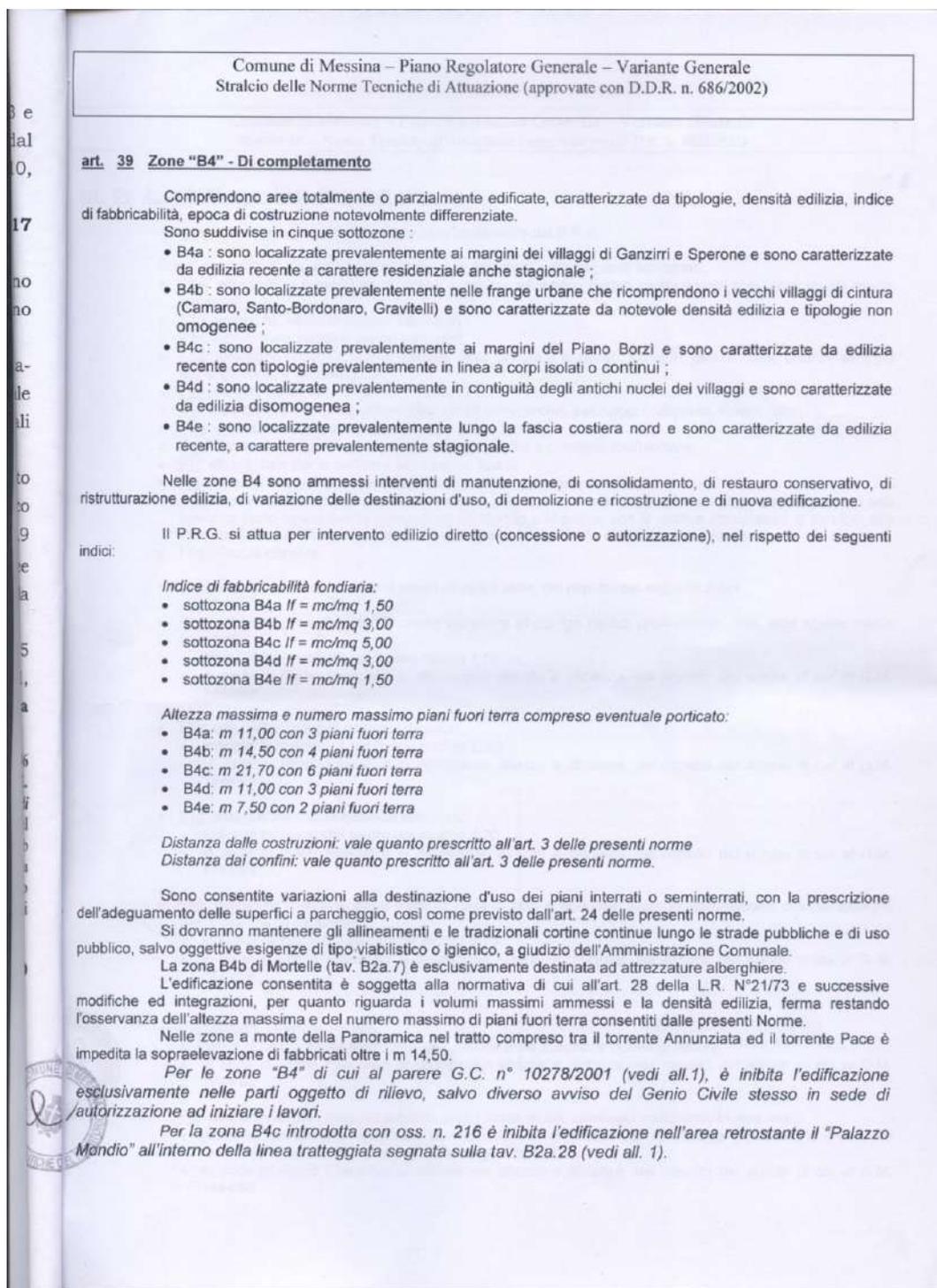
IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
(Arch. **Vincenzo SCHIERA**)

art. 39
di fabbric
ristruttura
indici:
dell'adeg
pubblico,
modific
l'osserva
impedita
esclusiv
autorizz
Mondio

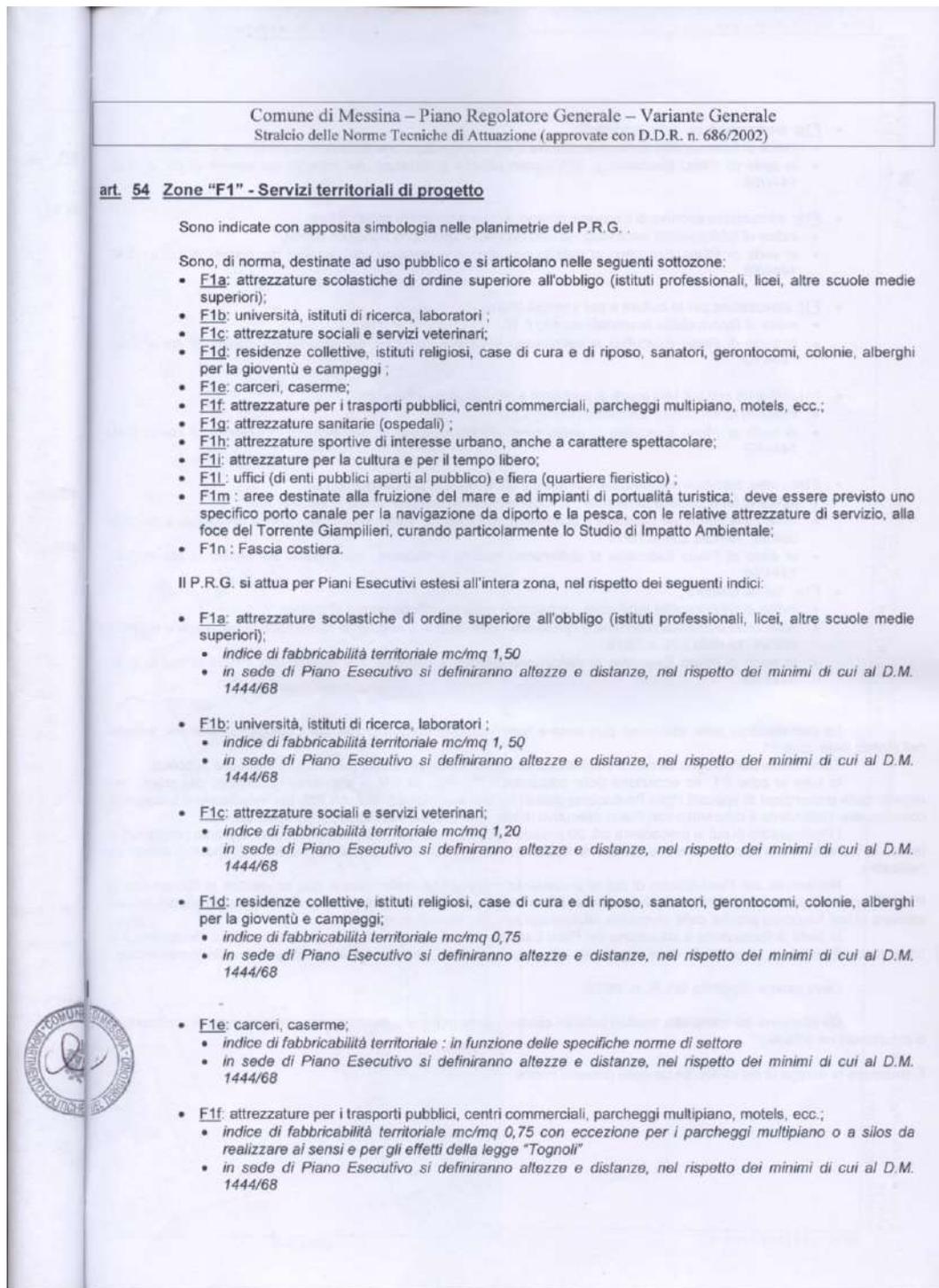
\\Pino Nunziatina 45852 del 20.02.2017.doc

Pagina 2 di 2

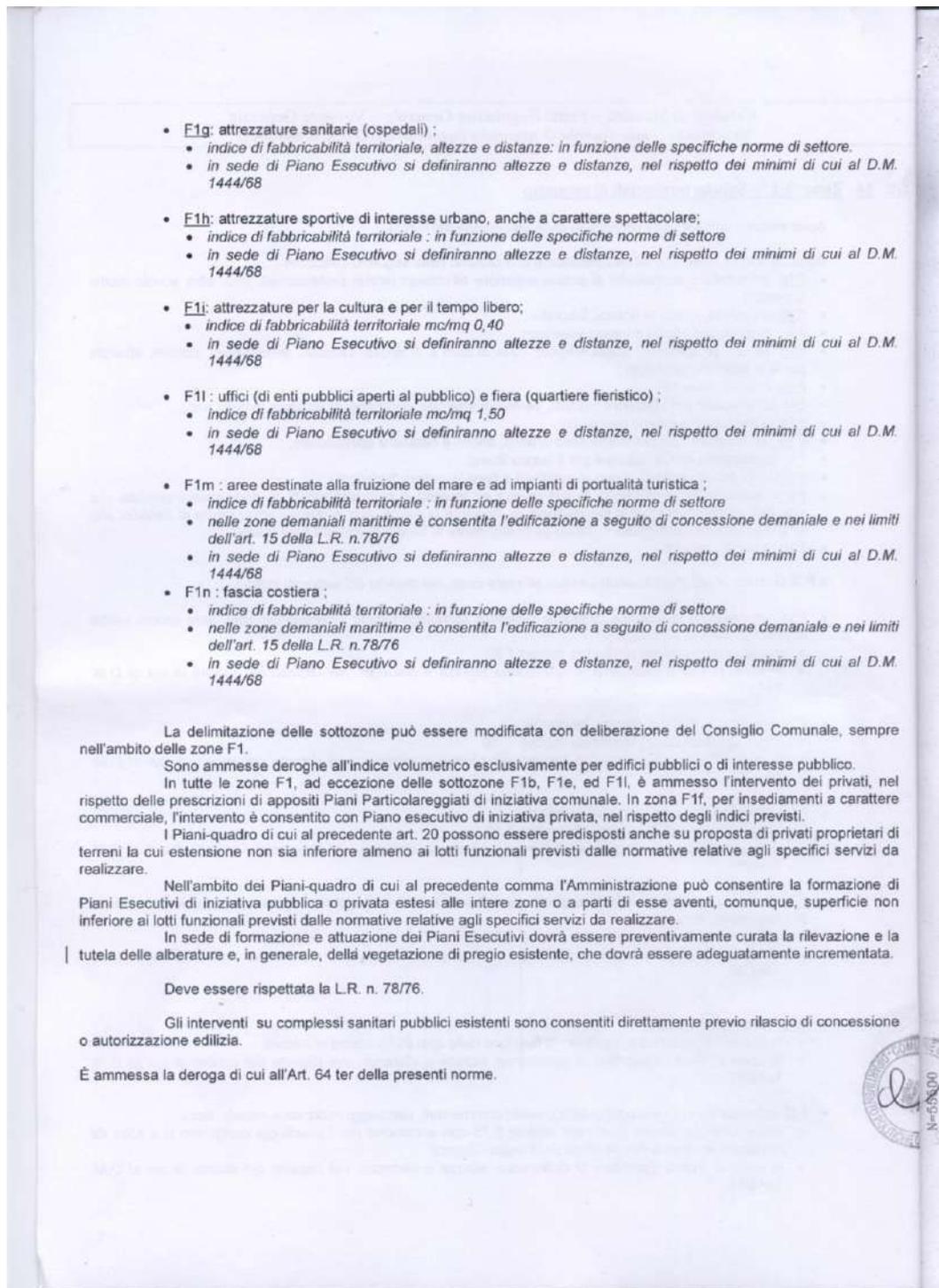
ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 3



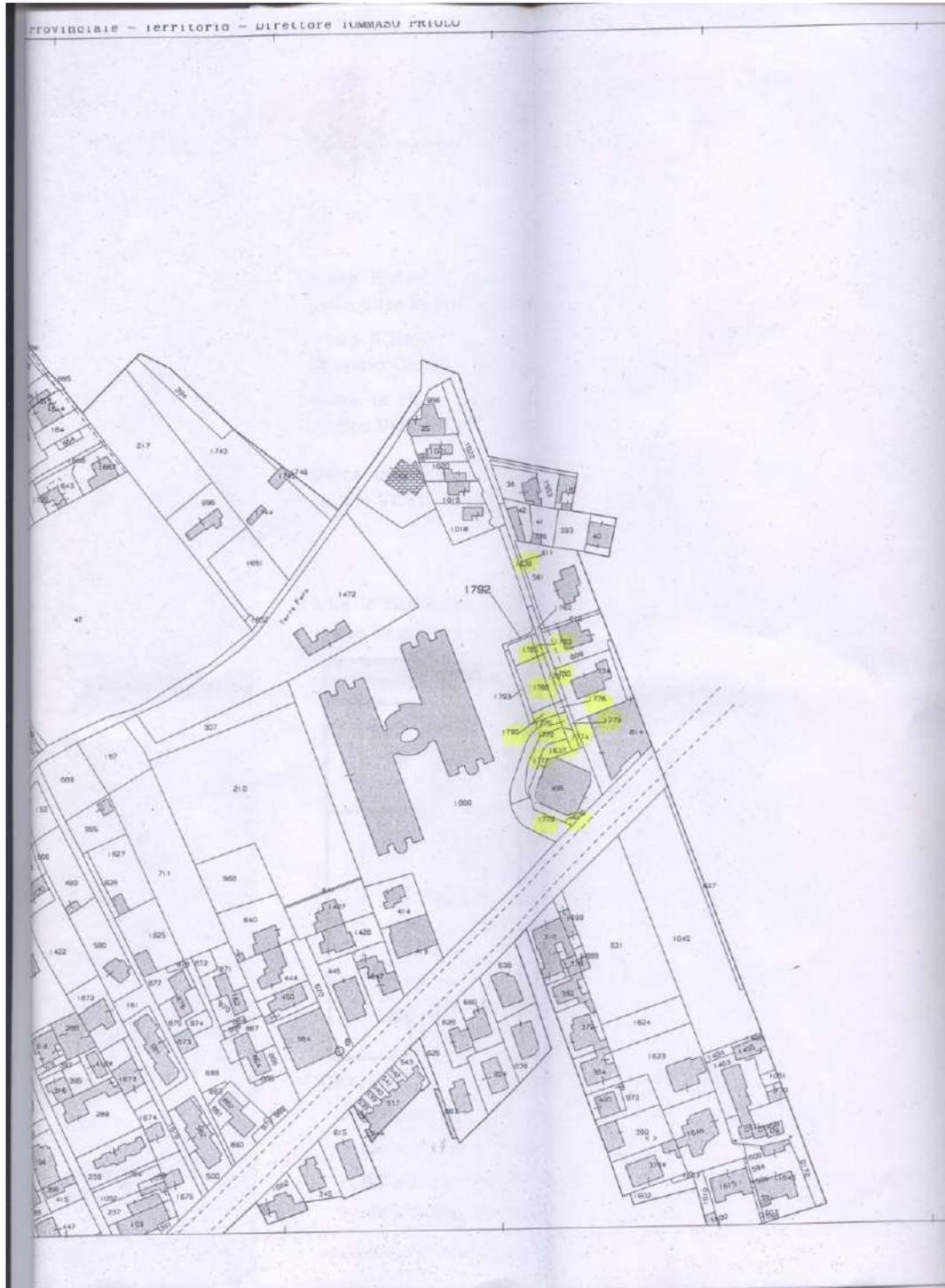
ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 4



ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 5



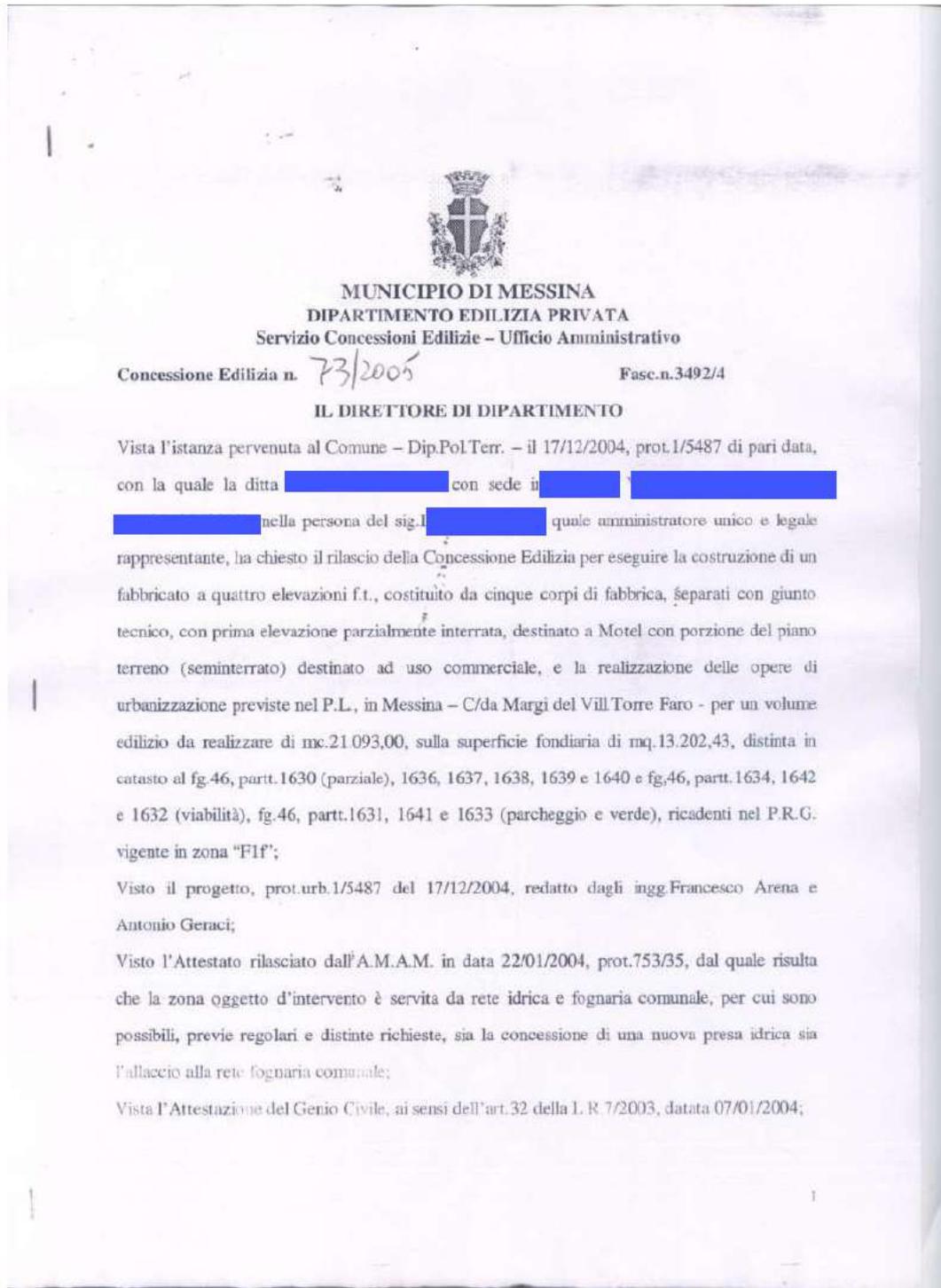
ALL. B-4 DESTINAZIONE URBANISTICA PARTICELLE pag. 6



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino



ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 1



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 2

Visto il N.O., ai soli fini viabili ed a condizioni, rilasciato dalla Direzione Dipartimentale 06 - Settore Viabilità-Circolazione Stradale-Ufficio Traffico - in data 10/02/2004, prot.591/VT;

Visto il parere favorevole, a condizioni, espresso dall'A.U.S.L. in data 27/09/2004, prot.8662/04;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica, a condizioni, rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 08/11/2004, prot.9482/ce;

Visto l'Atto di Vendita del 04/02/2005, in Notar Mariagrazia Minutoli, n.40653 di rep., registrato a Patti il 07/02/2005 (che supera il titolo provvisorio, ovvero il contratto di comodato gratuito allegato all'istanza di C.E.);

Vista l'Attestazione di conformità alla vigente normativa antincendio, rilasciata dal Comando Provinciale del VV.F. datata 09/02/2005, prot.2611/11754;

Vista la Convenzione, relativa al piano di lottizzazione ricadente in località "Torre Faro" del Comune di Messina, stipulata tra la soc. [REDACTED] il sig. [REDACTED] e l'Amministrazione Comunale, in data 25/02/2005, in Notar Maria Flora Puglisi, n.23309 di rep., registrata a Messina il 28/02/2005;

Vista l'istanza di sollecito prot.1329 del 02/03/2005;

Vista l'istanza pervenuta al Comune - Dipartimento Edilizia Privata - in data 14/03/2005, prot.1632 di pari data, con la quale [REDACTED], come rappresentata, ha chiesto che la Concessione Edilizia venga rilasciata in deroga ai sensi dell'art.66 delle N.A. del P.R.G. vigente poiché "ai sensi della legge urbanistica n.765 del 06/08/1967 e della relativa Circolare Esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28/10/1967....., le strutture alberghiere vengono equiparate ad opere di urbanizzazione secondarie.....";

Vista l'Autorizzazione a lottizzare n.39 del 21/03/2005, ai sensi dell'art.43 del R.E.;

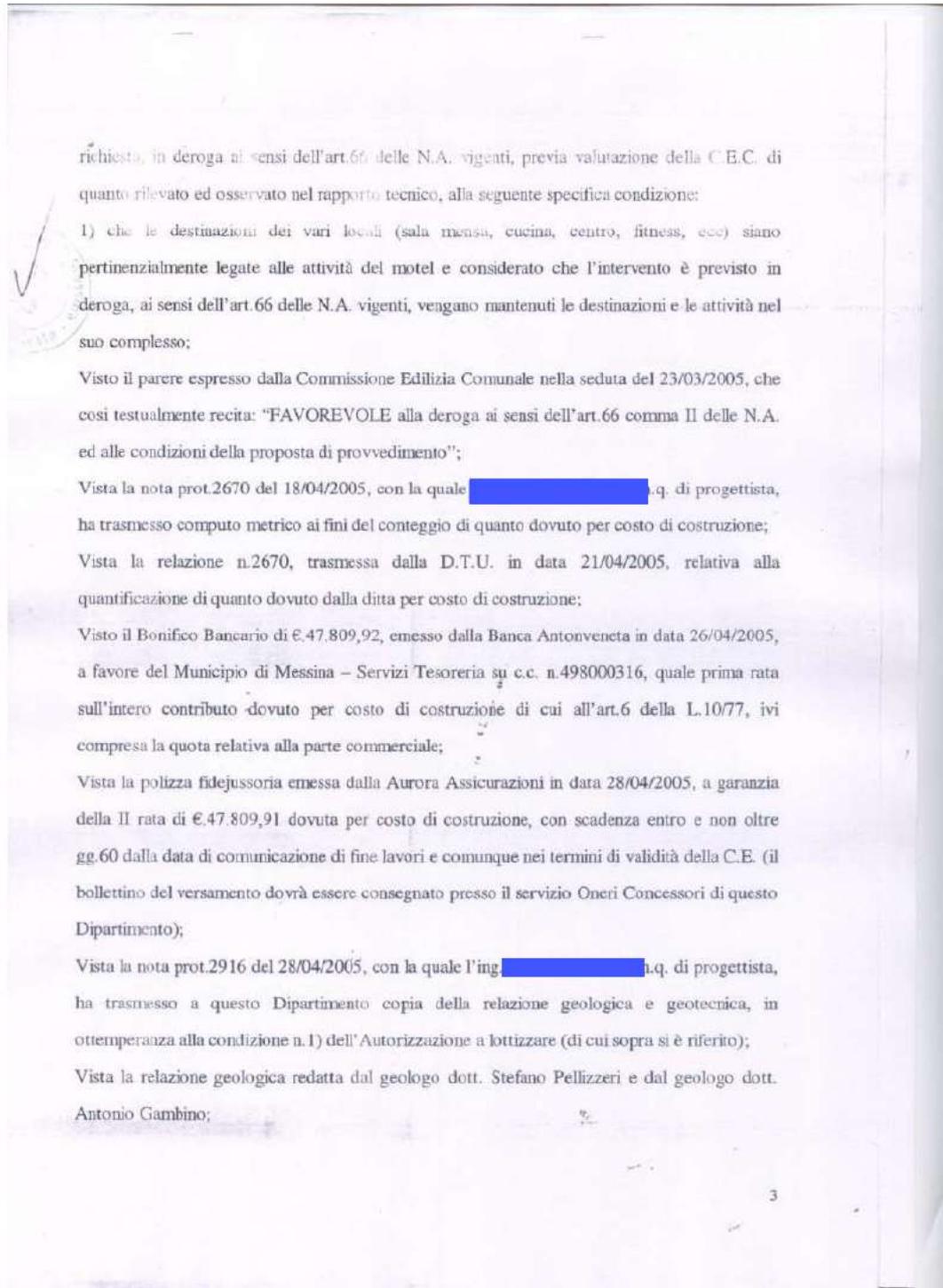
Visto il rapporto n.1/5487-1329-1632, trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 22/03/2005;

Visto il versamento di € 51,65, per diritti comunali di cui all'art.6 del R.E.;

Vista la nota conclusiva del responsabile del procedimento tecnico datata 23/03/2005, a firme Magazzù, Martella (coordinatore), con la quale si propone il rilascio della C.E. così come

2

ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 3



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino



ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 4

Visto il Bonifico Bancario di € 15.148,70, emesso dalla Banca Antonveneta in data 05/05/2005, a favore del Municipio di Messina – Servizi Tesoreria su c.c. n.498000316, quale contributo dovuto per opere di urbanizzazione art.5 L.10/77, relativo alla parte commerciale prevista in progetto;

Considerato che dal rapporto tecnico istruttorio e dalla successiva proposta di provvedimento, di cui sopra si è riferito, risulta l'osservanza di tutti i parametri tecnici ed urbanistici interessati, così come condiviso anche dal parere della C.E.C., si ritiene poter procedere al rilascio del provvedimento richiesto;

Visto l'art.15 della L.R.71/78, che detta precise indicazioni riguardo i P.d.L. per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo;

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

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

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

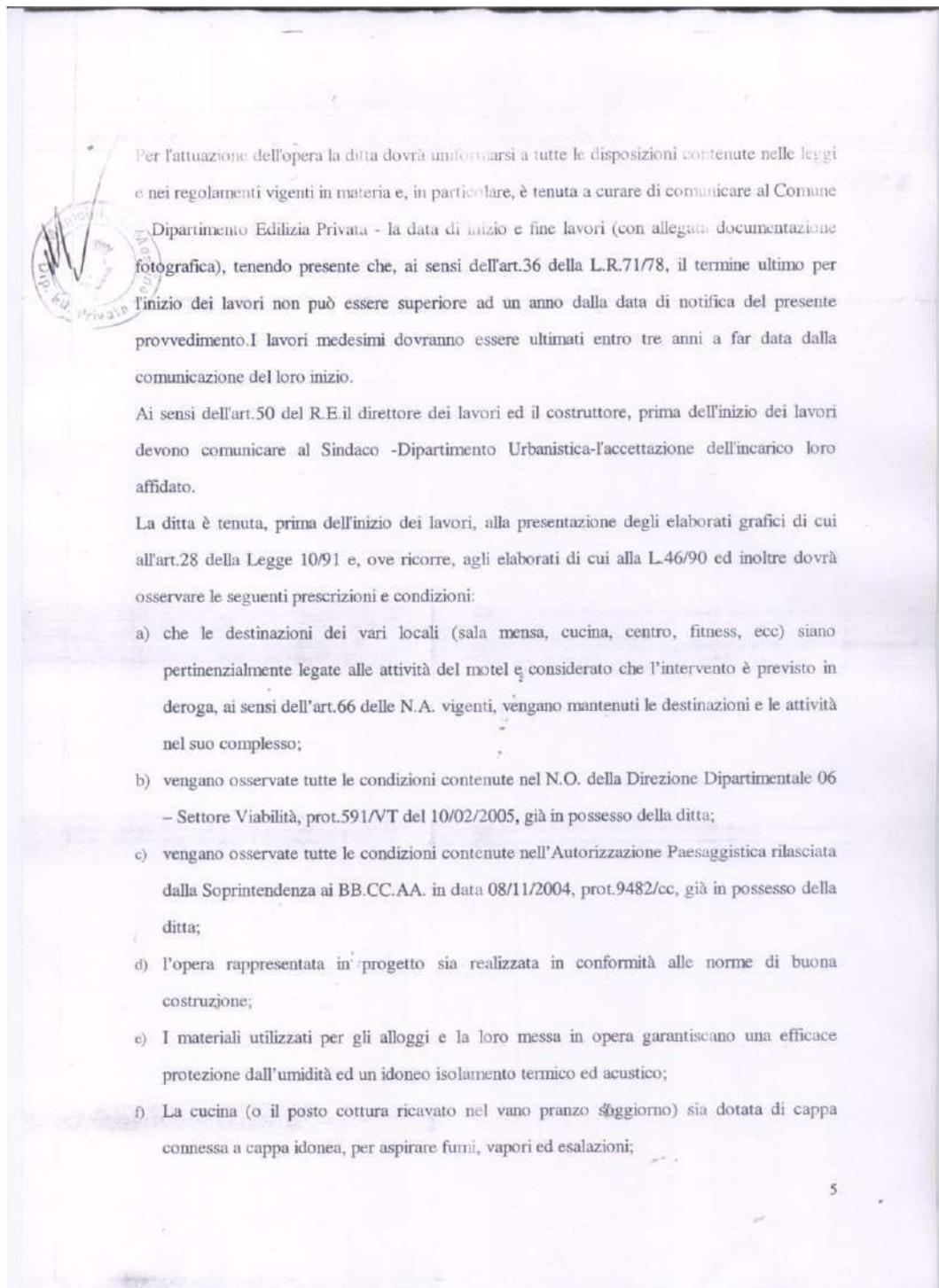
Visto il R.E.comunale;

CONCEDE

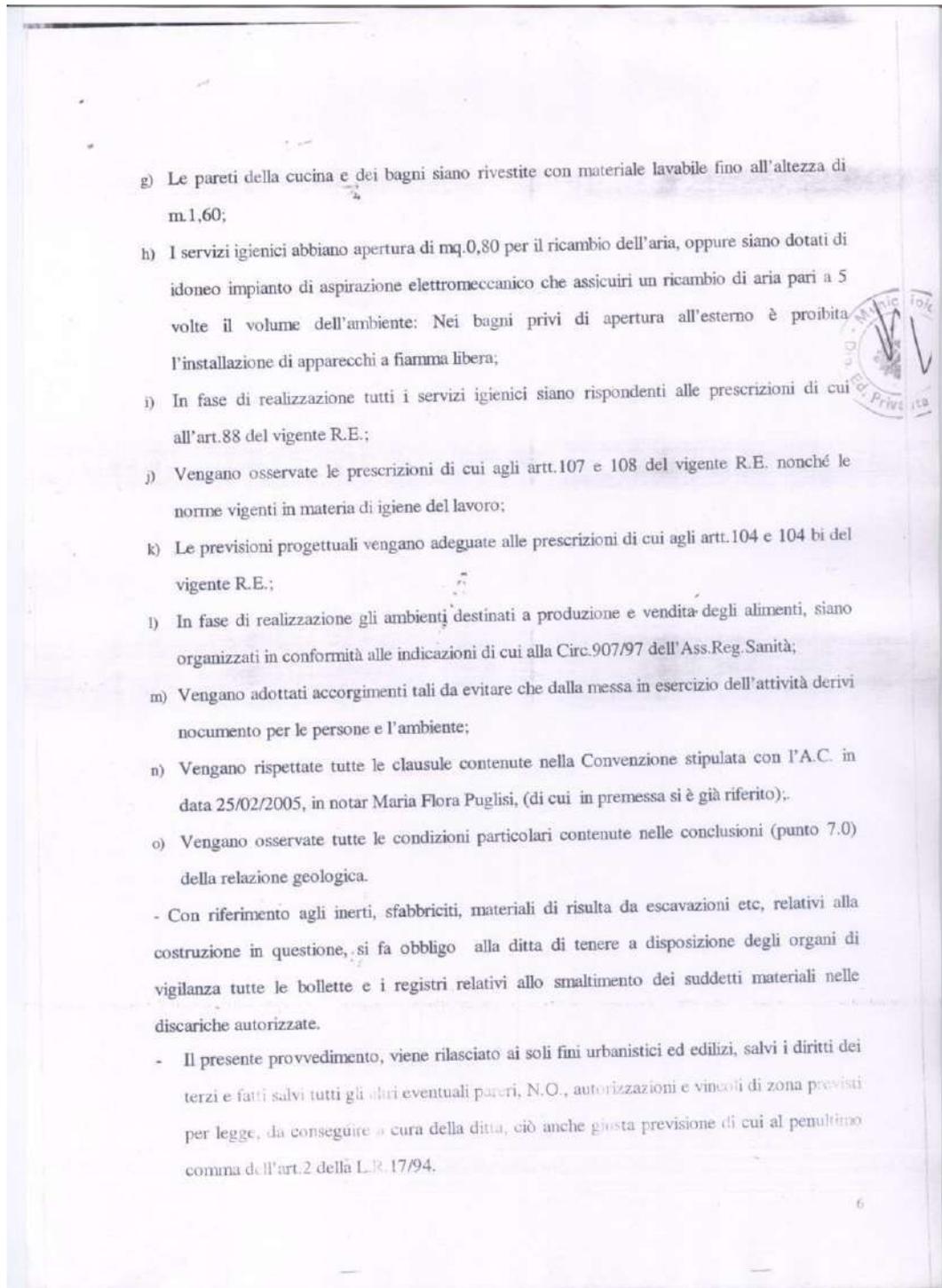
in deroga, ai sensi dell'art.66 delle N.A. vigenti, alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], nella persona del sig. [REDACTED], quale amministratore unico e legale rappresentante, la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., costituito da cinque corpi di fabbrica, separati con giunto tecnico, con prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.L., in Messina – C/da Margi del Vill.Torre Faro - per un volume edilizio da realizzare di mc.21.093,00, sulla superficie fondiaria di mq.13.202,43, distinta in catasto al fg.46, partt.1630 (parziale), 1636, 1637, 1638, 1639 e 1640 e fg.46, partt.1634, 1642 e 1632 (viabilità), fg.46, partt.1631, 1641 e 1633 (parcheggio e verde), ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "F1F", in conformità al progetto, prot.urb.1/5487 del 17/12/2004, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 23/03/2005, che fa parte integrante del presente provvedimento.

4

ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 5

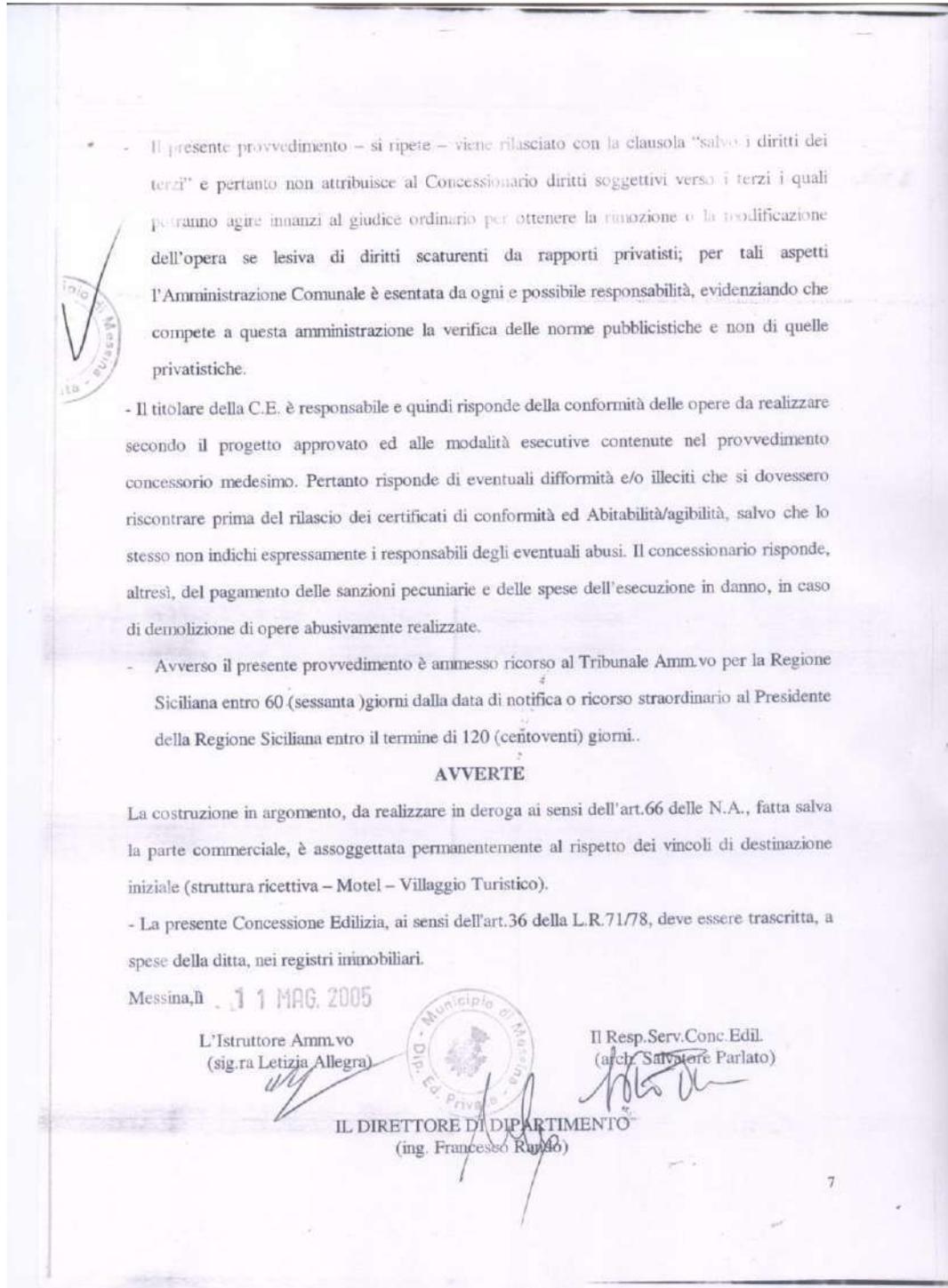


ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 6



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 7



ALL. B-6 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA BB.CC.AA. pag. 1

REPUBBLICA ITALIANA

Mod. 14 s.o.
R. S.

Num. codice fiscale 8012000825
Partita I.V.A. 02711070827

08 NOV. 2004

Risposta a _____ istanza
del _____ 30/09/04

Regione Siciliana
Assessorato del Beni Culturali ed Ambientali
e della Pubblica Istruzione
Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali
Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.
MESSINA

Gruppo U.O.VI. N. di prot. 9482/cc

OGGETTO: MESSINA: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva (Motel) costituita da un villaggio turistico a 4 stelle "Torre Faro Club Village" c/da Marai del villaggio Torre Faro.
DITTA: [redacted] n.g. di Amministratore unico della [redacted]

Allegati N. _____

[redacted]

e p.c. Al Comune di MESSINA

In applicazione della vigente normativa paesaggistica:
- CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO di cui al D. L.vo n° 42 del 22/01/04 (in G.U.R.I. n° 45 del 24/02/04);
- Linee Guida del Piano Paesistico Regionale (D. A. n° 690/99 del 21/05/99);
- D.P.R.S. del 06/07/1967 n° 705 in G.U.R.S. del 05/08/1967 n.34 con il quale è stata sottoposta a vincolo di notevole interesse pubblico la fascia costiera nord dalla foce del torrente Annunziata (esclusa) alla foce del torrente Tono.
VISTA la Soprintendenza prot. n.10049 del 22/12/2003 della quale si ribadisce la condizione.
ESAMINATI gli elaborati progettuali riguardanti le opere indicate in oggetto trasmessi con l'istanza che si riscontra:
ACCERTATO che gli stessi ricadono in area sottoposta a vincolo ai sensi del citato D.P.R.S.;
VERIFICATO che l'intervento risulta compatibile rispetto ai valori paesaggistici dell'area protetta;
Questa Soprintendenza, per quanto di competenza ai fini della tutela panoramica e paesaggistica della località, ai sensi dell'art. 146 del citato CODICE, rilascia
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
per la realizzazione delle opere rappresentate negli elaborati progettuali, che allegati alla presente ne formano parte integrante, alle seguenti condizioni:
- gli intonaci esterni siano tinteggiati con tonalità cromatiche scelte tra i colori: giallo ocra, terra di Siena, salmone, rosa carmeo e rosso pompeiano; le stesse possono essere abbinata alle tonalità del bianco o del grigio;
- gli infissi esterni siano realizzati come dettagliatamente descritti nella relazione tecnica di progetto; in alternativa possono essere in legno o in alluminio preverniciato con gelosie esterne del tipo a persiana a stecche mobili o fisse nei colori verde scuro o marrone;
- sia prevista la sistemazione a verde dell'area esterna di pertinenza del corpo di fabbrica, mediante la piantumazione di essenze vegetali appartenenti alla macchia mediterranea, oltre ad alberi e/o specie botaniche autoctone facenti parte della tradizione locale.
La presente autorizzazione è subordinata all'ottemperanza al disposto dell'art. 13 della L. R. 37/85 in ordine ai muri di recinzione esistenti e/o da realizzare.

Si prega di indicare nella risposta il numero di protocollo e l'ufficio a cui si risponde.

C:\archivio\santino\modell\tecnogest\rl.doc

viale Boccetta, 38 98122 Messina - tel. 0903689411 - fax 090363589
internet: www.sbca.messina.it - e-mail: soprintendenza@sbca.messina.it

Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-6 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA BB.CC.AA. pag. 2

REPUBBLICA ITALIANA

Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali
e della Pubblica Istruzione.
Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina.
Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.
MESSINA

Mod. 30 a. c.
R. S.

Regione Siciliana

folgio n. 2

Seguito lettera

Si trattiene agli atti una copia degli elaborati trasmessi e si precisa quanto segue:

- la presente autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio;
- i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa;
- diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. entro trenta giorni dall'acquisita conoscenza o al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni.

SDU. O. VI : Arch. Anna Maria Piccione.

Direttore
(arch. Rocco SCIMONE)

Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina

Visto il Soprintendente
(dott. Gianfilippo VILLARI)

ALL. B-7 PARERE IGIENICO SANITARIO

SETTORE IGIENE PUBBLICA
UFFICIO IGIENE EDILIZIA
Via Garibaldi P.O. Mandorli - Tel. fax 090 385 2045

AZIENDA
UNITA' SANITARIA
LOCALE n° 5
MESSINA

Prot. n **8662-04** ENTRATA > 05/08/2004 USCITA > **27 SET. 2004**
Risposta a **ISTANZA DELL' UTENTE** ***** Copie esaminate **2**
OGGETTO : Realizzazione Di Una Struttura Ricettiva Motel
LOCALITA': **Torre Faro** VIA :
DITTA : [REDACTED]

Al Capo Rip.Urbanistica Comune di Messina

Visti ed esaminati gli elaborati grafici DATATI: ***** PROGETTAZIONE PRIMA

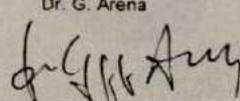
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO
ALLE SEGUENTI CONDIZIONI :

- 1) che l'opera rappresentata in progetto sia realizzata in conformità alle norme di buona costruzione ;
- 2) che i materiali utilizzati per gli alloggi e la loro messa in opera garantiscano una efficace protezione dall'umidità ed un idoneo isolamento termico ed acustico ;
- 3) che la cucina (o il posto cottura ricavato nel vano pranzo soggiorno) sia dotata di cappa connessa a canna idonea , per aspirare fumi,vapori ed esalazioni ;
- 4) che le pareti della cucina e dei bagni siano rivestite con materiale lavabile fino all'altezza di 1,60 m ;
- 5) che i servizi igienici abbiano apertura di mq 0,80 per il ricambio dell'aria ,oppure siano dotati di idoneo impianto di aspirazione elettromeccanico che assicuri un ricambio di aria pari a 5 volte il volume dell'ambiente. Nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- 6) che in fase di realizzazione tutti i servizi igienici siano rispondenti alle prescrizioni di cui all'art.88 del vigente RE
- 7) che vengano osservate le prescrizioni di cui agli artt. artt.107 e 108 del vigente RE nonché le norme vigenti in materia di igiene del lavoro.
- 8) che le previsioni progettuali vengano adeguate alle prescrizioni di cui agli artt.104 e 104 bis del vigente RE
- 9) che in fase di realizzazione gli ambienti destinati a produzione e vendita degli alimenti, siano organizzati in conformità alle indicazioni di cui alla Circ.907/97 del Ass. Reg. Sanità.

Il presente parere è finalizzato esclusivamente alla autorizzazione edilizia all'intervento.
La ditta comunque dovrà adottare accorgimenti tali da evitare che dalla messa in esercizio dell'attività derivi nocumento per le persone e l'ambiente.
Il presente progetto viene esaminato con priorità avendo preso in considerazione la richiesta di sollecito contestuale all'istanza. 7

Il sopradescritto parere è reso esclusivamente sotto il profilo igienico sanitario ed è da considerare nullo in mancanza degli altri requisiti di legge. Il relativo controllo spetta alla Rip.Urbanistica che dovrà verificare anche, prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, l'esistenza delle condizioni che consentano un regolamentare approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami.

27/09/04

 Il Dirigente Medico
Dr. G. Arena


ALL. B-8 CONFORMITA' NORMATIVA ANTINCENDIO



COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
MESSINA

Messina 9 FEB 2005
C.A.P. 98124 Via Salandra Isolato 39
tel. 090/2937130 FAX 090/2930222

UFFICIO ..PREVENZIONE.....

Prot. N. 2611/11754 Allegati.....

Spett.

Risp. al foglio n..... del.....

e, p.c. Al

COMUNE DI MESSINA

OGGETTO: [redacted] Struttura alberghiera "Torre Faro Club Village"
comprendente un Supermercato, Centrale termica e gruppo elettrogeno -
Torre Faro - MESSINA.
ESAME PROGETTO.

Con riferimento all'istanza per l'ottenimento del parere di conformità di cui all'art. 2, D.P.R. n° 37 del 12/01/1998 e al D.M. 4/05/1998, presentata in data 06/08/2004 e relativa all'attività indicata in oggetto, esaminata la documentazione tecnica allegata e l'integrazione del 07/01/2005,

SI ATTESTA LA CONFORMITA'

alla vigente normativa antincendio e/o ai criteri generali di prevenzione incendi e pertanto, si approva il progetto presentato. Si trasmette in allegato alla presente, copia del progetto munito del visto di conformità di questo Comando.

A lavori ultimati la Ditta dovrà richiedere, con le modalità di cui alla Legge n° 966 del 26/07/1965, la visita di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Questo Comando, in sede di sopralluogo, si riserva di impartire eventuali ulteriori prescrizioni nel caso in cui emergessero aspetti pregiudizievoli per la sicurezza non rilevabili sulla documentazione prodotta. Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. copia del presente parere sul progetto;
2. dichiarazioni e certificazioni, secondo quanto specificato nell'allegato II al D.M. 4/05/98, atte a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di finitura sono stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio;
3. attestato di versamento di Euro [redacted] effettuato sul conto corrente postale n° 10177988 a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato, ai sensi della Legge n° 966 del 26/07/1965.



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Vincenzo VERDINA)

ecogeo srl.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (D.M. 37/2008)

Il sottoscritto Rapparini Roberto Legale Rappresentante dell'impresa Ecogeo S.r.l. Servizi alle Imprese, operante nel settore degli Impianti di Condizionamento, Elettrico, Antincendio, Idrico - Sanitario, Antintrusione ect..... con sede in Contrada Ogliastro s.n., Comune Augusta (prov. SR) tel. 0931/993144-992854, Partita IVA 01211150899.

Iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20/9/1934, n. 2011) camera C. I. A. A. di Siracusa n. 110023
Esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): **Idrico sanitario e scarichi**

Inteso come: **Nuovo Impianto;**

Commissionato da: Interfinedil S.r.l., installato "Hotel Capo Peloro", sito nel comune di Messina prov. ME, in Località Torre Faro di Messina, di proprietà di [redacted] Via [redacted] [redacted] in edificio adibito ad uso: **alberghiero**

Dichiara

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art.6 della legge n.46/1990;
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): UNI 9182; UNI EN 12056-2 ex UNI 9183
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n.46/1990;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6)
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 28/07/08

Il Responsabile Tecnico
(timbro e firma)
ECOGEO s.r.l.
SERVIZI ALLE IMPRESE
L'Amministratore Unico

Il dichiarante
(timbro e firma)
ECOGEO s.r.l.
SERVIZI ALLE IMPRESE
L'Amministratore



C/da Ogliastro, C.P. 228 - Augusta (SR) P.Iva 01211150899
Tel. 0039 0931 992854 / 993144/ 512888 Fax 0039 0931 511512
Iscr. CCIA 110023/98 Iscr. Reg. Imprese 597/98

pagina 1

ALL. B-10 NULLA OSTA IMMISSIONE VIARIA



MUNICIPIO DI MESSINA DIREZIONE DIPARTIMENTALE 06

Settore Viabilità - Circolazione Stradale - Ufficio Traffico

10 FEB 2004

Prot. n.591/VT

Rif. a nota n. _____ del 23.01.04

Allegati: N. 1 copia di progetto

Sede, li _____

Oggetto: parere sul P. D. L. "Torre Faro club village".

Località: C.da Margi - Villaggio Torre Faro.

Ditta: S. [redacted]



In riferimento alla richiesta del 23.12.04 di codesta Società, acquisita a questo protocollo in pari data con nota n.591, relativa al rilascio di un **parere** viabile per l'immissione della rete viaria su strada comunale, del piano di lottizzazione per la realizzazione di un villaggio turistico a 4 stelle in località c.da Margi - Villaggio Torre Faro, su terreno di proprietà ubicato nel fg.46 part. n.: 164, 303, 946 e 481

questo dipartimento,

esaminati gli elaborati progettuali:

visti:

- Il decreto del Ministero del LL.PP. 14 giugno 1989 n.236
- l'art. 46 e 159 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495;
- l'art.22 del D. Lgs.vo n.285/92;

esprime

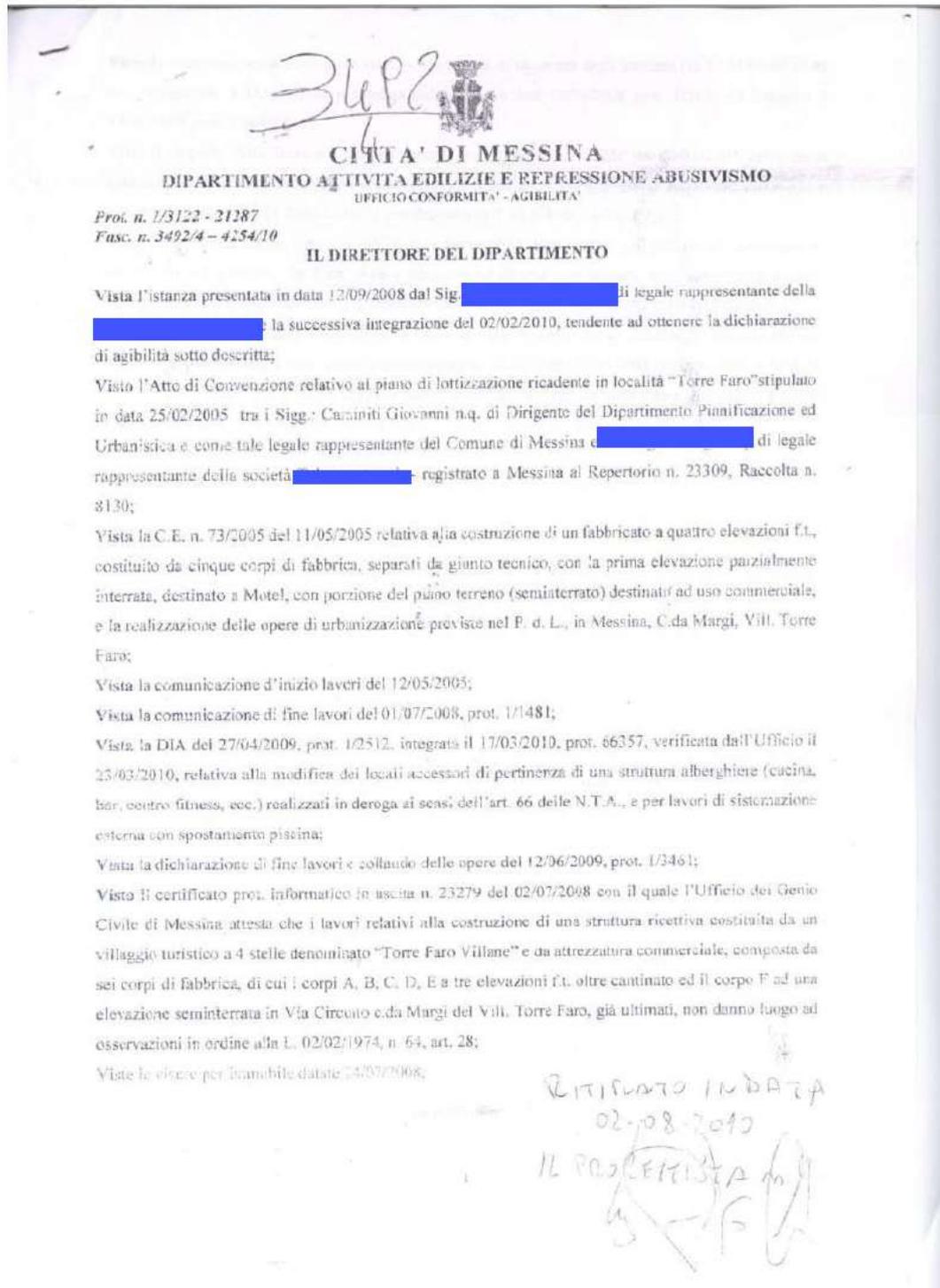
il proprio **NULLA OSTA**, rilasciato ai soli fini viabili e fatti salvi i diritti dei terzi, al progetto della rete viaria così come indicato negli elaborati progettuali, a condizione che:

1. il piano di pavimento della rete interna, dovrà essere realizzato a raso con la quota del piano stradale della Via comunale nel tratto coincidente;
2. siano realizzate griglie, in numero sufficienti, per la raccolta delle acque piovane;
3. sia predisposta la necessaria segnaletica orizzontale e verticale per la sicurezza stradale, a norma del D. Lgs.vo n.285/92;
4. la rete viaria interna sia dotata di marciapiedi con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte capacità motorie e che assicurino loro la utilizzabilità diretta della attrezzature dei parcheggi e dei servizi;
5. i percorsi devono presentare un andamento regolare ed essere privi di strozzature, arredi e ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza;
6. in punti non distanti fra loro, dovrà essere previsto uno slargo che consenta anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote;
7. le eventuali variazioni di livello devono essere raccordate con lievi pendenze;
8. ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, devono predisporre rampe di pendenza contenute e raccordate in maniera continua col piano carrabile;
9. le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti;
10. qualora un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale idoneo ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica.
11. gli eventuali cancelli, posti a protezione della proprietà privata, dovranno aprirsi verso l'interno ed essere arretrati allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso.
12. eventuali segnali stradali, se necessari per la sicurezza stradale, dovranno essere installati a spese e cura del richiedente.



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-11 AGIBILITA' pag. 1



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-11 AGIBILITA' pag. 2

Vista la dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti (ex L. 05/03/90 n° 46 art. 7) oggi art. 9 D.M. 37/08 presentata dalla ditta in data 12/09/2008 prot. 1/3122 ed integrata il 13/03/2009 prot. 1/1645;

Visto il rapporto della Sezione Tecnica Impianti, prot. n. RUI/051/09/IMP del 20/03/2009, dal quale si evince che "la ditta ha ottemperato a quanto previsto dall'art. 9 D.M. 37/08" e successive modifiche e integrazioni e dall'art. 28 della L. 10/91 con deposito prot. 03378 del 13/05/2005;

Vista l'autocertificazione datata 05/05/2010, a firma della ditta titolare dell'attività da cui origina lo scarico, in cui si evince che l'immobile è destinato ad attività i cui scarichi sono assimilabili a quelli domestici, giusta disposizione del Dipartimento 08 - Settore Sanità, prot. 432/D del 04/05/2004;

Visto il certificato di regolare esecuzione, a firma dell'ing. [REDACTED] relativo all'allaccio alla rete fognante comunale acque nere, giusta autorizzazione n. 54/2008 del 19/06/2008 rilasciato dall'A.M.A.M. S.p.A. - prot. 8222 - per i cinque corpi di fabbrica destinati a struttura alberghiera, sita in Via Circuito C.da Margi Vill. Torre Faro, con il quale si dichiara che i lavori di allaccio alla fognatura comunale sono iniziati il 22/7/2008 ed ultimati il 23/7/2008;

Vista l'attestazione di avvenuto allaccio alla rete idrica comunale rilasciata dall'A.M.A.M. S.p.A. in data 25/7/2008 dalla quale si evince che l'immobile sito in Via Circuito s.n. - Torre Faro - è regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

Visto il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie realizzate nell'ambito del P. di L., insediamento autonomo in ambito chiuso ex art. 15 L.R. 71/78, sito in Via Circuito s.n., c.da Margi del Vill. Torre Faro, prot. gen. 111488, rilasciato dal Dipartimento Urbanizzazioni primarie e Secondarie Indagini Geognostiche e Arredo Urbano in data 29/04/2010 ed il certificato integrativo del 05/05/2010 prot. 117615;

Viste le Perizie giurate del 12/09/2008 e del 01/02/2010, redatte ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, entrambi a firma dell'ing. [REDACTED] con le quali si attesta la conformità dell'immobile per il quale sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati ed alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la conformità alle norme igienico sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta;

Vista la DIA depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina in data 01/09/2008, prot. 11754;

Vista l'attestazione di regolarità di pagamento oneri concessori, rilasciata dall'Ufficio Oneri Concessori di questo Dipartimento in data 26/05/2010, prot. 139488;

Visto il rapporto dell'Ufficio Tecnico datato 02/08/2010 dal quale si evince che a seguito di accertamenti effettuati il 27/07/2010 l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto per il quale sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati;

Visto lo stesso rapporto dal quale si evince che l'immobile viene anche ritenuto agibile;

Vista la Deliberazione della Giunta Municipale, n. 1185 del 24/10/2000, relativa alla semplificazione e velocizzazione delle istruttorie in oggetto;

2

Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

ALL. B-11 AGIBILITA' pag. 3

Visto l'art. 3 della L. R. 17/94;
Visto l'art. 52 del Regolamento Edilizio adottato;

ATTESTA

Che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., destinato a Motel, costituito da cinque corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, con la prima elevazione parzialmente interrata, con porzione del primo terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P. d. L., in Messina, C.da Margi, Vill. Torre Faro ed a quelli successivi relativi alla modifica dei locali accessori di pertinenza di una struttura alberghiere (cucina, bar, centro fitness, ecc.) realizzati in deroga ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A., e per lavori di sistemazione esterna con spostamento piscina, risultano eseguiti in conformità al progetto (come da perizie giurate a firma dell'ing. [redacted] citate in premessa) e per i quali sono stati rilasciati i provvedimenti sopra citati.

DICHIARA

Che il complesso turistico ricettivo - motel, villaggio turistico - a quattro elevazioni f.t., così dislocati :
- cantinato/seminterrato composto da n. 14 locali accessori a servizio della struttura ricettiva e n. 1 unità commerciale "media struttura di vendita, settore 1° alimentare"; - piano terra/portico, composto da n. 13 locali accessori a servizio della struttura ricettiva; - piano primo, composto da n. 1 locale accessorio a servizio della struttura ricettiva e n. 64 camere; - piano secondo, composto da n. 1 locale accessorio a servizio della struttura ricettiva e n. 34 camere; distinto in Catasto al foglio 46, part. 1666, sub. 1 (albergo) categoria D/2, sub. 2 (supermercato) categoria D/8 e sub. 3 (cabina elettrica) categoria D/1, sito in Messina, Via Circuito s.n., C.da Margi del Vill. Torre Faro, della [redacted] - oggi rappresentata legalmente dal sig. [redacted] - **E' AGIBILE ai fini igienici ed urbanistici.** Nell'area esterna, pertinenza dello stesso complesso ricettivo, trovano una piscina scoperta ed una zona adibita a parcheggi suddivisa in tre parti, la prima a servizio della clientela dell'albergo, la seconda per quella del supermercato e la terza quale "parcheggio e verde ad uso pubblico" oltre ad uno spazio di carico e scarico. L'esercizio dell'attività, secondo la destinazione dell'immobile, è subordinata all'obbligatorio rilascio di pareri e nullaosta da parte degli Enti preposti.

Messina, li **02 AGO. 2010**

L'ISTRUTTORE O. T.
Geom. Filippo Tardugno

IL COORDINATORE
Ing. Alessandro Visalli

IL DIRIGENTE
Ing. Carmelo Pata



Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

STUDIO NOTARILE
DOTT. GAETANO PARISI
Via N. Fabrizi, 109 Tel.090718211
98123 MESSINA

N. 22667 del Repertorio N. 11295 della Raccolta

AFFITTO DI AZIENDA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno ventiquattro del mese di aprile, in Messina nel mio studio sito in Via Nicola Fabrizi, numero 109.

Avanti a me, Dott. **GAETANO PARISI**, Notaio in Messina, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta.

SONO PRESENTI

Per la parte concedente:

- **MARCO MERENDA**, nato a Messina, il 27 febbraio 1981 ivi domiciliato in Via Cesare Battisti, 981 e **CORRADO TAORMINA** nato a Messina il 3 settembre 1965, ivi domiciliato, via San Giuseppe, 7, i quali dichiarano di intervenire non in proprio, ma nella qualità di curatori fallimentari, tali nominati con sentenza del Tribunale di Messina n.14/14, dichiarativa del fallimento della [REDACTED] in liquidazione, con sede in [REDACTED], numero [REDACTED] presso lo studio del curatore fallimentare a Avv. M. Merenda, capitale sociale euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Messina [REDACTED] autorizzati alla stipula del presente atto giusta l'autorizzazione del Giudice delegato del Tribunale di Messina, seconda sezione civile - Ufficio fallimentare, dott. Ugo Scavuzzo, in data 20 aprile 2015;

per la parte affittuaria:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società costituita in Italia denominata [REDACTED], con sede in [REDACTED] Is. 125 SN, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Messina [REDACTED]

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei componenti, i quali

PREMETTONO

a) che la curatela del fallimento della società [REDACTED] in liquidazione è titolare dell'azienda denominata "Capo Peloro Resort", esercente attività turistica - alberghiera nell'omonimo complesso turistico di Messina, località Torre Faro, categoria quattro stelle, insistente su una superficie pianeggiante di 18.000 (diciottomila) mq. circa, consistente di:

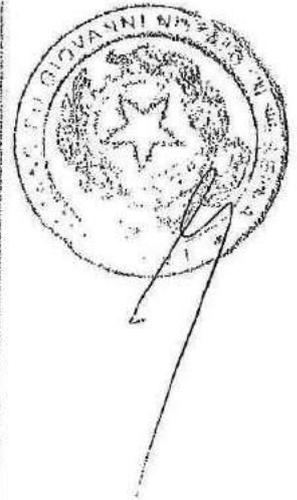
1) n. 98 (novantotto) camere così composte: 63 (sessantatré) standard di cui 36 (trentasei) doppie e 27 (ventisette) matrimoniali con possibilità di lettino aggiunto, 5 (cinque)

Registrato a Messina

11-5-2015

al n. 2818 ST

Esatte 3.450,00



confort e 30 (trenta) junior suite costituiti da due camere per 4 (quattro) persone tutte dotate di climatizzazione autonoma, Tv lcd 26, connessione internet, minibar, cassaforte, telefono, asciugacapelli, balcone attrezzato;

2) numero 2 (due) sale ristorante denominate "Cariddi" e "Casa Major", con annesso locale cucina attrezzato e locale magazzino con celle frigorifere;

3) reception;

4) bar adiacente alla sala "Cariddi" completo di attrezzature;

5) piscina, attrezzata con ombrelloni e lettini, con annessa zona idromassaggio e zona per bambini;

6) sala congressi e sale comuni;

7) spiaggia attrezzata con lettini ed ombrelloni in concessione demaniale;

8) tutte le aree, i locali e le pertinenze evidenziate in verde nelle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A" per farne parte integrante;

9) parcheggio interno scoperto;

10) la terrazza ed il suo eventuale sfruttamento.

Resta esclusa dal presente contratto l'intera galleria commerciale realizzata al piano seminterrato ed al piano terra, comprensiva del Parrucchiere, bar, tabacchino e del Centro Benessere, supermercato, la cucina [REDACTED] ed il deposito in conduzione alla [REDACTED], posti al piano seminterrato, il tutto con i relativi accessi, pertinenze e servitù attive ed evidenziato in rosso nella planimetria allegata;

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, in maggior consistenza, al foglio 46, particella 1666, sub 4, piano S1-T-1-2-3, z.c. 2, categoria D/2, rendita catastale 202.726,00.

b) il predetto complesso aziendale è gestito giusta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prodotta dallo Sportello Unico per le attività produttive del Comune di Messina, prot. S.U.A.P. n.261577 del 15/10/2010 pratica n.518/10 relativa all'avvio dell'attività ricettiva della struttura in oggetto e le autorizzazioni allegate sotto la lettera "D" ai contratti di affitto e di subaffitto meglio infra citati;

c) che l'azienda in oggetto è stata concessa in affitto dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] giusta il contratto di affitto di azienda avente scadenza il 24 marzo 2015, autenticato nelle firme dal notaio Luca Sabbadini di Roma in data 25 marzo 2014, repertorio n. 8766, ivi registrato in data 10 aprile 2014 al n.7254 serie 1T.

Con successivo atto di subaffitto di azienda avente scadenza il 24 marzo 2015, autenticato nelle firme dallo stesso notaio Sabbadini in data 25 marzo 2014, repertorio n. 8767, ivi registrato in data 31 marzo 2014 al n.6283 serie 1T, la società

[REDACTED] ha subaffittato l'azienda in oggetto alla società oggi affittuaria [REDACTED], che è rimasta nella disponibilità (e nella materiale detenzione e possesso) del complesso aziendale, come le parti si danno atto e dichiarano.

Il complesso aziendale, inoltre, è corredato dagli impianti, attrezzature, arredi, equipaggiamenti di servizio e da quanto altro analiticamente descritto nell'inventario dei beni redatto dall'architetto Giuseppe Arena in data 6 febbraio 2015 e che al presente atto si allega sotto la lettera "B" per farne parte integrante, dispensandomi i componenti dal darne lettura.

Tutto ciò premesso e ritenuto, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - I signori MARCO MERENDA E CORRADO TAORMINA nella loro qualità di curatori del fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED] concedono in affitto alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata accetta l'azienda denominata "Capo Peloro Resort", esercente attività turistica - alberghiera nell'omonimo complesso turistico, sopra descritto, sito in Messina, località Torre Faro, meglio precisato alla lettera a) della premessa.

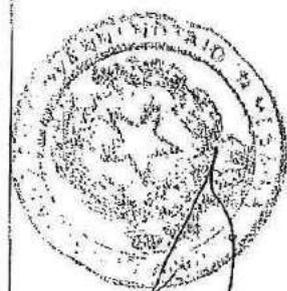
Articolo 2 - Le parti convengono di comune accordo che l'azienda viene affittata per essere adibita all'uso turistico alberghiero, con esclusione di ogni altra destinazione, ai patti ed alle condizioni trascritte nel presente contratto. L'utilizzo dell'azienda per attività diversa da quella convenuta comporterà la risoluzione automatica del presente contratto.

Articolo 3 - La parte affittuaria non potrà subaffittare o cedere in uso l'azienda o parte di questa, né cedere il presente contratto di affitto.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 4 - L'affittuaria a seguito dell'esame dell'inventario redatto dal perito della curatela, arch. G. Arena, che al presente atto si allega sotto la lettera "B", dichiara che l'azienda si compone ad oggi dei beni ivi elencati a cui si fa rinvio.

Articolo 4 bis - L'affittuaria dichiara di aver accuratamente visionato ed ispezionato l'intero complesso aziendale, in ogni suo locale, servizio o pertinenza, gli impianti idraulici, idrici di vario genere, le condutture e tubazioni, gli impianti elettrici, l'impianto fognario, le attrezzature tecnologiche, gli ascensori ed i macchinari della lavanderia e di accettarli, incondizionatamente e senza riserva alcuna, nello stato di uso, conservazione, manutenzione, vetustà, nonché nelle condizioni di eventuale guasto e/o inutilizzabilità, in cui ciascuno di essi si trova, o possa trovarsi, il



tutto ben noto e conosciuto all'affittuaria.

Articolo 5 - Le parti dichiarano che le licenze e le autorizzazioni citate in premessa sono state già consegnate alla parte affittuaria a seguito del contratto di subaffitto citato in premessa e verranno volturate, a cura e spese dell'affittuaria, alla concedente e/o persona da essa indicata, alla scadenza del presente contratto di affitto.

Le concessioni demaniali restano in capo alla concedente restando obbligata l'affittuaria a rimborsare i canoni dovuti per tutta la durata dell'affitto.

Le parti convengono che la curatela fallimentare si obbliga, successivamente alla conclusione del presente contratto, ad inoltrare alla competente autorità amministrativa la richiesta di affidamento in gestione dell'area demaniale.

Le spese relative alla suddetta richiesta oltre a tutte quelle inerenti l'area demaniale, ivi comprese quelle di pulitura, sono a totale carico della parte affittuaria.

La società affittuaria dichiara di ben conoscere le norme di legge nazionali e regionali connesse all'esercizio dell'attività alberghiera, termale e balneare (sanitarie, di P.S. e simili) nonché tutte le altre prescrizioni relative all'esercizio alberghiero e si obbliga di osservarle e farle osservare nell'ambito dell'azienda affittata.

ARTICOLO 5 bis - Le parti escludono il divieto di concorrenza di cui all'articolo 2557 c.c.

Articolo 6 - La durata del contratto è fissata tra le parti in diciotto mesi a far data da oggi e quindi fino alla data del 23 (ventitré) ottobre 2016 (duemilasedici)

Articolo 7 - Il canone di affitto viene determinato dalle parti in complessivi euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila virgola zero zero) oltre IVA, da corrispondersi in diciotto rate mensili anticipate di euro 19.166,67 (diciannovemilacentosessantasei virgola sessanta sette), oltre iva, ciascuna entro il giorno trenta di ogni mese a partire dal mese di aprile 2015.

Detti pagamenti dovranno essere eseguiti, in via anticipata, con le modalità previste dalla legge Bersani.

Il mancato rispetto del termine per il pagamento del corrispettivo determinerà la risoluzione ipso jure del presente contratto e da ogni singola scadenza insoluta matureranno gli interessi moratori nella misura indicata nell'art.21 del presente contratto.

Articolo 8 - A garanzia degli adempimenti contrattuali oggetto del presente atto l'affittuaria consegna alla curatela che, come rappresentata accetta e ne prende atto, un atto di fidejussione n. PD 0415270152 per un importo garantito di euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila virgola zero zero), concluso dalla parte affittuaria con la società [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al Registro imprese di Roma con il numero, partita IVA e codice fiscale



[REDACTED] e rilasciato a favore della curatela fallimentare nella persona dell'Avvocato Merenda.

La parte affittuaria si obbliga, entro il termine di tre mesi da oggi, ad estendere la superiore garanzia fidejussoria fino alla data di scadenza del presente contratto di affitto.

Le parti convengono che la suddetta garanzia dovrà essere valida ed operativa per tutta la durata del rapporto di affitto ed il mancato pagamento da parte dell'affittuaria del premio dovuto in favore della società garante determinerà ipso jure la risoluzione del contratto.

Tale clausola è da considerarsi essenziale, pertanto, senza la stessa, la curatela non avrebbe prestato il consenso alla conclusione del contratto.

Articolo 9 - Le parti convengono di comune accordo che il pagamento di ciascuna rata mensile dovrà essere effettuato sul conto corrente della curatela già in precedenza indicato alla parte affittuaria dalla concedente o su quello che lo sostituirà giusta comunicazione scritta da inviarsi alla parte affittuaria.

L'affittuaria non potrà dimostrare diversamente il pagamento del canone se non con le conferme di accredito dei rispettivi istituti bancari.

Articolo 10 - Il puntuale versamento delle somme sopra pattuite non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato per eccezioni o pretese dell'affittuaria, qualunque ne sia la causa ed il titolo, ivi compreso quello della fruibilità parziale - a qualunque ragione dovuta - dall'azienda affittata nonché per eventuali difetti o deficienze dell'azienda medesima.

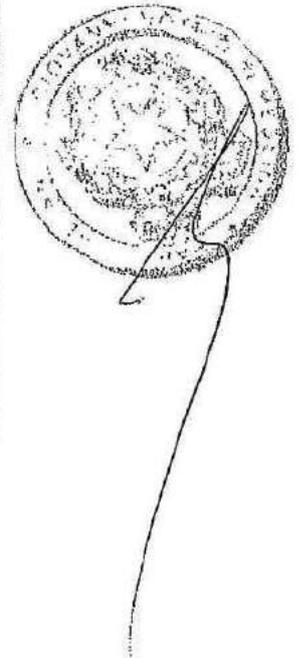
Il mancato o ritardato pagamento dei canoni, rispetto alle scadenze convenute, determinerà la costituzione in mora dell'affittuaria e la risoluzione di diritto del contratto, a danno e spese di quest'ultima, senza necessità di declaratoria giudiziale alcuna, ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

Articolo 11 - Le parti convengono che sono a carico della parte affittuaria, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di obbligarsi al pagamento, tutte le spese di gestione, in particolare le spese per l'utilizzazione di telefono, luce, gas, corrente industriale, acqua, oneri concessori e quant'altro necessario per l'esercizio dell'azienda.

L'affittuaria, si impegna e obbliga a procedere, a proprie cure e spese, a volturare le utenze ancora formalmente in capo alla [REDACTED] impegnandosi a pagare anche gli importi pregressi maturati durante il corso del rapporto di affitto concluso il 24.03.15.

Il pagamento della TASI graverà a carico della parte tenutavi per legge.

A tutte le somme dovute dall'affittuaria in dipendenza del presente contratto si estende il privilegio previsto dall'articolo 2764 c.c..



Detti pagamenti dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalla legge Bersani.

Nell'importo del canone di affitto non sono comprese le spese relative a tasse commerciali, imposte comunali, costi per voltura e rinnovi di autorizzazioni amministrative e/o statali, la tassa rifiuti solidi urbani, lo spurgo fognature, le spese di elettricità, acqua, telefono e gas ed eventuali nuove tasse per l'esercizio delle attività che sono comunque a carico della società affittuaria.

In relazione alle superiori spese, qualora le stesse fossero sostenute dalla concedente per il periodo di affitto esse saranno rimborsate dalla società affittuaria dietro semplice esibizione delle quietanze di pagamento.

In ogni caso tutte le somme che la parte concedente avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice, per quanto innanzi detto, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il quinto giorno dal ricevimento della relativa richiesta.

Le parti convengono espressamente che sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 21 del presente contratto.

Articolo 12 - Le parti convengono espressamente che, alla scadenza del presente contratto, all'Affittuaria non dovrà essere riconosciuta alcuna somma a titolo di avviamento da parte della concedente.

Tale clausola viene dichiarata essenziale nell'economia del presente contratto.

Le parti convengono di comune accordo che l'affittuaria ha la facoltà d'inserire il proprio marchio a fianco del nome dell'azienda che comunque dovrà essere mantenuto e che rimarrà di proprietà della concedente.

Articolo 13 - Le parti convengono che sono a carico dell'affittuaria le spese relative alle tempestive riparazioni e manutenzioni ordinarie, ed in particolare la tempestiva manutenzione straordinaria necessaria, ivi inclusa quella di tutti gli impianti in atto esistenti, queste ultime fino ad un importo massimo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).

L'esecuzione dei lavori, per un importo superiore ad euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) dovrà essere preventivamente concordata tra le parti ed autorizzata dal Giudice delegato del fallimento. In ogni caso, prima di eseguire qualsiasi intervento l'affittuaria dovrà inviare, a mezzo raccomandata a.r./pec, alla concedente richiesta di autorizzazione corredata da una dettagliata relazione delle opere che intende effettuare, allegando il progetto.

Si precisa che detta clausola è considerata essenziale, pertanto senza l'espressa previsione, la curatela non avrebbe prestato il proprio consenso alla conclusione del presente contratto di affitto.

La parte affittuaria dovrà consentire alla parte concedente od a suoi incaricati, previo avviso, e compatibilmente all'esercizio dell'attività aziendale, l'accesso alle unità alberghiera oggetto di affitto e ciò anche al fine di valutare lo stato dei beni, l'esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la visione della documentazione.

Articolo 14 - Le parti convengono di comune accordo che le spese per l'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento che dovessero risultare necessari a seguito dell'introduzione di norme sopravvenute o da espresso provvedimento dell'autorità amministrativa graveranno sull'affittuaria, senza che alla stessa spetti alcun indennizzo o che la stessa possa avanzare alcuna pretesa.

Articolo 15 - Le parti convengono di comune accordo, fermo restando quanto espressamente previsto dall'articolo 10 del presente atto, che, anche qualora l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dovesse interessare globalmente l'intera struttura, in guisa da impedire l'esercizio dell'attività aziendale, nulla sarà dovuto all'affittuaria, la quale rinuncia, sin d'ora, a qualsiasi pretesa a titolo di risarcimento e/o indennità;

Articolo 16 - Le parti convengono che sono a carico della parte affittuaria le spese relative alla voltura delle utenze già esistenti e quelle per il loro potenziamento.

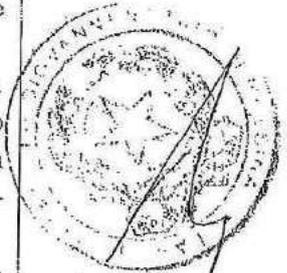
In ogni caso ogni onere e spesa per eventuali maggiorazioni degli impianti insistenti nel complesso aziendale in oggetto resta a totale carico dell'affittuaria, senza che la stessa possa vantare alcuna pretesa a titolo di indennizzo o ad altro titolo dalla parte concedente.

Articolo 17 - Le parti convengono che la parte affittuaria, a sua cura e spese, e previa comunicazione alla parte concedente, potrà eseguire nell'immobile facente parte del complesso aziendale, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che riterrà utili o opportune per l'uso contrattualmente stabilito.

In ogni caso, prima di eseguire le suddette modifiche, l'affittuaria dovrà inviare, a mezzo raccomandata a.r./pec, alla concedente richiesta di autorizzazione corredata da una dettagliata relazione delle opere che intende effettuare, allegando il progetto.

L'esecuzione di opere prive di autorizzazione, da parte delle competenti autorità, comporterà ipso facto la risoluzione del presente contratto.

Resta, altresì, espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti effettuati sull'immobile e quant'altro effettuato dall'affittuaria, o per suo conto, saranno, anche successivamente alla cessazione del presente contratto per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile affittato a beneficio della parte con-



cedente, senza che la parte affittuaria, o altri, possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.

Alla cessazione dell'affitto, la concedente ha, in ogni caso, il diritto di richiedere la riduzione in pristino, ogni qual volta non abbia autorizzato le opere eseguite.

Articolo 18 - La parte affittuaria è costituita custode dell'azienda oggetto del presente contratto e degli impianti ivi esistenti.

La parte affittuaria si impegna, inoltre, a gestire l'azienda, senza modificare l'attuale destinazione, utilizzando i beni affittati con la massima diligenza e si impegna, altresì, a restituirli, alla scadenza dell'affitto, nello stesso stato in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deterioramento d'uso.

L'Affittuaria si impegna altresì:

- a custodire ed utilizzare l'azienda in conformità alle leggi ed alle disposizioni anche locali, che regolano il suo funzionamento con particolare riguardo alle norme sanitarie, antinfortunistiche ed antinquinamento relative all'esercizio dell'attività alberghiera;

- a provvedere a tutti gli adempimenti fiscali richiesti e, ove necessario, all'installazione del registratore di cassa;

- a gestire l'azienda secondo le migliori regole commerciali, al fine di mantenere l'avviamento commerciale, assicurando un buon livello di qualità ed adibendo personale numericamente sufficiente e tecnicamente qualificato;

- a rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro per l'impiego del personale ed a provvedere al pagamento di tutti i contributi previdenziali ed assicurativi.

L'affittuaria assume l'obbligo, al fine di mantenere l'avviamento commerciale dell'azienda, di gestirla secondo le migliori regole commerciali, assicurando un buon livello di qualità ed adibendo personale numericamente sufficiente e tecnicamente qualificato.

Articolo 19 - Le parti si danno atto e dichiarano che l'azienda affittata ha personale dipendente per un numero inferiore a 15 (quindici) unità e, pertanto, non si applica quanto disposto dall'art.47 legge n.428/1990.

La parte affittuaria esonera espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere. A tal riguardo, l'affittuaria dovrà stipulare idonea polizza assicurativa relativa all'immobile ed all'attività svolta al suo interno per tutti i danni che potrebbero scaturire dall'esercizio della propria attività aziendale e ne dovrà inviare copia a mezzo raccomandata alla concedente entro un mese da oggi.

Articolo 20 - Le parti convengono che, fatto salvo quanto già

precisato in ordine alle ispezioni, la concedente mantiene il diritto di controllo previsto dall'articolo 1619 c.c. ed avrà, a tal fine, diritto di fare accedere nell'azienda personale e tecnici di propria fiducia, da essa delegati per iscritto, per accertamenti e verifiche sullo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, degli impianti e degli arredi ed, in genere, sull'adempimento degli obblighi posti dal presente contratto a carico dell'affittuaria.

La parte affittuaria dovrà sempre consentire, previo avviso di giorni tre e compatibilmente all'esercizio della propria attività aziendale, la visita del complesso aziendale.

Articolo 21 - In caso di ritardo nel pagamento dei canoni, il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato nella misura del tasso legale aumentato di cinque punti percentuali, con decorrenza immediata dalle singole scadenze senza necessità di messa in mora o altra comunicazione.

Articolo 22 - Le parti convengono che in caso di mancata o ritardata riconsegna dell'azienda o in caso di risoluzione del presente contratto, l'affittuaria dovrà pagare alla concedente una indennità per l'abusiva occupazione pari all'ultimo canone di affitto che viene pattuito in un dietim giornaliero di euro 638,90 (seicentotrentotto virgola novanta).

Articolo 23 - Alla scadenza del contratto di affitto l'azienda dovrà essere riconsegnata libera e sgombera da persone e/o cose; l'affittuaria dovrà provvedere alla liquidazione delle spettanze dovute al personale dipendente assumendo ogni onere e/o spesa al riguardo sino alla scadenza dei contratti di lavoro anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 c.c. Si conviene tra le parti che i debiti e crediti sorti nel corso dell'affitto saranno a rispettivo carico e vantaggio dell'affittuaria.

Articolo 24 - In conformità all'art. 6, comma 3, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte concedente dichiara che l'attestato di prestazione energetica degli immobili descritti in premessa, è stato redatto in data 18 marzo 2014 dall'architetto Luigi Spadaro, iscritto all'Ordine degli Architetti di Messina al n.1347 ed all'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica al n. 9470, in conformità al sopra citato Decreto Legislativo.

La parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla predetta prestazione energetica e, pertanto, detto attestato da cui risulta che quanto in oggetto ricade in classe C.

La parte affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica degli immobili in oggetto.

La parte concedente dichiara di essere stata edotta da me Notaio circa le sanzioni cui può andare incontro in caso di violazione dell'obbligo di dotazione di cui all'articolo 15 del medesimo Decreto Legislativo e conferma la persistente validità del suddetto attestato.

Detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante, dispensandomi i comparenti dal darne lettura.

Articolo 25 - Per quanto non contemplato nel presente contratto, valgono le norme di legge previste in tema di affitto di azienda.

Le spese del presente contratto sono a carico della società affittuaria.

Le parti dichiarano:

* che l'ammontare complessivo del canone annuo pattuito è pari ad euro. 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero);

* che, ai sensi dell'articolo 35, comma 10-quater del Decreto Legge numero 223 del 4 luglio 2006, convertito con Legge 248/2006, al presente atto si applicano le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione dei fabbricati strumentali stante che il valore normale dei fabbricati facenti parte del complesso aziendale è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda;

* che, conseguentemente, il presente atto è soggetto all'imposta di registro prevista per la locazione degli immobili strumentali risultando la presente tassazione meno favorevole rispetto a quella che risulterebbe in caso di assoggettamento all'imposta sul valore aggiunto;

Ai soli fini dell'iscrizione di quest'atto a repertorio le parti dichiarano un valore di Euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila virgola zero zero) in base al canone di affitto per la durata del contratto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto ai comparenti i quali l'approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte è completato da me Notaio su ventuno pagine di sei fogli fin qui e si sottoscrive alle ore ventuno e trenta minuti.

F.to: Marco Merenda n.q. - Taormina Corrado N.Q. - Andrea Caristi n.q. - Notaio Gaetano Parisi.

Copia conforme all'originale e si omette l'allegato "B".

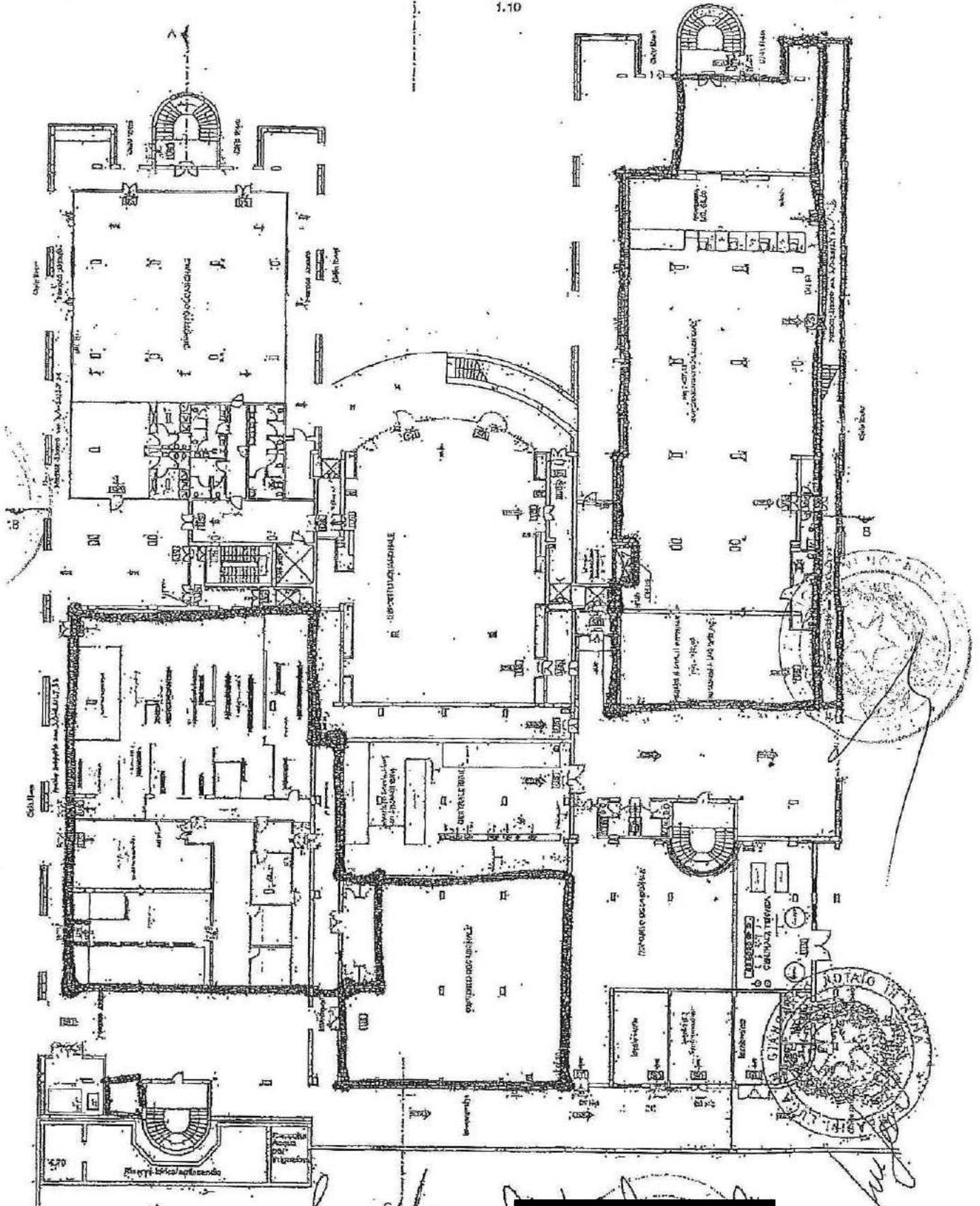
Messina, 26 Maggio 2015.



Allegato N. 22667 del repertorio N. 11295 della Raccolta

Allegato n. B. a raccolta n. 5275

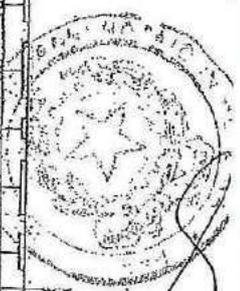
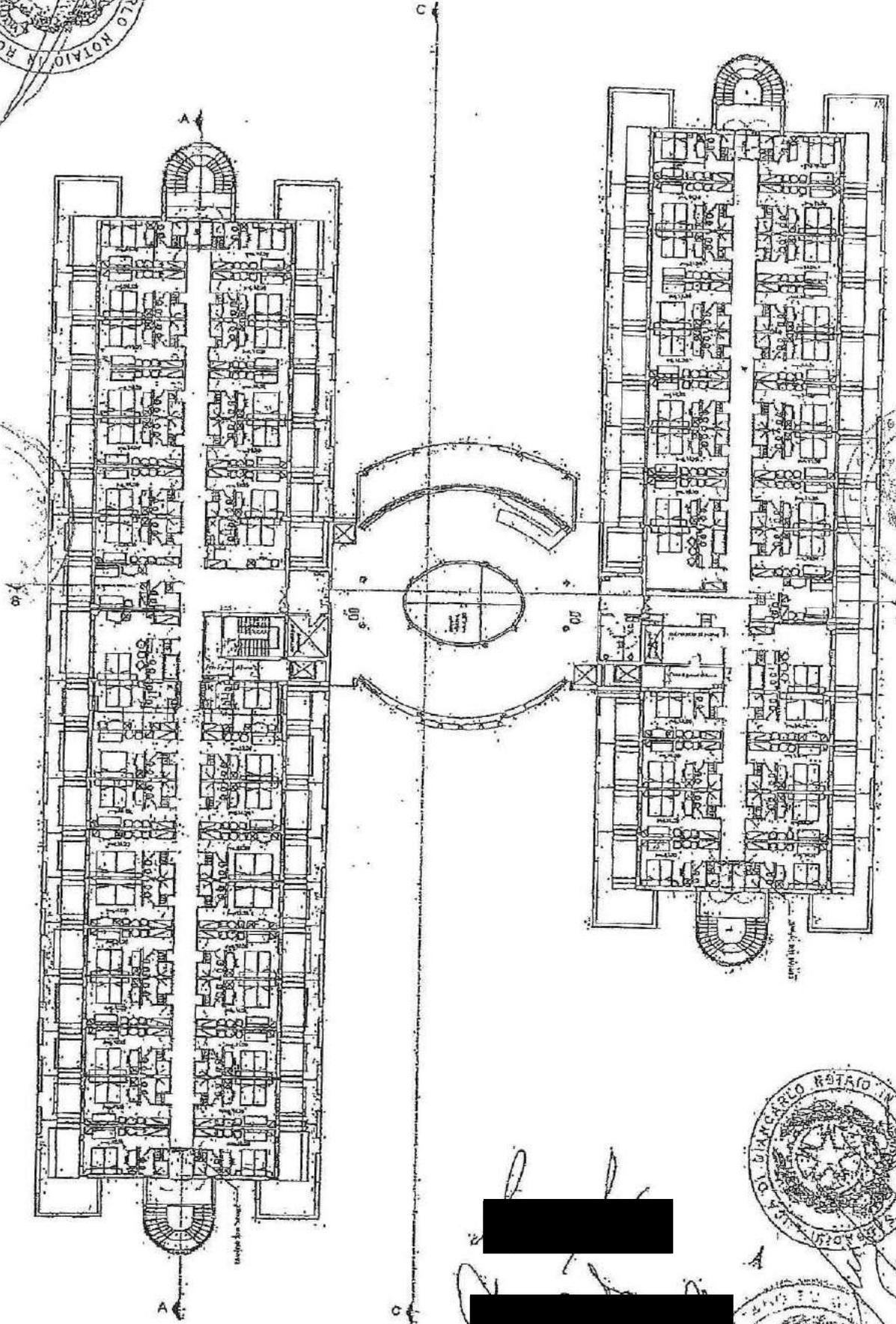
1:10



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

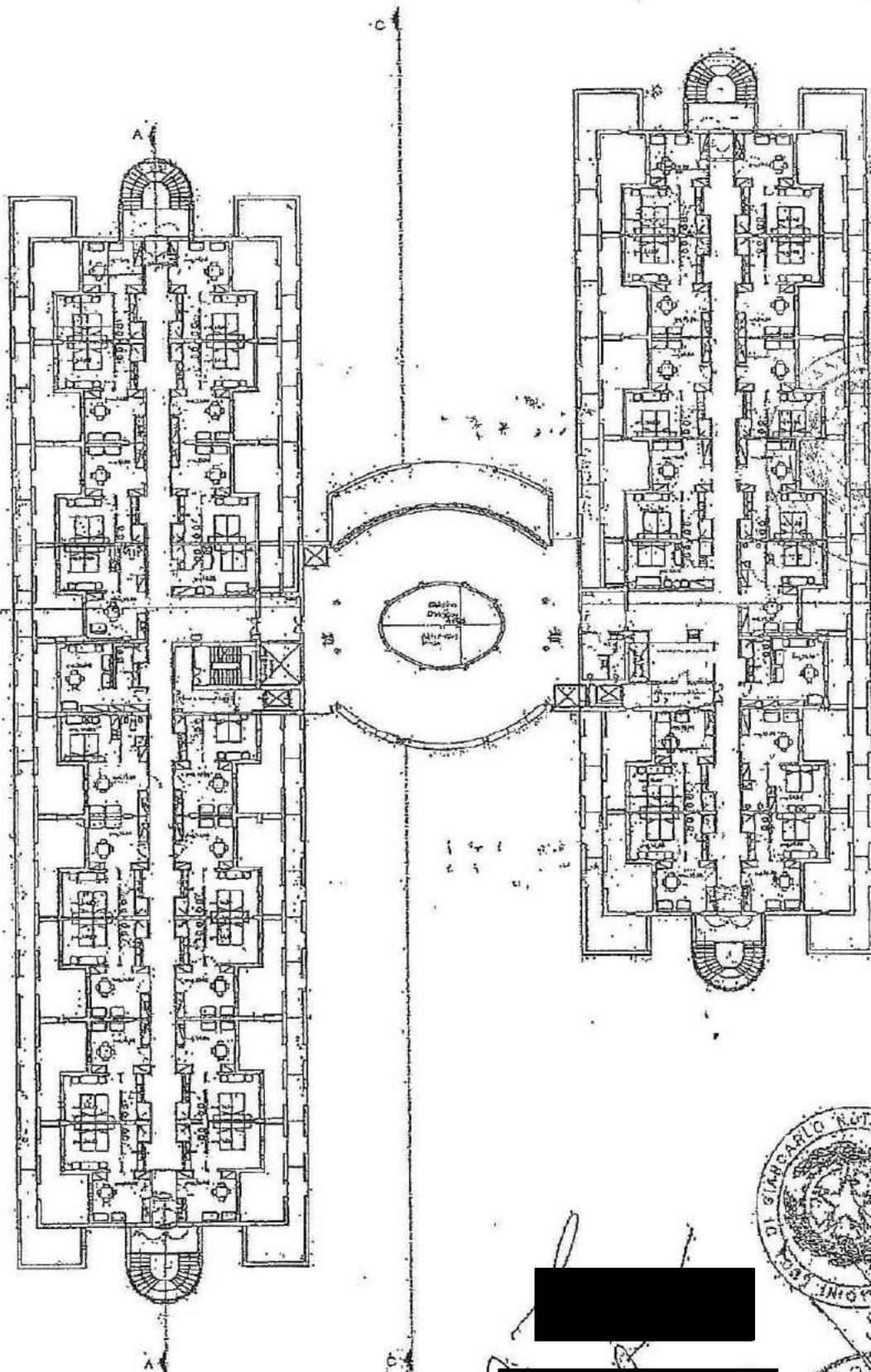


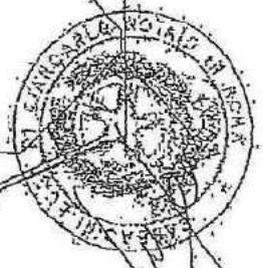
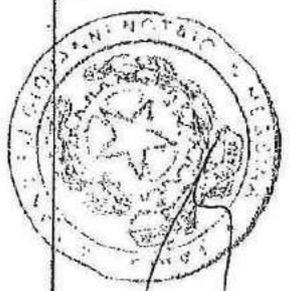
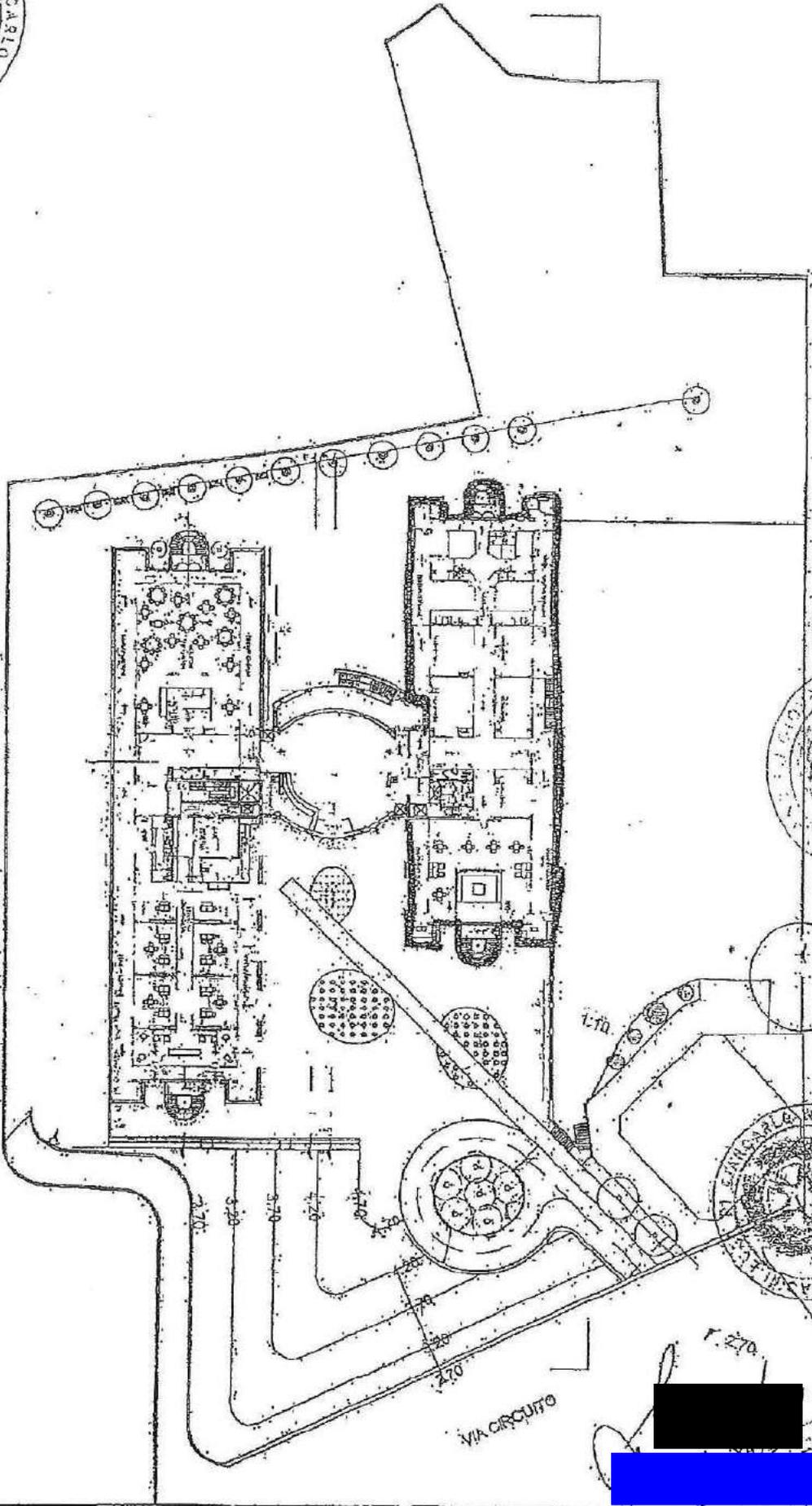
[Redacted signature area]

[Redacted text]

Luca Di Giancarlo

Luca Di Giancarlo

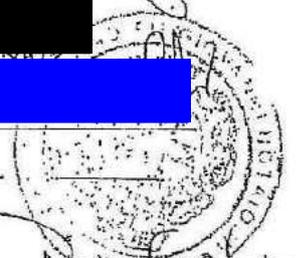


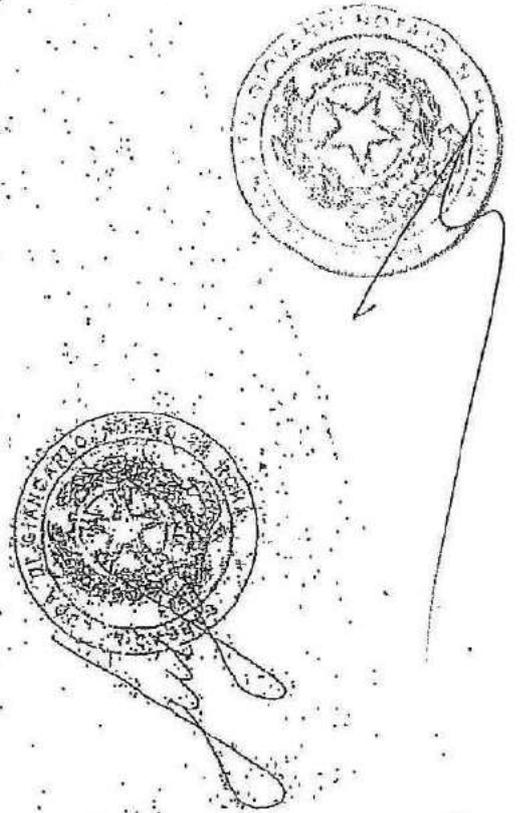
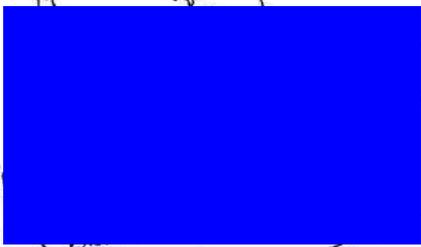
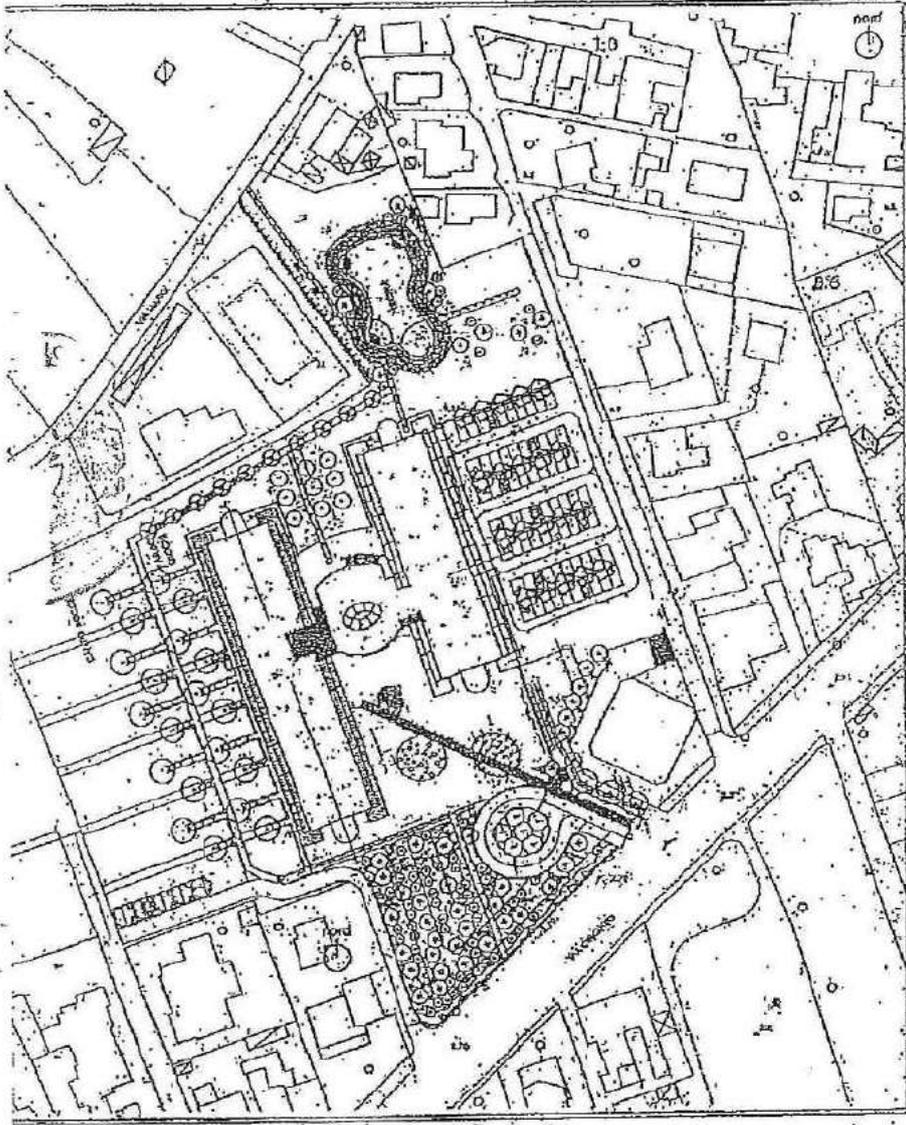


[redacted]

Handwritten signature or text at the bottom center.

[redacted]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E.1(3) edificio adibito ad albergo

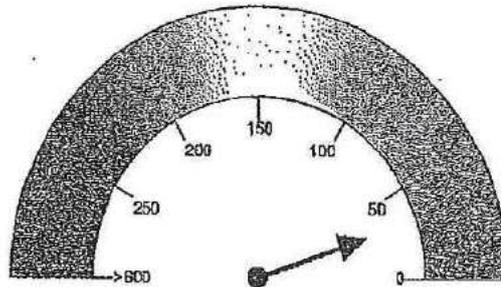
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	012014	Validità	10 ANNI <i>Meglio</i>
Riferimenti catastali	Foglio n. 46, Particella 1666, Sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12, Categoria D2, Classe U		
Indirizzo edificio	Via Circuito, Torre Faro (MESSINA)		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>
		Diagnosi energetica volontaria	<input checked="" type="checkbox"/>
Proprietà	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]		
E-mail	info@capopelororesort.com	Telefono	090 327004

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

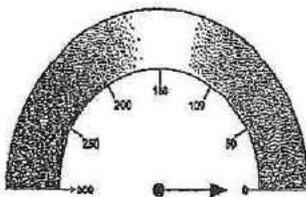
Edificio di classe: **C**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

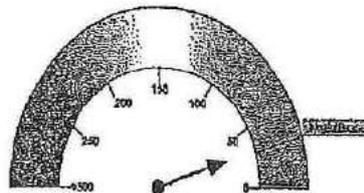


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
32.1 kWh/m²-anno

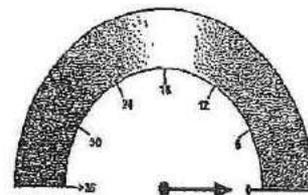
Allegato^e N. 29667 del repertorio
N. 11295 della Raccolta



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
... kWh/m²-anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
32.1 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0.0 kWh/m²-anno

EMISSIONI DI CO₂
6.3 kg/m²-anno



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

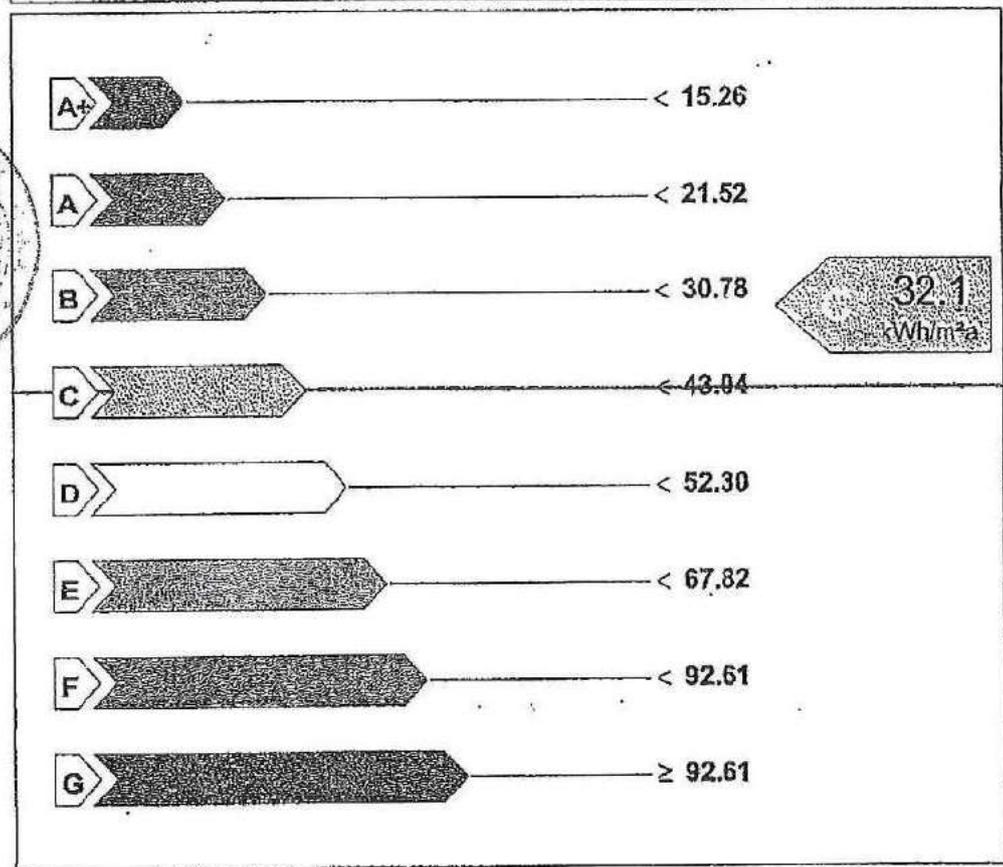
I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

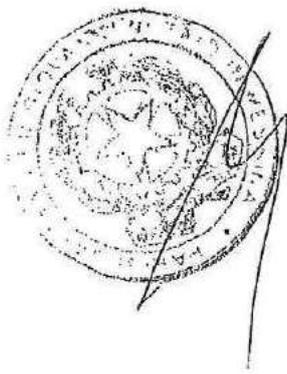
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	kWh/m ² anno	(<10 anni)

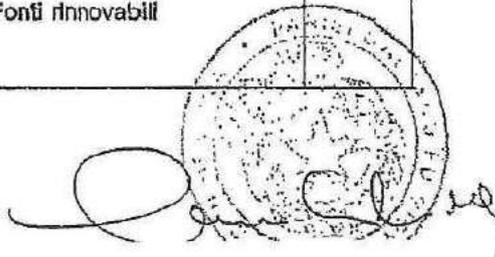
7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>



Riferimento legislativo
43.0 kWh/m²anno



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	32.14	Indice energia primaria (EPacs)	0.00
Indice energia limite di legge (involucro)	40.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	28.46		
Indice involucro (EPe, invol)	43.45	Indice involucro (EPI, invol)	0.00		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηs)	0.000		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	



9. NOTE

Area reserved for notes, currently blank.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Struttura Alberghiera Ricettiva			Foto dell'edificio
Tipologia costruttiva	Fabbricato pluripiano			
Anno di costruzione	2008	Numero di appartamenti		
Volume lordo riscaldato V(m³)	42578	Superficie utile m²	12235	
Superficie disperdente S(m²)	37670	Zona climatica / GG	B / 707	
Rapporto S/V	0.61	Destinazione d'uso	E.1(3)	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2008	Tipologia	Pompa di Calore Aria-Acqua
	Potenza nominale (kW)	520.0	Combustibile	Energia Elettrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2008	Tipologia	Caldaia a basamento
	Potenza nominale (kW)	575.0	Combustibile	Gas Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annua prodotta (kWh _e /kWh _t)	0/0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Handwritten signatures and redacted areas (blue bars) at the bottom left of the page.

Handwritten signature and official circular stamp at the bottom right of the page.

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
nome e cognome/ Denominazione	Arch. Luigi Spadaro		
Indirizzo	Via Giordano Bruno, 148		Telefono
Email	spadaro.luigi@libero.it		3497813815
Titolo	Laurea		
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Messina, matricola 1347		
Dichiarazione di indipendenza	consapovole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetti Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n°115 del 30 Maggio 2008		
Informazioni aggiuntive	Regolamente Inscritto all'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana, N. Id. Pers. 9470		

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI IN INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE	
Denominazione	STIMA10-TFM ver. 8.0.04d1
Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)	
Software conforme alle norme UNI TS 11300 parte 1 e 2 ai sensi del D.Lgs n°115 All.3 - Certificato CTI n°007	
Software conforme alle norme UNI TS 11300-4: 2012 ai sensi del D.Lgs n°115 All.3 - Certificato CTI n°036	
Implementazione della Raccomandazione CTI 14/2013 per i servizi energetici inclusi nella classificazione	

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

Data emissione ...18/03/14.....



Firma del tecnico

Dot. Arch. Luigi SPADARO n° 1347

Firmato Da: PINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 703255786384a393cfd157ac444ae - Firmato Da: PINO NUNZIATINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fcbcab9f580926e90c72a2ae4ae734fe



Preg.mi Sigg.ri
Avv. Marco Merenda
Dott. Coraddo Taormina
Curatori del Fallimento

Lettera inviata via pec all'Avv. Marco Merenda

Oggetto:

Gravi infiltrazioni nel supermercato sito in Messina, Via Circuito s.n., C.da Margi del Vill. Torre Faro, concesso in locazione alla [REDACTED] giusta contratto del 03.03.2009, registrato a Messina il 24 marzo 2009 al n. 81 serie 3 T.

Ill.mi Sigg.ri Curatori del [REDACTED]

nell'interesse della [REDACTED] che mi ha conferito espresso mandato scritto in tal senso, e con riguardo al contratto di locazione indicato in oggetto, Vi significo quanto appresso.

Come Vi è noto, da parecchi mesi ormai la mia cliente [REDACTED] lamenta gravi infiltrazioni di acqua nell'immobile dove la stessa società gestisce un proprio supermercato giusta contratto di locazione stipulato con la società locatrice [REDACTED] ed indicato in oggetto.

Dette infiltrazioni provengono dalla soprastante terrazza sempre di proprietà della struttura alberghiera della [REDACTED] la quale terrazza risulta essere smantellata in più punti ed in pessimo stato manutentivo.

Le infiltrazioni di acqua che ne sono derivate ai danni del supermercato, causano ripetutamente il crollo dei pannelli del controsoffitto del supermercato, perdite di acqua vicino al quadro elettrico e sopra il box informazioni, con conseguenze negative sull'attività commerciale della [REDACTED] e soprattutto sulla sicurezza dei clienti del supermercato, che naturalmente





Voi comprenderete facilmente.

Ora, nonostante diversi solleciti, e nonostante alcuni incontri interlocutori tra le parti, nulla è stato fatto in questi mesi per eliminare la causa delle predette infiltrazioni di acqua che stanno danneggiando l'attività del supermercato.

Peraltro è concreto il rischio che gli Organi Sanitari competenti possano disporre la chiusura del supermercato per motivi di igiene, proprio a causa dell'acqua che piove all'interno del punto vendita.

Tutto ciò premesso, ed anticipandoVi che la [redacted] sta valutando di sospendere del pagamento del canone locativo mensile dovuto ai sensi dell'art. 1460 c.c. e per effetto del persistente inadempimento della società locatrice ai propri obblighi manutentivi di legge e negoziali, Vi invito a volere accertare, anche in contraddittorio con la mia cliente, quanto sopra ed a volere porre in essere entro il più breve tempo possibile tutte le opere necessarie per eliminare le cause delle suddette pregiudizievoli infiltrazioni d'acqua.

Fermo restando il diritto della [redacted] [redacted] al risarcimento per i danni sofferti.

Certi di una Vs. pronta collaborazione, invio molti distinti saluti.

Messina li, 15 febbraio 2016

Avv. Andrea Caminiti

