

---

**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 2**  
**Appartamento con annesso deposito seminterrato in 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*



**Appartamento con annesso deposito seminterrato in Torregrotta  
(Messina), via Verga, 1  
Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito nel comune di Torregrotta (Messina) Via Verga, 1.  
Composto da un salone, cucina, quattro camere, bagno, wc, due ampi ripostigli, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso l'accessorio, di circa mq **259,84**.



La freccia indica la localizzazione geografica del bene (foto Google Earth)

Identificato in catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED], con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED] foglio 2, mappale 1103, subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 201 mq escluse aree scoperte 188 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano T, rendita: € 289,22 (All. 1-3).

Coerenze: Nord strada di accesso al condominio da via Verdi (sub. 1)

Est Vano scala e sub 6

Sud Terreno di pertinenza

Ovest Terreno libero altra ditta

**A.1. Deposito:**

Catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED] foglio 2, mappale 1103, subalterno 2, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 85 mq., composto da vani 77 mq., posto al piano S1, - rendita: €119,30 (All. 1-4).

Coerenze: Nord strada di accesso al condominio da via Verdi corrispondente al sub 1

Est sub 3 cantina altra ditta

sud sub 3 accesso al seminterrato

Ovest terreno libero altra ditta.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), 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: miste, i principali centri limitrofi sono Giammoro, Pace del Mela, Milazzo, Messina.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,550), autostrada (10), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con comodato d'uso gratuito (All. 8) non registrato, stipulato tra [REDACTED] nella qualità di rappresentante legale della ditta [REDACTED], la durata del comodato è di cinque anni a partire dalla data del 01/08/2014, salvo rinnovo del comodato.

**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, detto elenco viene ricavato dalla relazione di concordato preventivo 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.

**5) Tancredi Salotti s.r.l.**

La società Tancredi Salotti s.r.l. vanta un credito nei confronti della società pari ad euro **7.195,81** per il quale ha chiesto ed ottenuto il 21 ottobre 2016 un decreto ingiuntivo. In forza del predetto titolo, il creditore ha iscritto ipoteca giudiziale (nn. 7361/833 del 29 marzo 2017) sul seguente immobile: negozio 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.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità catastale: Rispetto alla planimetria catastale esistente, durante il sopralluogo sono state rilevate lievi modifiche negli ambienti, riguardano la realizzazione di un bagno nel ripostiglio 1, le camere da letto 1 e 2 sono state unite tramite la demolizione del tramezzo di separazione. Sono state costituite due unità abitative.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Ditta [REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio dott. Maria Flora Puglisi in data 09/09/1996 ai nn. rep. 16480 racc. 4502 registrato a Messina in data 27/09/1996 (All. 7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

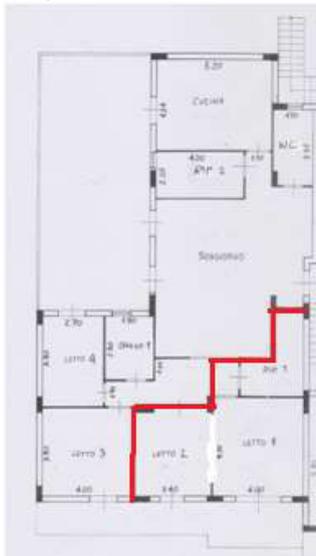
**Concessione Edilizia** per lavori di costruzione fabbricato a tre elevazioni oltre seminterrato intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia con contributo rilasciata in data 28/02/1985- n. prot. 8997/9250 conc. 1476 (All. 5).

L'abitabilità è stata rilasciata in data 30/07/1988- n. prot. 3632 (All. 6).

P.R.G. adottato con delibera comunale N. Reg. 26 in data 26-7-2017, l'immobile ricade sul P.R.G. attuale in zona B0, mantenimento dello stato di fatto.

## Descrizione Appartamento con annesso deposito seminterrato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) via Verga, 1.



L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato nel 1988, a quattro elevazioni fuori terra sul lato nord in quanto è compresa la parte fuori terra del piano seminterrato (foto n° 2-3), a tre el. f.t. sul lato sud dato che il piano di campagna è ad una quota più elevata (foto n° 5-6). La copertura è a terrazza.

L'area, che compone il lotto edificato, è recintata; l'entrata da via Verga è limitata da un cancello automatico per l'entrata automobili ed anche per l'entrata pedonale, da qui la strada di penetrazione di circa 100 ml conduce all'immobile (foto n° 1-2). I citofoni sono al cancello d'entrata e nel portone d'entrata. Lo spazio condominiale, lato nord e ovest, è bitumato e in parte destinato a parcheggio (foto n° 2-3).

L'appartamento de quo è posizionato con vista diretta verso sud e ovest. Posto al primo piano (piano terra verso sud), è stato diviso in due unità abitative (vedi disegno a lato). La prima, e più ampia, è composta da: un salone (foto n° 10), due camere da letto, bagno, w.c. (foto n° 9), cucina (foto n°

8), ripostiglio, un'ampia terrazza. Si accede ad esso dalle scale condominiali e dal balcone posto sulla facciata a sud, in quanto è a livello di campagna.



La seconda unità abitativa creata è stata collegata tramite una scala in ferro con l'appartamento superiore, tale scala è stata posizionata su una parte del balcone che è stato chiuso e rivestito esternamente (foto n° 6), consta di un salone ricavato dall'unione di due camere da letto (foto n° 7), il ripostiglio originario è stato trasformato un bagno, il balcone che corre lungo tutto il lato sud dell'abitazione è stato diviso tra i due appartamenti, dato che è a livello di campagna dà la possibilità di accedere attraverso la porta a vetri, che resta l'unica entrata a questo livello di questa porzione di appartamento.

Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto (All. 3-3A).

Tutto l'appartamento, con altezza media di circa ml 2,96, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **259,84**, escluso il deposito di mq. **83,72**.

La tipologia edilizia dell'abitazione è a carattere residenziale, con verde circostante. La posizione è non lontana dal centro e l'intorno abitativo è edificato con case dalle stesse caratteristiche tipologiche, ben fornita di tutti i servizi.

Coerenze:

Nord: strada di accesso e spazio condominiale;

Sud: terreno stessa ditta;

ovest: terreno libero altra ditta;

est: appartamento stessa ditta (sub. 6), vano scala condominiale.

Il locale accessorio destinato a deposito, formato da un unico vano rettangolare, è posto al piano seminterrato si raggiunge dalle scale condominiali. Lato strada vi è l'entrata carrabile chiusa da una serranda metallica (foto n° 4). Lo stato conservativo è carente, il pavimento in battuto di cemento è in condizioni scarse. Ha un'altezza di ml 2,83.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile ricade in zona B0, mantenimento dello stato di fatto.

PRG adottato con delibera comunale N.Reg. 26 in data 26-7-2017.

#### **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. Durante il primo sopralluogo, il sig. [REDACTED], forniva elaborati grafici di progetto e atto di proprietà dell'immobile, concessione edilizia e abitabilità (vedi allegati).

Per superficie lorda 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.

Le superfici di accessori e pertinenze sono calcolate in base ai seguenti coefficienti: balconi scoperti: 0,60; terrazze oltre a mq. 30: 0,30.

Il locale deposito posto al piano seminterrato, è stato considerato quale locale di sgombero, date le condizioni di conservazione, è stato valutato con un coefficiente di ribasso dello 0,30.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Letto 1	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
Letto 2	Sup. reale lorda	15,05	1,00	15,05
Letto 3	Sup. reale lorda	18,70	1,00	18,70
Letto 4	Sup. reale lorda	12,90	1,00	12,90
Bagno	Sup. reale lorda	7,13	1,00	7,13
Corridoio	Sup. reale lorda	9,70	1,00	9,70
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,93	1,00	6,93
Soggiorno	Sup. reale lorda	49,67	1,00	49,67

Giudice: Dott. Antonino Orifici

Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio

Perito: Arch. Nunziatina Pino



Bagno 2	Sup. reale lorda	9,46	1,00	9,46
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	7,40	1,00	7,40
Cucina	Sup. reale lorda	24,64	1,00	24,64
Balcone	Sup. reale lorda	20,36	0,60	12,22
Terrazza	Sup. reale lorda	57,50	0,30	17,25
Locale accessorio cantina-magazzino	Sup. reale lorda	83,72	0,30	25,12
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>343,56</b>		<b>236,56</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Da ristrutturare.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, bagno, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

## Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

## Attestazione di Prestazione Energetica:

In base al DLgs 192/2005 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<sub>tot</sub>) 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.

**Accessori:****A.1. Deposito:**

fabbricati: intestata a [redacted] con sede in Torregrotta C.F. [redacted] foglio 2 mappale 1103 subalterno 2, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 85 mq., composto da vani 77 mq., posto al piano S1, - rendita: €119,30.  
Coerenze: Nord strada di accesso al condominio da via Verdi corrispondente al sub 1  
Nord strada di accesso al condominio da via Verga  
Est sub 3 magazzino altra ditta  
sud sub 3 accesso al seminterrato  
Ovest terreno libero altra ditta  
E' posto al piano seminterrato, è composto da un unico vano.  
Sviluppa una superficie complessiva di 83,72

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è fatto riferimento alla qualificazione del bene dal punto di vista strettamente urbanistico ed ai parametri legati alle caratteristiche intrinseche.

Si sono rilevati dati economici di compravendita dal portale web del mercato immobiliare i cui valori di scambio a Torregrotta (Me) risultano per abitazioni civili, in area limitrofa la centro abitato, in buono stato di conservazione, con media di 819,00 €/mq. (www.borsinoimmobiliare.it); le quotazioni OMI per abitazioni civili, stato conservativo normale, oscillano tra € 590,00 e € 880,00. Da indagini eseguite presso operatori del settore la valutazione varia da e € 700,00 a 900,00 €/mq..

Sommando questi valori si ottiene  $€3.889,00/5 = 777,80$  €/mq. valore medio.

Visto lo stato di conservazione, l'ubicazione, la sottoscritta Ctù ha ritenuto opportuno applicare al presente immobile il valore di **€ 738,90 a mq.**, risultante dalla media di tutti i valori (€ 777,80) detratta una percentuale (5%) per l'esecuzione dei lavori da eseguire per il ripristino dell'unità abitativa, per la posizione limitrofa al centro abitato.

L'indagine di mercato sui prezzi attuali ha fatto riferimento a situazioni reali e non fittizie: in altri termini si è dato più valore ad informazioni dagli operatori immobiliari operanti in zona, che ai dati rilevabili dagli atti notarili di compravendita, in quanto essi frequentemente riportano prezzi di compravendita derivati da parametri fiscali tabellati, sicuramente inferiori a quelli realmente praticati, al fine di ridurre l'importo di spese ed oneri inerenti la stipula.

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.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsino immobiliare, sito OMI.

Manuali di estimo: *Castello, Stima degli immobili, Dario Flaccovio Editore; Carnevali, Curatolo, Palladino, Stima degli immobili: metodologia e pratica, ed. DEI; R. Balasso, E.Berton, P. Zen, La perizia e la consulenza tecnica di d'ufficio e di parte, Maggioli Editore.*

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Letto 1	20,40	€ 738,90	€ 15.073,56
Letto 2	15,05	€ 738,90	€ 11.120,45
Letto 3	18,70	€ 738,90	€ 13.817,43



Letto 4	12,90	€ 738,90	€ 9.531,81
Bagno	7,13	€ 738,90	€ 5.268,36
Corridoio	9,70	€ 738,90	€ 7.167,33
Ripostiglio	6,93	€ 738,90	€ 5.120,58
Soggiorno	49,67	€ 738,90	€ 36.701,16
Bagno 2	9,46	€ 738,90	€ 6.989,99
Ripostiglio 2	7,40	€ 738,90	€ 5.467,86
Cucina	24,64	€ 738,90	€ 18.206,50
Balcone	12,22	€ 738,90	€ 9.026,40
Terrazza	17,25	€ 738,90	€ 12.746,03
Locale accessorio magazzino	25,12	€ 738,90	€ 18.558,21
	<b>236,56</b>		<b>€ 174.795,66</b>

- Valore corpo: **€ 174.795,66**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento con annesso magazzino</b>	343,56	<b>€ 174.795,66</b>	<b>€ 174.795,66</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

-	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 174.795,00**

In conclusione:

Immobile adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato a tre el. f.t. sito in Torregrotta (ME) via Verga, 1; censito in catasto al foglio 2, mappale 1103, subalterno 4, categoria A/4, classe 3. Composto da un salone, cucina, quattro camere, bagno, wc, due ampi ripostigli, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **259,84**. Oltre deposito posto al piano seminterrato censito in catasto al foglio 2, mappale 1103, subalterno 2, categoria C/2, classe 4, composto da un unico vano sviluppa una superficie di mq. **83,72** circa.

Prezzo base d'asta **€ 174.795,00**.

Lunedì, 5 febbraio 2018

il perito  
Arch. Nunziatina Pino

*Arch. Nunziatina Pino*




## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n° 1 Accesso carrabile da via Verga, vista del cancello d'entrata



Foto n° 2 l'immobile visto dalla strada d'accesso





**Foto n° 3 L'immobile visto dalla strada d'accesso con scala e portone d'ingresso al piano terra**



**Foto n° 4 Prospetto lato nord con ingresso del piano seminterrato (sub 2) evidenziato dalla freccia**





Foto n° 5 Prospetto lato sud, al piano terra l'appartamento sub 4

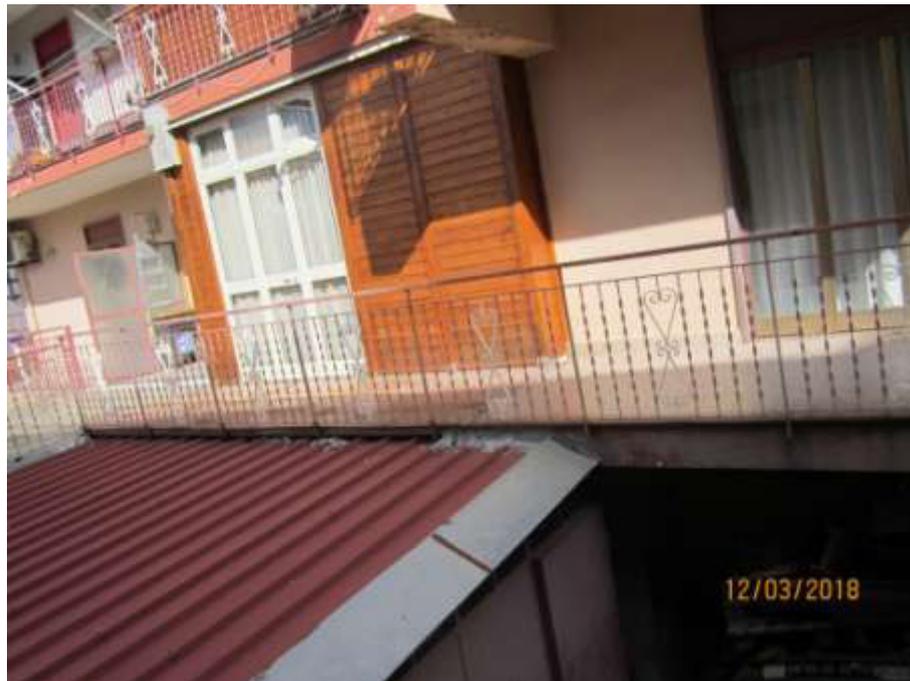


Foto n° 6 Prospetto lato sud, vista della parziale copertura del balcone che chiude la scala di collegamento col piano superiore





Foto n° 7 Stanze 1-2 dell'appartamento collegato col piano superiore



Foto n° 8 Cucina



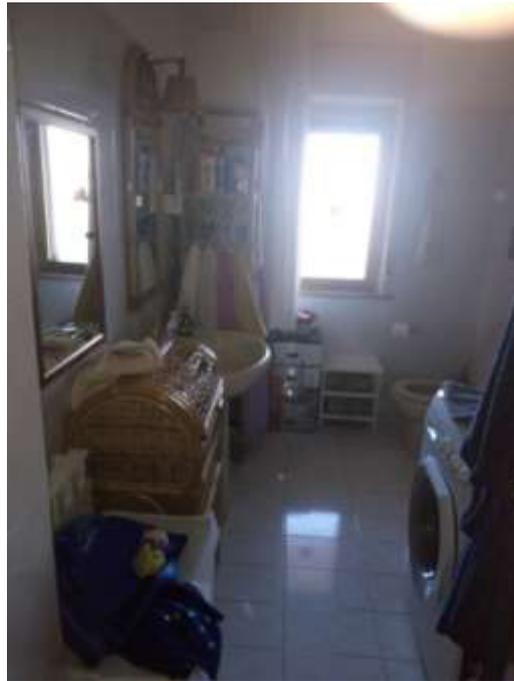


Foto n° 9 WC



Foto n° 10 Soggiorno



**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**

<b>ALLEGATI</b>
-----------------

**Lotto 2**

Appartamento catastato negozio sito in via Verga - Torregrotta (Messina)

ALL. 1 Visura f. 2 part. 1103 sub. 4-2	ALL. 5 Concessione edilizia
ALL. 2 Estratto di mappa f. 2 part. 1103 sub. 4-2	ALL. 6 Autorizzazione di abitabilità
ALL. 3 Planimetria catastale f. 2 part. 1103 sub. 4	ALL. 7 Atto proprietà Notaio
ALL. 3-A Planimetria di progetto e stato di fatto	ALL. 8 Comodato d'uso gratuito
ALL. 4 Planimetria catastale f. 2 part. 1103 sub. 2	

*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. 1 VISURA f. 2 part. 1103 sub. 4 - 2

Data: 19/12/2017 - Ora: 11.39.03      Fine  
Visura n.: MED304375 Pag: 1

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2017



Direzione Provinciale di Messina  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Dati della richiesta**

Denominazione: [REDACTED]  
 Fabbricati siti nel comune di TORREGROTTA ( Codice: L.271) Provincia di MESSINA

**Soggetto Informatizzato**

**1. Unità Immobiliari sito nel Comune di TORREGROTTA(Codice L.271) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micr. Zona	Classif. Categoria	Classe / Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1.	2	1103	2	2			C/2	4	77 m <sup>2</sup>	Euro 119,30 L. 231,000	VIALE EUROPA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in visura dei dati di superficie.	
2.	2	1103	4	4			A/4	3	10 m <sup>2</sup>	Euro 289,22 L. 540,000	VIALE EUROPA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in visura dei dati di superficie.	Annatazione

Immobile 2: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare  
 Totale: vani 10 m<sup>3</sup> 77 Rendita: Euro 408,52

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1.	[REDACTED]	00774740831*	(1) Proprietà

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1996 protocollo n. 36605 Volume in atti del 27/09/2001 Repertorio n.: 10480 Rogante: PUGLISI MARIA F. Sede: MESSINA  
 Registrazione: Sede: VIENDEA (n. 12530.1/1996)

Unità immobiliari n. 2      Ricevuta n. 77147      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PINO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
 \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**ALL. 2 ESTRATTO DI MAPPA f. 2 part. 1103 sub. 4 - 2**



Giudice: Dott. Antonino Orfici  
Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



**ALL. 3 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 1103 sub. 4**

01/1988 - Data: 19/12/2017 - n. MB0304436 - Richiedente PINO NUNZIATINA

MODULARIO  
P. - ng mod. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 601)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORREGROTTA Viale EUROPA

Ditta S. a. S. [REDACTED] Con Sede in Torregrotta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

Foglio 2 Part. 1103 sub. 4

sub 6

sub 5

PIANO TERRA

RIP.

BAGNO

W.C.

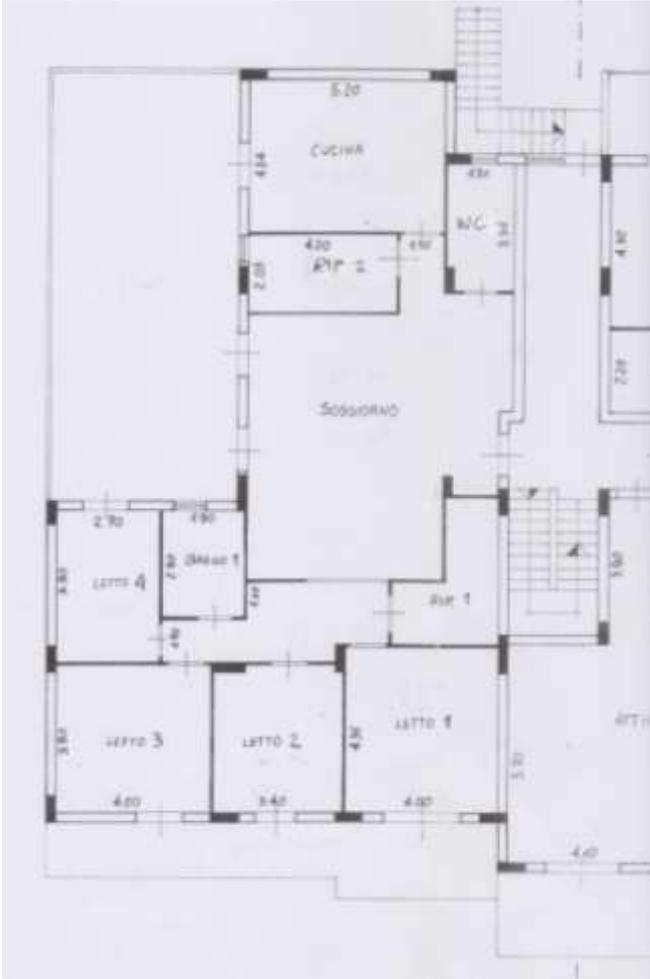
CUCINA

ORIENTAM

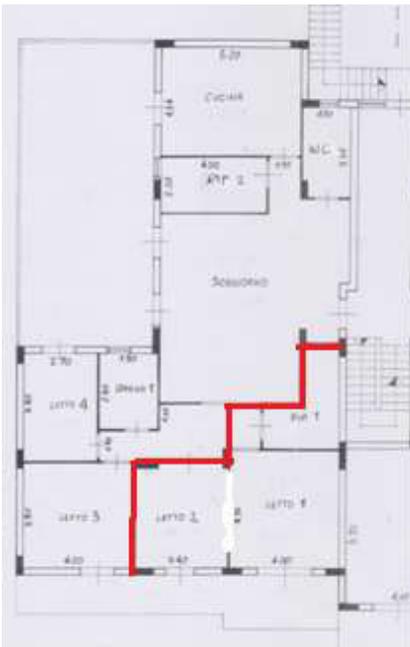
Giudice: Dott. Antonino Orifici  
Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



**ALL. 3-A PLANIMETRIA DI PROGETTO CON EVIDENZIATA LA SEPARAZIONE TRA LE UNITA' ABITATIVE**



PLANIMETRIA DI PROGETTO



STATO DI FATTO MODIFICATO



**ALL. 4 PLANIMETRIA CATASTALE f. 2 part. 1103 sub. 2**

01/1989 - Data: 19/12/2017 - n. ME0304438 - Richiedente PINO NUNZIATINA

MODULARIO  
P. n. 7000 - 487

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 82)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORREGROTTA Viale EUROPA  
Ditta: [REDACTED] c." con sede in Torregrotta  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

Foglio 2 PART. 1103 sub 2

PIANO SEMINTERRATO (h>m)

sub. 3

sub. 3

MAGAZZINO

sub. 1

ORIENTA

Giudice: Dott. Antonino Orifici  
Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



COMUNE DI TORREGROTTA

PROVINCIA DI Messina

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 8997/9250 Registro concessioni N. 1476 Rep. N.



CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecento **ttantacinque** addi **VENTOTTO**  
del mese di **Febbraio** nella sede municipale del Comune  
di **Terregrotta**

IL SINDACO vista la domanda presentata da

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. 4 e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. e

in data **15.11.82** • **16.12.83** • **8997** • **9250**  
protocollata al n. [redacted] diretta ad ottenere

la concessione per l'esecuzione dei lavori di: **cestruzione**  
**fabbricate a tre elevazioni oltre seminterrate.**

da adibirsi ad uso di:

- P. C. **Locale deposito**
- P. T. **civile abitazione**
- P. I. **civile abitazione**
- P. II **civile abitazione**

ST.E.P.P. srl - Messina Mod. 44.06

P. III. =====

=====

=====

=====

in questo Comune, Via le Europacontrada ===== determinando l'asservimento delleparticelle 1103 segnate al catasto nel foglio n. 2

in comunione con il preesistente immobile segnato in catasto nel foglio

n. 07 particella ===== in sostituzione dell'immobile dademolire segnato in catasto al foglio n. == particella =====;Accertato che L. richiedent., come risulta dalla documentazioneesibita, ha ===== titolo per ottenere la predetta concessione nella qualità di**unico socio accomandatario della =====**Visto il progetto dei lavori allegato alla precitata istanza redatto da  
**P.I. Antonino Ruvelo - RVL NNN 52D06 L271J**Visto che, in merito, l'Ufficiale Sanitario in data 21.1.1983

ha espresso parere favorevole;

Visto il referto n. == in data =====

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Visto che la C.E.C. nella seduta del 21.1.1983 con verbalen. une, ha, in merito, espresso parere favorevole;

Visto l'art. 220 del T.U. LL.SS., approvato con R.D. 27-7-934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150 e successive

modifiche ed integrazioni;

Viste la L.R. 31-3-1972 n. 19 e la L.R. 26-5-1973, n. 21;

Viste la Legge 28-1-1977, n. 10 e la L.R. 27-12-1978, n. 71;

Vista la L.R. 15-11-1982, n. 135;

Vista la quietanza del Tesoriere Comunale n. ===== del =====di L. =====, comprovante l'avvenuto pagamento dei dirittiprevisti dall'art. ===== del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

di cui all'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10, è stato determinato in

12.463.057=. Tenuto conto che gli oneri di

urbanizzazione, primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità

previste dalla Legge 28-1-1977, n. 10, in applicazione dell'art. 47 della

Legge 5-8-1978, n. 457, sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali,

previa prestazione, dal concessionario al Comune, di opportune garanzie

secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 14-1-1978, n. 1;

Accertato che il concessionario ha prestato, secondo le modalità previste

dall'art. 13 della Legge 14-1-1978, n. 1, la seguente cauzione **polizza fideiuss****seria della "RAS" n. 8.195.477-6 del 12.12.84 Ag. Spadafora**e che l'importo degli oneri di urbanizzazione **è da pagare entro il 12.12.1986**1ª rata di L. ===== prima rilascio concessione.2ª rata di L. ===== entro il =====3ª rata di L. ===== entro il =====4ª rata di L. ===== entro il =====

## ALL. 5 CONCESSIONE EDILIZIA pag. 3

Visto che la prima rata del contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge n. 10 del 28-1-1977 è stato regolarmente versato, giusta quietanza n. --- del ----- (');

Visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione od il Piano Regolatore Generale;

RILASCIATA

alla Ditta -----

la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto ~~segnato~~ 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) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi **DODICI** dalla data della presente, fatti salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli Organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto;
- 2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 15-11-1982, n. 135, almeno 45 gg. prima dell'inizio dei lavori, deve essere fornito il preavviso scritto previsto dall'art. 17 della legge 2-2-1974, n. 64, contemporaneamente all'Ufficio del Genio Civile ed al Sindaco di questo Comune;
- 3) La quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinata in **12.446.121** - **La ditta ha prestate polizza della "RAS" n. 8.195.476-8 del 12.12.84**  
 Detto contributo dovrà essere versato al Comune:
 

– per L. <b>4.148.707</b> versate	entro il <b>12.2.85</b>
– per L. <b>4.148.707</b>	entro il <b>18.6.86</b>
– per L. <b>4.148.707</b>	entro il <b>10.12.87</b>

 e comunque non oltre 60 gg. dalla data di ultimazione delle opere;
- 4) Prima dell'inizio dei lavori la Ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di leggi e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare la costruzione prima:
  - che venga nominato il collaudatore statico di cui all'art. 7 della Legge 5-11-1971, n. 1086, ai sensi e per gli effetti della L.R. 15-11-1982, n. 135;
  - del conseguimento del nulla-osta dei Vigili del Fuoco per la zona parcheggio macchine, se richiesto;
  - che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capisaldi altimetrici da parte del Tecnico del Comune;
- 5) L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di **Messina** a norma dell'art. 4 della Legge 5-11-1971, n. 1086, segnalando il nominativo del committente, del costruttore, del Direttore dei lavori e del collaudatore statico con i relativi recapiti, e le opere in cemento armato, normale, precompresso od a struttura metallica all'ufficio del Genio Civile. La copia di detta segnalazione va conservata in cantiere;
- 6) La concessione ha la durata di un anno e si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate;

(1) A scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.



- 7) Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza corredata dai prescritti documenti diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata;
- 8) Il Titolare della concessione, il Direttore dei lavori ed il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive nella presente specificate;
- 9) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13 luglio 1966, n. 615 e relativo regolamento ed ottenere il nulla-osta dei Vigili del Fuoco, se richiesto dal tipo d'impianto;
- 10) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate 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;
- 11) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a metri 1 per 1,20, in cui siano indicati:
- Nome e cognome del proprietario committente;
  - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori;
  - Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
  - Numero e data della concessione;
- L'assuntore dei lavori o il progettista debbono adottare, sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati;
- 12) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario in tal caso 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;
- 13) La concessione, nonchè i disegni del progetto, in base ai quali fu 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;
- 14) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale;
- 15) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 m<sup>2</sup> di costruzione;
- 16) In applicazione all'art. 36, comma 4° della Legge Reg.le 27-12-1978, n. 71, le aree di pertinenza asservite all'immobile, oggetto della presente concessione sono **Regio 2, particella 1103 del Catasto terreni del Comune di Terregrotta.**

4 - In originale  
 in 11 fascicoli in 3. cf.  
 Firenze il 50.3.82  
 Ufficio Espropriazione n° 310 Serie III  
 P. N. Nunziata  
 Gruppo n° 20.300

- 17) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata non dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 18) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni;
- 19) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 20) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di mesi **TRENTASEI**;
- 21) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona "C1"**;
- 22) 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 e dell'ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, la quale verrà rilasciata dopo aver 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;
  - d) che nella relazione a struttura ultimata di cui all'art. 6 della Legge 5-11-1971, n. 1086, il Direttore dei lavori abbia esposto dettagliatamente ed abbia attestato espressamente la rispondenza dell'opera eseguita al progetto ed alle sue prescrizioni di esecuzione, nonché la buona qualità dei materiali impiegati; egli, in relazione alla responsabilità prevista dall'art. 20 della Legge 10-12-1981, n. 741, deve anche attestare l'avvenuta osservanza delle norme sismiche;
  - e) che il collaudatore statico, all'atto del collaudo, abbia attestato espressamente l'avvenuta osservanza delle predette norme sismiche;
- 23) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'ufficiale Sanitario 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.

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 e verso le altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

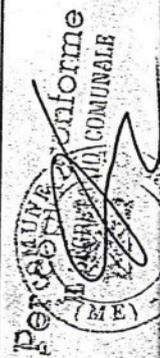
**TORREGROTTA**

il 28 FEB 1985



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



Esatte L. 50.300  
 Lire Cinquantamilatrecente  
 Eseguita registrazione al n. 310 Serie III  
 Milazzo li, 28.3.85

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi dell'art. 37 L.R. 27-12-1978 n. 71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 28-2-85 al 14-3-85 e che contro la stessa NON sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li 15-3-1985

IL MESSO ADDETTO ALL'ALBO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Two handwritten signatures, one on the left and one on the right, with a 'BOLLO' stamp between them.

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver, oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni mediante consegna di copia a mano del Sig. [redacted]

Addi 30-4-85

IL MESSO COMUNALE

Handwritten signature of the messenger and a 'BOLLO' stamp.



COMUNE DI TOPREGROTTA (Messina)

N. 3632

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA**

COPIA

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata da [redacted]

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

posto in viale Europa

n. civico \_\_\_\_\_  
n. di mappa \_\_\_\_\_  
sez. cens. \_\_\_\_\_

da servire ad uso civile abitazione non di lusso

Vista la concessione edilizia N. 1476 in data 28.2.1984

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, effettuato dall'Ing. Lupica Carmelo in data 12.2.1987

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

Vista la quietanza N. 534 in data 27.7.1988 comprovante il pagamento di L. =333.000= per la tassa di concessione;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Accertato che le opere ebbero inizio il 31.7.1985 e termine il 28.4.1988

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale;

**AUTORIZZA**

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione

con decorrenza dal 30.7.1988

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

PIANI	Totale abitazione	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO					Totale Generale vani e locali 4+9
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorim.	Altri	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore . . .								2	2	2
Terreno . . .	2	10	6	16	1				1	17
Primo . . .	4	16	7	23						23
Secondo . . .	4	16	8	24						24
Terzo . . .										
Quarto . . .										
Quinto . . .										
Sottotetto . . .										
<b>TOTALE N.</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	<b>63</b>	<b>1</b>			<b>2</b>	<b>3</b>	<b>66</b>

Torregrotta, il 30 LUG. 1988



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 1

Repertorio n.16480

Raccolta n.4502

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei il giorno nove

del mese di settembre

In Messina, via Porto Salvo n.9

Avanti a me dott. Maria Flora Puglisi, Notaio in Messina, i-

scritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di

Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, non

assistito dai testimoni, per espressa e concorde rinuncia

fatta dai componenti e con il mio consenso.

sono presenti i signori:

per la parte venditrice:

coniugi: [redacted]

ambulante, e

[redacted] sa-

linga, entrambi con residenza e domicilio fiscale in Segrate

(Milano) via C.A. della Chiesa n.40, che dichiarano di avere

i seguenti codici fiscali: [redacted]

[redacted] e di essere coniugati in regime di comunione dei

beni

per la parte acquirente:

[redacted]

rappresentante, il quale interviene al presente atto nella

sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante

Notario MARIA FLORA PUGLISI

MESSINA - via Porto Salvo 9 - tel. 340419



## ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 2

della società in nome collettivo [REDACTED] di Po-  
[REDACTED], con sede in Torregrotta viale Europa  
n.233, ove è domiciliato per la carica, iscritta presso il  
Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Messina al n. [REDACTED]  
Registro Società del Tribunale di Messina, capitale sociale  
€110.000.000, codice fiscale: [REDACTED]

Componenti, della cui identità personale io Notaio sono cer-  
to, i quali, in virtù del presente atto, dichiarano, conven-  
gono e stipulano quanto segue:

Art.1- I signori [REDACTED]

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero,  
vendono e trasferiscono alla società [REDACTED]

[REDACTED], che come sopra rappresentata, ac-  
cetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari facenti  
parte del fabbricato sito in Torregrotta contrada Crociera-  
viale Europa, e precisamente:

a) appartamento per civile abitazione posto a piano terra,  
composto da sei vani oltre accessori e terrazza a livello,  
confinante con androne scala, con negozio a piano terra e con  
proprietà Iannello.

Nel N.C.E.U. alla partita 1604 foglio 2 particella 1103 sub  
4, piano T, categ.A4, cl.3 vani 10,0 R.C.f.560.000.

b) locale deposito posto a piano cantinato della superficie  
di metri quadrati settantacinque circa, confinante con terre-  
no di proprietà Iannello, con zona di accesso al cantinato e

## ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 3

con cantinato di proprietà di altri.

Nel N.C.E.U. alla partita 1001089 foglio 2 particella 1103 sub 2, piano S1, categ.C2, cl.4 mq.77 R.C.f.231.000.

La parte venditrice, ai sensi della legge 28.2.1985 n.47, dichiara che la costruzione del complesso edilizio di cui quanto in oggetto fa parte è stata effettuata giusta concessione edilizia n.1476 del 28 febbraio 1985 e successiva autorizzazione in variante n.11886 del 13 febbraio 1988, dichiarato abitabile con decorrenza 30 luglio 1988 come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Torregrotta il 30 luglio 1988 prot.n.3632.

In conformità all'art.3 comma 13 ter del D.L. 27.4.1990 n.90, convertito nella legge 26.6.1990 n.165, previa mia ammonizione circa le responsabilità penali per le dichiarazioni false o reticenti, la parte venditrice, ai sensi della legge 4.1.1968 n.15, dichiara sotto la propria responsabilità che i redditi fondiari degli immobili oggetto del presente atto sono stati dichiarati nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Art.2 - La vendita è fatta ed accettata con tutti di quanto venduto, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con la comproprietà delle parti comuni come per legge, e quali nascenti dal regolamento di condominio in vigore per l'intero stabile, con diritto ad un posto auto scoperto

## ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 4

nella zona a ciò destinata e con l'esclusione della terrazza di copertura di proprietà di altri, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali.

A detto fabbricato si ha diritto di accesso con tutti i mezzi consentiti dalle dimensioni, dalla strada comunale perpendicolare al viale Europa, attraverso una stradella privata in terra battuta larga ml.5 circa che raggiunge l'androne del fabbricato e da qui prosegue verso la zona parcheggio. Detta stradella anche se asservita all'accesso al fabbricato resta di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED], la quale, pertanto, potrà in futuro gravare la stessa di servitù di accesso e regresso a beneficio di altri limitrofi fabbricati. Sulla nominata stradella, fino all'androne del fabbricato è categoricamente vietato sostare, tranne che per brevi operazioni di carico e scarico. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa saranno a carico pro-quota di tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, nonché tutti gli altri che eventualmente in futuro usufruiranno della stessa, il tutto come indicato nell'atto a rogito Notaio S.Cutrupia del 30 marzo 1988, registrato a Milazzo il 14 aprile 1988 al n.449, trascritto il 15 aprile 1988 ai nn.10310/8768 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

Art.3 - Garantisce la parte venditrice la disponibilità e proprietà di quanto venduto, pervenuti per acquisto fattone

## ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 5

con atto a rogito Notaio S. Cutrupia del 30 marzo 1988, sopra  
citato.

Garantisce altresì, che quanto in oggetto è libero ed esente  
da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali,  
liti e debiti, diritti di prelazione di terzi, iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, di diritti di prelazione di  
terzi, volendo, in caso contrario, essere tenuta per l'evi-  
zione ed a tutti i danni e le spese a rigore di legge, e ciò  
anche per patto espresso.

Art. 4 - Mi dichiarano le parti di avere convenuto e stabilito  
di comune accordo tra loro il prezzo della presente vendita  
nella somma di £. 80.000.000 (ottantamila milioni) e precisamente  
£. 56.000.000 (cinquantaseimila milioni) per il bene descritto alla  
lettera "a" e £. 24.000.000 (ventiquattromila milioni) per il bene  
descritto alla lettera "b", che la parte venditrice, afferma  
di avere ricevute 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 l'immissione al 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 vendi-  
trice, consegna a me Notaio le prescritte dichiarazioni per i  
successivi adempimenti.

ALL. 7 ATTO DI PROPRIETA' pag. 6

Di quanto sopra richiesto ricevo il presente atto che pubblico mediante lettura da me Notaio fatta, 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.

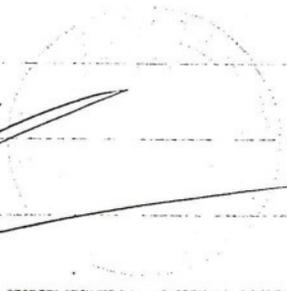
F.to: [Redacted]  
F.to: [Redacted]  
F.to: [Redacted]

F.to: Maria Flora Puglisi Notaio.

La presente fotocopia, con *tre* fogli

*Al Sign. per servizio postale  
Ussino 21/09/06*

*[Handwritten signature]*





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

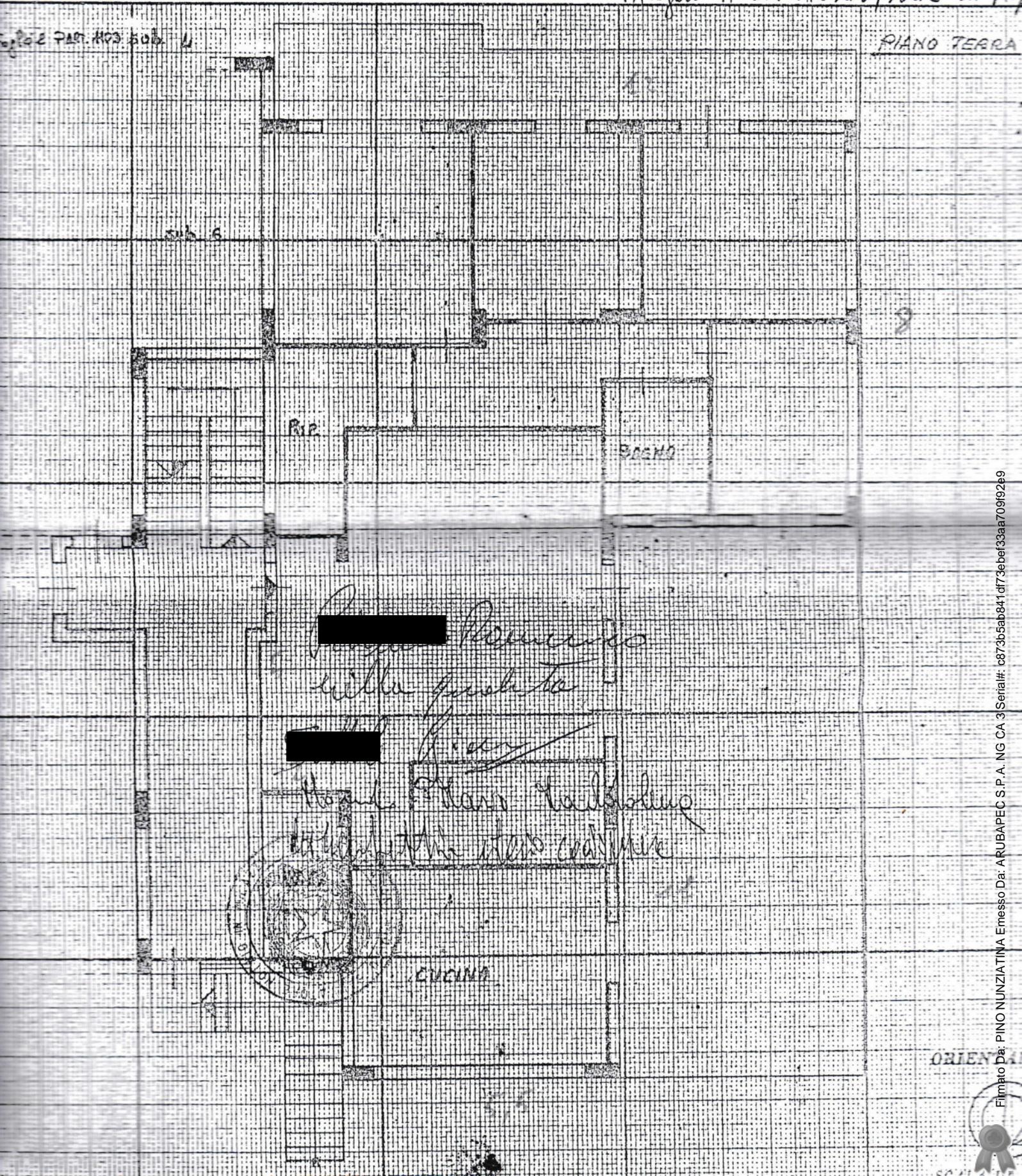
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORREGROTTA

Viale EUROPA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

Allegato "A" al N. 16366/3662 di R.



ORIENTAMENTO

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

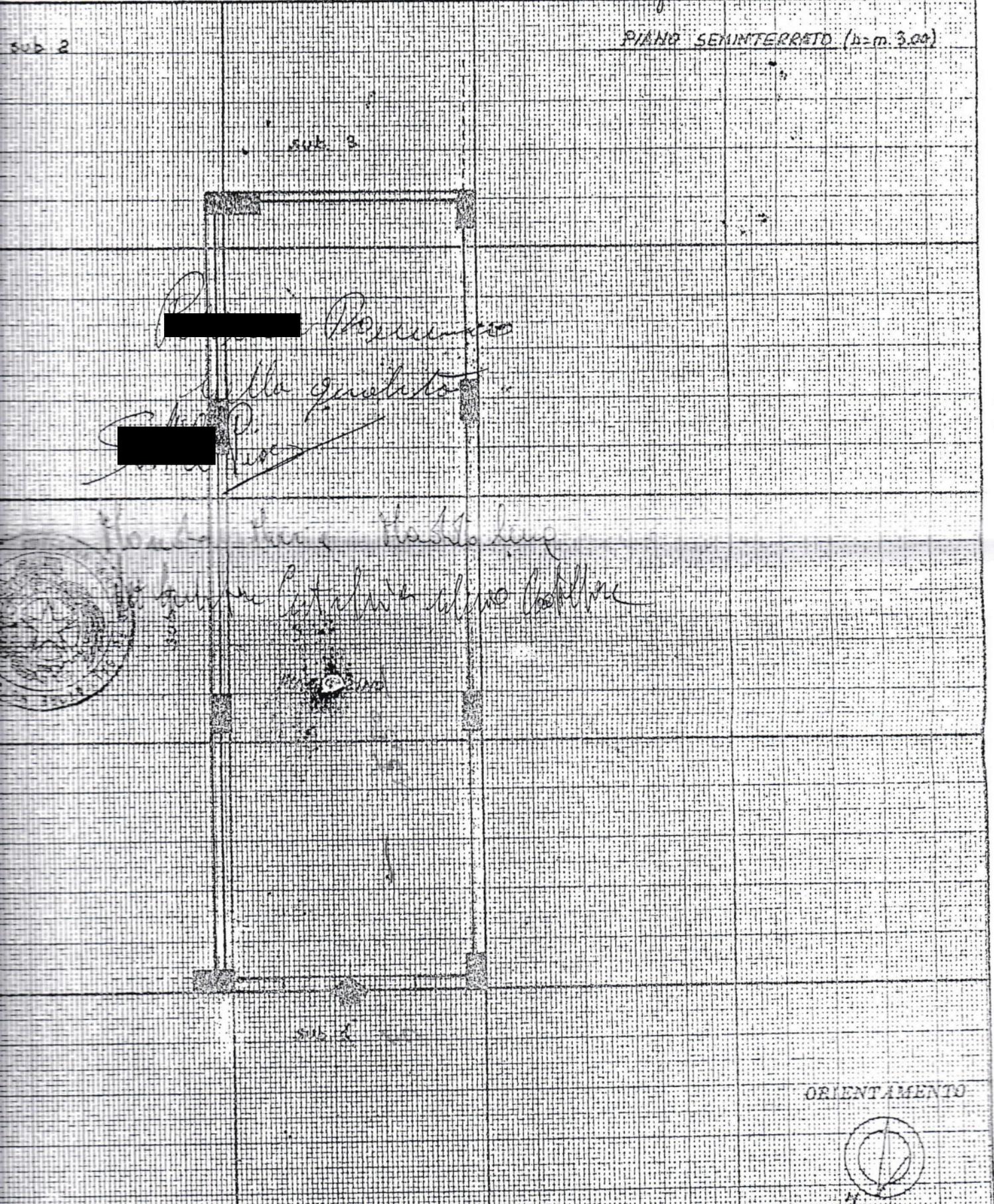
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Immobile situato nel Comune di TORREGROTTA Viale EUROPA

.....

denuncia presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

*Allegato "B" al N. 16346/3642 di Rep.*



**CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO**

Con la presente scrittura, redatta in triplice copia, il Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di seguito indicato con la qualifica di "Comodante", nella qualità di rappresentante legale della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria del seguente bene: abitazione sita a Torregrotta, in via Verga, 1, piano terra, estremi catastali: Foglio di Mappa n°2 del Comune di Torregrotta, particella 1103, sub 4 e il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di seguito indicato con la qualifica di "Comodatario", stipulano e convengono quanto segue:

**OGGETTO E SCOPO**

Il Comodante consegna in comodato d'uso gratuito al Comodatario, che accetta, l'abitazione di sua proprietà come sopra descritta e nello stato di fatto in cui si trova, affinché se ne serva gratuitamente per l'uso e la durata qui di seguito concordati.

Il Comodante autorizza con il presente atto, sin da subito, il comodatario a realizzare le opere necessarie a rendere più facilmente fruibile l'abitazione, in particolare autorizza sin da subito il comodatario a realizzare la chiusura del balcone sul lato sud dell'edificio e la realizzazione di una scala che colleghi l'appartamento soprastante con quello concesso in comodato d'uso, purchè nel rispetto delle normative vigenti e salvo eventuali diritti di terzi.

L'abitazione è in buono stato di conservazione, esente da vizi ed idonea alla funzione convenuta tra le parti.

Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza, esclusivamente per uso di civile abitazione propria e si impegna a non destinare il bene a scopi differenti.



**ALL. 8 COMODATO D'USO GRATUITO pag 2**

Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene comodato con la dovuta diligenza, e non potrà, senza il consenso del Comodante, concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

**DURATA E RESTITUZIONE DEL BENE COMODATO**

La durata del presente comodato sarà di 5 anni a partire dalla data del 01/08/2014.

Alla scadenza concordata, e cioè alla data del 01/08/2019, il Comodatario si obbliga a restituire al Comodante il bene oggetto del presente contratto, salvo rinnovo concordato tra le parti del comodato d'uso.

Il bene comodato dovrà essere restituito nella piena disponibilità del Comodante e nello stesso stato in cui si trova all'atto della consegna, ad eccezione delle opere eventualmente realizzate dal Comodatario, in quanto autorizzate col presente atto dal Comodante, e sopra descritte.

**DISCIPLINA DEL CONTRATTO**

Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto non è previsto nel presente atto, dalle norme degli artt. 1803-1812 del Codice Civile, alle quali le parti si rimettono.

**SPESE**

Le spese del presente atto, e tutte quelle accessorie, sono a carico del Comodatario.

██████████, Lì 31 Luglio 2014

**IL COMODANTE** ██████████

**IL COMODATARIO** ██████████

