

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE - UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 0039/11

Giudice Dr. A. Orifici

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Ezio Sacca
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2051
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1546
C.F. SCCZE170C29F158F - P.Iva 02122850833

con studio in Messina via Dogali n°1/a
telefono: 0902922581
cellulare: 3333673141
fax: 0902922581
email: ezio.sacca@tiscali.it



**Beni in Sant'alessio Siculo -Messina-
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

MOA. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a albergo sito in comune di Sant'alessio Siculo - Messina.

Individuazione e tipologia dell'immobile:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in L'immobile oggetto del pignoramento consiste, appunto, in un'edificio alberghiero in corso di costruzione, a 5 elev. f.t. (piano terra, primo, secondo e terrazzo oltre seminterrato), costituito da n°26 camere, reception, ristorante, deposito e parcheggi. il cespite costituisce nell'insieme, un'unica unità immobiliare, di forma rettangolare (vedi planimetria allegata) con dimensioni massime in pianta di mt. 26.0 x 14.1.0 circa.-

MOP. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a

Terreno a destinazione alberghiera sito in comune di Sant'alessio siculo -Messina.

Superficie complessiva di circa mq 390.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] foglio 4 mappale 450 categoria sem. arb., classe I, della superficie catastale di mq 190, - rendita: (dom.) € 0.88.

Note: rampa d'accesso al garage-deposito posto al piano seminterrato dell'albergo.

- intestata a [redacted] foglio 4 mappale 456 categoria agrumeto, classe I, della superficie catastale di mq 200, - rendita: (dom) € 9.81.

Note: parcheggio a raso a servizio dello stabile alberghiero

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:Individuazione e tipologia del bene:

Fabbricato in corso di costruzione, a 4 elev. f.t. oltre seminterrato, a destinazione alberghiera, con parcheggio ed aree esterne di pertinenza, sito in S. Alessio siculo (Me) via S. Alessio nuovo n°29/a .

L'immobile è ad oggi ancora allo stato di rustico, ma in avanzata fase realizzativa, con tutte le strutture portanti e di copertura, gli aggetti, le tamponature, tramezzature, canalizzazioni degli impianti ed intonaci interni già eseguiti, e necessita degli interventi di:

- finitura edile (intonaci esterni, pavimentazioni, marmi e rivestimenti parietali, tinteggiature, infissi, rubinetterie ed apparecchiature sanitarie);
- completamento degli impianti elettrico, idro-fognario, antincendio e di riscaldamento-climatizzazione, coi relativi allacci;
- ristrutturazione dell'edificio esistente (part.455) per l'approntamento della hall,;
- realizzazione della scala esterna antincendio (vedi planimetria di progetto allegata);
- apprestamento negli spazi esterni di pavimentazione, recinzione ed impianto d'illuminazione;
- fornitura e collocazione degli arredi fissi.

Una volta effettuate le opere edili ed impiantistiche di completamento, ai fini della messa in esercizio dell'attività alberghiera, dovranno poi essere apprestate le pratiche per il rilascio delle seguenti certificazioni:

- agibilità, da parte del comune di S. Alessio s.;
- nulla-sosta sanitario e per la somministrazione di alimenti al pubblico, da parte dell'Asp di Messina;
- Scia ai fini della certificazione antincendio, presso i Vigili del Fuoco.-

- Caratteristiche estrinseche:

Lo stabile di sedime del bene da pignorare, si trova nel centro urbano del paese di S. Alessio siculo, in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di numerose strutture alberghiere e ricettive, pertanto assai votato al turismo.

La zona, comunque urbanisticamente quasi satura, risente della mancanza di strade d'accesso alternative ed inoltre l'edificio è dotato di posti auto al piano seminterrato e nelle aree esterne (vedi documentazione fotografica).

L'area mostra un'adeguata presenza di attività commerciali, ma è povera di servizi pubblici ed è abbastanza vicina (circa 300 mt) alla spiaggia del litorale ionico.-

settore di mercato: fabbricati

Un immobile come quello de quo, è destinabile esclusivamente al mercato della vendita.

Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto del bene pignorato, possono essere imprenditori nel settore alberghiero, interessati ad investire nel territorio di S. Alessio.

Confini: il lotto relativo al fabbricato ed alle aree di frangia, confina a nord con terreno in altra ditta, ad est con strada comunale (via S. Alessio nuovo), a sud con viabilità comunale ed edificio altra ditta, ed infine ad ovest con fascia di rispetto ferroviaria (ferrovia Me-Ct).-

- Accessi: All'immobile si accede direttamente dalla via S. Alessio nuovo (vedi foto).-

- Consistenza - Stabile.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un'unità immobiliare indipendente pur se disposta su piu' livelli (cinque piani), è direttamente connesso alle aree esterne di pertinenza ed è interamente destinato all'uso alberghiero.

Lo stabile, come già detto è ancora incompleto, essendo stata iniziata la costruzione grossomodo nel 1994, cioè circa 15 anni or sono (età dell'immobile), avvenuta edificando ex novo nelle part. nn. 454 e 983 ed inglobando la porzione posteriore del fabbricato esistente di cui alla part. 455, ad 1 elev. f.t. in muratura .-

Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a., con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che c, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a.

I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. prefabbricati, laterizi e sovrastante caldana in cls completati in opera. La copertura è a terrazzo piano praticabile (vedi foto).

Il fabbricato ha la conformazione caratteristica delle residenze in linea.

La porzione di edificio esistente oggi residua, di cui alla part. 455, venne edificata all'incirca negli anni "50 (età della parte d'immobile) con struttura portante scatolare in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è in struttura mista di travetti in c.a. e laterizi realizzati in opera.

Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1.0), autostrada (5.0), ferrovia (2.0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (scarso), verde attrezzato (scarso), spazi verdi (scarso), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

stato di possesso e di occupazione degli immobili:

In base alla documentazione in possesso dello scrivente ed all'esito del sopralluogo, il bene immobile in oggetto risulta appartenere, in piena proprietà, in quote diverse (per le varie particelle di cui è composto) ai debitori [redacted]

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato, è attualmente non occupato, e non utilizzato da anni, pur comunque non versando in stato di abbandono (vedi documentazione fotografica allegata).

Il lotto è perimetrato da una recinzione in ferro sovrastante un muretto, il cui cancello d'ingresso è chiuso da catena metallica con lucchetto(vedi documentazione fotografica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA di SERMONETA (LATINA) SOC. COOP. A.R.L. - in data [redacted]

Importo capitale 82633,11

contro la sig.ra [redacted]

Riferito limitatamente a: part. 455

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]

con sede in [redacted] con atto in data [redacted]

Importo capitale 390000,00

contro sig.ra [redacted]

Riferito limitatamente a: partt. 454, 455

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da [redacted] con atto - trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Messina (Me) in data [redacted] a favore di [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] a carico dei debitori, i sig.ri

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: da volurare*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 2.500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

in piena proprietà, ad uno dei debitori, [redacted] ad oggi, con atto a firma di Notar [redacted] in data 15/09/1992 [redacted] in data [redacted] i nn.

[redacted] la podere dei sig.ri [redacted]

Riferito limitatamente a: in Catasto fg.4, part. 450

6.2 Precedenti proprietari

in piena proprietà, ad uno dei debitori, [redacted] proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto per successione legittima dalla madre [redacted] deceduta il 18/10/1963. Dichiarazione di Successione n°108, vol.104, registrata a S. Teresa di Riva in data 30/04/1964 e trascritta in [redacted]

Riferito limitatamente a: in Catasto fg.4, partt. 453, 454, 455 e part. 274 sub1

il bene risulta appartenere ai debitori con le seguenti quote: [redacted] e [redacted]

(1/4), [redacted] (2) proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto - pervenuto alla [redacted], madre, per successione legittima al padre, [redacted]

[redacted] nato il 17/01/1987 (dichiarazione di successione n°30, vol. 1698 [redacted])

- pervenuto ai germani, [redacted] (1/4) [redacted]), per atto di donazione in notar [redacted] trascritto in data [redacted]

Riferito limitatamente a: in Catasto fg.4, partt. 453, 454, 455 e part. 274 sub1

il bene risulta appartenere a due dei debitori con le seguenti quote: i germani [redacted]

(1/2) [redacted] (2) proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto pervenuto ai germani [redacted] (1/4) e [redacted] (1/4), per atto di donazione in notar [redacted]

Terme (Me) in data 26/04/1985 trascritto in data [redacted]

Riferito limitatamente a: in Catasto fg.4, part. 983

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 13/91 per lavori di costruzione di un edificio da adibire a pensione intestata a " [redacted] ed altri". Concessione Edilizia (L. n°47/85) presentata in data 19/09/1988- n. prot. 5419 rilasciata in data 26/09/1991- n. prot. 13 abitabilità o agibilità non rilasciata fascicolo n°41/1988;

progetto redatto dall'ing. [redacted]

indicazione di: inizio lavori entro un anno dalla data di rilascio ed ultimazione entro 3 anni dall'inizio;

Riferito limitatamente a: fabbricato alberghiero a 4 elev. f.t. oltre seminterrato

P.E. n. 1658/91 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente in muratura e costruz. corpo fabbr. a 3 elev. f.t. oltre cantinato, da adibire a pensione intestata a [redacted] deposito calcoli strutturali ed autorizz. inizio lav. art. 18 L. 64/74 ed art. 4 L. 1086/71 rilasciata in data 02/06/1991- n. prot. 1658 presso l'ufficio del Genio Civile di Messina (me)

Riferito limitatamente a: fabbricato esistente (part. 455) ed albergo da realizzare (partt. 450, 454, 455, 456 e 983)

P.E. n. collaudo art.7 L. 1086/71 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente in muratura e costruz. corpo fabbr. a 3 elev. f.t. oltre cantinato, da adibire a pensione intestata a [redacted] deposito calcoli strutturali ed autorizz. inizio lav. art. 18 L. 64/74 ed art. 4 L. 1086/71 rilasciata in data 29/12/2005 redatto dall'ing. [redacted]

Riferito limitatamente a: fabbricato esistente (part. 455) ed albergo da realizzare (partt. 450, 454, 455, 456 e 983)

P.E. n. 124/2006 per lavori di costruzione di un edificio da adibire a pensione intestata [redacted] variante in corso d'opera alla C.E. n°13/1991 presentata in data 23/09/2005- n. prot. 6857 rilasciata in data 09/01/2006- n. prot. 124 fascicolo n°41/1988 presso l'ufficio tecnico, sett. urbanistica, del Comune di S. Alessio siculo (Me);

variante per l'esecuzione dei balconi (non previsti nel progetto originario), su progetto redatto dall'Arch. [redacted]

Riferito limitatamente a: fabbricato alberghiero a 4 elev. f.t. oltre seminterrato

Descrizione albergo di cui al punto MOA

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sant'alessio Siculo -Messina.

Individuazione e tipologia dell'immobile:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste, appunto, in un'edificio alberghiero in corso di costruzione, a 5 elev. f.t. (piano terra, primo, secondo e terrazzo oltre seminterrato), costituito da n°26 camere, reception, ristorante, deposito e parcheggi.

il cespite costituisce nell'insieme, un'unica unità immobiliare, di forma rettangolare (vedi planimetria allegata) con dimensioni massime in pianta di mt. 26.0 x 14.1.0 circa.-

Destinazione urbanistica:

I cespiti (partt. 454-983), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno la destinazione di zona Ale, edilizia alberghiera (strutture alberghiere già esistenti nel centro urbano), (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), regolate dall'art. 28-29 delle norme di attuazione,

- Consistenza stabile:

Come si evince dalle piante di progetto allegate, lo stabile una volta completato sarà composto (vedi foto):

- piano cantinato, destinato a deposito, Su(l): mq 363.95;
- piano terra, destinato a cucina, ristorante e reception, Su(l): mq 443.85;
- piano primo, composto da n°8 camere singole da 13.00 mq cad. oltre bagno, n°5 camere doppie da 19.00 mq cad. oltre bagno, per una complessiva, Su(l): mq 337.20;
- piano secondo, composto da n°8 camere singole da 13.00 mq cad. oltre bagno, n°5 camere doppie da 19.00 mq cad. oltre bagno, per una complessiva, Su(l): mq 337.20;
- piano terzo (terrazzo): mq 447.20;
- terreno libero circostante: mq 596,15.-

La Superficie abitabile lorda (Sab) (comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre) complessiva alle varie elevazioni, dell'intero stabile alberghiero è pari a 1'482,20 mq.-

Il volume edilizio dell'albergo è, dunque $(Su(l) \times \text{interpiano}) = (mq\ 1'482,20 \times mt\ 3.20-3.50 \text{ (interpiano variabile)}) = m3\ 3'745,28.-$

Per quel che riguarda invece le Superfici non residenziali (Snr), si ha:

- aree di frangia (partt. nn. 454, 455, 983): mq 596,15, costituenti fascia di rispetto dalla ferrovia ed aree a giardino;
- parcheggi a raso e rampa di accesso al piano seminterrato (partt. 450, 456): mq 390;

- Caratteristiche intrinseche

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che, pure in considerazione dell'incompletezza delle opere eseguite, lo stabile mostra un ottimo stato di conservazione e di manutenzione generale.

L'immobile, come già detto, è ad oggi ancora allo stato di rustico, ma in avanzata fase realizzativa, con tutte le strutture portanti e di copertura in c.a., gli aggetti, le tamponature, tramezzature, canalizzazioni degli impianti ed intonaci interni già eseguiti, e necessita degli interventi di:

- finitura edile (intonaci esterni, pavimentazioni, marmi e rivestimenti parietali, tinteggiature, infissi, controsoffitti, rubinetterie ed apparecchiature sanitarie);
- completamento degli impianti elettrico, idro-fognario, antincendio e di riscaldamento-climatizzazione;
- ristrutturazione dell'edificio in muratura esistente (part.455) per l'approntamento della hall-reception;
- realizzazione della scala esterna antincendio (vedi planimetria di progetto allegata) nella part. 450 (vedi prf. succ.);
- apprestamento negli spazi esterni di pavimentazione, recinzione ed impianto d'illuminazione nella part. 456 (vedi prf. succ.);
- fornitura e collocazione degli arredi.

Lo stabile, infatti, presenta dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti

Malgrado il terrazzo sia ancora privo della pavimentazione protettiva degli strati impermeabilizzanti, non vi sono nè tracce di infiltrazioni idriche dalla copertura al soffitto degli ambienti al piano secondo, tuttavia si è registrata una notevole infiltrazione idrica da una parete controtterra del piano seminterrato, probabilmente dovuta ad acque provenienti dal retrostante terrapieno ferroviario, che sarà opportuno impermeabilizzare adeguatamente.-

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni pieni di laterizio, dello spessore di circa cm. 30, rivestite su entrambi i lati, ad esclusione dei piani terra e seminterrato, con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina, ad esclusione dei piani terra e seminterrato. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate pure mediante mattoni forati in laterizio, posti a coltello dello spessore di cm 12, rivestite sui lati esterni con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina.-

Per quel che riguarda gli impianti (idro-fognario, elettrico ed antincendio), sono state realizzate le sole canalizzazioni, che comunque appaiono in ottimo stato di conservazione con i condotti corrugati incassati nelle murature e le coibentazioni (nei futuri controsoffitti) intatte.

Una volta effettuate le opere edili ed impiantistiche di completamento, ai fini della messa in esercizio dell'attività alberghiera, dovranno poi essere apprestate le pratiche per il rilascio delle seguenti certificazioni:

- agibilità, da parte del comune di S. Alessio s.;
- nulla-sosta sanitario e per la somministrazione di alimenti al pubblico, da parte dell'Asp di Messina;
- Scia ai fini della certificazione antincendio, presso i vigili del Fuoco.-

posto al piano s-1, t, 1, 2, cop sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2149,8⁵

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] foglio 4 mappale 454 categoria sem. arb., classe I, della superficie catastale di mq 270, - rendita: [dom] 1.25 €.

Coerenze: è ancora riportato nella visura catastale il 50% di usufrutto (parziale) in capo al padre della sig.ra [redacted], sig. [redacted] ormai deceduto; occorre, pertanto, aggiornare la situazione catastale dato che la sig.ra [redacted] è piena proprietaria per lo scioglimento dell'usufrutto parziale per la morte del padre

Note: area occupata dall'edificio alberghiero; la particella va volturata dal catasto terreni a quello fabbricati

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- intestata a [redacted] foglio 4 mappale 455 categoria A/2, classe 1, composto da vani 5, - rendita: € 82.63.
Coerenze: è ancora riportato nella visura catastale il 50% di usufrutto (parziale) in capo al padre della sig.ra [redacted] ormai deceduto; la sig.ra [redacted] è pertanto ad oggi, piena proprietaria per lo scioglimento dell'usufrutto parziale per la morte del padre [redacted] ed occorre procedere alla relativa volturazione catastale
Note: stabile esistente, parzialmente inglobato nell'edificio alberghiero di nuova costruzione
- intestata a [redacted] (1/2) e [redacted] (1/2) foglio 4 mappale 983 categoria sem. arb., classe 1, della superficie catastale di mq 380, - rendita: (dom) € 1.77.
Note: area occupata dall'edificio alberghiero; la particella va volturata dal catasto terreni a quello fabbricati

L'edificio è stato costruito nel 1994, ristrutturato nel 2006, ed è ancora da ultimare
Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.50 - 3.20.
Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.-
occorre, tuttavia procedere ai seguenti aggiornamenti catastali:
- procedura Pregeo per l'inserimento del fabbricato alberghiero nella mappa catastale in corrispondenza della particelle nn.454, 455, 983 (oltre alle part 450 e 456 per gli spazi aperti, rampa e parcheggio);
- procedura Docfa per il censimento fabbricato alberghiero.
- procedura Pregeo per la variazione della sagoma (ridotta) del fabbricato di cui alla part, n° 455.-

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
albergo (part. 454,455,983): piano terra	363,95	1	363,95	Est	da completare
alb. p.l.: porzione residua fabbr. mur. esistente (part.455, piano terra) 6	79,9	1	79,9	Sud - Ovest	Sufficienti
albergo (part. 454,983):piano primo [Su]	337,2	1	337,2	Est	da completare
albergo (part. 454,983):piano primo - balconi [Snr]	110,2	0,4	44,08		
albergo (part. 454,983):piano secondo [Su]	337,2	1	337,2	Est	da completare
albergo (part. 454,983):piano secondo - balconi [Snr]	110,2	0,4	44,08	Est	da completare
albergo (part. 454,983): terrazzo [Snr]	447,2	0,25	111,8	Est	da completare
albergo (part. 454,983):seminterrato [Snr]	363,95	0,5	181,975	Interno	Scarse
	2149,8		1500,185		

Caratteristiche descrittive:

- Solai (struttura):** tipologia: soletta in c.a. gettata in opera, condizioni: buone.
Note: I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi.
- Rivestimento (componente edilizia):** materiale: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
Note: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile (ad esclusione del piano terra e seminterrato) ma non tinteggiati
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da completare.
Note: sono presenti le sole canalizzazioni entro tubi corrugati
- Idrico (impianto):** alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: sono presenti le sole tubazioni sotto traccia
- Fondazioni (struttura):** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Pareti esterne (componente edilizia):** materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Note: Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm.30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina (ad esclusione del piano terra e seminterrato).

⁶ occorrono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- Fognatura (impianto):** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
 Note: sono presenti le sole tubazioni sotto traccia
- Strutture verticali (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.
 Note: Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrane intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa nei piani orizzontali e verticali che, con la collaborazione dei setti murari in mattoni pieni, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce in c.a.
 Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che dall'esterno ed all'interno lo stabile presenta le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali.

Descrizione Terreno a destinazione alberghiera di cui al punto MOP

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sant'Alessio Siculo -Messina.
 Superficie complessiva di circa mq 390.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] foglio 4 mappale 450 categoria sem. arb., classe 1, della superficie catastale di mq 190, - rendita: (dom.) € 0.88.
 Note: rampa d'accesso al garage-deposito posto al piano seminterrato dell'albergo;
- intestata a [redacted] (2/4), [redacted] (1/4) e [redacted] (1/4) foglio 4 mappale 456 categoria agrumeto, classe 1, della superficie catastale di mq 200, - rendita: (dom) € 9.81.
 Note: parcheggio a raso a servizio dello stabile alberghiero

- stato di possesso e di occupazione degli immobili:

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato, è attualmente non occupato, e non utilizzato, pur comunque non versando in stato di abbandono. Il lotto è perimetrato da una recinzione in ferro sovrastante un muretto, il cui cancello d'ingresso è chiuso da catena metallica con lucchetto(vedi documentazione fotografica).

- Caratteristiche Estrinseche terreni edificabili

I fondi si trovano in zona già urbanizzata (essendo nel centro urbano di S. Alessio siculo) e godono di una buona accessibilità per il tramite prima della via S. Alessio nuovo (come già detto).-

- settore di mercato: Terreni edificabili

Tale tipologia di cespiti per le sopradette caratteristiche e la destinazione urbanistica (vedi prf. succ.), può avere utilizzo edilizio, a destinazione alberghiera, in base alle previsioni indicate nel vigente P.r.g.

- Consistenza: (terreni edificabili).

Il terreno, costituito da due particelle è limitrofo al fabbricato alberghiero, di cui costituiscono rispettivamente il parcheggio a raso (part. 456) e la rampa del parcheggio sotterraneo (part. 450).

Trattasi di un due piccoli appezzamenti, di forma rettangolare, di superficie pari a circa 200 mq cadauno (vedi foto).-

La giacitura è pianeggiante, trattandosi di aree poste nel centro urbano ad una quota di poco inferiore a quella di sedime del tracciato ferroviario Me-Ct .-

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera decr. Dir. n°784/dru del 07/09/2007 dell'Assessorato regionale a Territorio ed Ambiente

Destinazione urbanistica

In base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica prodotto dal Comune di S. Alessio siculo (Me), in data 23/03/2012 prot. n°917, i cespiti (part. nn. 450 e 456), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno in gran parte la destinazione di zona Ale, edilizia alberghiera (strutture alberghiere già esistenti nel centro urbano), (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), regolate dall'art. 28-29 delle norme di attuazione, per le quali sono consentite:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione di cui alle lett. a, b, c, d dell'art.20 della L.R. n°71/78;
- demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti fino all'indice di edificabilità fondiario I iff = 5 mc/mq per edifici alberghiera;
- un posto auto (20 mq) per ogni 150 mc di costruzione.

Gli stessi cespiti (part. nn. 450 e 456), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno in minor parte la destinazione urbanistica di fascia di rispetto ferroviario

La part. 456, inoltre, in piccolissima parte ricade in zona destinata a verde pubblico, regolate dall'art. 40 delle norme di attuazione.-

Destinazione	Superficie	Sop. Edif.	Volumentria
part. 450	190		
part. 456	200		
	390	0	0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed introducendo opportuni parametri correttivi determinati dal livello di ultimazione dell'immobile, dallo stato di conservazione dell'immobile, dalla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .-

Si assume pertanto, come parametro, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di S. Alessio siculo (Me), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di S. Alessio siculo (Me)
ufficio del Genio Civile di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
MOA. albergo	2149,8	€ 2.550.314,50	€ 2.700.333,00
MOP. Terreno	390	€ 195.000,00	€ 195.000,00
<i>Totali:</i>		€ 2.745.314,50	€ 2.895.333,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

finiture edili (intonaci ext., pavimentaz., infissi, sanitari)	€ 434.299,95
completam. impianti elettr., idro-fogn., climatizz)	€ 332.515,00
comp. profess. (cert. agibilità, volt. catast.)	€ 176.526,85
saldo contrib. cost. costruz.	€ 6.231,45
apparecchiature cucina	€ 7.100,00
piccole riparazioni alle strutture, impermeab. pareti semin.	€ 8.318,13
ristrutt. fabbr. esist murat. (part.455)	€ 10.340,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 70.000,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 1.850.000,00

Messina, 20/03/2012



Depositato in Cancelleria
oggi 3-5-12

Il Funzionario Giudiziario
Marta Bertino

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Marta Bertino".

TRIBUNALE DI MESSINA - Ufficio Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

nella Procedura Esecutiva iscritta al n° 99/11 R.E., vertente tra

████████████████████
contro
████████████████████

Descrizione dei beni

1000

1000

1000

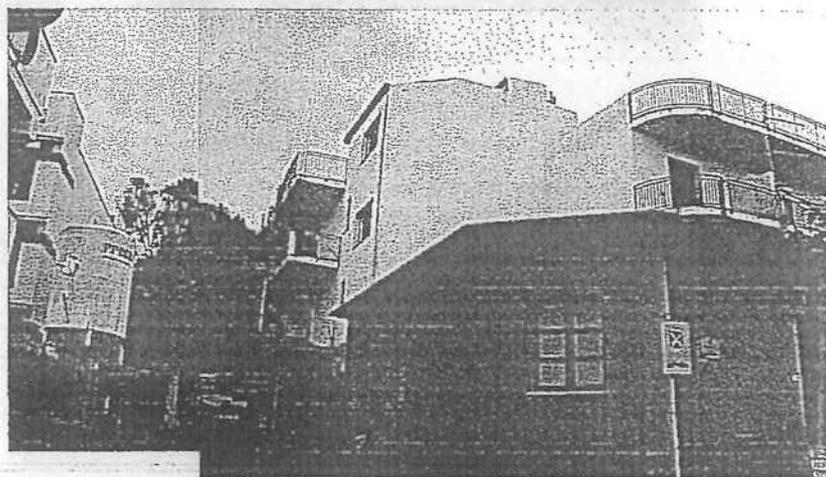
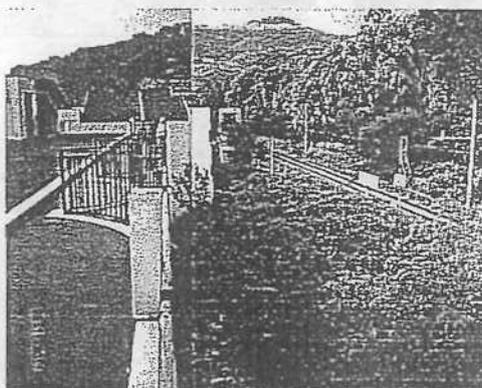
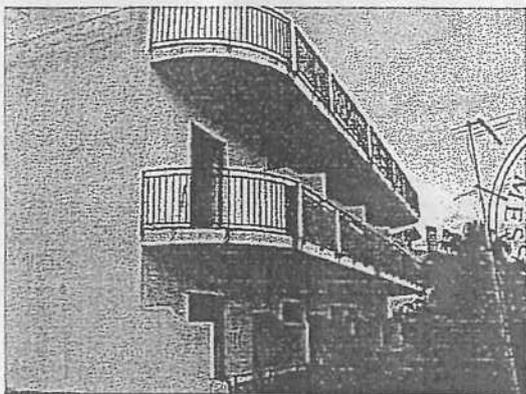
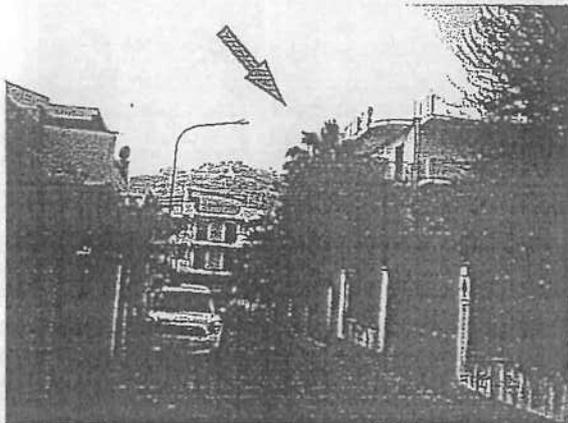
1000

1000

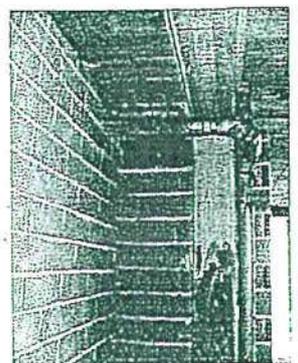
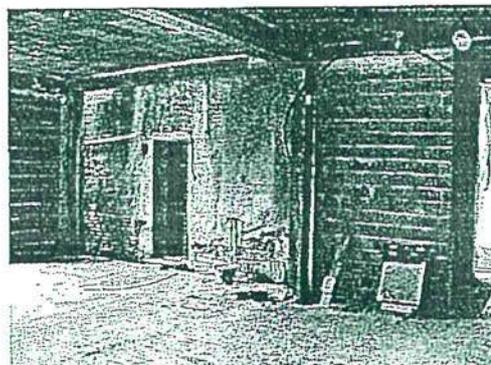
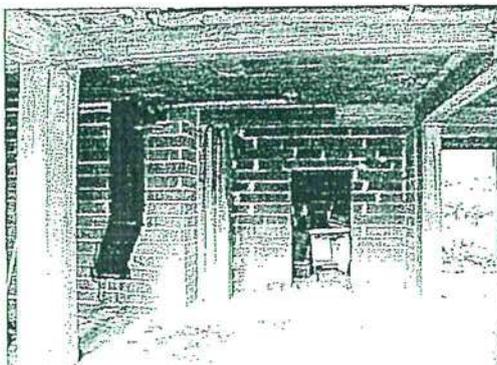
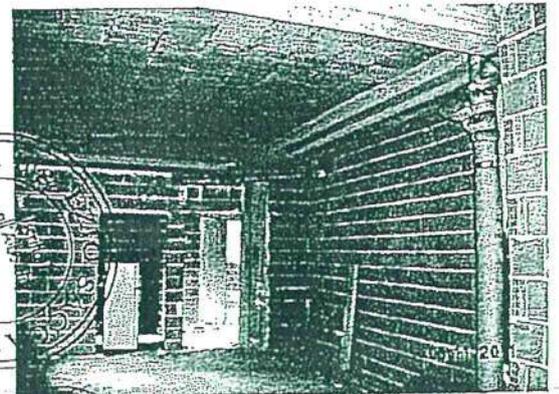
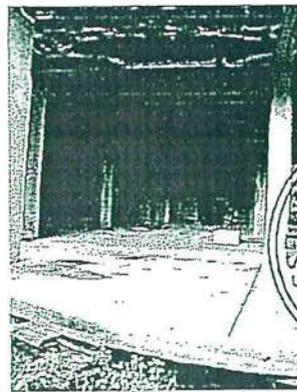
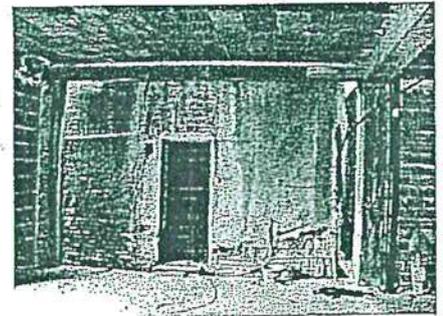
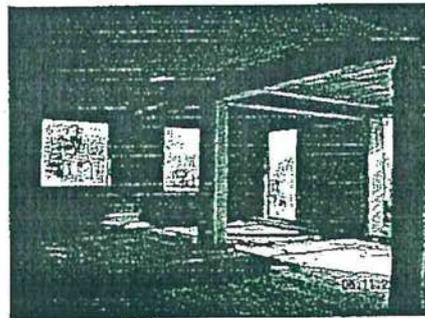
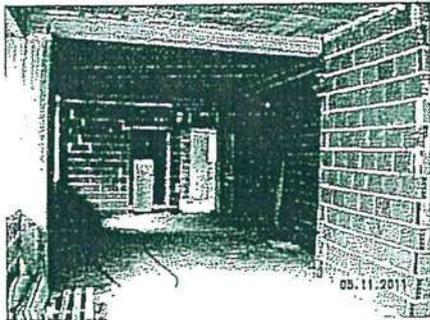
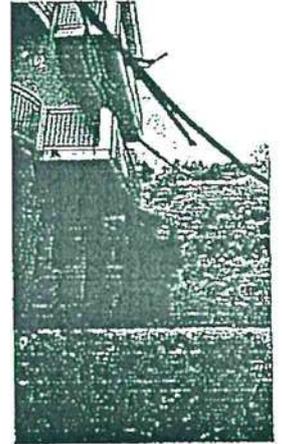
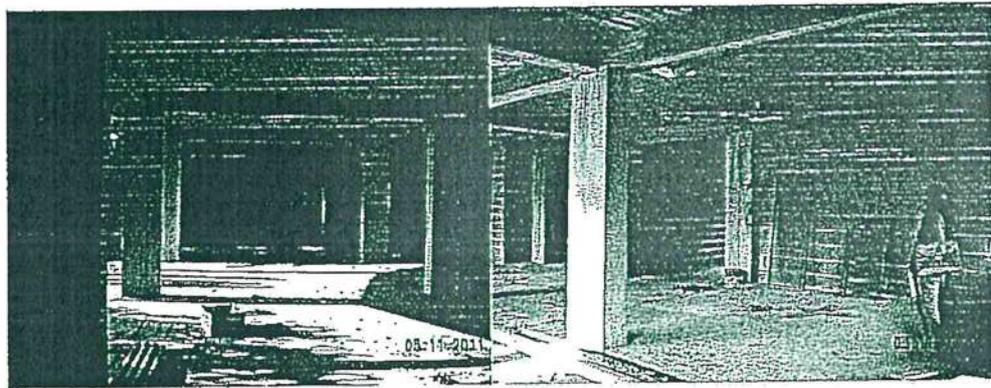
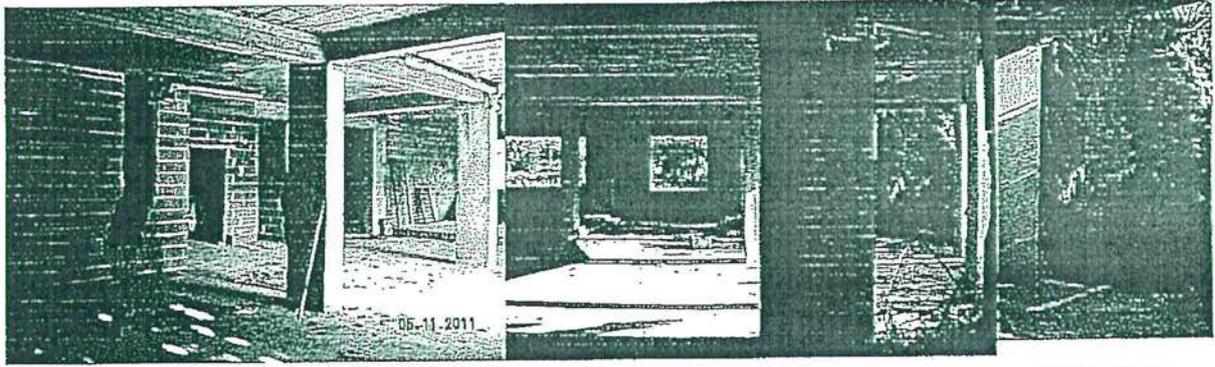
1000

1000

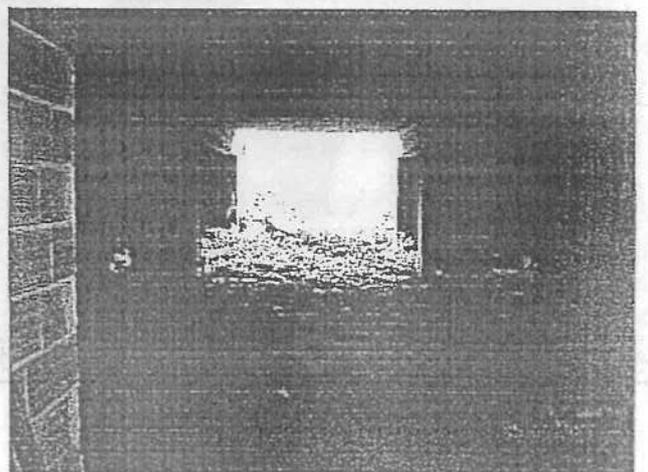
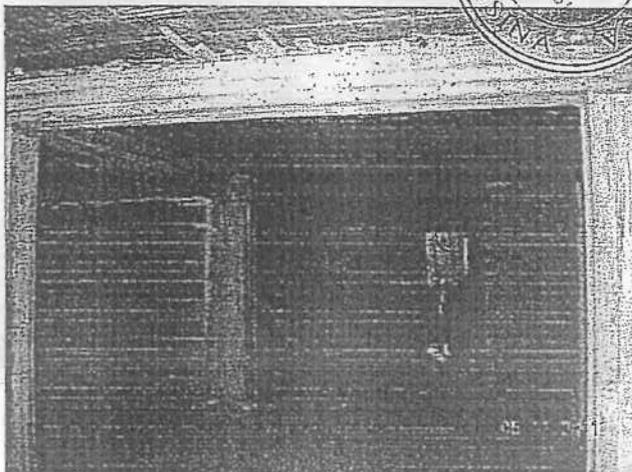
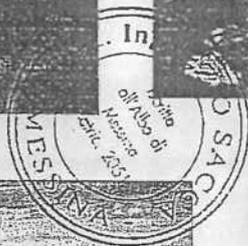
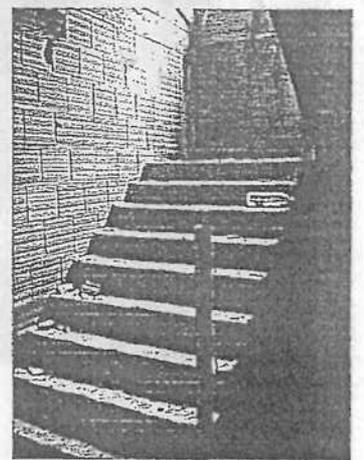
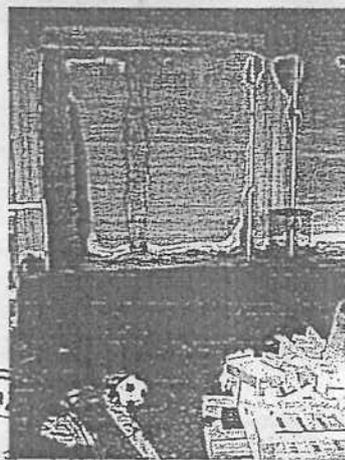
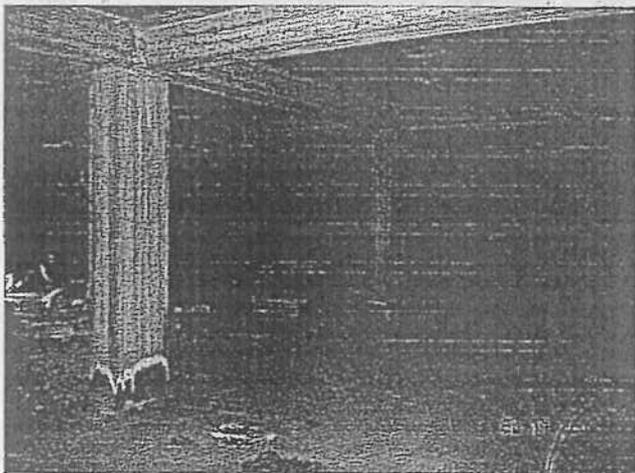
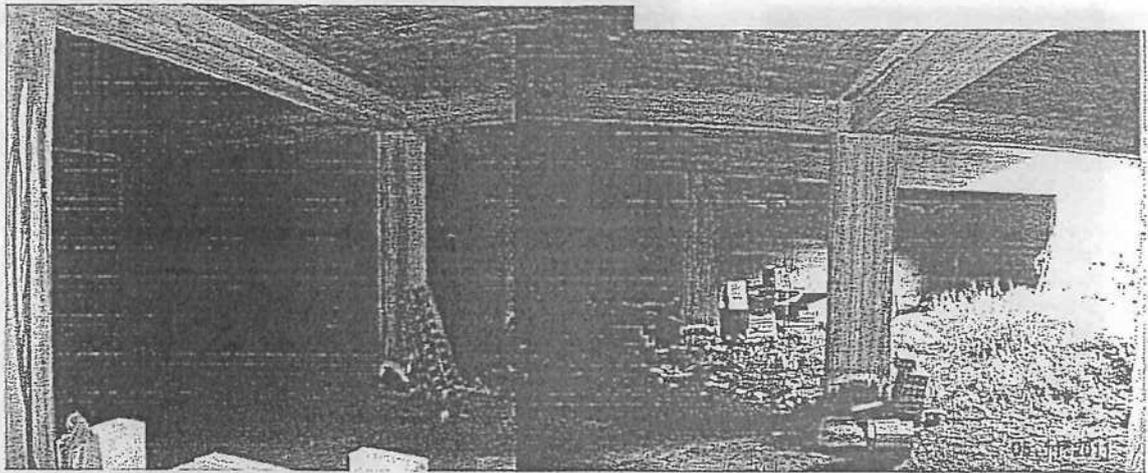
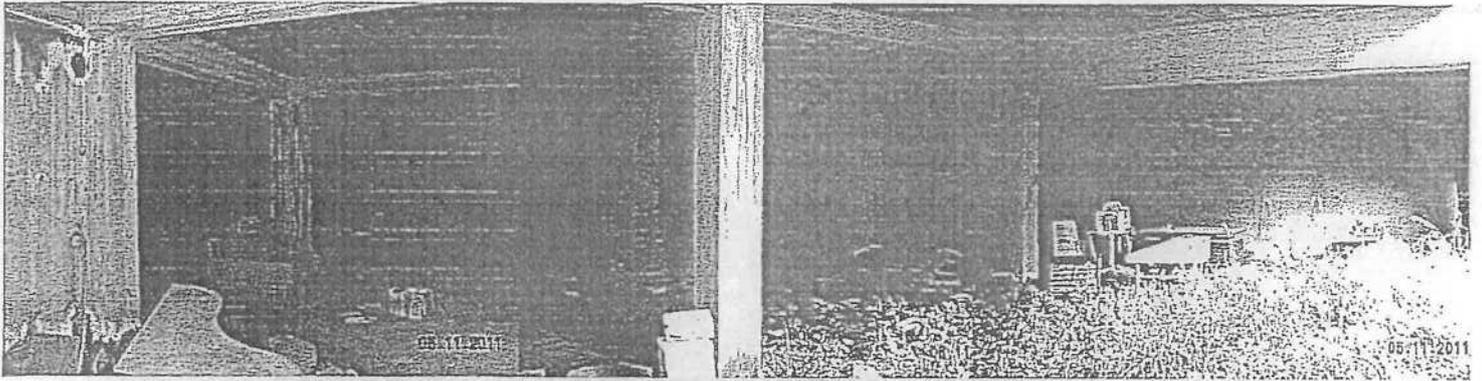
S. Alessio siculo. Fabbricato in corso di costruzione, a 4 elev. f.t. oltre seminterrato e lastrico solare, con annesse arce esterne, sito in via S. Alessio nuovo n°29/A: Vista d'insieme.



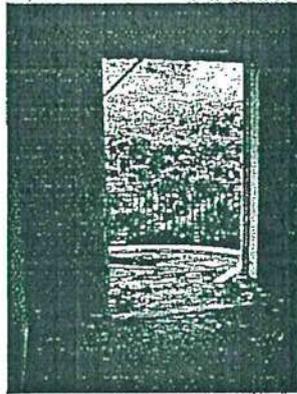
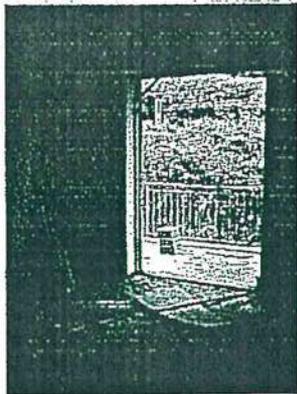
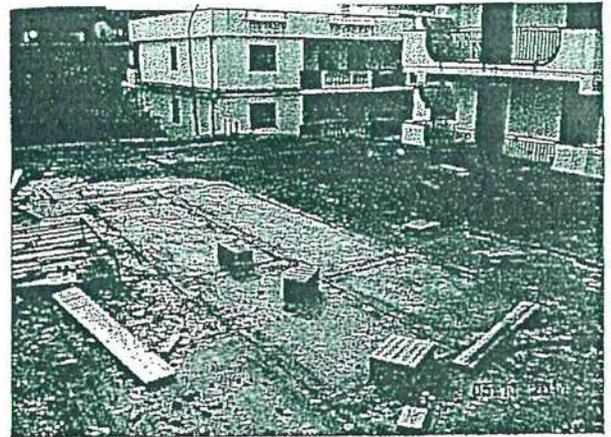
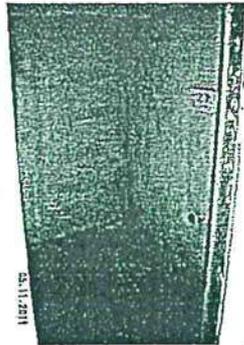
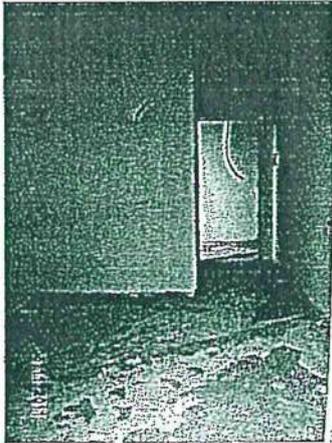
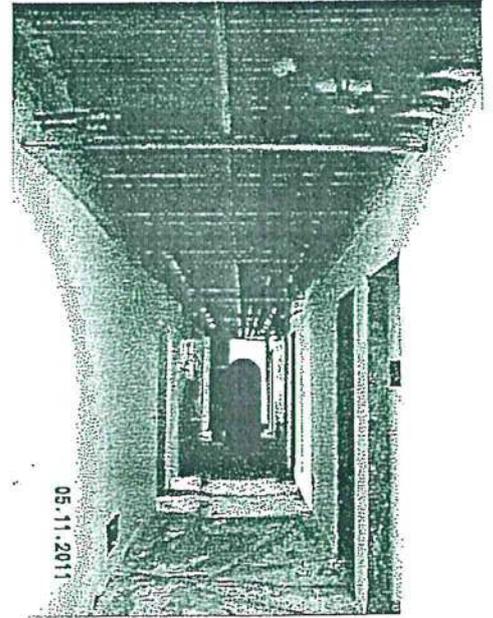
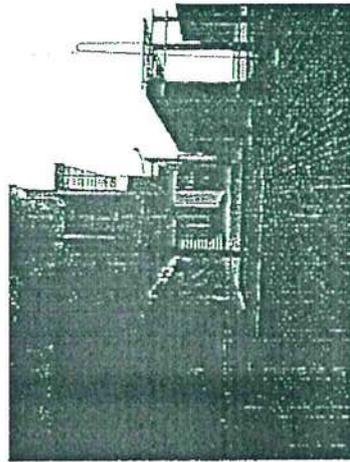
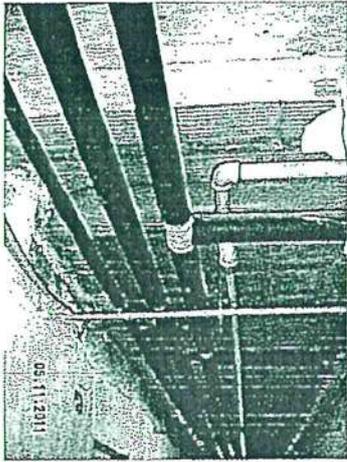
Fabbricato in corso di costruzione. Piano Terra.



Fabbricato in corso di costruzione. Piano Seminterrato.

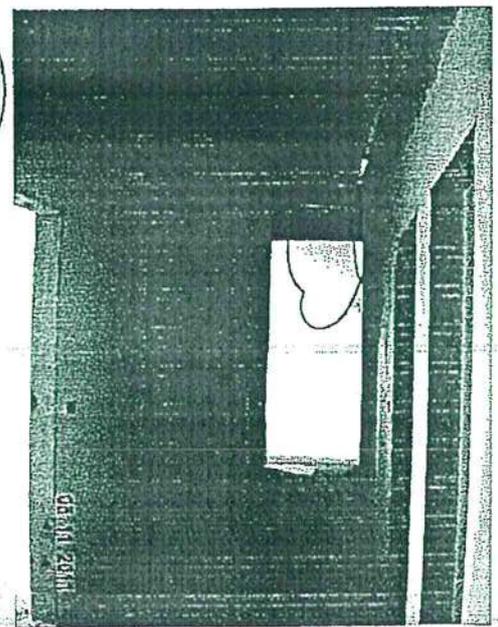
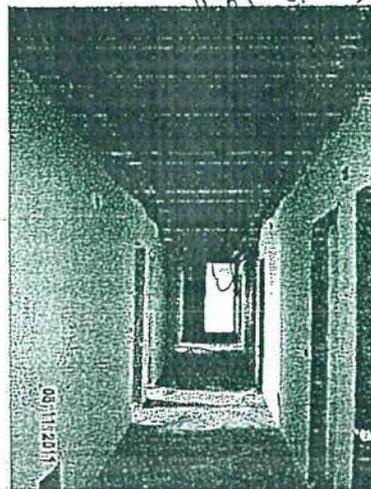
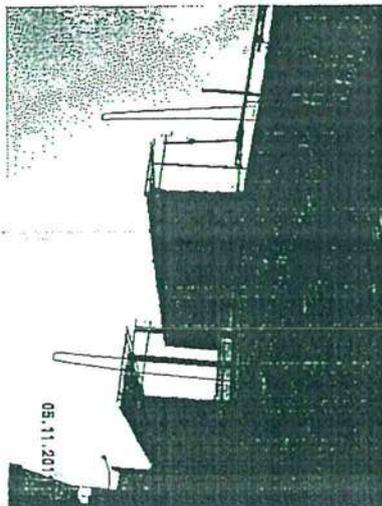


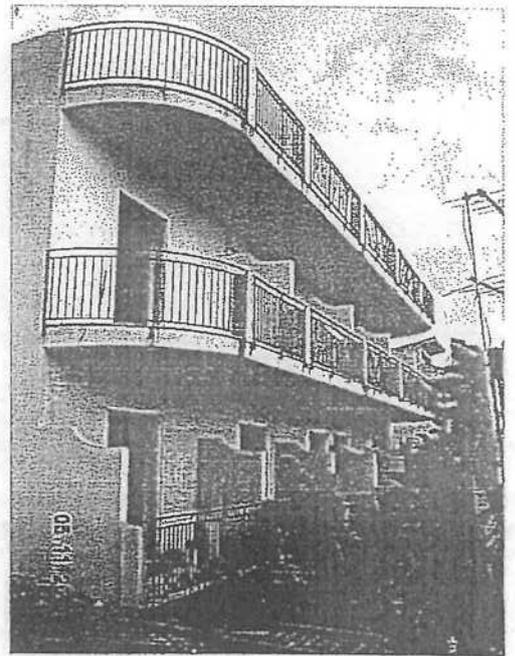
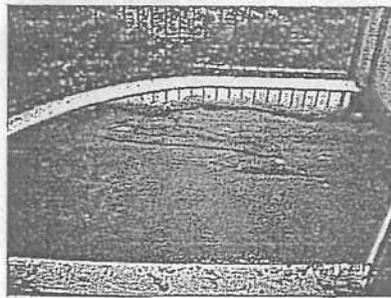
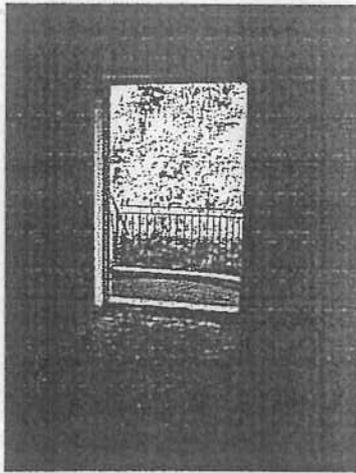
Fabbricato in corso di costruzione. Piano Primo.



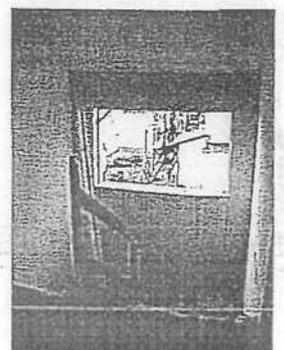
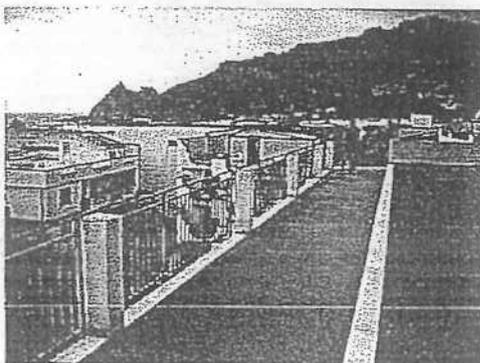
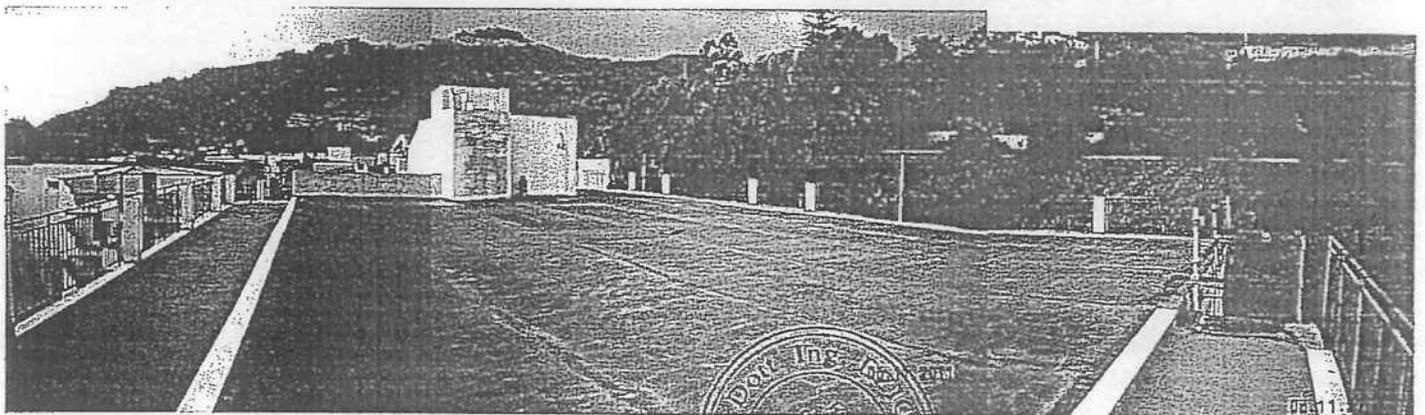
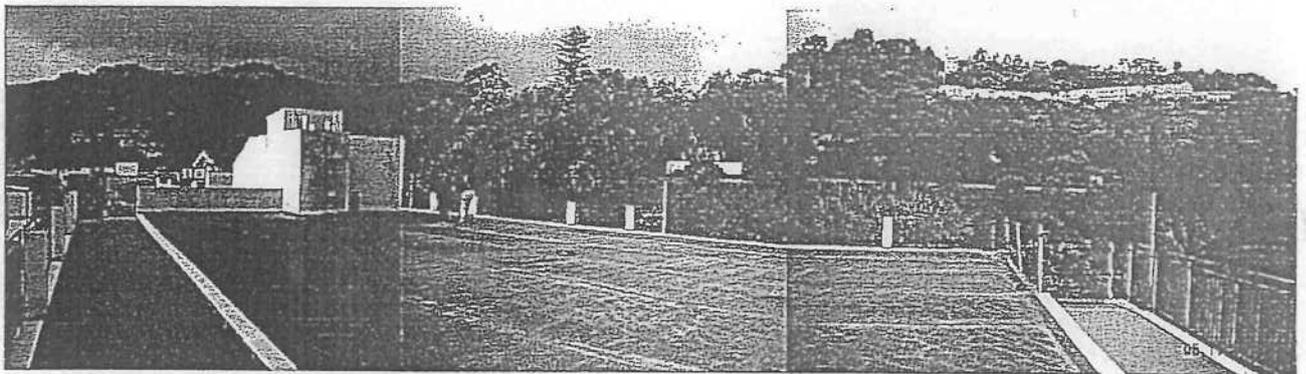
Fabbricato in corso di costruzione. Piano Secondo.

Dott. Ing. EZIO SACCO
Iscritto
all'Albo di
Ingegneri
N. 2357
MESSINA





Fabbricato in corso di costruzione. Copertura praticabile a terrazzo



TRIBUNALE DI MESSINA - Ufficio Esecuzione Immobiliare
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
nella Procedura Esecutiva iscritta al n°39/11 R.E., vertente tra

contro

ESTRATTI di
FOGLI di MAPPA
e VISURE CATASTALI

< Si dichiara che la successiva fotocopia dell'estratto di mappa, relativamente alle particelle evidenziate e contraddistinta con il n°261 del foglio di mappa n°228, del Comune di Messina, è conforme a quella aggiornata alla data del 21/07/2011, depositata all'U.T. di Messina.>

Messina (Me), li 29/09/2011,

Firma e bollo del professionista



N=17900

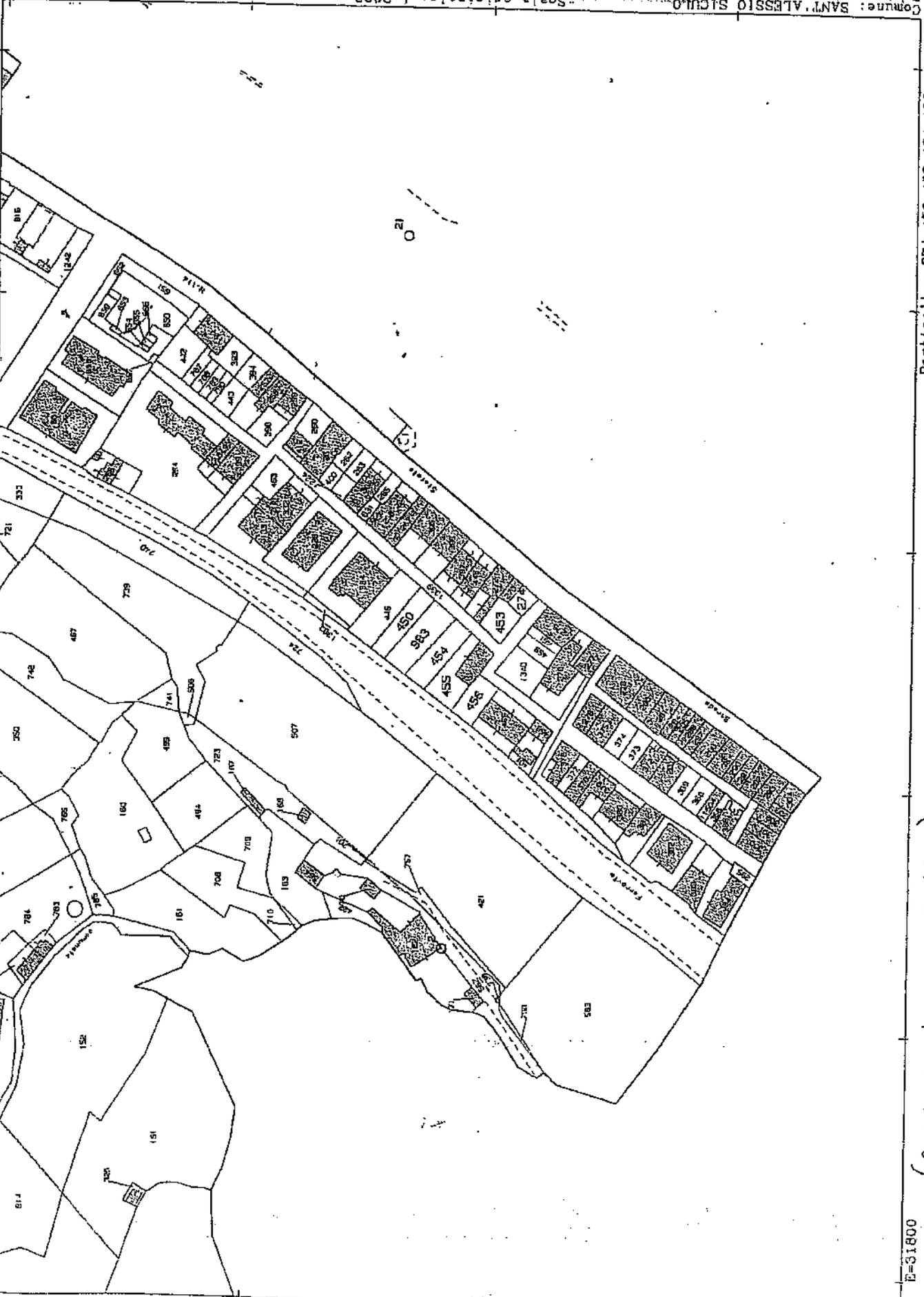
E-31800

(PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO)

Particelle: 274, 450, 453, 454, 455, 456, 903

Per Visura

UFFICIO PROVINCIALE DI AGESINA - Direttore: ING. PARSIFANTONIO





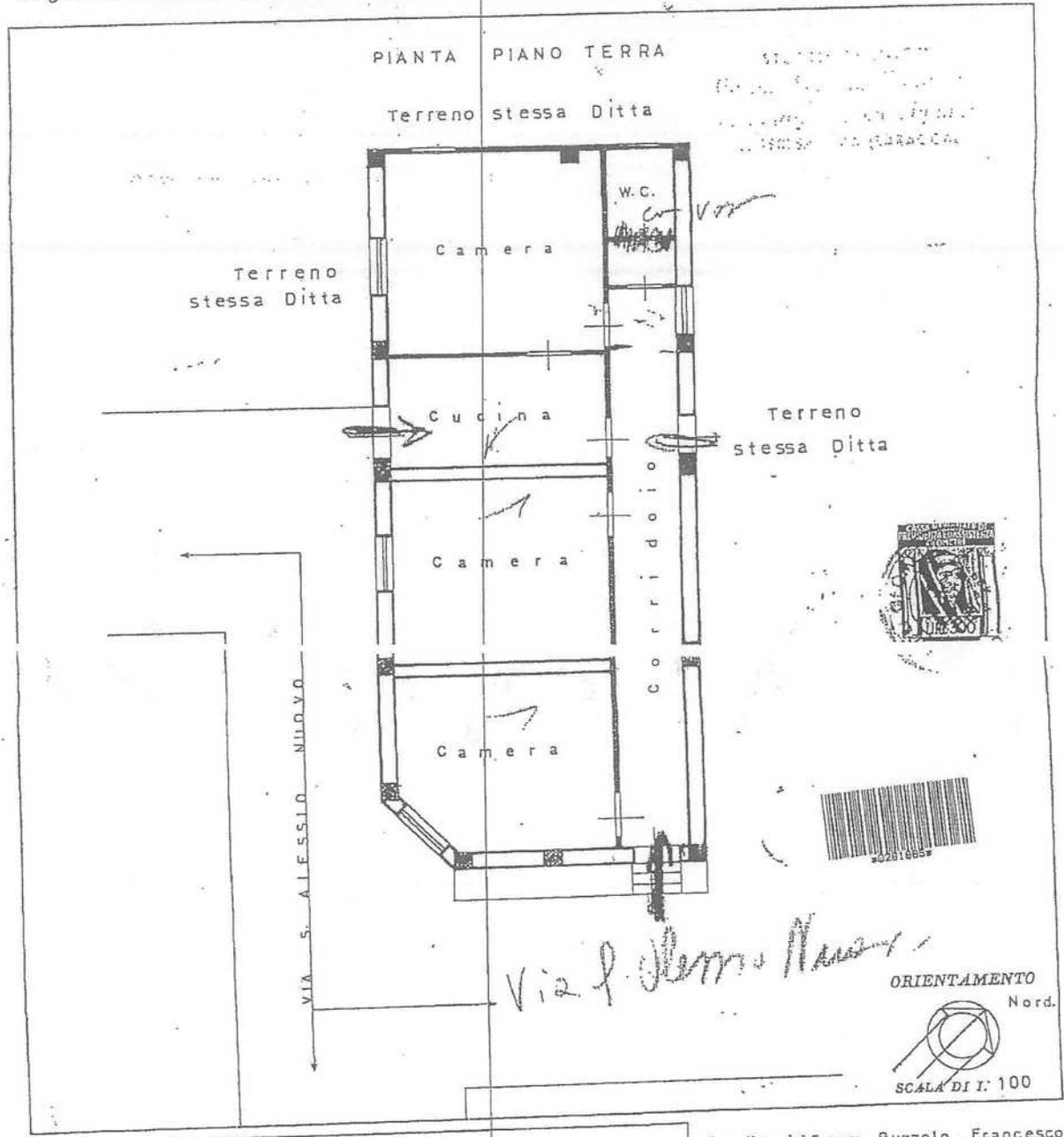


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(M. DRONETO-LEUCK 13 APRILE 1929, N. 622)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ALESSIO S. Via S. ALESSIO NUOVO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di M. E. S. S. I. N. A.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22/7/1966
 PROT. N° 1987

Compilata dal Geom. Puzzolo Francesco
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Messina

DATA 20-7-1966
 Firma: Puzzolo Francesco

Sp. dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2009 - Comune di SANT' ALESSIO SICULO(215) - < Foglio: 4 Particella: 455 > - Sub: SANT' ALESSIO NUOVO piano: T;



COMUNE DI S.ALESSIO SICULO.

PROVINCIA DI Messina



6284

29-11-91

PRATICA EDILIZIA N. 41

ANNO 1988

CONCESSIONE

EDILIZIA N. 13 del 26-9-1991

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 19/9/1988 prot. 5419 da:

[Redacted] data a S. Alessio il [Redacted]
Siculo il [Redacted] ta a [Redacted]
tutti residenti [Redacted]

codice fiscale n. [Redacted]

con allegato progetto, elaborato dal tecnico Ing. [Redacted] con studio in Furci Siculo

codice fiscale n. [Redacted]

per⁽¹⁾ costruzione di un edificio da adibire a pensione

piano Tre + Cantinato vani 26 ; utili 26 ; 20 bagni e 3 W.C. + cantinato ;

destinazione insediamento turistico

ubicato in S. Alessio Siculo via S. Alessio Nuovo n. [Redacted]

sull'area identificata nel catasto comunale: foglio 4 n. 454-455-456-983 di mq. 1240,00 ;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di

proprietari

come risulta dalla documentazione esibita atto di donazione - Cessione di usufrutto in notar

Dott. ssa [Redacted] del 26/4/1985 R. [Redacted] Nota per trascrizione n. [Redacted] el

[Redacted] la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

Viste le altre caratteristiche del progetto:

Superficie utile al piano terra mq. 374,72

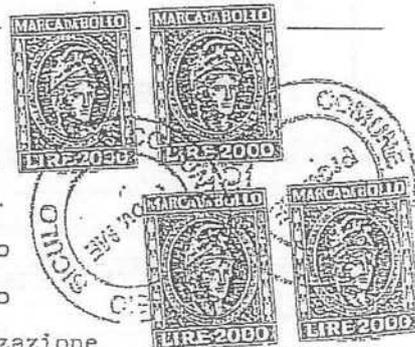
Altezza massima ml. 10,00

Volume mc. 3650,73

Arretramento dal ciglio stradale ml. come da progetto

Arretramento dai confini interni di proprietà ml. come da progetto

Recapito degli scarichi alla pubblica fognatura previa autorizzazione



Sentito il parere dell'organo sanitario competente espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 4/11/1988 e 19/9/1991

(1) Indicare l'oggetto della concessione.

osservanza delle condizioni e prescrizioni:

1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.

2) Ai sensi e per gli effetti della legge n. 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

3) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio alle opere delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalare per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

4) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, devono essere esibite la concessione e le varianti se ve ne sono.

5) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici, e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.

6) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

7) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

8) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373 e articoli 13-14 e 19 D.P.R. n. 1052/1977, prima di dare inizio ai lavori di installazione dell'impianto termico, si deve presentare tutta la documentazione tecnica all'ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

9) È fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

10) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

11) Il titolare della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.

Il direttore dei lavori è responsabile per il rispetto delle modalità esecutive della concessione ad edificare.

127 altre presenzioni particolari:

a condizione che il torrino scala venga realizzato inclinato e che abbia altezza massima di mt. 2,50 misurata all'estradosso;

A condizione che ottenga l'autorizzazione dei Vigili del Fuoco per quanto attiene alle norme di sicurezza e prevenzione incendi.

proteggere ingrosso

L'esecuzione delle opere non rispondenti al progetto approvato e delle relative varianti autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

COMUNE DI S. ALESSIO SICULO
(PROVINCIA MESSINA)

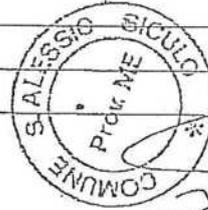
RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente atto è stato pubblicato dal 26-9-91 il 11-10-91 senza opposizioni.

S. Alessio Siculo, li 17-10-91

Il Segretario Comunale

Luigi Carrà



IL SINDACO

[Handwritten signature of the Mayor]



del progetto munito di visto

VOLTURA

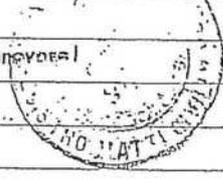
colle L. *Centomila* I: *RETTORE S.A.C. (Salvatore Giliberto)*

R. *100000* c. *100000*

Trascrizione L. *100000* II: *RETTORE*

Reg.to a Messina il *[redacted]* (Dott. V. Calcaterra Genova)

al n. *5* serie *11*



IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di *S. Alessio Sic.* dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. *[redacted]* consegnandone copia, con gli ammessi disegni, a mani di *[redacted]*

S. Alessio Sic., li *29. 11. 91*

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE

[redacted signature]

[Handwritten signature]

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
M E S S I N A

Tec

Messina, li

2 GIU. 1991.

Sez. 5^a
Prot. N° 1658
Allegati: copia progetto

ALLA DITTA

Via S. Alessio Nuovo, 29
S. ALESSIO SICULO

AL SINDACO DEL COMUNE

di

S. ALESSIO SICULO

3663
+ 6M
21.6.91
e p.c.

OGGETTO: Legge 2/2/1974 n°64 - Art. 4 Legge 5/11/71 N°1086
Lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente in muratura e, costruzione
di un corpo di fabbrica in c.a. a tre elev. f.t. oltre il cantinato da adibire
a pensione in Via S. Alessio Nuovo del Comune di S. Alessio Siculo.

DITTA:

Progettista: Ing.
Progettista Strutture: Ing.
Direttore dei lavori: Ing.
Costruttore: Lavori in economia

VISTI I CALCOLI REDATTI PER S=12

Effettuato il controllo sulla rispondenza degli elaborati alle norme sismiche, si restituisce il progetto dei lavori suindicati, munito dell'autorizzazione all'inizio dei lavori ai fini dell'art.18 della Legge 2/2/1974 n°64.

Si fa carico a codesta Ditta prima dell'inizio dei lavori di presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.

Nell'esecuzione dei lavori la ditta interessata è tenuta:

- a rendere salvi i diritti dei terzi;
- ad osservare le leggi in oggetto indicate e relativi DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche;
- ~~ad osservare le norme di cui alla legge 5/11/1971 n°1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;~~
- ad osservare le norme di cui alla legge 5/11/1971 n°1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- a comunicare tempestivamente il nominativo e la residenza del costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti.-

CERTIFICATO DI COLLAUDO

relativo ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086 del 05/11/1976

Il presente collaudo si riferisce alle opere strutturali relative alla ristrutturazione del fabbricato esistente in muratura e costruita un corpo di fabbrica in cemento armato a tre elevazioni fuori terra oltre il cantinato da adibire a pensione sito a Sant'Alessio Siculo (Messina) in Via Sant'Alessio Nuovo di proprietà dei Signori [redacted]

Il sottoscritto Dott. Ing. [redacted] iscritto da oltre dieci anni all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina, ha ricevuto l'incarico dai Signori [redacted]

[redacted] a procedere al collaudo delle opere strutturali relative alla ristrutturazione del fabbricato esistente in muratura e costruzione di un corpo di fabbrica in cemento armato a tre elevazioni fuori terra oltre il cantinato da adibire a pensione sito a Sant'Alessio Siculo (Messina) in Via Sant'Alessio Nuovo.

In ottemperanza dell'incarico ricevuto il sottoscritto avendo presa visione dei documenti e degli elaborati tecnici esibiti, presenta:

- che il progetto è stato autorizzato dal Comune di Sant'Alessio Siculo (Messina) giunta comunale n. 13 del 26/09/1991 su in variante progetto approvato dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 16/02/1993 con parere favorevole;
- che la Direzione dei Lavori è stata affidata al Dott. Ing. [redacted]



* che il progetto è stato approvato dall'Ufficio dei Geni Civili di Messina con protoc. n° 1558 del 12/05/1991 ai sensi della Legge 02/02/1974 n° 94, ed in variante con protoc. n° 2631 sez. 5ª del 07/05/1993 e sono stati depositati ai sensi dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n° 1085 con prot. n° 10772 del 26/04/1993;

* che i lavori sono stati condotti in appalto;

* che il Direttore dei Lavori ha provveduto a redigere in data 02/12/2005 la relazione a strutture ultimata che è stata consegnata al sottoscritto in pari data;

Persino in adempimento dell'incarico ricevuto ha effettuato una visita in cantiere e sulla copia dei disegni esecutivi ha controllato le dimensioni delle strutture e si è constatato la buona esecuzione dei getti.

Durante i getti la Direzione dei Lavori ha provveduto ad eseguire una serie di prelievi del calcestruzzo messo in opera, che sono stati sottoposti a prove di soddisfacimento.

I risultati ottenuti in base ai dati espressi dalle prove sono stati riportati nella relazione a strutture ultimata.

Nella stessa visita di collaudo, alla presenza del Direttore dei Lavori sono state eseguite delle prove sperimentali sui calcestruzzi che hanno dato risultati soddisfacenti.

Per quanto constatato durante la visita, vista la relazione a struttura ultimata e le prove eseguite, il sottoscritto Dott. Ing. [redacted]

dichiara collaudabile le opere ritardate in effetti, come presentate atto.

COLLAUDA

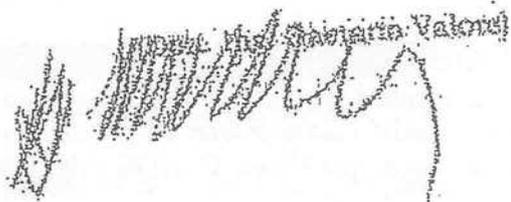
le strutture relative al progetto per la ristrutturazione del fabbricato esistente in muratura e costruzione di una cupola di fabbrica in cemento armato a tre elevazioni fuori terra oltre il cantinato da adibire a pensione sito a Sant'Ateseo Sicco (Messina) in Via Sant'Alcidesio Nuovo, affermando per quanto di competenza che i lavori sono stati condotti in osservanza alla Legge 02/03/1974 n°64 ed alle norme vigenti per gli edifici ricadenti in zona dichiarata sismica.

È stato monitorato quanto eseguito in corso d'opera dal Direttore dei Lavori verificando le relative calcoli che sono risultate sufficientemente soddisfatte.

Il sottoscritto dichiara, sotto la propria responsabilità, di essere iscritto da oltre dieci anni all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina e di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori.

LA 29/12/2006.

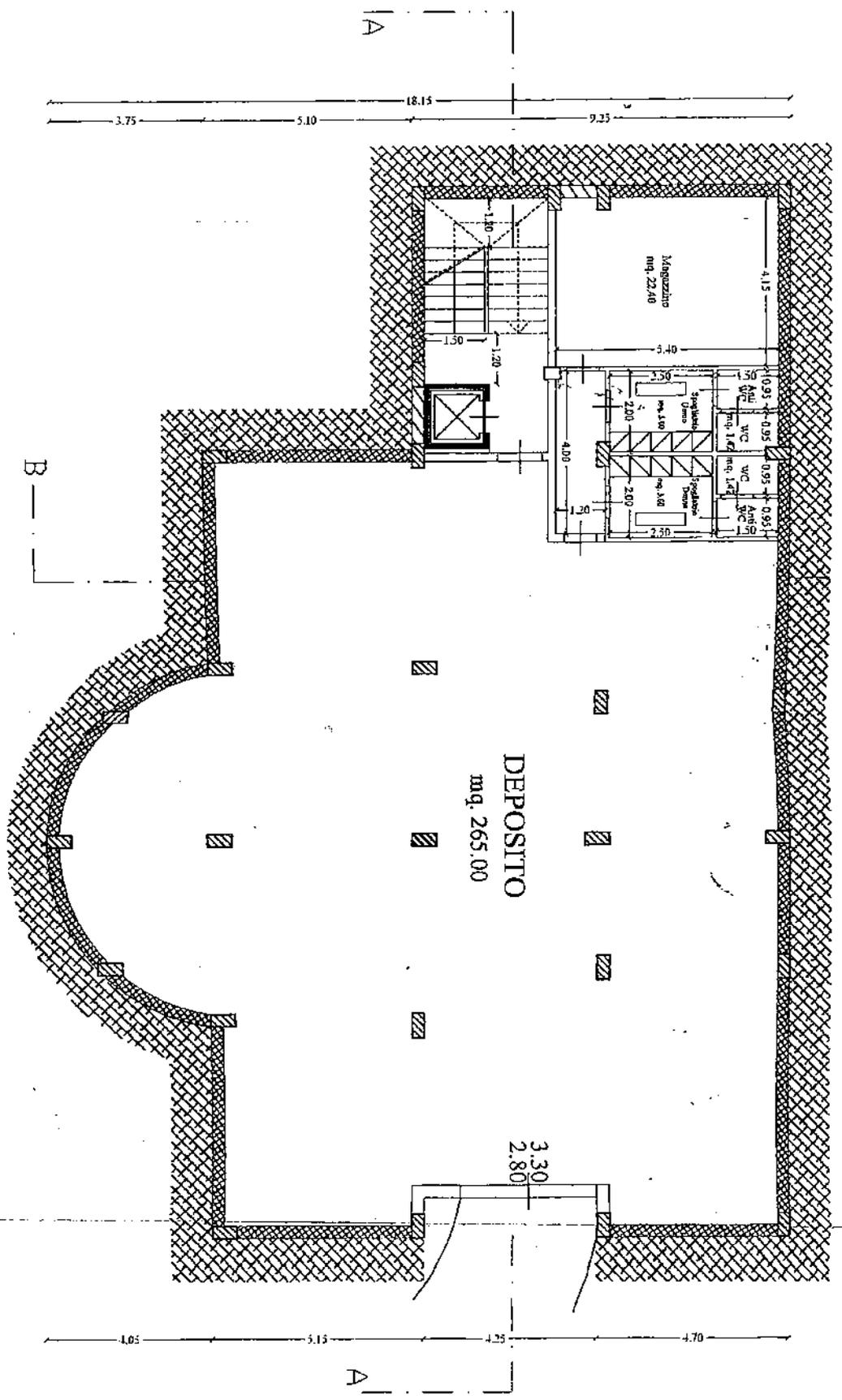
IL COLLAUDATORE


 Ing. Gianmario Valente

PIANTA PIANO INTERRATO

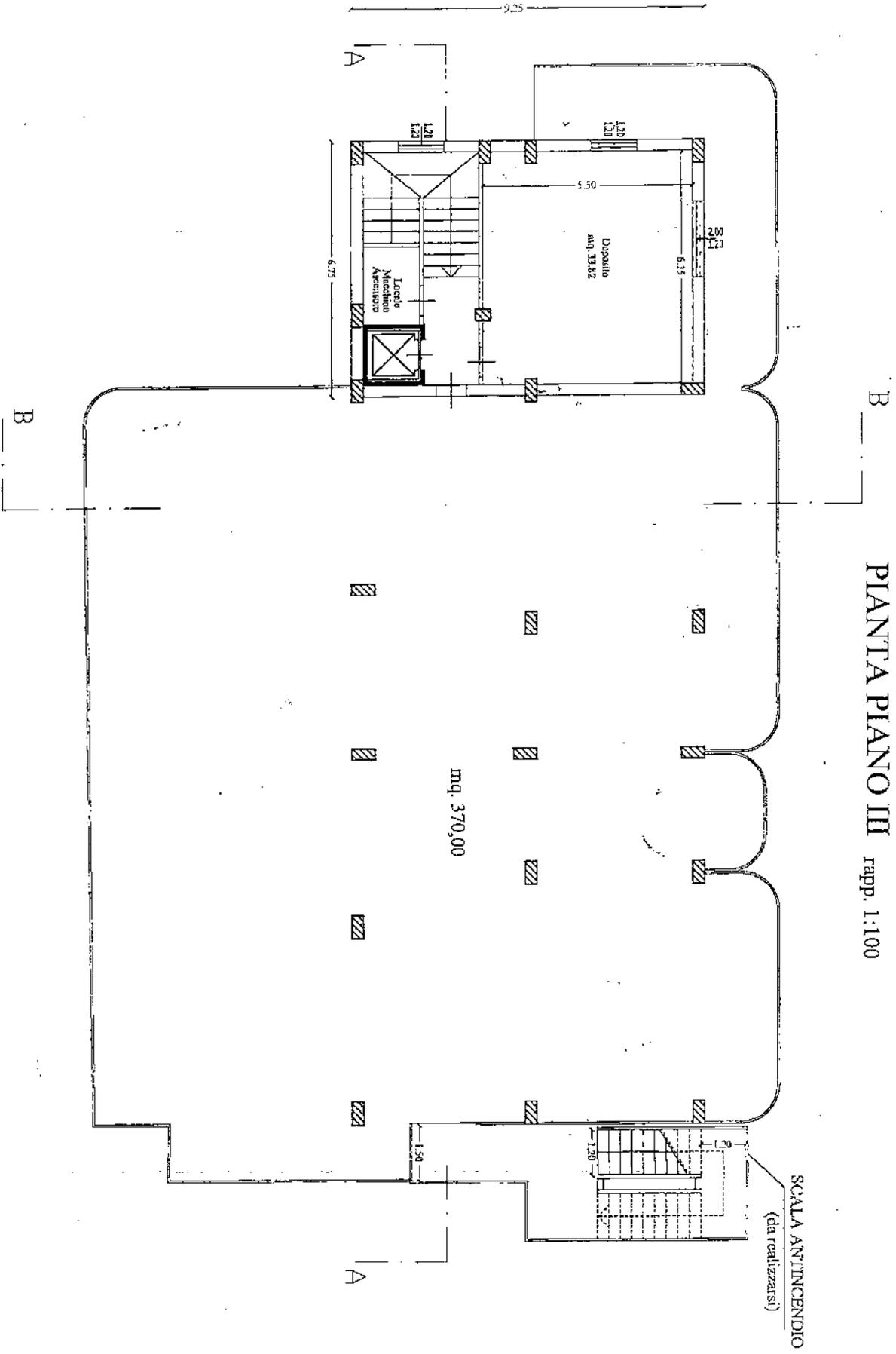
rapp. 1:100

B



* AERAZIONE FORZATA

PIANTA PIANO III rapp. 1:100



COMUNE DI SANTALESSIO SICULO
PROVINCIA DI MESSINA

DITTA

CONCESSIONE EDILIZIA
N.13 DEL 26.09.1991
PRATICA EDILIZIA
N.41/1988
POLIZZA FIDEJUSSORIA

2° RATA SCADUTA IL	Penalita' = 1/3 dell'ammontare della rata
PARI AD	€ 0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 0,00
Totale	€ 0,00

3° RATA SCADUTA IL	Penalita' = 1/3 dell'ammontare della rata
PARI AD	€ 0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 0,00
Totale	€ 0,00

4° RATA SCADUTA IL	Penalita' = 1/3 dell'ammontare della rata
PARI AD	€ 0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 0,00
Totale	€ 0,00

2° RATA SCADUTA IL	12.11.1993	PARI AD	Penalita' = 1/3 dell'ammontare della rata
CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	€ 2.262,81		
Totale	€ 3.017,08		

3° RATA SCADUTA IL	12.5.1995	PARI AD	Penalita' = 1/3 dell'ammontare della rata
CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	€ 3.016,10		
Totale	€ 4.021,47		

TOTALE COMPLESSIVO € 7.038,55
CHE LA DITTA DOVRA' VERSARE



COMUNE DI S. ALESSIO SICULO

(Provincia di Messina)

C.A.P. 98030
P.I.V.A. 00347890832

Tel. 0942 - 751036
fax 0942 - 756519

Prot. n° 696 del 04-02-09

OGGETTO: Pagamento CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE
- Concessione Edilizia n.° 13 del 26.09.1991

Notiflee

COMUNE DI S. ALESSIO SICULO
(PROVINCIA DI MESSINA)
PALAZZO DI NOTIFICAZIONE

Il sottoscritto *Concetta Prestipino*, di
via *[redacted]* n. *[redacted]* alla Spett. le ditta *[redacted]*

Stg. *[redacted]*

Conservazione copia a *[redacted]*



Sant' Alessio Siculo, li 12.02.09
IL MESSO COMUNALE

98030 Sant' Alessio Siculo (ME)

Da un esame contabile relativo agli obblighi assunti in ordine alla Concessione Edilizia di cui all'oggetto, risulta da un controllo effettuato nei registri di questo ufficio una situazione debitoria a vostro carico pertanto, si invita la ditta in indirizzo, a versare entro SETTE giorni dal ricevimento della presente, tramite C.C. n. 14076988, intestato alla tesoreria Comune di Sant' Alessio Siculo, la somma di € 7.038,55 per CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE vedi prospetto con relativi conteggi, allegato alla presente.

Si avverte che non adempiendo alla presente diffida di pagamento, si provvederà a riscuotere quanto dovuto con procedure esecutive e con ulteriori maggiorazioni di interessi e spese.

Per eventuali chiarimenti e/o informazioni potrà essere contattata la *dott.ssa Concetta Prestipino*, dipendente dell'Ufficio Tecnico Urbanistica, nei giorni lavorativi *martedì e giovedì* dalle ore *09,00* alle ore *12,00*.

N.B.: A versamento avvenuto, si prega voler favorire all'Ufficio Tecnico, il bollettino per effettuare le necessarie annotazioni.

Nel caso in cui abbia già provveduto al versamento richiesto, voglia codesta ditta far pervenire al più presto, presso il nostro Ufficio, copia comprovante il pagamento di che trattasi.

Dalla Residenza Municipale, li 04.02.2009



Responsabile U.T.C. Urbanistica
Geom. *Giuseppe Antonino*

COMUNE DI S. ALESSIO SICULO
(Provincia di Messina)

C.A.P. 98030
P.I.V.A. 00347890832

Tel. 0942 - 751036
fax 0942 - 756519-

Prot. n° 3718 del 09-0-2011

OGGETTO: **ULTIMO SOLLECITO - DIFFIDA AD ADEMPIERE**
Pagamento CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE
Concessione Edilizia n.° 13 del 26.09.1991

RACC. A.R.

Alla Spett. le ditta

98030 Sant'Alessio Siculo (ME)

Si sollecita e si diffida ad adempiere a quanto richiesto con nostra nota prot. n.696 del 04.02.2009 (che si allega in copia).

Qualora non si dovesse adempiere, nel termine di gg.15 dal ricevimento della presente, il Comune procederà a mezzo concessionario, alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Dalla Residenza Municipale, li 25.05.2011

U.T.C. Urbanistica
dott.ssa Prestipino Concetta

Il Responsabile U.T.C. Urbanistica
Geom. Giuseppe Scudato



Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. Gaetano Faranna

COMUNE DI S. ALESSIO SICULO
Provincia di Messina,

C.A.P. 98030
P.I.V.A. 00347890832

Tel. 0942 - 751036
Tel. 0942 - 756519

Prot. n. 1923 del 05-4-2012

Oggetto: Procedura esecutiva iscritta al n.39/11 R.E. [REDACTED]

Racc.

Studio Tecnico Ing. *Saccà Ezio*
Via Dogali, n.1/a
98122 Messina

Con la presente si porta a conoscenza la S.V. che la ditta [REDACTED], non ha provveduto a versare a questo Comune gli oneri relativi al Contributo del costo di Costruzione di €. 7.038,55 di cui alla Concessione Edilizia n.13 del 26.09.1991, inerenti la realizzazione di un edificio in via Sant'Alessio Nuovo.

La S.V. si compiacca predisporre gli adempimenti per il recupero della somma dovuta dalla ditta, stante la Sua nomina di consulente tecnico d'ufficio, da parte del Tribunale di Messina per la valutazione dell'immobile di cui alla Concessione Edilizia suddetta.

Si allegano copia delle note prot. 696 del 04.02.2009 e prot. 3718 del 09.6.2011.

Tanto si doveva e si porgono distinti saluti

Dalla Residenza Municipale, li 04.04.2012

Il Responsabile UTC
Geom. *Giuseppe*



Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. *Gaetano*

raggio di 300 m, più due posti auto all'interno del lotto di pertinenza (dentro o fuori l'edificio); tali aree devono essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibili.

art. 20 - Zone omogenee di completamento B1

Vengono classificate "Zone B1" le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S. Alessio, diverse dalle zone A ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio già classificate "B1" nel Programma di Fabbricazione, prevalentemente edificate con tipologia a cortina, sugli allineamenti stradali e in aderenza.

La delimitazione delle zona B1 coincide con la individuazione della zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti del comma secondo dell'art. 27 della L.N. n° 457/78.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario è fissato in:

a1) I.E.F. \leq mc/mq 4,50 per edifici residenziali;

a2) I.E.F. \leq mc/mq 5,00 per edifici destinati ad alberghi.

E' possibile realizzare un ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume residenziale originario ed entro il limite di mc 150 per unità edilizia per comprovate necessità di risanamento igienico funzionale. Tale ampliamento potrà essere realizzato in deroga all'indice fondiario e di copertura, ma nel rispetto della altezza massima, del numero dei piani fuori terra e delle distanze tra edifici e sempre che interessi edifici la cui superficie complessiva utile destinata a residenza non sia superiore a mq 100.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, è consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

b) $R_c \leq 2/3$ dell'area lorda di intervento; la superficie coperta dell'eventuale piano cantinato non può superare i 7/10 del lotto.

Nei lotti interclusi e nel caso di sola sopraelevazione, il limite al rapporto di copertura si applica alla sola parte in elevazione, anche la superficie della parte costruita occupa una superficie maggiore da quella prevista nei precedenti commi.

c) l'altezza massima degli edifici è fissata in:

c1) $H \leq 11$ ml e n° piani f.t. ≤ 3 per edifici residenziali;

c2) $H \leq 14$ ml e n° piani f.t. ≤ 4 per edifici destinati ad alberghi.

d) è consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento; gli eventuali distacchi tra gli edifici, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, devono essere i seguenti:

d1) $D_e \geq$ ml 5,00 fra parete finestrata e parete di edificio antistante e comunque mai inferiore pari all'altezza dell'edificio più basso (per parete finestrata si intende una parete che presenta finestre di ambienti in cui si prevede la presenza continuativa di persone (soggiorno, pranzo, stanza da letto, cucina, ufficio, studio, bottega, negozio, etc.).

d2) $D_e \geq$ larghezza della sede stradale della stessa via, nel caso di parete finestrata fronteggiante parete di edificio antistante, posto sulla via pubblica o di uso pubblico.

d3) $De \geq ml 3,00$ fra le pareti prive di apertura o finestrate per soli locali adibiti a scale, corridoi, wc, lavanderia, ripostigli e depositi;

e) eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto:

e1) $Dc \geq ml 2,50$ nel caso di cui alla lettera d1),

e2) $Dc \geq ml 1,50$ nel caso di cui alla lettera d3) (in tale caso ogni oggetto, con esclusione dell'eventuale cornicione, determina distanza).

f) Ds : le costruzioni debbono rispettare il filo stradale esistente o gli eventuali ritiri o rettifiche di esso come riportati nelle tavole di P.R.G., salvo i casi in cui il ritiro sia necessario per il rispetto di specifiche normative regionali e nazionali o necessario per l'applicazione del D.M. 16/1/96.

Nei casi di lotti interclusi la edificazione può avvenire secondo i parametri previsti nell'art. 39 della L.R. 19/72, come modificato dall'art. 28 della L.R. 21/73 come integrato dall'art. 2 della L.R. 71/78, appresso riportati:

1) per il lotti interclusi aventi $Sf \leq mq 120$:

$I.E.F. \leq mc/mq. 7,00$

$H \leq ml 11$, per complessivi n° 3 piani fuori terra;

2) per il lotti interclusi aventi $mq 120 < Sf \leq mq 200$:

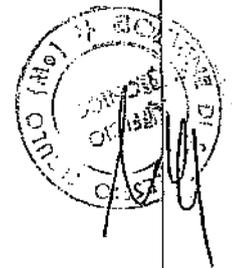
$V \leq mc 1.000$

$H \leq ml 11$, per complessivi n° 3 piani fuori terra;

3) per il lotti interclusi aventi $mq 200 < Sf \leq mq 1.000$:

$I.E.F. \leq mc/mq. 5,00$

$H \leq ml 11$, per complessivi n° 3 piani fuori terra;



Per i precedenti tre casi $Sc \leq 7/10$ della superficie del lotto, la superficie coperta dell'eventuale piano cantinato non può superare i 8/10 del lotto.

È consentita l'edificazione in aderenza e in accomunamento e l'eventuale distacco tra gli edifici deve rispettare i parametri di cui al punto g.

Non è consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le arce eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, così come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

Lungo le strade e gli spazi pubblici è consentita la edificazione continua a cortina con esclusione di quei tratti su cui prospettano aree vincolate a verde privato.

art. 44 - Vincoli assoluti e fasce di rispetto

Nelle zone di vincolo assoluto sono vietate le costruzioni di qualunque natura e tipologia, con esclusione dei manufatti strettamente necessari alla installazione di impianti tecnologici a rete (elettrodotti, fognature etc.), di eventuali impianti per la distribuzione dei carburanti, e di aree attrezzate se consentite dalle norme specifiche delle singole aree vincolate.

Le zone di vincolo assoluto assumono il significato di linea di ritiro dell'edificabile, per cui qualora una specifica destinazione di piano anche ricada entro la zona di vincolo assoluto, la parte di superficie da questa interessata, pur rientrando nel conteggio per la determinazione degli indici e parametri edificatori, non può essere occupata da costruzioni che vanno localizzati al di fuori della zona di vincolo.

Negli elaborati di P.R.G. sono riportati:

- 1) il vincolo cimiteriale; in quest' area è consentita la sistemazione a parcheggi, verde di arredo e verde ambientale;
- 2) il vincolo di rispetto autostradale;
- 3) il vincolo di rispetto lungo la linea ferrata delle FF. SS; esso può essere modificato a seguito di autorizzazione specifica da parte dell'ente ferrovie;
- 4) il vincolo di rispetto attorno l'impianto di depurazione, per un raggio di ml 100 (vedi art. 43);
- 5) il vincolo attorno ai pozzi, per un raggio di ml 10.

È inoltre stabilito che le "industrie insalubri", così come definite nel D.M. Sanità 2/3/87, se non localizzate nella zona artigianale, debbono avere distanza dal centro abitato non inferiore a ml 300.

TITOLO V - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "AL" -

DI ESPANSIONE TURISTICO-STAGIONALE E ALBERGHIERA

art. 28 - Zone per edilizia alberghiera

Le zone territoriali omogenee AL sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate a interventi edilizi per la realizzazione esclusiva di alberghi, pensioni, ristoranti (ALr), case albergo di riposo per anziani o disabili e cliniche. Si dividono in zone nelle quali l'attività alberghiera o di ristorazione è esistente (ALe e ALr) e zone di previsione del piano (AL 1, ..., AL9,).

Per le ALe e la ALr è consentito il rilascio della singola concessione edilizia e/o autorizzazione; per le zone AL 1, ..., AL7 e AL9, la singola concessione edilizia deve interessare l'intera area, se non diversamente previsto dalla relativa norma. Alla concessione edilizia deve essere allegato un atto d'obbligo relativo alla realizzazione e alla cessione di aree se e come prescritto nella relativa norma. Ogni intervento dovrà prevedere, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio pari un posto auto (mq 20) per ogni 8 posti letto, più quattro posti auto.

art. 29 - Zone per edilizia alberghiera esistente ALe e ALr

Sono le aree già occupate da attrezzature alberghiere nel centro urbano.

Per le ALe e la ALr sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

Per le ALe sono inoltre consentiti demolizioni e ricostruzioni ed ampliamenti fino all'I.E.F. ≤ 5 mc/mq. In questo caso valgono gli altri parametri prescritti per le attrezzature alberghiere nella relativa zona territoriale omogenea. La possibilità di ampliamento è esclusa per la sottozona ALe1. Per la ALr è consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente alla data di presentazione del

presente piano, la cui consistenza va dimostrata con atto certo o con perizia giurata, distanziando il nuovo volume ml 5 dai confini di proprietà e per un'altezza massima pari a ml 4,5.

Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo o a ristorante sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio pertinenziale pari un posto auto (mq 20) per ogni 150 mc di costruzione, da allocarsi all'interno del lotto di pertinenza (dentro o fuori l'edificio) o in aree esterne al lotto purché nel raggio di 300 m; tali aree devono essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibili.

TITOLO VII - NORME PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI ED ATTIVITÀ SPECIALI

art. 40 - Zone a servizi di cui al D.M. 1444 (V, P, AIC, As) ed aree per la viabilità

Le zone a servizi di cui al D.M. 1444 sono suddivise in:

- aree per il verde pubblico e le attrezzature sportive (V),
- aree a parcheggio (P),
- aree per attrezzature di interesse comune (AIC),
- aree per attrezzature scolastiche (As).

Sono aree preordinate all'espropriazione e di attuazione pubblica; possono essere di iniziativa privata, ove consentito dalle leggi, a seguito di specifica convenzione tra l'amministrazione comunale ed il privato che propone l'attuazione.

Le funzioni ammesse in ogni singola area sono quelle contenute nell'art. 3 del D.I. 1444 del 2/4/68. Per le norme per ogni singola area si fa riferimento alla legislazione inerente l'attività.

Per le aree destinate ad AIC e ad As sono fissati:

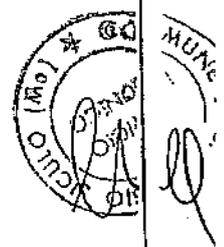
- I.E.F. $\leq 2,5$ mq/mq;
- H \leq ml 11 per n° 3 piani fuori terra;
- Rc $\leq 50\%$ della superficie del lotto.

Il volume complessivo di eventuali costruzioni nelle aree a verde pubblico non dovrà eccedere l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,8 mq/mq. Nel caso in cui per l'area a verde venga proposto un edificio per lo sport (palestra, palazzetto, piscina coperta,...) la superficie utile netta dell'impianto non può superare il 40% della superficie del lotto.

Nella progettazione delle aree a verde pubblico e delle aree a parcheggio debbono essere seguiti i seguenti criteri:

a) per le aree a verde pubblico:

- il rispetto dell'indice di piantumazione pari a un albero di medio fusto ogni 25 mq di superficie dell'intervento e a un albero di alto fusto ogni 200 mq;
- la prevalenza di essenze tradizionali, anche se non necessariamente autoctone, e compatibili con l'ambiente circostante;
- la sistemazione del suolo il più possibile rispettosa e comunque congrua con l'orografia esistente;
- la limitata estensione di aree rese impermeabili da pavimentazioni;



- la realizzazione degli impianti tecnologici ritenuti necessari (impianto di illuminazione; di irrigazione, etc.).

b) per le aree a parcheggio:

- il rispetto dell'indice di piantumazione pari a un albero di medio fusto ogni 30 mq di superficie dell'intervento e a un albero di alto fusto ogni 200 mq;

- la prevalenza di essenze tradizionali, anche se non necessariamente autoctone, e compatibili con l'ambiente circostante;

- la sistemazione del suolo il più possibile rispettosa e comunque congrua con l'orografia esistente;

- la realizzazione soltanto delle corsie di distribuzione con asfalto e la realizzazione di posti auto con materiale permeabile (ghiaia, bolognato lavico con fuga erbosa, blocchi forati autobloccanti, etc.)

- la realizzazione negli spartitraffico e nei marciapiedi di siepi, pergolati ombrosi etc.;

- la realizzazione degli impianti tecnologici ritenuti necessari (impianto di illuminazione; di irrigazione, etc.).

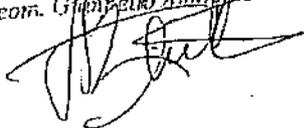
Nelle aree destinate a verde pubblico, in attesa della attuazione dell'intervento pubblico, quanto previsto dalla relativa norma può essere realizzato dal privato, pur restando l'area preordinata al vincolo per la espropriazione.

Nelle tavole di piano sono individuate le nuove strutture viarie e l'ammodernamento o la ristrutturazione di quelle esistenti. Le indicazioni relative alla nuova viabilità hanno valore orientativo per la progettazione esecutiva, la quale potrà modificare sezioni, giacitura e tracciati in base a criteri di opportunità tecnica od ambientale, senza che ciò comporti variante la piano.

Nelle aree AIC e in tutte le aree pubbliche a cielo libero destinate a viabilità e piazze, è possibile allocare mercati di tipo giornaliero, periodico e fisso, con i limiti imposti da eventuali vincoli e prescrizioni discendenti da norme statali, nonché dai pareri tecnici e dalle relative autorizzazioni, ove necessarie.

Dalla Residenza Municipale, li 19.03.2012

Il Responsabile U.T.C. Urbanistica
Geom. *Gianpiero Antonino*



Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. *Gaetano Fardina*



STRALCIB P. R. G. VIGANTE



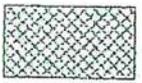
LEGENDA



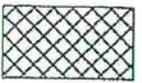
ZONA A1
CENTRO STORICO



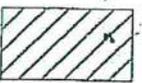
ZONA A2
EMERGENZA STORICO
AMBIENTALE



ZONA B1
DI COMPLETAMENTO



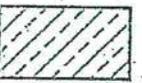
ZONA B2
DI COMPLETAMENTO



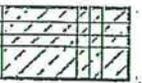
ZONA B3
DI COMPLETAMENTO



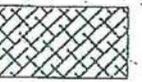
ZONA B4
FRAZIONE LACCO, S. MARGHERITA
E NUCLEI RURALI



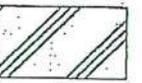
ZONA C1
DI ESPANSIONE
TURISTICA-STAGIONALE



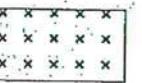
ZONA C1
EDIFICATA
IN AREE INSTABILI



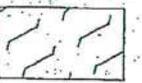
ZONA C2
DI ESPANSIONE PER EDILIZIA
SOVVENZIONATA E/O CONVENZIONATA



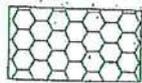
ZONA C3
DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE



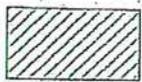
DISSESTI, RISCHIO E PERICOLOSITA'
GEO-MORFOLOGICA Per n. (PERICOLOSITA') - R n. (RISCHIO)
D.A.286 del 05/07/2007



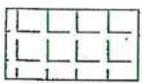
PERICOLOSITA' IDRAULICA
PER FENOMENI DI ESONDAZIONE-SITO D'ATTENZIONE
D.A.286 del 05/07/2007



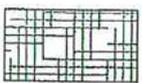
ZONA AL
EDILIZIA ALBERGHIERA



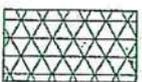
ZONA ALe
EDILIZIA ALBERGHIERA
ESISTENTE



ZONA D1
ARTIGIANALE E COMMERCIALE



ZONA D2
ARTIGIANALE E COMMERCIALE
ESISTENTE



ZONA D3
FERROVIARIA



PRUSTT



ZONA E1
AGRICOLA



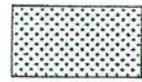
ZONA E2
AGRICOLA INSTABILE



ZONA E3
AGRICOLA A SUSCETTIVITA'
PER IL TEMPO LIBERO



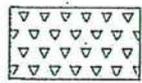
Vpr
VERDE PRIVATO



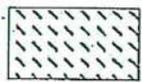
V
VERDE PUBBLICO



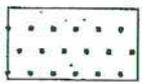
P
PARCHEGGIO



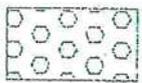
IC
INTERESSE COMUNE



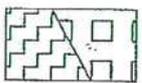
AS
ATTREZZATURE SCOLASTICHE



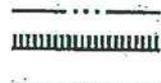
PF
PARCO FLUVIALE



PA
PARCO DI CAMPEGGIO



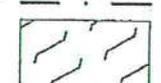
BOSCO/
MACCHIA MEDITERRANEA



FAGLIE DIRETTE
con fascia di inedificabilità



FAGLIE INVERSE
E TRUST



PERICOLOSITA'
IDRAULICA
con fascia di inedificabilità



LIMITE CONFINE COMUNALE



LIMITE DEL VINCOLO CIMITERIALE



LIMITE DI AREA INSTABILE



LIMITE DI RISPETTO ASSOLUTO D.P.R. 236/88



LIMITE DI RISPETTO RELATIVO D.P.R. 236/88



LIMITE FASCIA DI RISPETTO AI SENSI ART. 46 L.R. 27/86



LIMITE COMPARTO DI ATTUAZIONE CONVENZIONATA



LIMITE FASCIA DI RISPETTO DALL'ARGINE DEI FIUMI L.N. 431/85 art. 1



EDIFICIO DI PARTICOLARE PREGIO



EDIFICIO DI INTERESSE AMBIENTALE



POZZI



LIMITE FASCIA DI RISPETTO DALLA BATTIGIA L.R. 78/76



LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO



LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE



LIMITE FASCIA DI RISPETTO DEI BOSCHI L.R. 13/99



LIMITE ZONA C SOGGETTA A PRESCRIZIONI ESECUTIVE



ESISTENTE



DI PROGETTO



IMPIANTO DI DEPURAZIONE



CIMITERO



ATTREZZATURA RELIGIOSA



POSTE E TELECOMUNICAZIONI



CARABINIERI



RIFORNIMENTO CARBURANTI



AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MESSINA - Ufficio Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. 0039/11

Giudice Dr. A. Orifici

ALLEGATO alla RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA:

**ATTI di
AGGIORNAMENTO CATASTALE**

a seguito di rilievo con strumento distanziometro a raggi laser (stazione totale) e rilevatore topografico GPS TRIMBLE



TRIBUNALE DI MESSINA - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
ALLEGATO alla RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

nella Procedura immobiliare, iscritta al n°39/2011 R.E., vertente tra:

- [REDACTED]

contro

[REDACTED] (debitori esecutati);

1 - DESCRIZIONE delle OPERAZIONI CATASTALI svolte: procedura PREGEO

Su richiesta dello scrivente, con lettera al Signor Giudice del 24/11/2011, lo stesso Magistrato ha autorizzato con provvedimento dispositivo del 09/12/2011, le seguenti operazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio, avvalendosi di un ausiliario topografo di propria fiducia munito di strumento distanziometro a raggi laser (stazione totale) e rilevatore topografico GPS TRIMBLE:

- *procedura Pregeo per l'inserimento della sagoma del fabbricato alberghiero nella mappa catastale in corrispondenza della particelle nn. 450, 454, 455, 456, 983;*
- *procedura Docfa per il censimento fabbricato alberghiero;*
- *procedura Pregeo per la variazione della sagoma (ridotta) del fabbricato di cui alla part. n°455;*
- *procedura Pregeo per l'inserimento in mappa della sagoma del fabbricato corrispondente alla part. n°274;*

Si è così proceduto ad un apposito sopralluogo a S. Alessio S. (Me), presso gli immobili interessati in data 11/02/2012, allo scopo, appunto, di svolgere le operazioni di accatastamento, alla presenza di uno dei debitori, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] che ha regolarmente consentito il nuovo accesso ai luoghi e lo svolgimento delle operazioni di campagna.

Si è proceduto al ricongiungimento dell'usufrutto gravante sugli immobili

siti nel Comune di S. Alessio siculo (Me), e catastalmente identificati al fg. n°4 partt. nn. 274, 453, 454, 455 per la morte del sig. [REDACTED] pettivamente padre e nonno dei debitori nel procedimento esecutivo in epigrafe, nato [REDACTED] ed è morto in Messina (Me) in data [REDACTED] a voltura di ricongiungimento dell'usufrutto di cui sopra è stat presentata presso l'ufficio del Territorio di Messina, in data 23/04/2012 prot. n°99677 ed esitata in medesima data (vedi domanda di voltura e ricevuta di registrazione catastale, in allegato alla presente).-

Dopo aver pertanto eseguito il sopradetto ricongiungimento dell'usufrutto, si è proceduto alla redazione e presentazione del tipo mappale in data 27/04/2012 con prot. n°Me0105437, che veniva approvato in data 30/04/2012.-

In particolare, si è proceduto all'individuazione dell'esatta consistenza catastale degli immobili oggetto di perizia e dunque si è provveduto all'inserimento in mappa dell'esatta consistenza della particella n°274, del fabbricato alberghiero in corso di costruzione ricadente nella particella n°455 e che si amplia nelle particelle nn. 454, 983. Si evidenzia che la porzione di fabbricato ricadente nella part. ex 983 è intestata a due dei tre debitori, i germani [REDACTED] mentre la parte ricadente nella part. 455 è intestata alla loro madre, l'altra debitrice [REDACTED] [REDACTED] la particella 454, con le operazioni catastali cui ci si sta riferendo è stata annessa alla part. 455, intestata alla, sig.ra [REDACTED] me già detto.-

In definitiva per il fabbricato alberghiero in corso di costruzione, al fine di individuarlo catastalmente in maniera corretta, è stato necessario individuare l'immobile con due particelle distinte ed esattamente, allo stato attuale dopo gli aggiornamenti effettuati, la nuova particella ampliata 455 (ex 454 e 455) intesta-

LA [REDAZIONE] e la particella 1564 (ex 983) intestata ai [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Oltre a quanto sopra esposto, si è pure proceduto all'inserimento in mappa di un piccolo fabbricato di vetusta costruzione insistente nella particella 453, alla quale è stato attribuito un nuovo numero di particella indipendente, la n°1561 dell'estensione di mq 17.00, mentre il terreno rimanente ha assunto il numero di particella 1562 di mq 138.

2 - DESCRIZIONE delle OPERAZIONI CATASTALI svolte: procedura DOCFA;

A seguito degli atti di aggiornamento Pregeo di cui sopra, propedeutici alla procedura DOCFA, si è proceduto alla redazione e presentazione degli accatastamenti sia del fabbricato alberghiero, che del piccolo vecchissimo fabbricato adibito a garage.

In particolare si è proceduto alla redazione di tre procedure DOCFA:

- una relativa al piccolo fabbricato insistente sulla particella 453 di mq 17 che ha assunto numero di particella 1561 con prot. ME0106871 del 01/05/2012;
- una relativa al fabbricato alberghiero intestato alla ditta [REDAZIONE] ha assunto particella 455 subalterno 1 (ex 455) con prot. ME0106872 del 01/05/2012;
- una relativa al fabbricato alberghiero intestato alla ditta [REDAZIONE] [REDAZIONE] che ha assunto particella 1564 (ex 983) con prot. ME0106872 del 01/05/2012.

Tutte le ricevute attestanti i pagamenti dei tributi catastali per le procedure Docfa, Pregeo e la voltura dell'usufrutto svolte, sono allegate, in originale, alla presente relazione.-

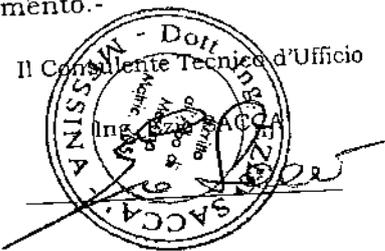
3 - CONCLUSIONI

Il foglio descrizione dei beni, in allegato alla presente, è stato aggiornato con le suddette variazioni catastali eseguite su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Avendo svolto compiutamente le operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal signor Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.-

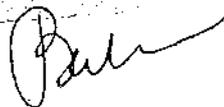
Messina (Me), li 02/05/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. SACCÀ
Messina



Registrato in Cancelleria

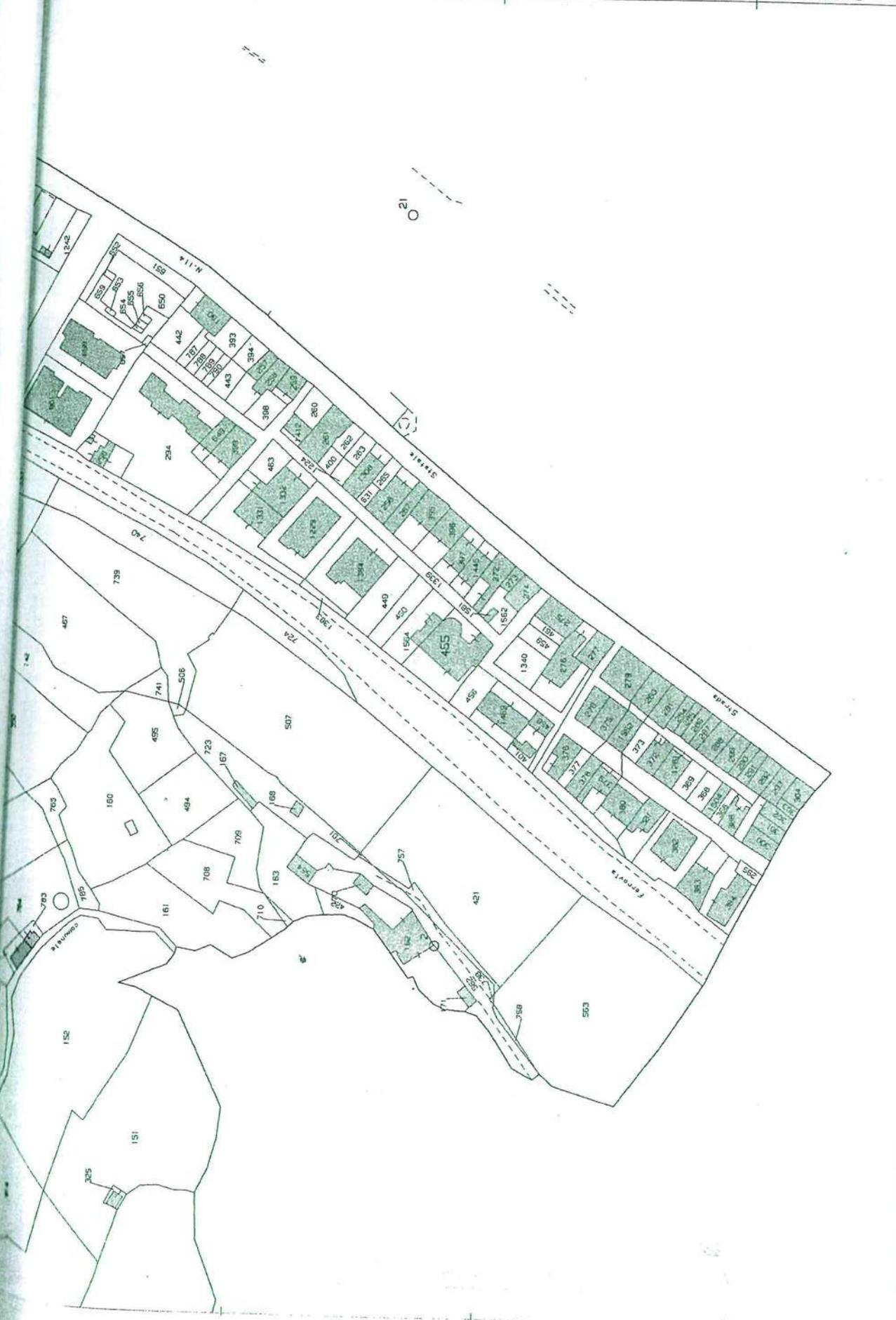
3-5-12



Particella: 455

E=31800

N=17900





**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Decreto n. 105437 del 27/04/2012	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1
		speciale e particolare	n.	in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	1

AMP

La variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **28/04/2012**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1

Accertamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

U | Unita' Immobiliari

Elementi Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
Spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
	S		4	455								F/3							
	C		4	455	1							S1-T 1-2 3							

Comune: **sant' Alessio nuovo**

D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si di un fabbricato ampliato ma in corso di costruzione dove sono stati realizzati i solai e che tramezzatura. l'ing. sacca' ezio firma nella qualita' di ctu del tribunale di messina, dal quale ha ricevuto incarico di relazionare sulla procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 111 r.e. ai quali sono iscritti gli immobili in in oggetto.

Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

SACCA' EZIO
quale soggetto obbligato, residente in **MESSINA (ME) - VIA DOGALI n. 1 c.a.p. 98100**

Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. MICALI PAOLO**
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO n. 6480
Codice Fiscale: **MCLPLA63L23F158Z**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ORATO PLANIMETRICO

Ma:

lo

l'albo:

no

N. 6480

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

ant'alessio Siculo

Foglio: 4

Particella: 455

Protocollo n.

del

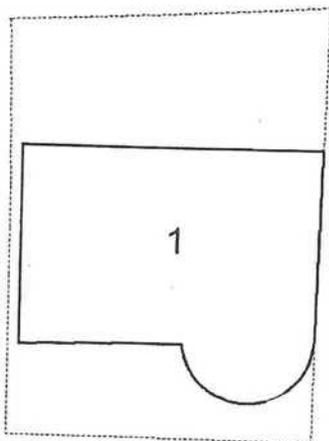
Tipo Mappale n. 105437

del 27/04/2012

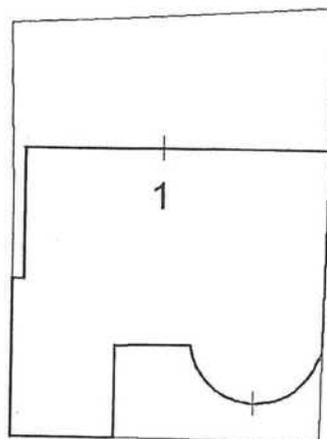
ce grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

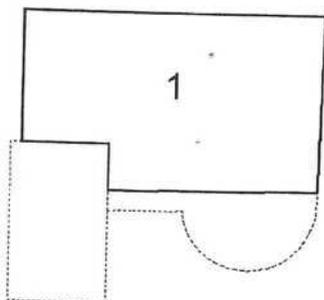
PIANO I SOTTOSTRADA



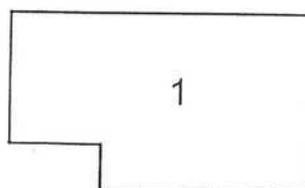
PIANO TERRA



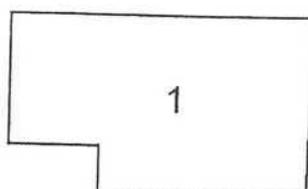
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652					
Decreto n. 105437 del 27/04/2012	Ditta	n. 1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria		n.
Nuova Costruzione			speciale e particolare		n. 1
L'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 28/03/2012			totali in costituzione		n. 1
n. 2					
Allegati: Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1

I Ditta da intestare:					
Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
lo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento					Quota
- Proprietà					1/ 2
Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
lo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento					Quota
- Proprietà					1/ 2

U Unita' Immobiliari																			
Elementi Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
Spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
Indirizzo												Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio	
C	4		1564									F/3							
sant' alessio nuovo											S1-T 1-2 3								

ro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

asi di un fabbricato ampliato ma in corso di costruzione dove sono stati realizzati i solai e che tramezzatura. l'ing. sacca' ezio firma nella qualita' di ctu del tribunale di messina, dal e ha ricevuto incarico di relazionare sulla procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n 011 r.e. ai quali sono iscritti gli immobili in in oggetto.

Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

SACCA' EZIO
quale soggetto obbligato, residente in **MESSINA (ME) - VIA DOGALI n. 1 c.a.p. 98100**

Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. MICALI PAOLO**
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO n. 6480
Codice Fiscale: **MCLPLA63L23F158Z**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

PLANIMETRICO

libro:

N. 6480

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Malessio Siculo

Protocollo n.

del

Foglio: 4

Particella: 1564

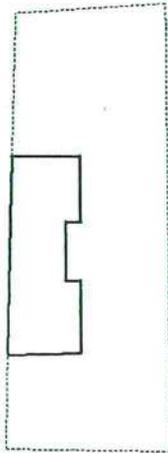
Tipo Mappale n. 105437

del 27/04/2012

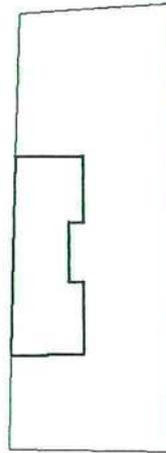
grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO I SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

