
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. C.P. 6/17

Giudice Delegato **Dr. Antonino Orifici**
Commissario Giudiziale **Avv. Attilio De Gregorio**

ELABORATO PERITALE

Lotto 1
Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale
Torregrotta - (Messina)



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

con studio in Messina Via Centonze, 87
telefono: 090670465 fax: 090670465
cellulare: 3396579935 - 3470668727
email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com

**Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale in
Torregrotta (Messina) - Via Verga, 9
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato destinato ad attività produttiva artigianale e commerciale, sito in Torregrotta (Messina) Via Verga, 9, ditta



La freccia indica la localizzazione del lotto (foto Google Earth)

Composto da un unico fabbricato costituito da tre corpi separati tra loro da giunti tecnici, a due el. f.t. più piano seminterrato e un ammezzato posto tra il piano terra e il primo piano, ad uso insediamento produttivo per attività artigianale e commercio.

La superficie complessiva del lotto, rilevata dalle planimetrie catastali (All. 3-4-5-6-7) e di progetto perfezionate secondo i rilievi fatti, risulta di circa **mq. 4.850,00**, con le seguenti destinazioni: superficie coperta mq. 1.943,00, superficie destinata a parcheggio di progetto 662,50 mq., area libera mq. 2.244,50 circa. Sul terreno al confine ovest insistono degli ambienti destinati a locali per la verniciatura, essi non risultano in progetto o catastalmente.

In catasto il fabbricato è dichiarato su Viale Europa, ma l'entrata, carrabile e pedonale, al complesso avviene da Via Verga, n° 9.

La destinazione urbanistica sul nuovo piano regolatore, adottato nel 2017, è D2.

Il lotto nel complesso confina a:

Nord: partt. 1295 altra ditta, part. 1842 altra ditta che si configura quale strada carrabile di accesso al lotto da Nord, partt. 1227 - 1219 - 1205 altre ditte.

Est: part. 1132 terreno con fabbricato precedente sede ditta [redacted] e altre ditte, partt. 1104 - 1258 altre ditte.

Sud: part. 1243 altra ditta che corrisponde a strada privata carrabile di accesso.

Est: partt. 1600 - 1255 - 1254 - 1253 altre ditte.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) e intestato a [redacted] con sede in Torregrotta

[redacted] (All. 1-2):

- foglio 2 mappale 2693 subalterno 2 (All. 3), categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: €3.688,00.

Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Est part. 2693 sub 3 stessa ditta

Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Note: In progetto destinato a deposito

- foglio 2 mappale 2693 subalterno 3 (All. 4), categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: €12.376,00.
Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta, sub 2 stessa ditta
Note: in progetto destinato a deposito
- foglio 2 mappale 2693 subalterno 4 (All. 5-6), categoria D/8, posto al piano T-1A, - rendita: €23.292,00.
Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
- foglio 2 mappale 2693 subalterno 5 (All. 7), categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: €13.896,00.
Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Messina, Milazzo, Pace del Mela, Giammoro.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,500), autostrada (10), stazione ferroviaria (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

Di seguito si riportano i creditori ipotecari ex artt. 2808 ss.cod.civ., detto elenco viene ricavato dalla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, alla voce 4, presente nel fascicolo depositato in Tribunale redatta dall'Avv. [REDACTED] in data 8/8/2017. Non è presente, in fascicolo, relazione notarile.

4.2.1. *Iscrizioni:*

1) **Unicredit Banco di Sicilia**

per un credito complessivo di **euro 335.420,42** derivanti da contratti di mutuo a garanzia dei quali sono state iscritte due distinte ipoteche su immobili. In particolare:

- Ipoteca Volontaria di I grado derivante da Mutuo stipulato con atto in Notar Tierno Fabio del 10 febbraio 2009 trascritto il 12 febbraio 2009 (nn. 5417/1030)

– capitale 320.000,00 sugli immobili siti in **Rometta, C.da Vena**: immobile di tipo civile censito al Fg. 1 part. 2149 sub. 14, cat. A/2, Classe 6, vani 2,5, rendita € 103,29 e garage censito al Fg. 1 part. 2149 sub. 14, cat. C/6, Classe 1, mq. 9, rendita 13,94.

- Ipoteca Volontaria di I grado derivante da Mutuo stipulato con atto in Notar Tierno Fabio del 9 marzo 2006 trascritto il 10 marzo 2006 (nn. 10547/3648) – capitale 320.000,00 sull'immobile sito in **Torregrotta, Viale Europa**, piano T censito al Fg. 2 part. 1103 sub. 6, cat. C/1, Classe 1, mq. 98, rendita 1462,71.

- Tale ipoteca (I grado) è altresì iscritta sugli immobili siti in **Torregrotta, Viale Europa** censiti al Fg. 2 part. 1103 sub 2 (magazzino) e sub 4 (appartamento).

2) Banca Monte dei Paschi di Siena

Credito garantito da ipoteca per **€50.065,24** derivante dal Decreto Ingiuntivo del 28 novembre 2016 in forza del quale sono state iscritte quattro distinte ipoteche su immobili. In particolare:

- Ipoteca giudiziale di II grado trascritta il 7 dicembre 2016 (nn. 31867/3945), capitale 50.065,24 sugli immobili siti in **Rometta, C.da Vena**: immobile di tipo civile censito al Fg. 1 part. 2149 sub. 14, cat. A/2, Classe 6, vani 2,5, rendita € 103,29 e garage censito al Fg. 1 part. 2149 sub. 14, cat. C/6, Classe 1, mq. 9, rendita 13,94.

- Ipoteca giudiziale di II grado trascritta il 7 dicembre 2016 (nn. 31867/3945), capitale 50.065,24 sull'immobile sito in **Torregrotta, Viale Europa**, piano T censito al Fg. 2 part. 1103 sub. 6, cat. C/1, Classe 1, mq. 98, rendita 1462,71.

- Ipoteca giudiziale di IV grado trascritta il 7 dicembre 2016 (nn. 31867/3945), capitale 50.065,24 sul fabbricato sito in **Torregrotta, Viale Europa**, censito al Fg. 2 part. 2693 subb. 2, 3, 4, 5.

- Ipoteca giudiziale di II grado trascritta il 7 dicembre 2016 (nn. 31867/3945), capitale 50.065,24 sull'immobile sito in **Torregrotta, Viale Europa**, censiti al Fg. 2 part. 1103 sub 2 (magazzino) e sub 4 (appartamento). Il decreto Ingiuntivo sopra indicato è stato opposto dinanzi al Tribunale di Messina, G.I. Dott.ssa Acacia (R.G. 445/2017) ed è stato assunto in riserva.

3) Banca Nuova

Credito complessivo di **euro 221.065,25** derivanti da un contratto di mutuo e un contratto di apertura di credito a garanzia dei quali sono state iscritte due distinte ipoteche sul medesimo immobile. In particolare:

- Ipoteca Volontaria di I grado derivante da Mutuo stipulato con atto in Notar Tierno Fabio del 19 ottobre 2009 trascritto il 20 ottobre 2009 (nn. 36040/6942) – capitale 350.000,00 sul fabbricato sito in **Torregrotta, Viale Europa**, censito al Fg. 2 part. 2693 sub. 2, cat. D/8, rendita € 3.688,00.

- Ipoteca Volontaria di II grado derivante da Apertura di credito stipulato con atto in Notar Tierno Fabio del 6 agosto 2014 trascritto il 7 agosto 2014 (nn. 19522/1744) – capitale 94.500,00 sul fabbricato sito in **Torregrotta, Viale Europa**, censito al Fg. 2 part. 2693 sub. 2, cat. D/8, rendita € 3.688,00.

4) Mobilificio BonaduceG & C s.n.c.

Il Mobilificio Bonaduce G & C s.n.c. vanta un credito nei confronti della società pari ad euro **75.143,48** per il quale ha chiesto ed ottenuto l'8 luglio 2016 un decreto ingiuntivo. In forza del predetto titolo, il creditore ha iscritto ipoteca giudiziale (nn. 19961/2465 del 1° agosto 2016) sul seguente immobile fabbricato sito in **Torregrotta, Viale Europa**, censito al fg. 2 part. 2693 sub. 2, sub. 4 e sub. 5.

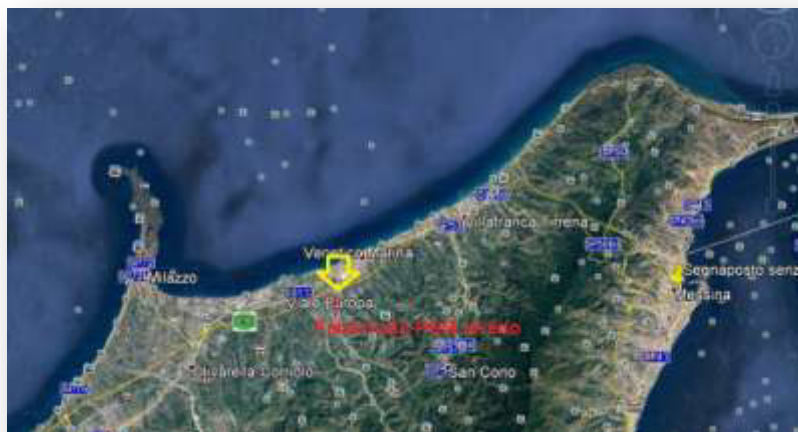
Il decreto Ingiuntivo sopra indicato è stato opposto dinanzi al Tribunale di Messina, G.I. Dott.ssa Pappalardo (R.G. 5598/2016), l'udienza di terrà il prossimo 17 novembre 2017.

Descrizione del **Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale sito in Torregrotta (Messina), Via Verga, 9.

La cittadina della provincia di Messina è prossima alla zona industriale ASI Milazzo-Torregrotta, dista da Milazzo circa 14 km, da Messina 26 km. E' servita dalla rete ferroviaria e da diverse autolinee private di pullman che la collegano con i centri limitrofi e con le principali località della provincia di Messina.

Centro a vocazione agricola, l'industria ha avuto un certo impulso, prevalgono le medie e piccole imprese artigianali.



Localizzazione geografica (Google Earth)

La società [REDACTED] ha acquistato nel 1993 il terreno (All. 8), ottenuta la C.E. nel 2005 (All. 9), ha edificato il fabbricato, esso è la nuova sede in quanto l'attività veniva esercitata nella vecchia struttura limitrofa e posta ad est e prospiciente il Viale Europa.

La società si occupa della lavorazione artigianale del legno, dell'assemblaggio di semilavorati di mobili e della loro esposizione e anche della vendita.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **9.146,32**.

L'immobile non ha diretto affaccio su strade principali, si accede al lotto:

- da nord da via Verga n° 9, traversa di Viale Europa, attraverso un cancello scorrevole automatico della larghezza di circa 6 ml. (foto n° 2);
- da sud da una strada privata con diritto di accesso per la ditta [REDACTED]

La sottoscritta al momento del sopralluogo è entrata da viale Europa, 92, percorrendo un breve corridoio carrabile, ma questo accesso è proprietà privata del vecchio immobile [REDACTED].

Durante il sopralluogo era presente [REDACTED] che forniva elementi utili alle indagini, elaborati grafici di progetto, planimetrie catastali, atto di proprietà del terreno su cui è stato edificato l'immobile.

Dalla forma planimetrica ad "L", l'edificio è composto da tre corpi di fabbrica separati tra loro da giunti tecnici: due di forma rettangolare posizionati planimetricamente in modo perpendicolare e rivolti: il primo a sud, il secondo ad ovest; il terzo è raccordo dei primi, di forma quadrata con un angolo smussato e reso curvo (foto n° 1).

Il fabbricato si presenta di buona fattura e moderno.

Gli impianti hanno certificazione (All. 14-15) ed è stata rilasciata l'attestazione di conformità alla normativa antincendio da parte dei Vigili del Fuoco (All. 12).

In fase di progettazione è stata sfruttata la pendenza del terreno per creare un piano seminterrato, in cui insiste il deposito (foto n° 6-10) e la zona lavorazione (foto n° 7-8-9).

Dall'esterno l'accesso a tale piano avviene attraverso una rampa posta ad est (foto n° 3), che dal livello strada scende alla quota del piano, sul lato ovest da una porta al livello terreno (foto n° 4). Piano terra, piano ammezzato, piano primo sono piani fuori terra.

Una grande scala elicoidale unisce tutti i livelli (foto n° 31-32-33-34), dal seminterrato al piano secondo, termina in alto con una copertura a cupola trasparente in policarbonato (foto n° 33). Esiste il vano ascensore e il vano montacarichi ma non funzionanti per mancanza dei macchinari elevatori.

Gli ambienti interni sono tutti rifiniti con intonaco civile e pitturazione con ducotone dai colori vivaci, i pavimenti hanno diversità di disegno, colori e tipologia. Le pareti esterne sono rifinite da blocchi precolorati con muratura faccia vista (foto n° 3-4-5) a



La scala

due colori. Quasi tutti gli ambienti sono controsoffittati per un migliore passaggio degli impianti, ne risulta che le

altezze interne variano in ogni ambiente. Gli infissi sono a battenti, con apertura anche a vasistas per le finestre, in alluminio preverniciato con vetri a camera stagna (foto n° 28). Le porte interne in legno variano a battente e scorrevoli, tamburate e a vetri. Quelle esterne sono fornite di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno.

Il terreno di pertinenza, di circa mq. 2.900,00, circonda tutto il fabbricato. Tutta l'area è recintata da un muretto con rete metallica tipo Orsogrill, tranne che per la parte ad est confinante con la proprietà su cui sorge il vecchio fabbricato produttivo della ditta [REDACTED].

Due cancelli, a nord (via Verga) (foto n°2) e a sud (strada con diritto di accesso), permettono l'accesso carrabile sia per clienti che per i mezzi di lavoro.



L'entrata carrabile da via Verga che conduce all'entrata clienti

Il traffico indotto si ritiene non sia significativo, corrispondente a quello di una media attività artigianale-commerciale, spostamenti in auto dall'abitazione al luogo di lavoro per gli operatori, in numero modesto eventuali spostamenti in auto dei clienti interessati.

L'area esterna di pertinenza è pavimentata con manto bituminoso, decorata con aiuole, piantumata con alberi, sono individuati posti macchina.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano (All. 3-4), di altezza di ml. 3,50 circa, è adibito a deposito nell'ala verso sud (foto n° 6-10), mentre nell'ala ad ovest vi è la zona produzione in cui insistono macchinari per la lavorazione del legno e assemblaggio dei semilavorati (foto n° 7-8-9).

Dall'interno si accede al piano dalla scala principale, dall'esterno attraverso una rampa carrabile posizionata ad est (foto n° 3), essendo il terreno in pendenza, sul lato ovest, l'uscita è a livello stradale (foto n°4); a servire il piano, previsti in progetto ed eseguiti, vi sono vano ascensore e vano montacarichi ma risultano assenti i dispositivi meccanici di elevazione.

A ridosso della scala vi sono tre stanze adibite a deposito (foto n°10).

Le porte, marca Pastore, sono con apertura verso l'esterno con maniglione antipanico.

Per quanto riguarda il processo finale di lavorazione vi sono tubi di aspirazione nei macchinari, i rifiuti dovuti al processo non risultano eccessivi, la polvere del legno viene aspirata e portata fuori in adeguati contenitori per poi essere smaltita.

I contenitori e le tubazioni terminali sono posti in un ambiente posto esternamente (foto n°11), sul terreno libero limitrofo a locali abusivi, questo ambiente è coperto da pannelli coibentati ed è parzialmente chiuso da una parete formata da blocchi precolorati con muratura faccia vista, che riprende la finitura esterna dell'immobile.

PIANO TERRA

L'accesso principale per i clienti consta di un'ampia entrata con parete vetrata che si apre sulla zona esposizione (foto n°1-12-14-15) e reception con uffici retrostanti (foto n°13), frontalmente la grande scala elicoidale porta agli uffici dei piani superiori (foto n°15-31). La scala è rivestita con piastrelle in gres e ringhiera in acciaio (foto n°31-32).

La porta d'entrata è a doppio battente a scorrere con meccanismo automatico. L'altezza dell'interpiano è pari a ml. 6,14 circa, si affaccia su questo livello il piano ammezzato (foto n° 12-14).

La restante superficie del piano è adibita a stoccaggio dei semilavorati (foto n°16-17-18), ad essa si accede da due gradi aperture posizionate sulla parete ad est del corpo posto verso sud (foto n° 3). Sull'ala ovest completano gli ambienti del piano un magazzino (foto n°16), un ufficio, servizi e spogliatoi per il personale (foto n°19).

PIANO AMMEZZATO

Uffici, sala riunione-conferenze (foto n°20), uffici di progettazione, servizio igienico, questi sono gli ambienti del piano ammezzato (All. 6) che ha un'altezza di 2,93 ml. circa.

I locali posti ad ovest sono divisi da pareti in vetro, creando visivamente un unico ambiente, son ben illuminati grazie ad ampie vetrate (foto n°20).

L'ambiente centrale, occupato principalmente dalla grande scala dà l'opportunità di affaccio verso il piano terra: sulla hall d'entrata (foto n°12-14) e sui magazzini (foto n°16-17).

PIANO PRIMO

In questo piano vi sono ampie sale adibite a zone esposizione (All. 7) (vedi foto a lato e n°22-23-24-25-26). Questi ambienti espositivi sono in prossimità del vano scala e non occupano tutta l'area del fabbricato, infatti sia a sud sia ad ovest completano il piano terrazze praticabili (foto n°27-29) e la zona uffici (foto n°21).

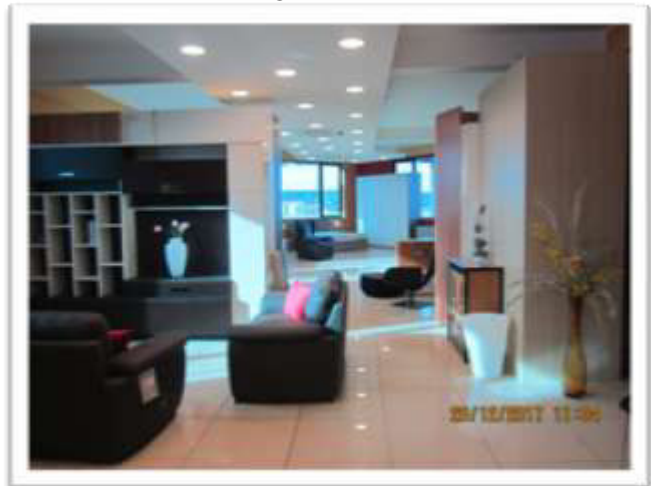
La pavimentazione ha diversi disegni per ogni ambiente, i locali sono tutti controsoffittati con altezze che variano da ml. 2,90 a ml. 3,40; nel controsoffitto sono posizionati faretti di illuminazione e i bocchettoni dell'impianto di climatizzazione (foto n°22-23-26).

Uffici dirigenziali e archivi completano la zona (foto n°21), anche qui vi sono servizi igienici di piano (foto n°30).

In prossimità dell'uscita sulla terrazza ad ovest, il pavimento crea ristagni di acqua piovana, crea una zona di umido sulla parete vicina (foto n°28).



La grande scala elicoidale



Ambiente espositivo



Pianerottolo circolare al secondo piano

PIANO SECONDO

Questo piano comprende la parte finale della scala, da qui si ha la possibilità di accedere ad un piccolo terrazzo praticabile di forma circolare (foto n° 35).

Le pareti hanno finestre, danno luce all'interno, domina, al centro, la cupola in policarbonato (foto n° 34-33).

LOCALI VERNICIATURA

All'estremità ovest del lotto al confine con altre particelle sorgono alcuni locali destinati alla verniciatura dei lavorati. Tali ambienti, in totale due, non sono previsti in progetto e non risultano sulle planimetrie catastali, dunque abusivi.

Un altro locale limitrofo è il deposito degli scarti della lavorazione del legno prima dello smaltimento, esso ha copertura in pannelli coibentati, chiuso sui lati (foto n° 11).

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che la struttura è in profilato tubolare di acciaio ferroso, le pareti sono composte con pannelli di materiale coibentato (foto n°36-37-40) rivestite dello stesso materiale dell'immobile principale: blocchi precolorati con muratura faccia vista.

La copertura inclinata sorretta da travi in metallo (foto n°29) è in pannelli coibentati in lamiera e poliuretano (foto n°38).



Locali verniciatura (foto Google Earth)



Vista esterna dei locali

L'altezza interna media è di circa ml. 3,32, la superficie risulta di circa mq. 65,47 per il locale verniciatura, che è composto da due ambienti comunicanti e un piccolo deposito per le vernici di forma triangolare (foto n°39); l'area dell'attiguo locale levigatura (foto n°40) è di circa mq. 15,92.

Visivamente gli ambienti appaiono precari e non rispondenti alle norme statiche o costruttive. Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico del comune mi è stato riferito che la possibilità di sanare l'abuso, e il relativo costo, sarà determinato al momento della presentazione della richiesta.

"L'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n. 326 del 2003 che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25. viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del territorio)".

25. *Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi. (dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati)* Da: "Le verifiche sugli immobili da acquistare alle aste giudiziarie" dell'Avv. Maria Teresa De Luca.

L'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

5. *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

Art. 40, commi 5 - 6, della legge n. 47/1985

5. *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa".*

6. *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. Reg. 26 del 26/07/2017 l'immobile è identificato nella zona D2 (All. 11)

Norme tecniche ed indici: zona omogenea artigianale/industriale di progetto, It mc/mq R.C. 1/3 lotto, It mc/mq P.P.: H ml 7,50; piani 2.

Calcolo della superficie commerciale

Nella seguente tabella viene calcolata la superficie commerciale del bene. Le misure per il calcolo delle superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali e di progetto, perfezionate secondo i rilievi fatti.

Per superficie lorda commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata a lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, ovvero l'intero ingombro dell'edificio. La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 ed integrata dalle fonti ufficiali del settore, www.borsinoimmobiliare.it, OMI - Quaderno dell'Osservatorio numero unico del 2015.

La superficie di: depositi, zona produzione, uffici, magazzini, ingresso principale con zona esposizione, sala conferenza, area espositiva, uffici dirigenziali hanno avuto lo stesso coefficiente (1,00) in quanto tutti locali preposti alla produzione e vendita.

Vano scala, ascensore, montacarichi 0,50; archivi 0,80; terrazza praticabile 0,15; terreno di pertinenza e parcheggi 0,20.

Sulla base dei coefficienti illustrati, di seguito è riportata la tabella che specifica l'ammontare della superficie commerciale.

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Seminterrato	Mq.		Mq.
Depositi	1.890,63	1,00	1.890,63
Servizio igienico	8,00	1,00	8,00
Scala, ascensore e montacarichi	44,73	0,50	22,36
Piano Terra			
Zona produzione	1.619,96	1,00	1.619,96
Uffici	106,20	1,00	106,20
Magazzino	28,88	1,00	28,88
Ingresso principale	92,25	1,00	92,25
Locali igienici	63,63	1,00	63,63
Scala, ascensore, montacarichi	96,07	0,50	48,03
Piano Ammezzato			
Uffici Piano	191,12	1,00	191,12
Sala conferenze	73,00	1,00	73,00
Servizio igienico	3,36	1,00	3,36
Vano scala, ascensore	54,84	0,50	27,42
Piano Primo			
Area espositiva	780,24	1,00	780,24
Uffici dirigenziali	114,70	1,00	114,70
Archivi	30,51	0,80	24,41
Vano scala, corridoi, ascensore, montacarichi	59,39	0,50	29,69
Terrazza praticabile e terrazza 2° piano	959,31	0,15	143,90
Servizi igienici	22,76	1,00	22,76
Terreno libero di pertinenza	2.244,24	0,20	448,85
Parcheggi scoperti	662,50	0,20	132,50
	9.146,32		5.871,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

Note: In alcune parti si rilevano fessure e in una zona ristagno di acqua con infiltrazioni in un muro esterno nella zona nord dello spazio espositivo
tipologia: a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: interna, servo scala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio preverniciato, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Manto di copertura:

materiale: piastrelle in gres, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: muratura a camera d'aria, rivestimento: blocchi precolorati con muratura faccia vista, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento nel piano interrato, piastrelle in ceramica vari colori, gres porcellanato, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a chiocciola, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Antifurto:</i>	tipologia: con telecamere, condizioni: non verificato, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	Esiste il vano ma il macchinario non risulta montato
<i>Montacarichi:</i>	Risulta il vano ma il macchinario non è stato montato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, diffusori: ventilatori, condizioni: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: varie tensioni, condizioni: da verificare, conformità: conforme alle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: conforme alle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Attestazione di Prestazione Energetica:</i>	In base al DLgs 192/2005, entrato in vigore nel 2015 ad attuazione della direttiva Europea 2002/91/CE, l'attestazione A.P.E. stabilisce la prestazione e la classe energetica dell'immobile, confronta l'EP limite di ogni classe, definisce il consumo di energia primaria totale (EP _{tot}) per gestire l'immobile, stabilendo, dati gli indici relativi ai criteri di costruzione (caratteristiche dell'involucro esterno in termini di spessore dei muri esterni, infissi esterni, materiali utilizzati), risalenti alla data di costruzione dell'immobile, allo stato di vetustà e di manutenzione del manufatto. L'immobile non è provvisto di certificazione energetica.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1.Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecniche.

Valore medio di mercato

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene secondo l'approccio di mercato si articola quindi nelle seguenti fasi: 1. analisi e stima delle consistenze; 2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche di localizzazione ed intrinseche; 3. il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario; 4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Difficile è stato rilevare con certezza un giusto prezzo medio di scambio attraverso una ricerca compiuta presso le Agenzie Immobiliari della zona, di fatto non vi sono sufficienti movimenti di mercato di beni simili da cui trarre spunto.

Si sono rilevati dati dal portale web del mercato immobiliare, i cui valori di scambio a Torregrotta (Me) risultano per locali e negozi di fascia media 1.113,00 €/mq. (www.borsinoimmobiliare.it).

Sono state rilevate vendite all'asta di beni simili nella regione Sicilia, quali:

complesso industriale sito in Termini Imerese € 420,00 al mq. (perizia del 2007); capannone ad uso laboratorio artigianale in Palermo 550,00 €/mq..

Complesso industriale a Giammoro, € 560,00 mq. e palazzina uffici relativa al capannone industriale 800,00 €/mq..

Laboratorio artigianale a Lanusei (perizia del 2015) 570,00 €/mq..

Sommando questi valori ritenuti idonei si ottiene: € 4.013/6= 668,83 €/mq. valore medio.

Eseguita la media di tutti i valori la sottoscritta Ctu ha ritenuto opportuno applicare al presente immobile il valore di € 670,00 a mq..

Nella vendita sono compresi tutti i connessi, diritti, accessori e accessioni, dipendenze e pertinenze, nonché parti comuni così come risulta da legge e dal titolo di provenienza.

Adozione dei criteri di correzione

Per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei criteri correttivi che adattino la reale situazione dell'immobile di produzione artigianale alle condizioni di mercato oggettive, così come cita *G. Castello* ne "*La stima degli immobili*", ed. *Dario Flaccovio Editore*.

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono: la vetustà; lo stato di conservazione; le tecniche o le caratteristiche costruttive adottate; le finiture; l'ubicazione del fabbricato; la destinazione funzionale dell'uso; una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza di impianti o meno.

Coefficiente di vetustà (Kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente, che nella fattispecie è di circa 0,95 (-5%) al 10 anno, dello 0,90 (-10%) al 20 anno, 0,80 (-20%) dal 21° anno al 30°.

Stato di conservazione (Sc)

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono 1 (0%), medio 0,95 (-5%) e scadente 0,90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con materiali scadenti o con quelle implicazioni di carattere distributivo che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono in moderne con coefficiente pari a 1 (0%), medie 0,95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0,80 (-20%).

Coefficiente di ubicazione (Cu)

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente in modo determinante, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie di accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0,90 (-10%).

Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu)

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da 1 a 0,90.

Altri elementi (Ki)

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto sono: la presenza di impianti, il loro stato di conservazione, l'adeguatezza alle attuali normative e lo stato delle finiture.

In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0,80 (-20%).

Descrizione e calcolo del coefficiente di correzione

Il bene è un fabbricato per la realizzazione di elementi di arredamento e per la loro vendita e anche per la vendita di arredi di altre case di produzione.

Per il caso in esame, a seguito della descrizione dell'immobile fatta precedentemente, si espongono di seguito alcune considerazioni sugli elementi che hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di mercato:

a favore:

- l'azienda è situata in una zona centrale ben organizzata, al centro del paese,
- dispone di un'ampia area di pertinenza,
- ha l'accesso da una strada che permette il collegamento con la principale strada statale della zona,
- la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture, i materiali utilizzati sono di buon livello,
- l'immobile è stato ben curato anche sotto l'aspetto architettonico e funzionale,
- l'immobile è dotato di una buona impiantistica (antincendio, climatizzazione, ecc.).

Contro:

- sono necessari lavori per la demolizione delle parti abusive, o il loro adeguamento.
- sono necessarie opere per il completamento della recinzione.

Di seguito, nella tabella, vengono riportati i singoli coefficienti di correzione relativi a vetustà, stato di conservazione etc., i quali moltiplicati tra loro daranno il coefficiente unico di deprezzamento dell'immobile.

	Coefficiente di correzione Δ						Totale
	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	
Fabbricato per attività artigianale e commercio	0,95	1	1	1	1	1	0,95

Valore unitario dell'immobile

Pertanto il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula: $Vu = Vm * \Delta$ dove Vu = valore unitario, Vm = valore medio, Δ = coefficienti correttivi.

Quindi: $Vu = 670,00 \text{ €/mq} * 0,95 = 636,50 \text{ €/mq}$

Detrazioni

Da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi, si ritiene di dovere effettuare le seguenti detrazioni, a corpo, al valore del bene, calcolate al punto 7.4 della presente perizia:

- Locali destinati alla verniciatura con demolizione e/o sanatoria.
- Completamento della recinzione del lotto.

7.2. Fonti di informazione

Manuali di estimo: *Castello, Stima degli immobili, Dario Flaccovio Editore*; *Carnevali, Curatolo, Palladino, Stima degli immobili: metodologia e pratica, ed. DEI*; *Balasso, Berton, Zen, La perizia e la consulenza tecnica di d'ufficio e di parte, Maggioli Editore*; Catasto di Messina; Borsini immobiliari; sito OMI; siti web di aste giudiziarie; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Messina; ufficio tecnico di Torregrotta (Me).

7.3. Valutazione corpi**A. Insemediamento artigianale e commerciale***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminterrato			
Depositi	1.890,63	€ 636,50	€ 1.203.386,00
Servizio igienico	8,00	€ 636,50	€ 5.092,00
Scala, ascensore e montacarichi	22,36	€ 636,50	€ 14.235,32
Piano Terra			
Zona produzione	1.619,96	€ 636,50	€ 1.031.104,52
Uffici	106,20	€ 636,50	€ 67.596,30
Magazzino	28,88	€ 636,50	€ 18.382,12
Ingresso principale	92,25	€ 636,50	€ 58.717,13
Locali igienici	63,63	€ 636,50	€ 40.500,50
Scala, ascensore, montacarichi	48,03	€ 636,50	€ 30.574,28
Piano Ammezzato			
Uffici Piano	191,12	€ 636,50	€ 121.647,88
Sala conferenze	73,00	€ 636,50	€ 46.464,50
Servizio igienico	3,36	€ 636,50	€ 2.138,64
Vano scala, ascensore	27,42	€ 636,50	€ 17.452,83
Piano Primo			
Area espositiva	780,24	€ 636,50	€ 496.622,75
Uffici dirigenziali	114,70	€ 636,50	€ 73.006,55
Archivi	24,41	€ 636,50	€ 15.535,69
Vano scala, corridoi, ascensore, montacarichi	29,69	€ 636,50	€ 18.900,87
Terrazza praticabile e terrazza 2° piano	143,90	€ 636,50	€ 91.590,13
Servizi igienici	22,76	€ 636,50	€ 14.486,74
Terreno libero pertinenziale	448,85	€ 636,50	€ 285.691,76
Parcheggi scoperti	132,50	€ 636,50	€ 84.336,25
	5.871,90		€ 3.737.462,73

- Valore corpo:	€ 3.737.462,73
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.737.462,73
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.737.462,73

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	insemediamento artigianale e commerciale	9.146,32	€ 3.737.462,73	€ 3.737.462,73

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, completamento della recinzione al confine est	€ 20.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 3.717.462,00

In conclusione:

LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 2,3,4,5, categoria D/8. Superficie lorda mq. 9.146,32 circa. Prezzo base d'asta € 3.717.462,00.

Messina, 9 febbraio 2018

il perito
Arch. Nunziatina Pino



The image shows a handwritten signature in cursive that reads "Arch. Nunziatina Pino". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" around the top edge, "MESSINA" around the bottom edge, and in the center, "Dott. Arch. Nunziatina PINO" and "n° 265".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto n° 1 Rendering di progetto dell'immobile, l'entrata principale



Foto n° 2 Cannello d'entrata, carrabile e pedonale, da via Verga



Foto n° 3 Facciata lato est con entrata merci piano terra e rampa d'entrata piano seminterrato



Foto n° 4 Facciata lato ovest con entrata merci piano seminterrato e finestre piano terra



Foto n° 5 Vista sul retro corpi est (di fronte) ed ovest (a sinistra)

LOCALI SEMINTERRATI



Foto n° 6 Seminterrato corpo sud



Foto n° 7 Seminterrato corpo ovest, locali lavorazione



Foto n° 8 Seminterrato corpo ovest, locali lavorazione, macchinario lavorazione legno



Foto n° 9 Seminterrato corpo ovest, locali lavorazione



Foto n° 10 Locali deposito posti nel corpo centrale limitrofi al vano scala



Foto n° 11 Tubazioni finali e contenitori delle polveri di risulta della lavorazione del legno

PIANO TERRA



Foto n° 12 L'entrata principale clienti; in alto la scala, in basso a sinistra la porta automatica; a destra l'entrata con la zona uffici visti dal piano ammezzato



Foto n° 13 Uffici di piano



Foto n° 14 L'entrata principale clienti; in alto il piano ammezzato

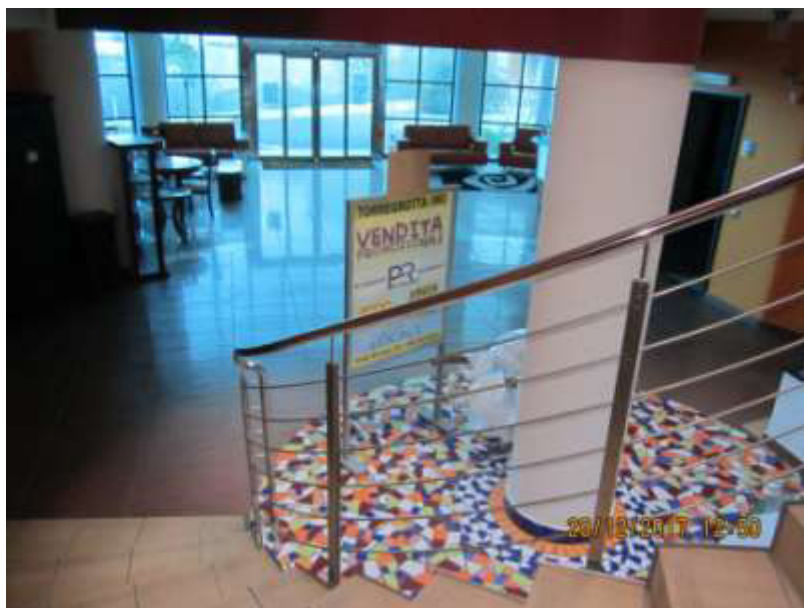


Foto n° 15 L'entrata principale clienti vista dalla scala



Foto n° 16 Deposito dei semilavorati del piano terra dell'ala ovest visto dal piano ammezzato



Foto n° 17 Deposito dei semilavorati del piano terra dell'ala sud visto dal piano ammezzato



Foto n° 18 Deposito dei semilavorati del piano terra dell'ala sud



Foto n° 19 Servizi igienici al piano

PIANO AMMEZZATO



Foto n° 20 In alto uffici, in basso sala conferenze

PIANO PRIMO



Foto n° 21 Uffici al piano



Foto n° 22 Aree espositive: in alto nel corpo centrale, al centro e in basso nel corpo sud



Foto n° 23 Area espositiva nel corpo centrale



Foto n° 24 Area espositiva nel corpo centrale



Foto n° 25 Area espositiva nel corpo ad ovest



Foto n° 26 Area espositiva nel corpo ovest



Foto n° 27 Terrazza nel corpo ad ovest



Foto n° 28 Zone di umido nella terrazza del corpo ad ovest e particolare dell'infisso



Foto n° 29 Terrazza praticabile corpo sud



Foto n° 30 Servizi igienici al piano

LA SCALA



Foto n° 31 Lo sviluppo della scala



Foto n° 32 La pavimentazione dei gradini



Foto n° 33 La copertura



Foto n° 34 Pianerottolo al piano secondo



Foto n° 35 Terrazza e pianerottolo al piano secondo

LOCALI ABUSIVI



Foto n° 36 Locale verniciatura



Foto n° 37 Zona verniciatura



Foto n° 38 Locale asciugatura limitrofo



Foto n° 39 Zona deposito vernici



Foto n° 40 Stanza levigatura

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. C.P. 6/17

Giudice Delegato **Dr. Antonino Orifici**
Commissario Giudiziale **Avv. Attilio De Gregorio**

VERBALE - ALLEGATI

Lotto 1

Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale
Torregrotta - (Messina)

ALL A Verbale	
ALL. 1 Visura f. 2 part. 2693 sub. 2-3-4-5	ALL. 9 Concessione edilizia
ALL. 2 Estratto di mappa f. 2 part. 2693	ALL. 10 Autorizzazione variante
ALL. 3 Planimetria catastale f. 2 part. 2693 sub 2	ALL. 11 Estratto P.R.G.
ALL. 4 Planimetria catastale f. 2 part. 2693 sub 3	ALL. 12 Conformità normativa antincendio
ALL. 5 Planimetria catastale f. 2 part. 2693 sub 4	ALL. 13 Comunicazione fine lavori
ALL. 6 Plan. catast. piano A1 f. 2 part. 2693 sub 4	ALL. 14 Conformità impianto elettrico
ALL. 7 Planimetria catastale f. 2 part. 2693 sub 5	ALL. 15 Conformità impianto idrico
ALL. 8 Atto proprietà terreno Notaio M.F.Puglisi	ALL. 16 Autorizzazione di Agibilità

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

con studio in Messina Via Centonze, 87
telefono: 090670465 fax: 090670465
cellulare: 3396579935 - 3470668727
email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com

ALL. A VERBALE pag 1

Verbale di sopralluogo e inizio delle operazioni peritali

Il giorno Ventotto del mese di dicembre dell'anno 2017 alle ore 9,30 ...io sottoscritto Arch. Nunziatina Pino, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di concordato preventivo n° 6/2017 del R.G.S.P. contro [REDACTED]

[REDACTED] in conformità a quanto stabilito dal Giudice Dott. Antonino Orfici, in data 14 dicembre 2017 presso il Tribunale di Trissino, mi sono recata in Terragnola, Viale Europa 92 presso la struttura produttiva della società [REDACTED]

[REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto sono intervenuti: l'Avv. Attilio De Gregorio, commissario giudiziale, e il sig. [REDACTED]

Viene esaminata la documentazione prodotta dal sig. [REDACTED] consistente in: planimetrie catastali dei beni, atti di possesso, elaborati grafici, copie di concessioni, contratto di comodato.

Lo sottoscritto CTU procede con la visione di tutti i locali relativi all'insediamento produttivo, prendendo misure foto, appunti in separato foglio.

Limitrof. al suddetto insediamento si trovano gli altri due immobili consistenti in due appartamenti e un seminterrato, anche in

ALL. A VERBALE pag 2

questo caso sono state prese misure, scattate foto, appunti su separato foglio.
 Riserbandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 13,10 non potendo partire a Terminis le operazioni di sopralluogo si rinviava e data da destinarsi, previo avviso delle parti - Letto, approvato, sottoscritto il presente Verbale -

Arch. Nunziatina Pino

VERBALE n° 2

Il giorno Venticinque del mese di gennaio dell'anno 2018, alle ore 10,15, prosegue le operazioni peritali sul bene di proprietà [redacted] situato in Ronetta c/do Vene Complesso "L'altra Ronetta". In sottoscrizione Arch. Pino Nunziatina CTU nell'Concordato Preventivo n° 6/17 arrivato sui luoghi, accompagnato dal sop [redacted] recede all'immobile [redacted]

[redacted] che detiene le chiavi -
 La sottoscritta prende misure dell'appartamento, scatta foto e appunti su separato foglio.

ALL. A VERBALE pag 3

[redacted] alle date coprese per l'acquisto dell'immobile in data antecedente al Concordato Preventivo, così come risulta dalla documentazione che il [redacted]

[redacted] - Riscrivendo di seguito gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10,45, la sottoscritta CTU chiude il presente Verbale - Rimandando successivamente, detto, appreso e sottoscritto

Arch. Nunziatina Pino

VERBALE n° 3

Il giorno Venticinque del mese di gennaio dell'anno 2018, alle ore 11,45 proseguono le operazioni peritali presso il 'insediamento produttivo sito in Torregrotte, oggetto del presente concordato di cui io, Arch. Nunziatina Pino sono stata nominata CTU - da sottoscritta prende visione degli immobili adibiti e locali Verucietum - prende misure, scatta foto, prende appunti in separato foglio. Finite le operazioni peritali, alle ore 12,20 si chiude il presente Verbale - Tutte le suddette

ALL. A VERBALE pag 4

operazioni sono state fatte in presenza
del [REDACTED]

Arch. Nunziatina Pino

VERBALE n° 4

Il giorno 12 del mese di marzo dell'anno
2018 alle ore 9.10 la sottoscritta Arch.
Pino Nunziatina prosegue le operazioni
peritali presso l'immobile, sito in
Torrepietra, ditta [REDACTED]. La
sottoscritta ha avuto incarico, dal
G.D. dottor A. Orifici, per la stima
degli automezzi e dei macchinari
industriali in data 25-2-2018.

E' presente al sopralluogo il commissario
Giudiziario Avv. Attilio De Gregorio e
il sig. [REDACTED],

[REDACTED] la sottoscritta
scatto fotografie, acquisisce tutta
la documentazione presente, sia degli
automezzi, che dei macchinari
industriali presenti in loco - Alle ore
10,40, riservandosi di Volare gli elementi
raccolti in sopralluogo, si chiude il presente

Arch. Nunziatina Pino

ALL. 1 VISURA f. 2 part 2693 sub. 2-3-4-5 pag. 1

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Data: 19/12/2017 - Ora: 11.38.18
 Visura n.: ME0304370 Pag: 1

Dati della richiesta
 Denominazione: PEM
 Fabbricati siff nel comune di TORREGROTTA (Codice: L271) Provincia di MESSINA
 Soggetto individuato: [REDACTED], con sede in TORREGROTTA C.F. [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORREGROTTA(Codice L271) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	2693	2			D/8				Euro 3.605,00	VIALE EUROPA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 protocollo n. ME0376825 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44010.1/2009)
2		2	2693	3			D/8				Euro 12.376,00	VIALE EUROPA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 protocollo n. ME0376825 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44010.1/2009)
3		2	2693	4			D/8				Euro 23.292,00	VIALE EUROPA SNC piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 protocollo n. ME0376825 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44010.1/2009)
4		2	2693	5			D/8				Euro 15.896,00	VIALE EUROPA SNC piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 protocollo n. ME0376825 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44010.1/2009)

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

ALL. 1 VISURA f. 2 part 2693 sub. 2-3-4-5 pag. 2



Date: 19/12/2017 - Ora: 11.38.18
 Visura n.: ME0304370 Pag.: 2

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.n. 701/94)
Totale: Rendita: Euro 53.252,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

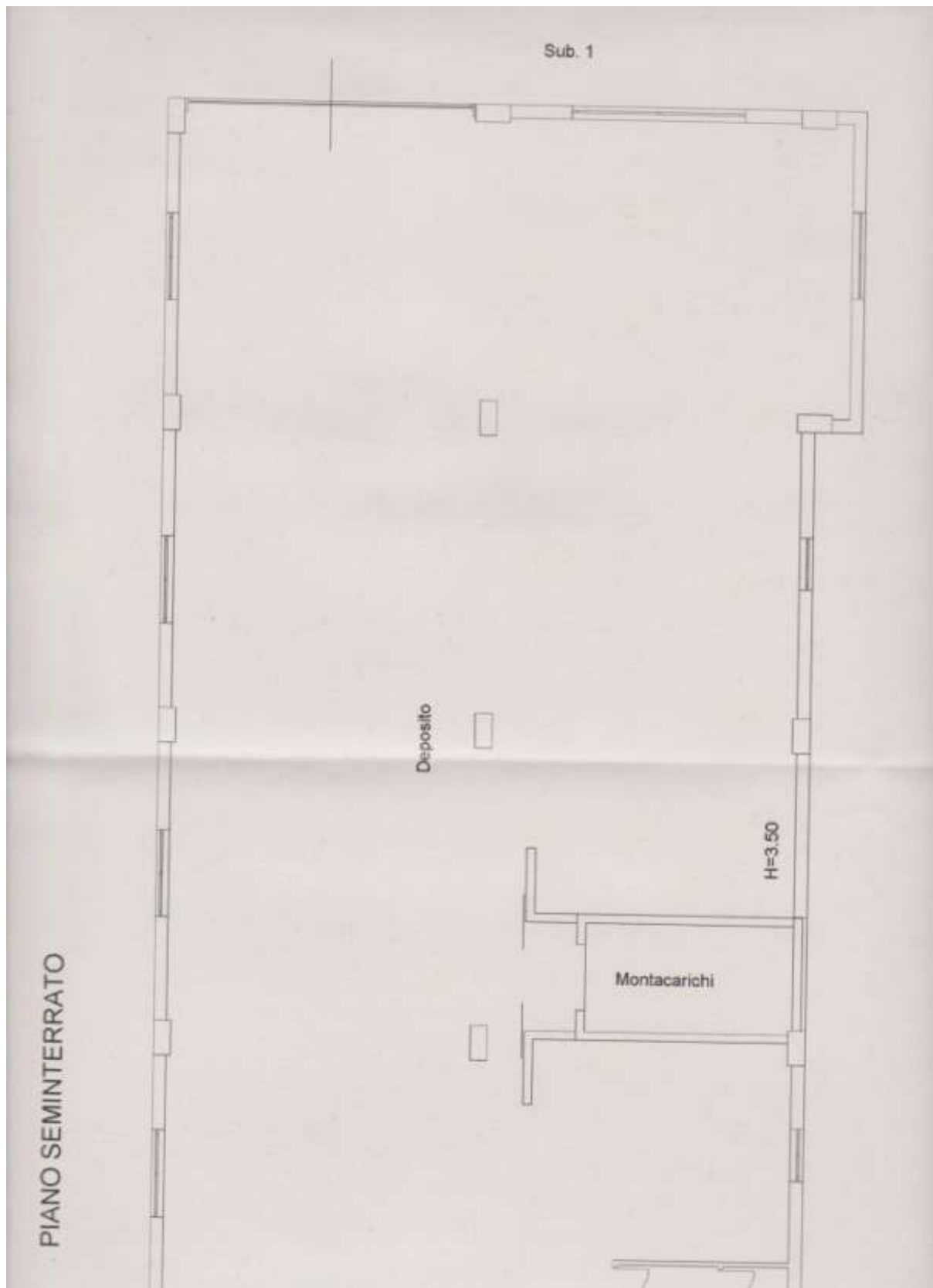
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] <small>comune di TORREGROTTA</small>	[REDACTED]	[REDACTED]
	<small>CONSTITUZIONE del 15/06/2009 protocollo n. 4810216660 in atti dal 15/06/2009 Registro: COSTITUZIONE (n. 2137.1/2009)</small>		<small>(1) Proprietà per 1/1</small>
	<small>Unità immobiliari n. 4</small>		<small>Tributi erariali: Euro 1,00</small>

Visura ordinaria
 Richiedente: **PINO**
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

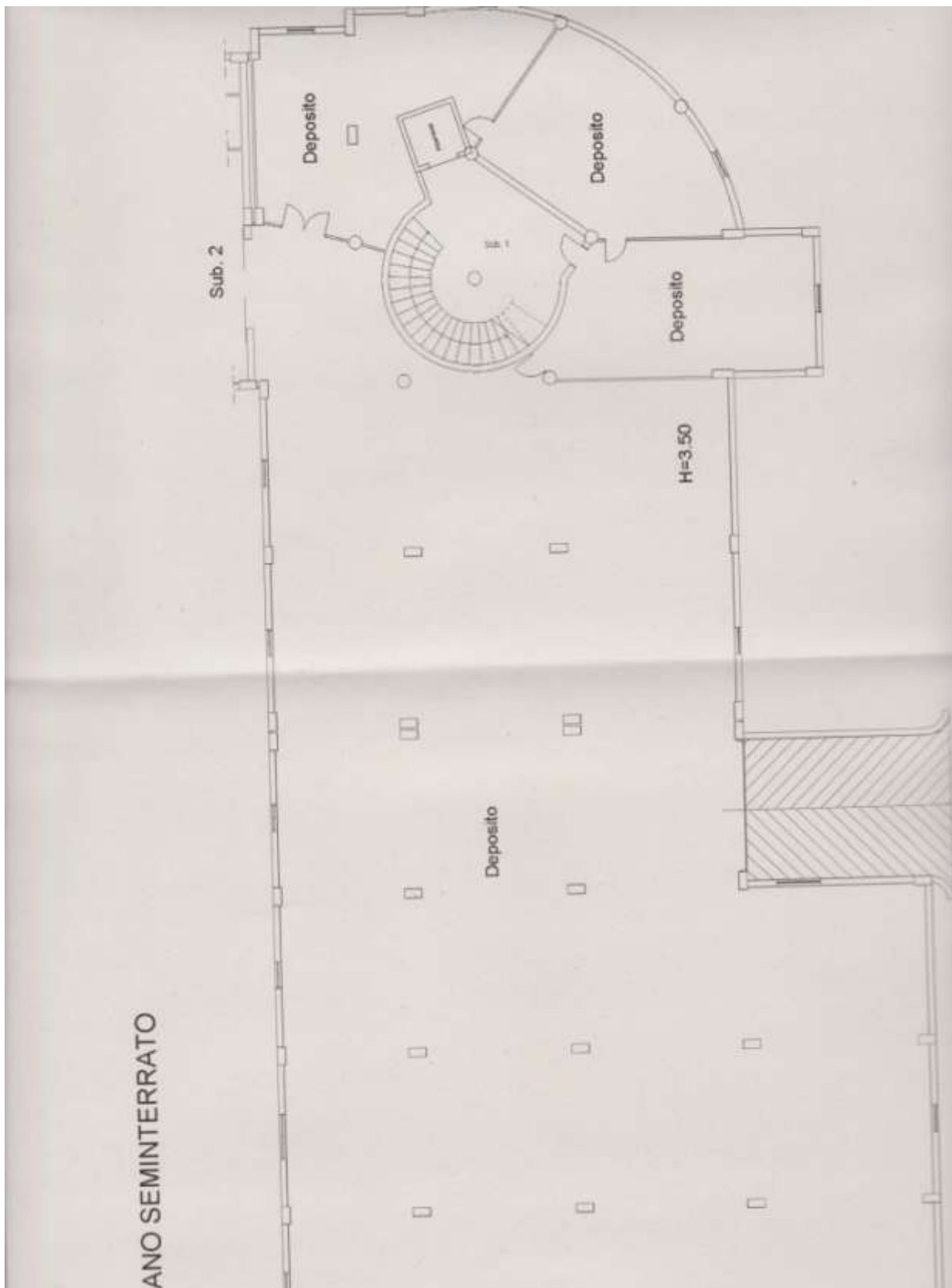
ALL. 2 ESTRATTO DI MAPPA f. 2 part. 2693



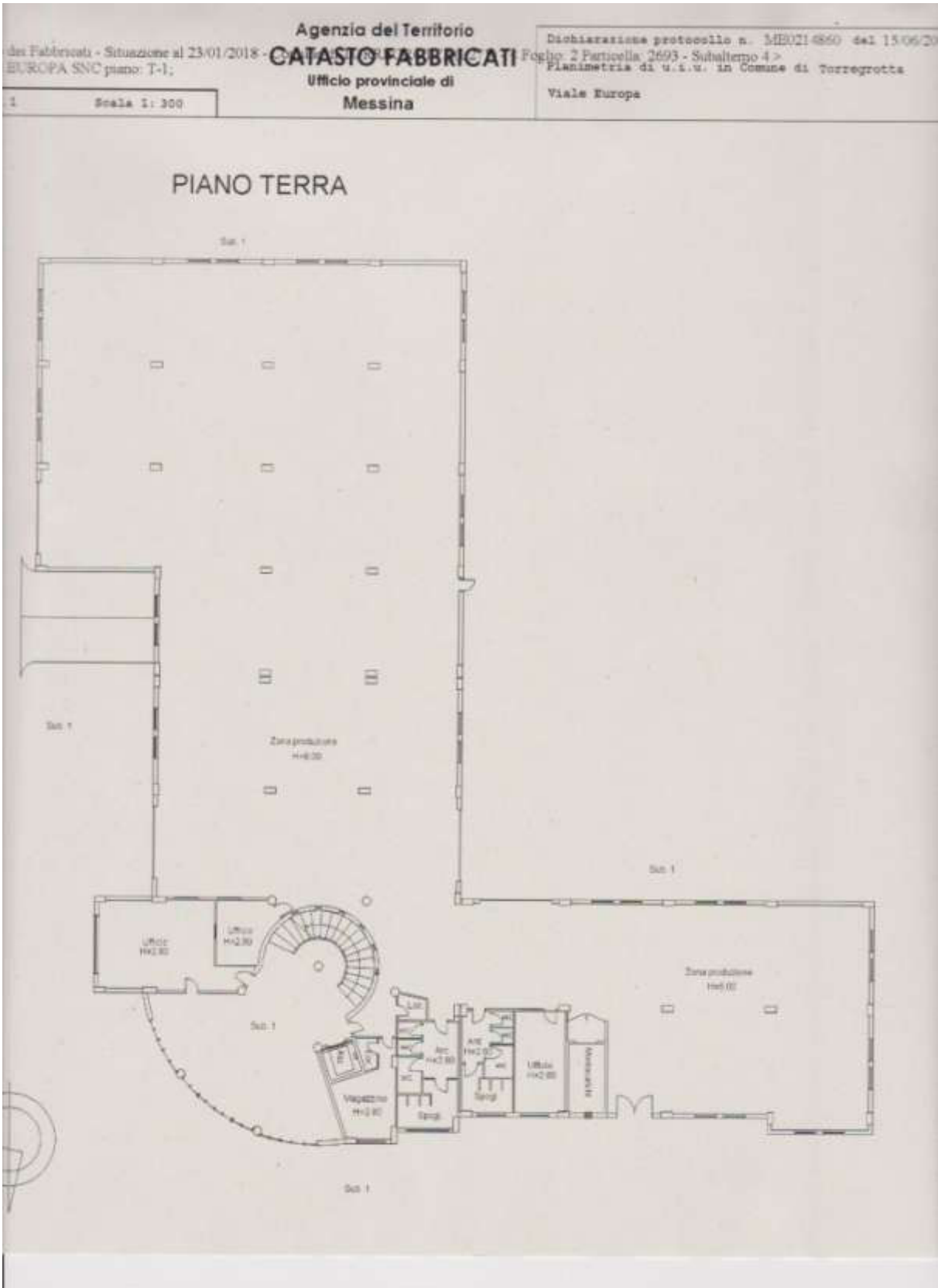
ALL. 3 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 2693 sub. 2



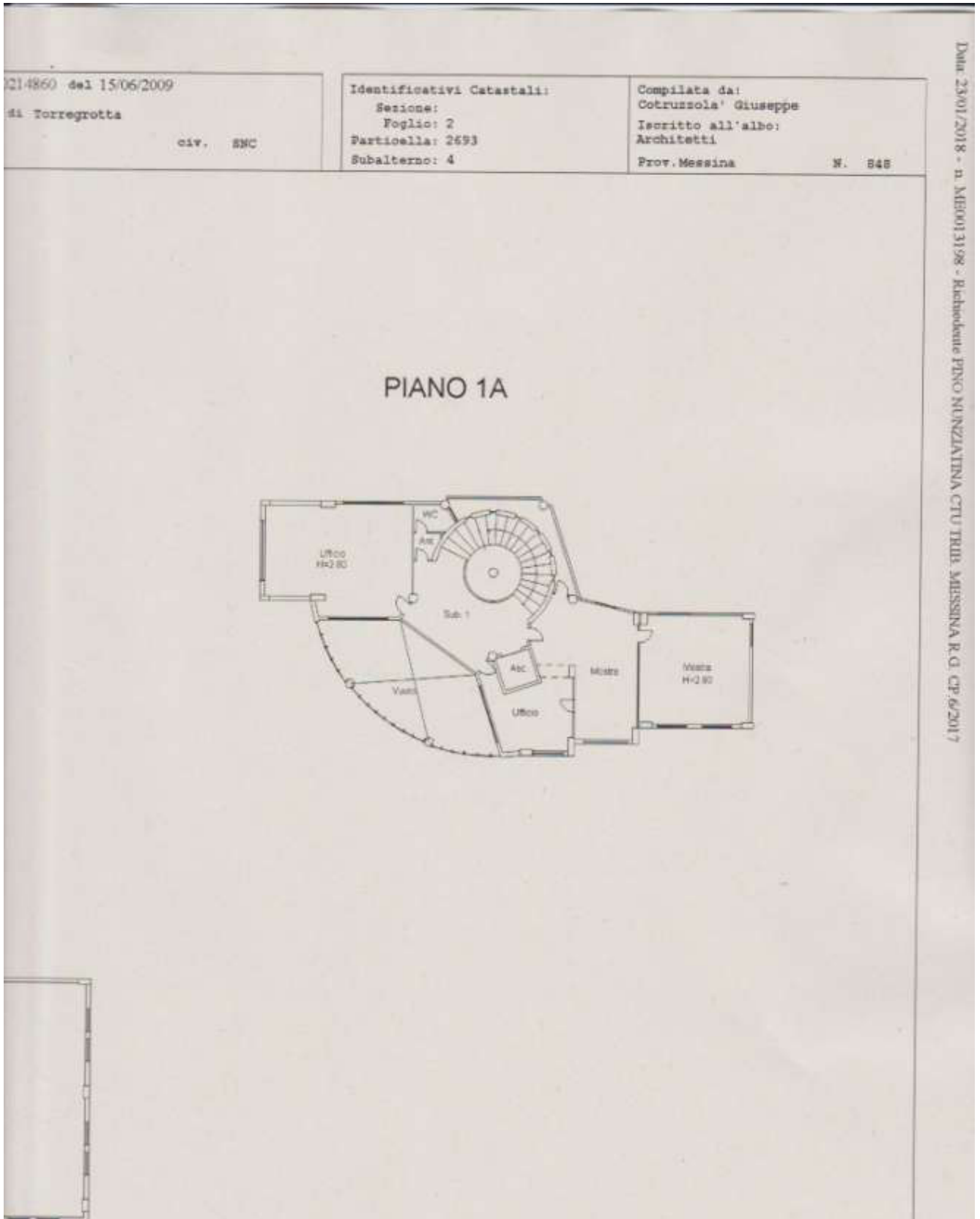
ALL. 4 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 2693 sub. 3



ALL. 5 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 2693 sub. 4

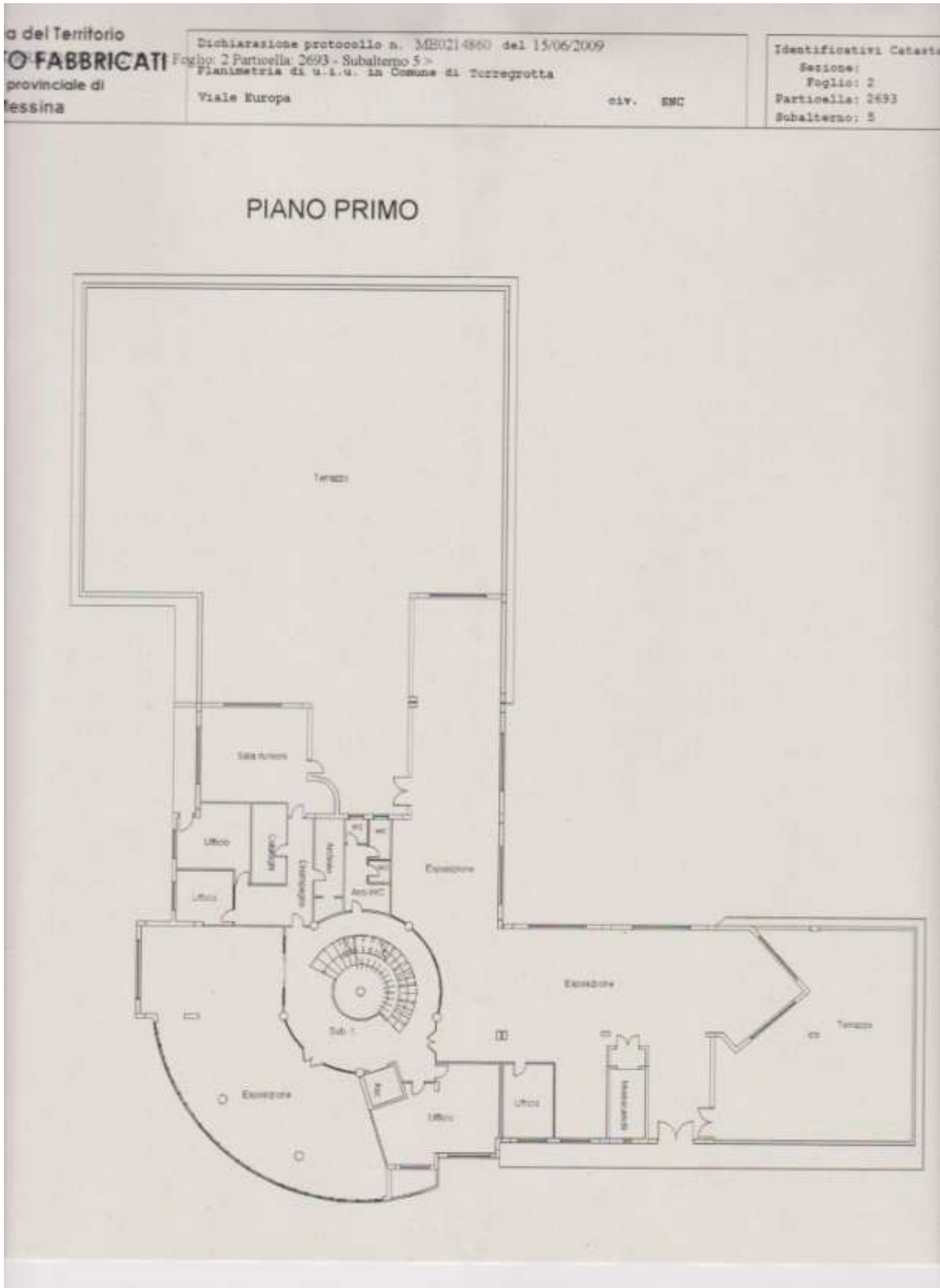


ALL. 6 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 2693 sub. 4



Data: 23/01/2018 - n. ME001 3198 - Richiedente PINO NUNZIATINA CTU TRIP. MESSINA R. G. CP. 6/2017

ALL. 7 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 2693 sub. 5



Repertorio n.12943

Raccolta n.3253

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantatre, il giorno sette
del mese di giugno

In Messina via Porto Salvo n.9

Avanti a me dott. Maria Flora Puglisi, Notaio in Villafranca
Tirrena, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mi-
stretta, non assistito dai testimoni per espressa e concorde
rinuncia fatta dai comparenti e con il mio consenso

sono presenti i signori:

per la parte venditrice:

[REDACTED]

gnere, con residenza e domicilio fiscale in Messina [REDACTED]

[REDACTED] che dichiara di intervenire al pre-

sente atto non in proprio ma in nome conto vece ed interesse
dei signori:

[REDACTED] nata a [REDACTED] uni-

versitaria, residente in Messina [REDACTED] a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Reg.to a Messina add. 25-06-93

N. _____ Vol. _____



[redacted] la [redacted] el [redacted]
[redacted] in forza



di procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio S.Giordano Cemmi in data 3 giugno 1993, rep.n.20937, che in originale previa lettura da me Notaio datane ai componenti si allega al presente atto sotto la lettera "A"; procura che il componente dichiara tuttora valida e non revocata.


per la parte acquirente

[redacted] nato a Torregrotta il [redacted] [redacted] rappresentante, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore e legale rappresentante della società " [redacted] - [redacted] [redacted] e C" con sede in Torregrotta viale Europa n.233, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale £.110.000.000, iscritta al Tribunale di Messina al n.3306 Reg.Soc., partita iva: [redacted] in forza dei poteri a lui attribuiti dallo Statuto sociale e giusta delibera dei soci in data 7 giugno 1993 che in estratto, previa lettura da me Notaio datane ai componenti, si allega al presente sotto la lettera "B".

Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo i quali dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

[redacted]

[redacted] come sopra rappresentati, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono alla società [redacted] [redacted] [redacted]



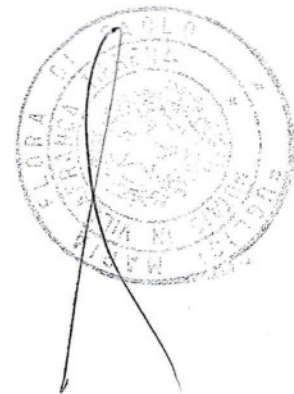
██████████ ██████████ ██████████ come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile sito in Torregrotta, contrada Lotta, e precisamente:

- appezzamento di terreno ricadente in zona "C 5 S" della superficie catastale complessiva di are cinquanta e centiare ottantasei, confinante con ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ parte acquirente; da distinguersi in catasto giusto tipo di frazionamento n.871/93 approvato il 22.03.1993, che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio N.Filloramo del 3 aprile 1993, registrato a Milazzo il 19 aprile 1993 al n. 497 trascritto a Messina il 30.04.1993 ai nn.11114/9486, al foglio 2 particella 1599 (ex 398 a) di a.29,88, R.D.£.55.278, R.A.£.14.940 e l'intera particella 1257 di a.20,98, vigneto arb., cl.1 R.D.£.54.548 R.A.£.11.539.

L'intero alla partita 84.

Ai fini e per gli effetti dell'art.18 della legge 28.2.1985 n.47, la parte venditrice, come sopra rappresentata, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto in oggetto rilasciato dal Comune di Torregrotta il 2 aprile 1993, che previa lettura da me Notaio datane ai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "C"; dichiara che dalla data del rilascio del detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e garantisce inoltre, che non le è stata notificata alcuna or-



dinanza del Sindaco che abbia accertata l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata.

Art.2 - La vendita viene fatta ed accettata con tutti di quanto venduto, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, ed in particolare con il diritto di accesso anche carrabile attraverso una stradella privata, di proprietà [redacted] ed altri, che ha inizio dalla via XXI Ottobre ove è posto un cancello in ferro e che ha una larghezza di metri lineari 3,80, il tratto terminale di detta stradella è incorporato nel terreno venduto e quindi gravato di servitù di passaggio a favore dei signori [redacted] e loro aventi causa, il tutto come indicato nell'atto in Notar N.Filloramo del 3 aprile 1993 di cui sopra, adiacenze, dipendenze e pertinenze, a corpo e non a misura, nulla escluso o riservato.

Art.3 - Garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto, pervenuto, l'usufrutto [redacted] sione testamentaria a [redacted] d [redacted] [redacted] [redacted] (den. n.82 vol. n.92) in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio F.Casimmo del 15 novembre 1932, registrato a Messina il 16 novembre 1932 al n.1961, trascritto a Messina il 19 novembre 1932 ai nn.17339/14219, e la nuda proprietà a [redacted] [redacted]

[redacted] con atto di donazione a rogito No-

taio N.Filloramo del 3 aprile 1993, sopra citato, da podere di [REDACTED]

Garantisce, altresì l'inesistenza di oneri, privilegi anche fiscali, liti e debiti, canoni, diritti di prelazione di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo, in caso contrario, essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e le spese a rigore di legge e ciò anche per patto espresso.

Il dott. [REDACTED] [REDACTED] e presta ogni opportuno assenso alla vendita di cui sopra senza eccezione alcuna.

Art.4 - Mi dichiarano le parti di avere convenuto e stabilito il prezzo della vendita nella somma di £.165.000.000 (lire centosessantacinquemilioni), somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, afferma di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

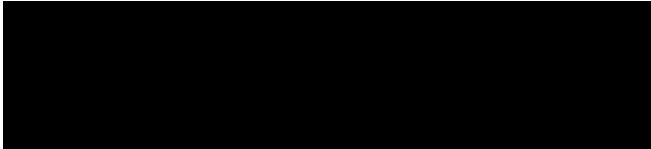
Art.5 - Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi con tutte le conseguenze utili ed onerose e con il possesso a partire da oggi.

Art.6 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

In relazione al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643, la parte venditrice, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come sopra rappresentata, per i diritti di usufrutto, consegna a me Notaio la prescritta dichiarazione per i successivi adempimenti.

Di quanto sopra richiesto ricevo il presente atto che pubblico mediante lettura da me Notaio fatta, unitamente agli allegati, ai componenti i quali da me interpellati lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura e da me Notaio completato a mano in pagine cinque intere e parte della sesta dei due fogli di cui si compone.


F.to: Maria Flora Puglisi Notaio.

COMUNE DI TORREGROTTA-PROVINCIA DI MESSINA

Rif. prot. n°15673/05

registro concessioni n° 2225

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

Il Responsabile U.T.C.

Vista la domanda presentata in data 20/09/2005, prot. 15673 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (ME) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nella qualità di Amministratore unico della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Torregrotta Viale Europa n°92 P.I. [REDACTED] diretta ad ottenere la concessione relativa al progetto per la costruzione di un edificio da adibire ad insediamento produttivo in ampliamento all'esistente sito nel Viale Europa (*iniziativa imprenditoriale compresa nel Patto Territoriale Gallo-Niceto*), distinto in catasto al foglio n°2 particelle 1257-1599;

Accertato che il richiedente come risulta dalla documentazione esibita, ha titolo per ottenere concessione nella qualità di proprietario;

Visto il progetto dei lavori allegato alla precitata istanza redatto dal **Dott. Arch.** [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED]

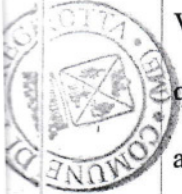
Visto che, in merito, il Dirigente Medico in data 27/10/2005 ha espresso parere favorevole;

Che, in particolare, nella seduta del 15/11/2005 con verbale n°18 la C.E.C. ha in merito espresso parere favorevole alle condizioni di seguito riportate:

- a) *gli impianti tecnologici a servizio del corpo di fabbrica in progetto (fognatura, rete idrica, etc.) devono essere eseguite in modo autonomo e non inserite a quelle esistenti nel fabbricato lungo il Viale Europa;*
- b) *trattandosi di intervento da eseguirsi su lotto singolo destinato ad "insediamento produttivo" in ampliamento a quello esistente*



sul Viale Europa, non necessita la preventiva approvazione del piano di lottizzazione ma analogamente a quanto già disposto per casi simili trova applicazione quanto previsto per le lottizzazioni ed, in particolare, l'obbligo di cedere al comune una quota parte (10%) del terreno oggetto del nuovo insediamento o, in alternativa, la monetizzazione del controvalore secondo le stime di mercato.



Vista la nota della Ditta [REDACTED], con la quale si impegna al pagamento della monetizzazione in luogo dell'area da cedere al Comune;

Che pertanto occorre provvedere alla definizione del procedimento mediante l'emissione del provvedimento finale così come previsto per legge;

Visto l'art. 220 del T.U.LL.SS., approvato con R.D. 27/07/934, n°1256;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17/08/1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 28/01/1977, n°10 e la L.R. 27/12/1978, n°71;

Vista la L.R. 15/11/1982, n°135 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 28/02/1985 n°47 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 10/08/1985, n°37;

Visto il D.P.R. n°380/2001;

Viste le disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 3 della Legge 28/01/77 n°10);

Calcolato, in base all'incidenza stabilita dal C.C. ai sensi dell'art. 5 della legge 10/77, il contributo per gli oneri di urbanizzazione in € **17.736,61**;

Vista la richiesta prot. 20944 del 06/12/2005 con la quale si chiede che la somma relativa agli oneri di urbanizzazione venga corrisposta in due rate (12 e 24

mesi) dalla data di emissione della polizza fideiussoria, ai sensi dell'art.44 della L.R. n°71/78;

Avendo il concessionario prestato idonee garanzie, mediante polizza fideiussoria n°7859100160449 emessa in data 06/12/2005 da MILANO ASSICURAZIONI spa Divisione Italia, agenzia di Milazzo, a garanzia degli oneri per spese di urbanizzazione per un totale di €. 17.736,61;

Visto l'atto di vincolo a parcheggio registrato il 01/12/2005 al n°418 Serie 2 – presso l'Agenzia delle Entrate di Milazzo (ME);

Vista l'attestazione di avvenuto deposito effettuato il 23/11/2005 all'Ufficio del Genio Civile di Messina , ai sensi della Legge 64/74 art. 17 – Legge 1086/71 - L.R. 7/2003 art. 32;

Visto lo Strumento Urbanistico vigente, nonché le norme che ne regolano l'attuazione, ed il vigente Regolamento Edilizio;

Visto il Decreto n°640 del 02/08/2005 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento regionale Urbanistica;

Visto il provvedimento Sindacale n°11 del 04/03/2005 con il quale, ai sensi del comma 3/bis dell'art. 51 della legge 08/06/1990 n°142 e successive modifiche ed integrazioni, sono state affidate al Geom. Antonio Sindoni le funzioni di Responsabile dell'U.T.C.;

RILASCI A

Alla società [REDACTED] con sede in Torregrotta Viale Europa n°92 P.I. [REDACTED], la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune, facente parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero

dei Lavori Pubblici 24/1/1953, n°189, dei Regolamenti Comunali Edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonché delle seguenti prescrizioni:

1) Debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;

2) I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di notifica della presente ed essere ultimati e resi agibili entro tre anni dal loro inizio, pena la decadenza;

3) Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata;

4) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere indicate in ogni angolo di lanterne rosse, che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in modo che i passanti si accorgano del pericolo;

5) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a ml. 1.20x1.00, indicante:

- Nome e cognome del proprietario committente;

- Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del Direttore dei lavori e del responsabile dell'esecuzione del piano di sicurezza, ai sensi del D. Lgs. 494/96;

- Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;

- Numero, data e oggetto della concessione;

- Data di inizio e fine dei lavori;

- L'assuntore dei lavori ed il responsabile della progettazione e dell'esecuzione del piano di sicurezza devono adottare sotto la loro esclusiva responsabilità tutti quei mezzi o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che

possono provenire dalla esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati. In caso di inadempienza verranno sospesi i lavori e la ditta sarà denunciata alle Autorità competenti.

6) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè, il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè, non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito;

7) La concessione, nonché i disegni, in base ai quali è rilasciata la concessione stessa, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo;

8) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale;

9) In applicazione dell'art. 36, comma 4° della Legge Regionale 27.12.1978, n°71, le aree di pertinenza asservite all'immobile, oggetto della presente concessione sono le particelle 1257-1599 foglio 2 del Catasto del Comune di Torregrotta;

10) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere effettuati secondo le norme dettate dalla legge 46/90;

11) Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale per il rilascio della dichiarazione di agibilità, la quale verrà rilasciata dopo che verrà controllato che:

a) nessuna variante è stata apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva approvazione;

b) che tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, quelle contenute nel regolamento edilizio e nelle LL.SS. siano state osservate;

c) che siano stati rilasciati i certificati di conformità da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.



d) perizia giurata del Direttore dei Lavori che attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento connesso all'esecuzione dei lavori in oggetto.

e) che siano state adempiute tutte le incombenze del D.P.R. del 22.04.1994, n. 425.

12) Il fabbricato non potrà essere agibile senza la prevista autorizzazione del Responsabile U.T.C. e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica.

13) E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di Legge e regolamenti vigenti in materia anche se non menzionati nel presente provvedimento.

Altre condizioni: =====.

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato vistato in ciascun documento che lo compone, facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e nei confronti dei terzi, dei quali sono fatti salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Dalla Residenza Municipale, li **16 dicembre 2005**



IL Responsabile U.T.C.
(GEOM. Antonio SINDONI)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale, su conforme relazione del Messo comunale, certifica che la presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 27.12.78, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 16-12-05 al 31-12-05 e che contro la stessa NON sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li 09 GEN. 2006.



IL MESSO ADDETTO ALL'ALBO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Doni



[Signature]

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale dichiara di aver notificato la presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17.8.1942, n.°1150 e successive

[REDACTED]
[REDACTED]

Addi, 10-01-2006



IL MESSO COMUNALE

Doni

COMUNE DI TORREGROTTA PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO

Prot. 9634/09

Li, 19 GIU; 2009

AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE AL PROGETTO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 2225 DEL 16/12/2005 – progetto per la costruzione di un edificio da adibire ad insediamento produttivo in ampliamento all'esistente sito nel Viale Europa (iniziativa imprenditoriale compresa nel Patto Territoriale Gallo-Niceto), distinto in catasto al foglio n°2 particelle 1257-1599



Ditta: [REDACTED]

**IL Responsabile della
4° AREA TERRITORIO ED AMBIENTE**

Vista la domanda presentata in data 18/05/2009, Prot. 9634 da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore unico della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Torregrotta Viale Europa n°92 P.I. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori in VARIANTE al **progetto per la costruzione di un edificio da adibire ad insediamento produttivo in ampliamento all'esistente sito nel Viale Europa (iniziativa imprenditoriale compresa nel Patto Territoriale Gallo-Niceto), distinto in catasto al foglio n°2 particelle 1257-1599** del Comune di Torregrotta, di cui alla Concessione edilizia N. 2225 del 16/12/2005;

Esaminati gli atti istruttori;

Visto il Regolamento edilizio comunale;

Vista la L.R. 27.12.1978, n. 71;

Visto il D.P.R. 380/01;

Vista la L.R. 10.08.1985, n. 37;

Visto il provvedimento Sindacale n°12 del 16/02/2009 il quale rinnova le determinazioni Sindacali n°01 del 04/02/2008 e n°33 del 06/11/2007 relative alla nomina dell'Ing. Pietro Anastasi quale Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente;

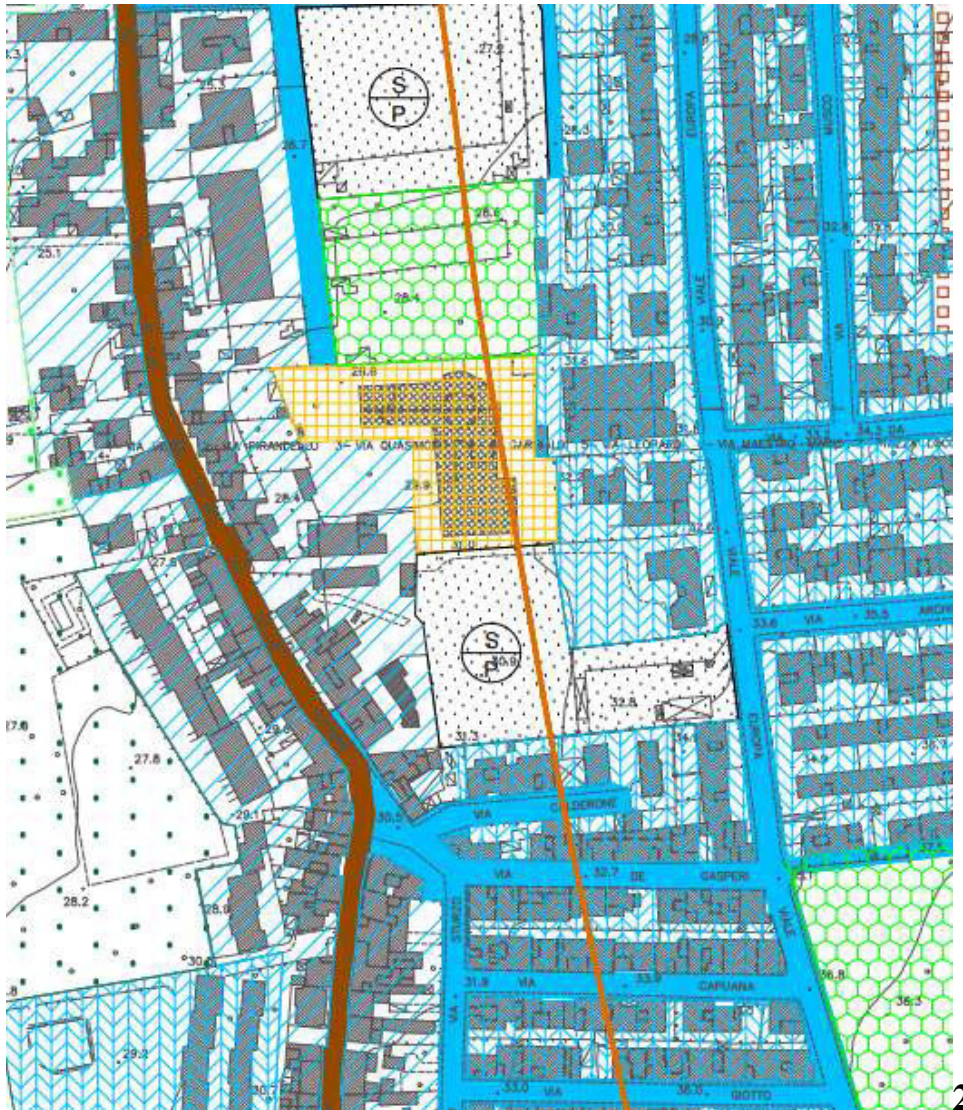
AUTORIZZA

la variante di cui al progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale in data 18/05/2009, ferme restando tutte le prescrizioni previste nella sopra citata Concessione edilizia N. 2225 del 16/12/2005.



*Il Responsabile della 4° Area
(Dott. Ing. Pietro Anastasi)*

ALL. 11 ESTRATTO P.R.G.




In giallo l'area e il fabbricato oggetto della perizia ricadente in zona omogenea D2 - artigianale/industriale di progetto

C	CD	Area mista commerciale, direzionale e d'interscambio	1,5/ 1,0	P.P. oppure P.U.E.	10,00	3	
	Ct	Espansione a carattere turistico, ricettivo, balneare	0,75		7,00	2	
	Cat1	Espansione a carattere agroturistico della Piana	0,40		7,00	2	
	Cat2	Espansione a carattere agroturistico collinare	0,20		4,50	1 P.F.T. Semiferato	
D	D1	Artigian./industriali di completamento	R.C. 1/3 lotto	P.P.	7,50	2	
	D2	Artigian./industriali di progetto	R.C. 1/3 lotto	P.P.	7,50	2	
	D3	Piano Regol. ex A.S.I. agglomerato		P.R. area			

Legenda P.R.G.

ALL. 12 CONFORMITA' NORMATIVA ANTINCENDIO



Ministero dell'Interno
 DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO
 DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

**COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
 MESSINA**

Ufficio Prevenzione
 Prot. N° 16057
 Pratica N° 7810
(da chiare nella risposta)

Messina, 10 OTT. 2006
al Com. Prov. istanze nella pratica.

Alla [REDACTED]
 Viale Europa n° 92 TORREGROTTA
 98040 TORREGROTTA
 (ME) TORREGROTTA

18 OTT. 2006	
ARRIVO Prot. n. 16461	ART. V - SUB. 102 ASS. SETTEVILLA - AN. 2004
PARTENZA Prot. n.	AREA

Oggetto: parere di conformità sul progetto per la realizzazione di un laboratorio per la lavorazione del legno in Toregrotta Viale Europa - [REDACTED]

c. p.c. Al Sindaco del Comune di
 TORREGROTTA

Con riferimento all'istanza presentata per l'ottenimento del parere di conformità sul progetto di cui all'art. 2 del D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e all'art. 1 del D.M. 4 maggio 1998 e relativa all'attività indicata in oggetto, esaminata la documentazione tecnica prodotta

SI ATTESTA LA CONFORMITA'

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

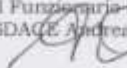
A lavori ultimati codesta ditta dovrà richiedere, con le modalità di cui alla legge 26 luglio 1965, n. 966, la visita di sopralluogo per il rilascio del certificato di prevenzione incendi.


Questo Comando, in sede di sopralluogo, si riserva di impartire eventuali ulteriori prescrizioni nel caso in cui emergessero aspetti pregiudizievoli per la sicurezza non rilevabili sulla documentazione prodotta.

Alla richiesta, in bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:


- 1) copia del presente parere sul progetto;
- 2) dichiarazioni e certificazioni, secondo quanto specificato nell'allegato II al D.M. 4 maggio 1998, atte a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di rifinitura sono state realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio;
- 3) attestato del versamento di € 384,00 effettuato sul c.c.p. n° 10177988 a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato di Messina, ai sensi della legge 26 luglio 1965, n. 966;
- 4) una marca da bollo da € 14,62.-

Il Funzionario Isuttore
 SDAGE Andrea Ciliberto





IL COMANDANTE PROVINCIALE
 (Dott. Ing. Antonino CASSELLA)



ALL. 13 COMUNICAZIONE FINE LAVORI

COMUNE DI TORREGROTTA (Provincia di Agrigoro) COSTRIZIONE PRODUTTIVA	
E 7 AGO 2009	
ARRIVO Pitt. n. 15158	AREA IV ed. n. 13 pk.
AL RESPONSABILE DELL'U.T.C. DEL COMUNE DI <u>TORREGROTTA</u>	
PARTENZA Pitt. n.	AREA

OGGETTO: Progetto per la costruzione di un edificio da adibire ad insediamento produttivo in ampliamento all'esistente sito in Viale Europa. - Comunicazione fine lavori.

Il sottoscritto [redacted] nella qualità di Amministratore unico della [redacted] con sede in Torregrotta Viale Europa 92,

COMUNICA

Di aver ultimato in data 07/08/2009 i lavori relativi al progetto di cui al titolo autorizzati con Concessione Edilizia comunale n° 2225 del 16/12/2005, e autorizzazione di variante in corso d'opera prot. 9634/09 del 19/06/2009.

Cordiali saluti.

Torregrotta, 07 AGO 2009

[redacted]
[redacted]

ALL. 14 CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008

IL Sottoscritto **COSTA GIOVANNI** titolare dell'impresa **OMONIMA** operante nel settore **Impianti Elettrici**, con sede in via **Frazione Cardà** n. 69, comune di **Roccavaldina** prov. **(ME)** Tel. **090/9981657**, P. IVA **01698600838**

- ✓ Iscritta nel registro delle Ditte (D.P.R. 07/12/1995 n. 581) della C. C. I. A. A di **Messina** n. **141167**;
- ✓ Iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (Legge 8/8/1985, n. 443) di **Messina** n. **58711**;

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) _____

inteso come: nuovo impianto trasformazione ampliamento altro (1):

N.B. = Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1,2,3 famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

Commissionato da: _____ installato nei locali siti nel comune di **Torregrotta** (prov. **Me**) Viale **Europa** n. **92** In edificio adibito ad uso: industriale; civile; commercio; altri usi;

DICHIARA

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

rispettato il progetto redatto ai sensi dell' art. 5 da: **Arch. _____**, **ordine degli architetti di Messina n. _____**

seguito la normativa tecnica applicabile all'impegno: **DM 37/08 norma CEI 64-8**

installato componenti e materiali adatti al luogo d'installazione, (artt. 5e 6);

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori

progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);

relazione con tipologia dei materiali utilizzati (5);

schema di impianto realizzato(6);

riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti (7);

copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali.

Allegati facoltativi (8)

DECLINA

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


Data 13 MARZO 2010

Il Responsabile tecnico
REGALAZIONE IMPRESA ELETTRICI
COSTA GIOVANNI
09099 R. ROCCAVALDINA (ME)

Il Dichiarante
REGALAZIONE IMPRESA ELETTRICI
COSTA GIOVANNI
09099 R. ROCCAVALDINA (ME)

Avvertenze per il committente : responsabilità del committente o del proprietario art. 8 .

ALL. 15ALL. CONFORMITA' IMPIANTO IDRICO



IDROTHERMO IMPIANTI
di Anastasi Giuseppe
Via Maddalena, 2
98040 TORREGROTTA (ME)
Part. IVA 02052440837

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

ARTI. 7 E 9 DELLA LEGGE N. 46 DEL 3 MARZO 1990 - DM 20 FEBBRAIO 1992 - D.M. 28 APRILE 1994 N. 392 - ART. 9, COMMA 4 DEL D.P.R. 24 DICEMBRE 1999 N. 308

Dichiarazione n° _____

Il sottoscritto ANASTASI GIUSEPPE titolare o legale rappresentante
 dell'impresa (ragione sociale) IDROTHERMO IMPIANTI
 operante nel settore TERMOIDRAULICA
 con sede in C.DA MADDALENA n. 2
 comune TORREGROTTA (prov. ME)
 tel. _____ part. IVA 02052440837
 iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera C.C.I.A.A. di MESSINA n. 167431
 iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n.443) di MESSINA n. 63814
 esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) REALIZZAZIONE IMPIANTO IDRICO
 inteso come: nuovo impianto trasformazione ampliamento manutenzione straordinaria altro (1)
N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° categoria; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso.
 commissionato da _____, installato nei locali siti
 nel comune di TORREGROTTA (prov. ME) via LE EUROPA
 n. 92 scala _____ piano _____ interno _____ di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale)
 e indirizzi LO STESSO
 in edificio adibito ad uso: industriale civile (2) commercio altri usi: ARTIGIANO

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

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

Allegati obbligatori:

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

Allegati facoltativi (8): _____

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti da manutenzione dell'impianto da parte di terzi ovvero da omissioni di manutenzione o riparazioni.

data 14 MAG 2010 il resp. tecnico AS _____ e il dichiarante AS _____
 data 14 MAG 2010 firma _____

IDROTHERMO IMPIANTI
di Anastasi Giuseppe
Via Maddalena, 2
98040 TORREGROTTA (ME)
Part. IVA 02052440837

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente e del progettista L. 46/1990, art. 10.
 il committente o il progettista è tenuto ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione degli impianti a imprese abilitate ai sensi dell'art. 2 della presente legge.

copia per il committente da depositare in comune per richiesta di abitabilità o agibilità



COMUNE DI TORREGROTTA

- Provincia di Messina -

Autorizzazione di Agibilità

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente

Vista la domanda presentata in data 26/05/2010, Prot. 9821 da [redacted] nella qualità di Amministratore unico della [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] allo scopo di ottenere l'autorizzazione d'agibilità, inerente l'edificio a due elevazioni fuori terra oltre cantinato e ammezzato, sito in Viale Europa, in catasto al foglio di mappa n°2 particella 2693 sub. 2-3-4-5 da servire ad uso di **Insedimento Produttivo**;

Vista la Concessione Edilizia n°2225 del 16/12/2005;

Vista l'autorizzazione di variante prot. 9634/09 del 19/06/2009 alla C.E. n°2225 del 16/12/2005;

Visto il certificato di conformità art. 28 del 01/04/2010 rilasciato dal Genio Civile di Messina;

Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'Art. 9 L. 46/90;

Vista l'autorizzazione allo scarico dei reflui nella rete fognante Comunale prot. n°21052 del 26/11/2008;

Vista la documentazione d'avvenuto accatastamento;

Vista la perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 3 comma 2° L.R. 17/94;

Visto l'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934, n°1265;

Visto l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425;

Visto l'art. 3 della Legge Regionale 31 maggio 1994 n. 17;

Visto l'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto l'art. 51, c. 3/bis, della Legge 142/90 nel testo modificato dall'art. 2, c. 13, della Legge 191/98;

Visto il provvedimento Sindacale n°08 del 10/02/2010 di proroga all'Ing. Pietro Anastasi, la responsabilità dell'Area "Territorio ed Ambiente" comprendente i servizi tecnici, pertanto, in base a tale atto, compete al Responsabile dell'Area "Territorio ed Ambiente" l'adozione di tutti gli atti meramente esecutivi dei provvedimenti di carattere generale;

AUTORIZZA

che l'edificio a due elevazioni fuori terra oltre cantinato e ammezzato, sito in Viale Europa, in catasto al foglio di mappa n°2 particella 2693 sub. 2-3-4-5 da servire ad uso di **Insedimento Produttivo**, con decorrenza dal **16 GIU. 2010**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Piani	Totale unità immobiliari	Vani di abitazione/ufficio			Locale altro uso				Totale vani+loc.
		stanze	accessori	totale	Insedimento Produttivo	garage	lastrico solare	totale	
cantinato									
terra									
ammezzato					1			1	1
primo									
totale	0	0	0	0	1	0	0	1	1

TORREGROTTA, Li

16 GIU. 2010

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente
(Dott. Ing. Pietro Anastasi)

