

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 167/2019 Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 7

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

Parte ricorrente (creditore):

Controparte (debitore):

Immobili oggetto di causa siti a:

Gaggi, Giardini Naxos, Letojanni e Roccalumera

Santa Teresa di Riva, li 05/03/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo
Via Pozzo Lazzaro n° 3
98028 – Santa Teresa di Riva (ME)
Tel: 3471921843



**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Messina**
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni immobiliari – Dott. Maffa Danilo

1 - Premessa

Con ordinanza del 19/12/2019 il sottoscritto Arch. Trimarchi Salvatore Massimo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio relativamente alla causa in oggetto, tra la e la

Il giorno 05/06/2020 il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Tribunale di Messina ove ha prestato giuramento di rito, accettando l'incarico per la redazione della relazione di consulenza tecnica.

2 – Mandato

Oggetto del mandato ricevuto dal C.T.U. è la stima del valore di mercato di alcuni immobili (terreni e fabbricati) siti nei comuni di Gaggi, Giardini Naxos, Letojanni e Roccalumera (ME).

Termine indicato per il deposito della relazione è il 26 gennaio 2021 che è stato prorogato al 30 marzo 2021.

I quesiti posti dal Sig. Giudice, così come elencati al punto 2 del decreto di fissazione udienza, sono:

- 2a - **verifica** della completezza della documentazione;
- 2b – **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...., **acquisire** la documentazione catastale ed urbanistica; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale indicando la data delle costruzioni; verifica della regolarità urbanistica;
- 2c – procedere ad eseguire le necessarie variazioni catastali;
- 2d – verificare l'opportunità di vendere i beni in uno o più lotti;
- 2e – dichiarare se l'immobile è pignorato pro quota e se sia divisibile;
- 2f – redigere la relazione di stima e relativi allegati necessari.



3 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminati i fascicoli riguardanti le parti in causa, il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del C. P. C. e il certificato notarile allegato agli atti, procedendo poi, a un accesso telematico ai registri catastali estraendo le visure, le mappe catastali, gli elaborati planimetrici e le planimetrie degli immobili in oggetto (*vedi allegato 2 – documentazione catastale*).

Fatte le verifiche suddette, sono state convocate le parti per dare inizio alle operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa.

Sono stati effettuati quattro sopralluoghi:

Il primo fissando appuntamento, mediante posta raccomandata A. R., per il giorno 30/07/2020 presso gli immobili siti a Roccalumera (ME) dove, non essendosi presentato nessuno, il sottoscritto dopo aver atteso per circa un'ora, non potendo fare alcun accesso, ha proceduto a un'indagine fotografica, a una disamina dall'esterno prendendo appunti e alla conseguente redazione del verbale di sopralluogo di cui all'allegato 1, rinviando il prosieguo delle operazioni peritali a giorno da stabilirsi e comunicare alle parti.

Il secondo sopralluogo, in data 21/09/2020 e il terzo, in data 02/10/2020, alla presenza del sig., anche in rappresentanza della, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi oggetto di causa dichiarandosi delegato, sono stati effettuati presso gli immobili siti nel comune di a Gaggi; alla fine sono state chiuse le operazioni di sopralluogo, riservandosi il C.T.U., l'eventualità di ulteriori accertamenti ai fini di un corretto espletamento del mandato.

Il quarto sopralluogo, in data 08/02/2021, previo avviso alle parti, è stato effettuato presso gli immobili siti nei comuni di Giardini Naxos e di Letojanni, anche in questa occasione non si è presentato nessuno, ma essendo gli immobili interessati accessibili, il sottoscritto ha potuto dar corso alle operazioni peritali eseguendo un dettagliato rilievo fotografico e verificando alcune misure.

Ai sopralluoghi, ha partecipato quale ausiliario del C.T.U., l'arch.
..... che ha sottoscritto i verbali, ad esclusione del terzo.

In particolare, il sottoscritto ha proceduto a indagini relative agli immobili interessati, prendendo appunti e integrando l'osservazione diretta con rilievi fotografici, in modo da mostrare lo stato dei luoghi, riguardo ai fabbricati, non riscontrando sostanziali modifiche planimetriche rispetto alle planimetrie catastali, non



ha reputato necessario procedere a rilievi metrici, ma esclusivamente a misurazioni strumentali di confronto con quanto riportato nelle piante catastali (*i verbali di sopralluogo sono inclusi nell'allegato 1*).

Durante il corso del proprio lavoro, il sottoscritto ha proceduto ad accessi presso gli uffici tecnici comunali di Gaggi, Giardini Naxos e Letojanni, per acquisire la documentazione urbanistica necessaria (*vedi allegato 3 – documentazione urbanistica*).

4 – Identificazione dei beni immobili oggetto del mandato (punto 2b)

Gli immobili in oggetto, sono situati nei comuni di Gaggi (ME), Giardini Naxos (ME), Letojanni (ME), Roccalumera (ME) e sono censiti all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, (*vedi allegati 2 e 2A – documentazione catastale*), come di seguito specificato:

- COMUNE DI GAGGI

Immobili siti in via Salita Cavallaro s.n.c. facenti parte del fabbricato identificato in catasto al **foglio di mappa n° 7 con la particella n°**

- 1 - sub. 8**, Locale di deposito, Piano 1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 2, superficie catastale mq 3, rendita euro 2,48;
- 2 - sub. 11**, Locale di deposito, Piano 1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 2, superficie catastale mq 3, rendita euro 2,48;
- 3 - sub. 12**, Appartamento di tipo civile, Piano 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 124, rendita euro 179,73;
- 4 - sub. 15**, Locale di deposito, Piano 3-4, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, superficie catastale mq 106, rendita euro 146,57;
- 5 - sub. 19**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale mq 28, rendita euro 55,52;
- 6 - sub. 25**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq 17, rendita euro 33,31;
- 7 - sub. 29**, Appartamento di tipo civile, Piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 121, rendita euro 268,56;



- 8 - **sub. 30**, Appartamento di tipo civile, Piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 121, rendita euro 247,90;
- 9 - **sub. 33**, Appartamento di tipo civile, Piano 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 121, rendita euro 268,56;
- 10 - **sub. 34**, Appartamento di tipo civile, Piani 3 e 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 114, rendita euro 144,61;
- 11 - **sub. 36**, Locale di deposito, Piano 3-4, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 84, superficie catastale mq 104, rendita euro 143,16;
- 12 - **sub. 38**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 51, superficie catastale mq 54, rendita euro 113,26;
- 13 - **sub. 40**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 48, superficie catastale mq 51, rendita euro 106,60;
- 14 - **sub. 47**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 20, superficie catastale mq 20, rendita euro 30,99;
- 15 - **sub. 48**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 24, superficie catastale mq 24, rendita euro 37,18;
- 16 - **sub. 49**, cat. Area Urbana, Piano T., consistenza mq. 122;
- 17 - **sub. 52**, categoria, "in corso di definizione".

Immobili siti in via Salita Cavallaro s.n.c. facenti parte del fabbricato identificato in catasto al **foglio di mappa n° 7 con la particella n°**

- 18 - **sub. 14**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq 13, rendita euro 20,14;
- 19 - **sub. 15**, Autorimessa, Piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 18, superficie catastale mq 18, rendita euro 27,89;
- 20 - **sub. 17**, cat. Area Urbana, Piano S 1, consistenza mq. 89.
- 21 - **Fabbricato** sito in via Salita Cavallaro s.n.c. in catasto:

foglio di mappa n° 7, part. - fabbricato, Piani S 1 - T., cat. in corso di costruzione.



22 - Area urbana sita in via Salita Cavallaro s.n.c., in catasto:

foglio di mappa n° 7, part., **sub. 17**, cat. Area Urbana, Piano T., consistenza mq. 19.

Terreni siti in via Salita Cavallaro s.n.c. identificati in catasto al **foglio di mappa n° 7** con le seguenti **particelle**:

- 23** -, qualità classe 1 – seminativo, superficie 230 mq, reddito dominicale euro 0,53 – agrario euro 0,21;
- 24** -, qualità classe 3 – seminativo, superficie 70 mq, reddito dominicale euro 0,16 – agrario euro 0,07;
- 25** -, qualità classe 1 – mandorleto, superficie 295 mq, reddito dominicale euro 2,06 – agrario euro 1,75;
- 26** -, qualità classe 1 – semin. arb., superficie 144 mq, reddito dominicale euro 0,89 – agrario euro 0,33;
- 27** -, qualità classe 2 – mandorleto, superficie 1154 mq, reddito dominicale euro 4,47 – agrario euro 4,77;
- 28** -, qualità classe 2 – agrumeto, superficie 465 mq, reddito dominicale euro 16,45 – agrario euro 5,52;
- 29** -, qualità classe 2 – agrumeto, superficie 173 mq, reddito dominicale euro 0,81 – agrario euro 0,27;

- **COMUNE DI GIARDINI NAXOS**

Fabbricati siti in via Ischia s.n.c. identificati in catasto al **foglio di mappa n° 4** con le seguenti particelle:

- 1** - **part.**, Fabbricato, Piano T., cat. in corso di costruzione;
- 2** - **part.**, Opificio, Piano T., cat. D/1, rendita 144,00.

Terreni siti in via Ischia s.n.c. identificati in catasto al **foglio di mappa n° 4** con le seguenti **particelle**:

- 1** -, qualità classe 2 – Agrumeto, superficie 278 mq, reddito dominicale euro 12,49 – agrario euro 4,17;



- 2 -, qualità classe 2 – Agrumeto, superficie 325 mq, reddito dominicale euro 14,60 – agrario euro 4,87;

- **COMUNE DI LETOJANNI**

Immobili siti in Contrada Sillemi s.n.c. facenti parte del fabbricato identificato in catasto al **foglio di mappa n° 13:**

- 1 - **Appartamento** di tipo civile s. n., Piano s. n., **part., sub. 4**, graffato **sub. 18 e 21 part.**, cat. A/2, classe 8, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 45, rendita euro 154,94;

Terreni identificati con le seguenti particelle:

- 2 -, qualità classe 1 – vigneto, superficie 262 mq, reddito dominicale euro 3,04 – agrario euro 1,01;
- 3 -, qualità classe 1 – vigneto, superficie 2 mq, reddito dominicale euro 0,02 – agrario euro 0,01;
- 4 -, qualità classe – incolto ster., superficie 42 mq, reddito dominicale euro / – agrario euro /;
- 5 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 479 mq, reddito dominicale euro 1,48 – agrario € 0,74;
- 6 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 156 mq, reddito dominicale euro 0,48 – agrario € 0,24;
- 7 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 193 mq, reddito dominicale euro 0,60 – agrario € 0,30;
- 8 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 490 mq, reddito dominicale euro 1,52 – agrario € 0,76;
- 9 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 1148 mq, reddito dominicale euro 4,45 – agrario € 2,37;
- 10 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 41 mq, reddito dominicale euro 0,16 – agrario € 0,08;
- 11 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 7 mq, reddito dominicale euro 0,03 – agrario € 0,01;



- 12 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 8 mq, reddito dominicale euro 0,03 – agrario € 0,02;
- 13 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 125 mq, reddito dominicale euro 0,48 – agrario € 0,26;
- 14 -, qualità classe 2 – mandorlo, superficie 370 mq, reddito dominicale euro 1,53 – agrario € 1,53;
- 15 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 190 mq, reddito dominicale euro 0,59 – agrario € 0,29;
- 16 -, qualità classe 3 – seminativo arbor., superficie 205 mq, reddito dominicale euro 0,64 – agrario € 0,32;
- 17 -, qualità classe 1 – seminativo arbor., superficie 335 mq, reddito dominicale euro 1,30 – agrario € 0,69;

- **COMUNE DI ROCCALUMERA**

Immobili identificati in catasto al **foglio di mappa n° 12**

- 18 – **Area** su cui sorge **Appartamento** di tipo civile s. n., piani T - 1 - 2 - 3, in catasto fabbricati: **particella**, cat. A/2, classe 4, consistenza 2 vani, sup. catastale mq 33, rendita euro 75,40;
- 19 - Terreno sito in via Lungomare – G. Colombo, Piano T., in catasto fabbricati: **particella**, **sub. 18**, cat. Area Urbana, consistenza mq. 15;
- 20 - Terreno sito in via Lungomare – G. Colombo, Piano T., in catasto fabbricati: **particella**, **sub. 30**, cat. Area Urbana, consistenza mq. 167;
- 21 - Terreno sito in via Giovanni Camini – Piano T., in catasto fabbricati: **particella**, **sub. 12**, cat. Area Urbana, consistenza mq. 190.

Immobili identificati in catasto al **foglio di mappa n° 8**

- 22 - Terreno sito in via Casazza, Piano T., in catasto fabbricati: **particella**, cat. Area Urbana, consistenza mq. 17;
- 23 - Terreno sito in via Case Escal s.n., in catasto terreni: **particella**, qualità classe / – incolto ster., superficie 10 mq, reddito dominicale euro / – agrario euro /;



In catasto le unità immobiliari sono rappresentate graficamente dalle planimetrie allegata in copia nella documentazione catastale (*Vedi all'allegati 2 e 2A - visure e planimetrie catastali*).

5 – Provenienza

Per quanto riguarda provenienza ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si fa riferimento alla certificazione notarile in atti.

6 – Descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale

Svolti gli opportuni accertamenti sui luoghi, esaminati gli elementi acquisiti, il materiale ricercato e fornito, svolte le indagini di mercato, il sottoscritto riassume il proprio lavoro procedendo a una descrizione dei beni con individuazione degli stessi e con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche, stato dei luoghi e consistenza (*vedi allegato 2 - documentazione catastale e allegato 4 – documentazione fotografica*).

Preliminarmente alla stima viene determinata la superficie commerciale, che per i fabbricati è calcolata, considerando la somma dell'intera superficie al lordo di murature e tramezzi, ragguagliando terrazzini e balconi alla superficie commerciale con un coefficiente pari allo 0,25 rispetto al valore della superficie abitabile, mentre, per quanto riguarda i terreni, viene presa in considerazione la superficie catastale ricavata dai certificati acquisiti. Quindi avremo:

COMUNE DI GAGGI (ME)

Fabbricato sito in via Salita Cavallaro s.n.c. identificato in catasto al foglio di mappa n° 7 con la particella n°

Si compone di due corpi di fabbrica in aderenza con strutture in cemento armato, aventi destinazione residenziale, costituiti di piano cantinato, quattro elevazioni fuori terra e sottotetti, serviti da propri vani scale e ascensori, (*vedi foto n° 1, 2, 3 e 4, allegato 4 – documentazione fotografica*), edificati a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° del Successivamente è stata rilasciata



la Concessione edilizia per opere di variante n° ... del Infine, il Comune di Gaggi, ha rilasciato il certificato di agibilità n° ... del (*vedi allegato 3 – documentazione urbanistica*).

Detti corpi di fabbrica, in buono stato di manutenzione, confinano a est con aree di pertinenza destinate a parcheggi, camminamenti, spazi di accesso e isolamento, a cui si accede tramite strada privata, delimitata da un cancello, che si diparte dalla via Salita Cavallaro; a ovest, nord e sud con altre aree libere o di pertinenza. Gli immobili interessati alla causa in oggetto, consistono in unità residenziali e autorimesse distribuite tra piano interrato (garage) e i piani superiori, posti auto e terreni, come di seguito descritto:

1 – Unità immobiliare ad uso ripostiglio, identificata col **sub. 8** della **particella** ..., posta al primo piano del corpo di fabbrica con accesso dall'androne sub. 44 e vano scale identificato col sub. 43. Di fatto è utilizzata come volume tecnico, essendovi alloggiati gli impianti dell'ascensore, a servizio collettivo (*vedi foto n° 5, allegato 4 – documentazione fotografica*). L'unità è rifinita con intonaco, punto luce per l'uso cui è destinata, ha altezza di ml 2,70 circa e una superficie utile pari a mq 2,40 circa. *La superficie lorda commerciale è pari a mq 3,50*. Trattandosi di locale di pertinenza dell'ascensore si ritiene che sia di natura condominiale e pertanto **non si procede alla sua valutazione**.

2 – Unità immobiliare ad uso ripostiglio identificata col **sub. 11** della **particella**, posta al secondo piano del corpo di fabbrica con accesso dall'androne sub. 44 e vano scale identificato col sub. 43. Consiste in una superficie non delimitata dal vano scale del quale costituisce un ampliamento. L'ambiente che prende luce naturale diretta è rifinito con intonaco civile, pavimentato e tinteggiato come il vano scale, di cui fa parte, ha altezza di ml 2,70 e superficie utile di mq 2,40 circa (*vedi foto n° 6, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie lorda commerciale è pari a mq 3,50*.

3 – Unità immobiliare ad uso residenziale, identificata col **sub. 12** della **part.**, posta al terzo piano del corpo di fabbrica con accesso dall'androne sub. 44 e



vano scale e ascensore identificato col sub. 43. È costituita da un ambiente principale destinato a ingresso soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto e doppi servizi, il tutto ha una superficie utile di mq 95,00 circa, l'altezza netta è di ml 2,70. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, i servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Le superfici murarie e il soffitto non sono ancora tinteggiati. Un ampio balcone di mq 55,00 circa, pavimentato, circonda l'immobile sui tre fronti liberi (*vedi foto n° 7, 8, 9, 10, 11 e 12, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie commerciale è pari a:*

Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 112,00

Superficie del balcone pari a mq 55,00 x 0,25 = mq 13,75

Superficie Commerciale mq 125,75

4 – Unità immobiliare destinata a locale di sgombero, posta al piano sottotetto, identificata col **sub. 15** della **particella** Vi si accede direttamente da una scala di servizio in legno autoportante che si diparte dal terzo piano del vano scale del corpo di fabbrica identificato col sub. 43. L'immobile con copertura a tetto in legno lamellare è composto da tre ambienti (locali di sgombero) e da un servizio igienico. È rifinito con intonaco civile ed è ha superficie utile di mq 76,80 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Le superfici murarie non sono ancora tinteggiate (*vedi foto n° 13, 14, 15, 16,17, 18 e 19, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie commerciale è pari a:*

Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 99,00

Superficie del balcone pari a mq 55,00 x 0,25 = mq 19,00

Superficie Commerciale mq 118,00

5 – Unità immobiliare destinata a garage, identificata col **sub. 19** della **particella**, sita al piano interrato del fabbricato e con accesso diretto dall'androne identificato col sub. 44 (*vedi foto n° 20 e 21, allegato 4 – documentazione fotogra-*



fica). Nell'immobile, al momento del sopralluogo, sono poste alcune lavatrici utilizzate da terzi. Ha altezza netta di ml 2,60 circa e una superficie utile di mq 25,00 circa, è rifinita con pavimenti e intonaco civile e sono presenti i normali punti luce e prese di corrente in modo proporzionato alla necessità dell'ambiente. Le pareti non sono ancora tinteggiate. Non è presente la parete che delimita l'intercapedine come da piante catastali allegate, che dovrà essere realizzata prima di eventuali atti di vendita ai fini della conformità urbanistica e catastale. La superficie è stata ricavata dalle planimetrie catastali, escludendo l'intercapedine che non è stata computata. *Superficie commerciale mq 28,00.*

6 – Unità immobiliare destinata a garage, identificata col **sub. 25** della **particella**, posta al piano interrato del fabbricato e con accesso diretto dall'androne identificato col sub. 44 (*vedi foto n° 22 e 23, allegato 4 – documentazione fotografica*). Ha altezza netta di ml 2,60 circa e una superficie utile di mq 14,50 circa, è rifinita con pavimenti e intonaco civile e sono presenti i normali punti luce e prese di corrente in modo proporzionato alla necessità dell'ambiente. Le pareti non sono ancora tinteggiate. *Superficie commerciale mq 17,00*

7 – Unità immobiliare ad uso residenziale, identificata col **sub. 29** della **part.**, posta al primo piano del corpo di fabbrica con accesso diretto dall'androne sub. 46 e dal vano scale e ascensore identificato col sub. 45. È costituita da un ambiente principale destinato a ingresso – soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto e doppi servizi, il tutto ha una superficie utile di mq 95,00 circa, l'altezza netta misura ml 2,70. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, e i servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Le superfici murarie e il soffitto non sono ancora tinteggiati. Due balconi, di mq 15,00 e di mq 15,50 circa, pavimentati, sono distribuiti sui lati est e ovest (*vedi foto n° 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie commerciale è pari a:*



Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 112,00

Superficie dei balconi pari a mq $33,50 \times 0,25 =$ mq 7.60

Superficie Commerciale mq 119,60

8 – Unità immobiliare ad uso residenziale, identificata col **sub. 30** della **part.**, posta al primo piano del corpo di fabbrica con accesso diretto dall'androne sub. 46 e dal vano scale e ascensore identificato col sub. 45. È costituita da un ambiente principale destinato a ingresso – soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto e doppi servizi, il tutto ha una superficie utile di mq 94,00 circa, l'altezza netta misura ml 2,70. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, i servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Il soffitto e le superfici murarie non sono ancora tinteggiati. Un ampio balcone di mq 54,00 circa, pavimentato, circonda l'immobile sui tre fronti liberi (*vedi foto n° 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie commerciale è pari a:*

Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 109,00

Superficie dei balconi pari a mq $54,00 \times 0,25 =$ mq 13,50

Superficie Commerciale mq 122,50

9 – Unità immobiliare ad uso residenziale, identificata col **sub. 33** della **part.**, posta al terzo piano con accesso diretto dall'androne sub. 46 e dal vano scale e ascensore identificato col sub. 45. È costituita da un ambiente principale destinato a ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto circa e doppi servizi, il tutto ha una superficie utile di mq 96,00 circa, l'altezza netta misura ml 2,70. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, i servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Il soffitto e le superfici



murarie non sono tinteggiati. Due balconi, di mq 15,00 e di mq 14,50 circa, pavimentati, sono distribuiti sui lati est e ovest (*vedi foto n° 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, allegato 4 – documentazione fotografica*). La superficie commerciale è pari a:

Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 112,00

Superficie dei balconi pari a mq 29,50 x 0,25 = mq 7,35

Superficie Commerciale mq 119,35

10 – Unità immobiliare ad uso residenziale, identificata col **sub. 34** della **part.**, distribuita ai piani terzo e quarto sottotetto del corpo di fabbrica con accesso diretto dall'androne sub. 46 e dal vano scale e ascensore identificato col sub. 45. Al piano terzo è costituita da ingresso, dove si trova anche la scala in ferro che porta al sottotetto (locali di sgombero), disimpegno, la cucina, una camera, e wc, il tutto ha superficie utile di mq 43,50 circa, l'altezza netta misura ml 2,70. Il soggiorno ingresso, riportato nella planimetria catastale è stato suddiviso in due ambienti con una parete in cartongesso separando la zona cucina. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, il servizio igienico e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa.

Al piano quarto si trova un ampio ambiente destinato a locale di sgombero e un servizio igienico, il tutto ha una superficie utile di mq 36,50 circa. Il soffitto è realizzato in legno lamellare, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in PVC con vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con piastrelle per un'altezza di ml 2,00 circa.

In tutta l'unità immobiliare (piano terzo e quarto) sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Le superfici murarie e il soffitto del piano terzo non sono ancora tinteggiati. La scala di collegamento tra i piani non è ultimata e mancano le porte del disimpegno e della cucina. Sia al terzo che al quarto ci sono balconi e terrazzino pavimentati, rispettivamente di mq 30,50 e di mq 47,00 circa.

La superficie utile misura in totale mq 80,00 circa (*vedi foto n° 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53, allegato 4 – documentazione fotografica*). La superficie commerciale è pari a:



Piano terzo: Superficie lorda mq 52,00
Superficie balcone mq 30,50 x 0,25 = mq 7,50
Superficie Commerciale mq 59,50

Piano quarto (locale di sgombero): Superficie lorda mq 48,00
Superficie balcone mq 47,00 x 0,25 = mq 11,70
Superficie Commerciale mq 59,70

11 – Unità immobiliare posta al piano sottotetto del fabbricato (locale di sgombero), identificata col **sub. 36** della **particella** Vi si accede direttamente da una scala di servizio in legno autoportante che si diparte dal vano scale terzo piano identificato col sub. 45. L'immobile con copertura a tetto in legno lamellare è composto da tre ambienti e da un servizio igienico. È rifinito con intonaco civile ed è ha superficie utile di mq. 76,80 circa. Sono stati predisposti gli impianti elettrici e idrici sottotraccia ma mancano quadro elettrico, gli interruttori dei punti luce e le prese di corrente. Le superfici murarie non sono ancora tinteggiate (*vedi foto n° 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60, allegato 4 – documentazione fotografica*). *La superficie commerciale è pari a:*

Superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq 99,00
Superficie del balcone pari a mq 53,00 x 0,25 = mq 13,00
Superficie Commerciale mq 112,00

12 – Unità immobiliare destinata a garage, identificata col **sub. 38** della **particella**, posta al piano interrato del fabbricato e con accesso diretto dall'androne identificato col sub. 46 (*vedi foto n° 61 e 62, allegato 4 – documentazione fotografica*). L'unità immobiliare ha altezza netta di ml 2,60 circa e una superficie utile di mq 50,50 circa, è rifinita con pavimenti e intonaco civile e sono presenti i normali punti luce e prese di corrente proporzionati alla necessità dell'ambiente, le pareti non sono tinteggiate e non è presente una parete che delimita l'intercapedine sul lato ovest come da pianta catastale allegata, che dovrà essere realizzata prima di eventuali atti di vendita ai fini della conformità urbanistica e catastale. La superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale escludendo l'intercapedine che non è stata computata. *Superficie commerciale mq 54,00.*



13 – Unità immobiliare destinata a garage, identificata col **sub. 40** della **particella**, posta al piano interrato del fabbricato e con accesso diretto dall'androne identificato col sub. 46 (*vedi foto n° 63 e 64, allegato 4 – documentazione fotografica*). L'unità immobiliare ha altezza netta di ml 2,60 circa e superficie utile di mq 48,00 circa, è rifinita con pavimenti e intonaco civile e sono presenti i normali punti luce e prese di corrente in modo proporzionato alla necessità dell'ambiente, le pareti non sono ancora tinteggiate. Non è presente la superficie muraria che delimita l'intercapedine come da pianta catastale allegata, che dovrà essere realizzata prima di eventuali atti di vendita ai fini della conformità urbanistica e catastale. La superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale escludendo l'intercapedine che non è stata computata. *Superficie commerciale mq 51,50.*

14 – Unità immobiliare con destinazione di parcheggio auto scoperto, identificata col **sub. 47** della **particella**, posta nell'area destinata a parcheggio prospiciente il fabbricato, allo stato attuale la superficie è stata ricavata dalla documentazione catastale in quanto sui luoghi non è definita (*vedi foto n° 65 e 66, allegato 4 – documentazione fotografica*). *Superficie commerciale mq 20,00.*

15 – Unità immobiliare con destinazione di parcheggio auto scoperto, identificata col **sub. 48** della **particella** ... posta nell'area destinata a parcheggio prospiciente il fabbricato, allo stato attuale la superficie è stata ricavata dalla documentazione catastale in quanto sui luoghi non è definita (*vedi foto n° 65 e 66, allegato 4 – documentazione fotografica*). *Superficie commerciale mq 23,00.*

16 – Terreno libero censito al catasto fabbricati come area urbana, identificato col **sub. 49 della particella** ... Ha una superficie di mq 122 e rilevanza autonoma non risultando pertinenza di alcuna unità. È posto a sud dell'edificio al quale non è adiacente, ed è limitrofo ad area privata identificata col subalterno 2 attraverso cui si accede. L'accesso, sia carrabile che pedonale, è condizionato dalla presenza di un cancello in ferro atto a chiudere la proprietà privata contigua (il sub. 2) non fisicamente delimitata. Al momento del sopralluogo, l'area in terra battuta e caratterizzata da una recinzione in legno, non era occupata e non risultano vincoli



in merito (vedi foto n° 67 e 68, allegato 4 – documentazione fotografica), ma non è stato possibile accedere in quanto il non era in possesso delle chiavi del cancello e il rilievo fotografico è stato eseguito dall'esterno. Per quanto sopra: *Superficie commerciale mq 122,00.*

17 – Terreno libero censito al catasto fabbricati come categoria “in corso di definizione”, identificato col **sub. 52 della particella**, posto a nord - est dell'edificio, con superficie di mq 735 circa ricavata con calcolo grafico dall'elaborato planimetrico, ha rilevanza autonoma non risultando pertinenza di alcuna unità. Non è adiacente al fabbricato e delimita a nord - ovest con strada pubblica dalla quale si può avere accesso, a sud - est con area privata identificata col subalterno 28 della particella e con terreno libero part., oggetto della presente relazione, da dove si può avere accesso. Non sembra in uso, all'interno ci sono qualche albero di ulivo e qualche altra essenza, è acclive e non terrazzato, non recintato e in cattive condizioni colturali (vedi foto n° 69 e 70, allegato 4 – documentazione fotografica). Per quanto sopra: *Superficie commerciale mq 735,00.*

Fabbricato sito in via Salita Cavallaro s.n.c. identificato in catasto al foglio di mappa n° 7 con la particella n°

Detto fabbricato ad uso residenziale è costituito di piano interrato, tre elevazioni fuori terra e sottotetto, (vedi foto n° 71, allegato 4 – documentazione fotografica), è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° ... del Ad oggi è munito del certificato di agibilità n° del rilasciato dal Comune di Gaggi (vedi allegato 3 – documentazione urbanistica).

Gli immobili, interessati alla causa in oggetto, consistono in una superficie di terreno libero e in due posti auto come di seguito descritto:

18 – Unità immobiliare con destinazione di parcheggio auto scoperto, identificata col **sub. 14 della particella**, posta nell'area destinata a parcheggio prospiciente il fabbricato suddetto, allo stato attuale la superficie è stata ricavata dalla documentazione catastale in quanto sui luoghi non è definita (vedi foto n° 72 e 73, allegato 4 – documentazione fotografica). *Superficie commerciale mq 13,00.*



19 – Unità immobiliare con destinazione di parcheggio auto scoperto, identificato col **sub. 15 della particella**, posta nell'area destinata a parcheggio prospiciente il fabbricato, allo stato attuale la superficie è stata ricavata dalla documentazione catastale in quanto sui fogli non è definita (*vedi foto n° 72 e 74, allegato 4 – documentazione fotografica*). Superficie commerciale mq 18,00.

20 – Terreno libero (area urbana) della consistenza di mq 89,00 censito al catasto dei fabbricati col **sub. 17 della particella**, ha rilevanza autonoma non risultando pertinenza di alcuna unità ed è posto a est dell'edificio al quale non è adiacente. Nella C. E. n° del è indicata come area destinata a parcheggio. L'accesso, sia carrabile che pedonale è consentito attraverso altra area destinata a parcheggio (*vedi foto n° 71, allegato 4 – documentazione fotografica*). Per quanto sopra: Superficie commerciale mq 89,00.

21 – **fabbricato ad uso residenziale** identificato in catasto al **foglio di mappa n° 7 con la particella n°** costituito di piano interrato, 1 elevazione fuori terra e sottotetto, collegati da vano scale (*vedi foto n° 75, 76, 77, 78, allegato 4 – documentazione fotografica*), ad oggi sono state realizzate solo le strutture in cemento armato edificate a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° del (*vedi allegato 3 – documentazione urbanistica*).

Nel progetto autorizzato si articola, in sintesi, come segue:

Piano interrato, contornato, su tre lati, da un intercapedine di isolamento di 0,70 ml e la cui altezza è di 2,70 ml, costituito da un ampio ambiente destinato a magazzino e deposito attrezzi di mq 34,45 circa, disimpegno e servizio igienico di mq 3,60 circa.

Piano Terra, la cui altezza netta misura 2,70 ml, costituito da soggiorno/pranzo, disimpegno di mq 15,20 circa, camera da letto di mq 14,95 circa e servizio igienico di mq 3,50 circa;

Sottotetto, costituito da un ampio ambiente di mq 50,00 circa non abitale e con altezza media di ml 1,65 circa.



In totale la superficie utile, escluso il sottotetto non abitabile, è di mq 76,50 circa. *Totale Superficie Commerciale piani terra e primo mq 90,00.*

22 - Terreni liberi, identificati con **le particelle n°** e, uno attorno all'edificio suddetto (punto 21) e uno adiacente, in parte, al primo, con superfici catastali di mq 144 e mq 1154, possono avere accesso sia a sud dalla strada privata che si diparte da via Salita Cavallaro sia lato nord da via pubblica, e per essi si giunge al fabbricato.

Non sono coltivati, all'interno ci sono qualche albero di ulivo e qualche altra essenza, e solo in prossimità della casa sono sistemati e terrazzati, non recintati e in cattive condizioni colturali (*vedi foto n° 88, 89, allegato 4 – documentazione fotografica*). Urbanisticamente, la cubatura disponibile è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato identificato con la particella catastale, Per quanto sopra: *Totale Superficie commerciale mq 1.298,00.*

23 – Terreno (area urbana) avente una superficie catastale di mq 19,00 circa posto a est dell'edificio identificato, censito al catasto fabbricati col **sub. 17** della particella catastale, Si tratta di una superficie posta in prossimità dell'ingresso all'area di pertinenza di un condominio al quale si accede dalla via Salita Cavallaro e per una strada privata che si diparte da questa. L'area è recintata con rete metallica e con una porta in ferro e in essa trovo posto un deposito di GPL interrato a servizio del fabbricato suddetto giusto contratto privato stipulato con la ".....", come dichiarato dal sig. presente al sopralluogo. Non è adiacente al fabbricato e delimita con aree libere (*vedi foto n° 79, 80, 81 e 82, allegato 4 – documentazione fotografica*).

Per quanto sopra: *superficie commerciale mq 19,00.* Essendo occupato in modo permanente a servizio del fabbricato part., non ha un valore di riferimento sul mercato pertanto **non si procede ad alcuna valutazione.**

24 - relitti di area libera ricadenti in zona "C1" del vigente P. di F., utilizzati ai fini edificatori per la realizzazione del fabbricato identificato con la particella, in atto incolti e in stato di abbandono, identificati con le **particelle catastali** di mq 230,00 - di mq 70,00 - di mq. 295,00 - (*vedi foto n° 83, 84, 85, 86, allegato*



4 – documentazione fotografica). Per quanto sopra: *Totale Superficie commerciale mq 595,00.*

25 – terreni incolti e abbandonati ricadenti in zona “E” agricola del vigente P. di F., identificati con le **particelle catastali** di mq 465,00 e di mq 23,00 ubicati lungo la via Salita Cavallaro in prossimità dell’ingresso, carrabile e pedonale, alla proprietà privata del fabbricato identificato con la particella catastale (*vedi foto n° 90, 91, allegato 4 – documentazione fotografica*). Per quanto sopra: *Totale Superficie commerciale mq 488,00.*

COMUNE DI GIARDINI NAXOS (ME)

1 – il **fabbricato** sito in via Ischia s.n.c. e identificato in catasto al **foglio di mappa n° 4** con la **part.** è una palestra con struttura in cemento armato, ricade in zona urbanistica di espansione “C2” ed è stata edificata dalla, a scomputo di oneri concessori, a seguito di stipula di apposita convenzione il Comune di Giardini Naxos e le società e in data e registrata al n° del Repertorio e rilascio della Concessione Edilizia n° del (*vedi allegato 3 – documentazione urbanistica*).

Detto fabbricato si compone di un ampio ambiente, non ancora rifinito, con altezza netta di ml 8,50 e superficie interna di ml 30,00 x ml 15,95 circa (*vedi foto n° 1a, 4a, 5a, 6a, allegato 4 – documentazione fotografica*), dove secondo il progetto approvato vi saranno allocati l’area gioco e relativi servizi. La consistenza dell’immobile in oggetto risulta accertata anche nel ricorso R. G. promosso dal Comune di Giardini Naxos contro e

2 - I terreni siti in via Ischia s.n.c. e identificati in catasto al **foglio di mappa n° 4** con le **part.** che ricadono in zona omogenea C2 (espansione urbana), come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. del (*vedi documentazione urbanistica - allegato 3*) di fatto, sono aree contigue e asservite alla palestra, sono state oggetto di intervento di lottizzazione e consistono in strada pubblica (particella) e parcheggio pubblico (part.). Detti terreni sono stati ceduti al comune giusta convenzione di lottizzazione Rep.



..... del, stipulata tra il comune e la società e a seguito della concessione edilizia n° del, (vedi foto n° 1a, 2a, 3°, allegato 4 – documentazione fotografica).

3 – il piccolo fabbricato identificato con la particella Part. – è un immobile con diritto di proprietà per l'area, adiacente a cabina elettrica dell'Enel distribuzione s.p.a., esternamente l'altezza è pari a ml 2,30 e le dimensioni, in pianta, misurano ml 4,00 x ml 2,50 circa, è rifinito con intonaci colorati idrorepellenti ed è in buono stato di manutenzione, (vedi foto n° 1a, 7a, allegato 4 – documentazione fotografica).

Considerata la situazione descritta relativamente agli immobili suddetti, a giudizio del sottoscritto, non è il caso procedere ad alcuna valutazione.

COMUNE DI LETOJANNI (ME)

1 – Unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un complesso edilizio denominato “.....” sito in contrada Sillemi, (vedi foto n° 1b, allegato 4 – documentazione fotografica) identificata al foglio di mappa n° 13 col **sub. 4 della part., e sub. 18 - 21 della part.** ubicata al piano primo – sotto strada del corpo di fabbrica “B” e composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, piccolo disimpegno, altra camera e servizio igienico. All'unità sono annessi due cortili. Il tutto confina con terreno condominiale da cui si ha accesso, altri immobili, e muro di contenimento.

Detta unità risulta venduta ai signori e giusto atto di compravendita del presso notaio , repertorio n°, raccolta n° (vedi allegato n° 5). In catasto ancora in ditta a per mancato aggiornamento in conseguenza del citato atto di compravendita e della domanda di voltura del **Considerato ciò, il sottoscritto relativamente a detto immobile non procede ad alcuna valutazione.**

2 - I terreni siti in C.da Sillemi, identificati con le particelle catastali di mq 370,00 - di mq 190,00 - di mq 205,00 - di mq 335,00 - di mq



262,00 - di mq 2,00 - di mq 42,00 - di mq 479,00 - di mq 156,00 - di mq 193,00 - di mq 90,00 - di mq 1148,00 - di mq 41,00 - di mq 7,00 - di mq 8,00 - di mq 125,00 - ricadono in zona omogenea "C" (espansione urbana), del vigente Piano di Fabbricazione come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. del rilasciato dal Comune di Letojanni (*vedi allegato 3 - documentazione urbanistica*), sono stati oggetto di un intervento di lottizzazione con convenzione stipulata il Rep. N° Racc. presso notaio Detta lottizzazione risulta completata con la cessione delle aree al Comune.

Inoltre detti terreni, ricadono: nel P.A.I., piano studio di bacino per l'assetto idrogeologico (carta della pericolosità e dei rischi geomorfologico e carta dei dissesti); nel Piano Paesistico ambito 9 Provincia di Messina (Aree con livello di tutela 1 e soggette a recupero art. 20 NDA); nella fascia di rispetto dell'autostrada (particelle

In particolare, le particelle, sono due porzioni di terreno destinate a parcheggio poste al limite dalla strada di lottizzazione gravate dal diritto di uso perpetuo a favore del condominio per come si è avuta conoscenza esaminando l'atto di acquisto del già citato, ***pertanto non si procede alla loro valutazione.***

I restanti terreni sono in stato di abbandono, non recintati e in cattive condizioni colturali, all'interno si trovano alberature e vegetazione autoctona con diverse essenze e sterpaglie (*vedi foto n° 1b, 2b, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b, allegato 4 – documentazione fotografica*). Per quanto sopra: *Totale Superficie commerciale mq 3.772,00.*

COMUNE DI ROCCALUMERA (ME)

1 – Area su cui è costruita porzione di un appartamento identificato con la particella del foglio di mappa n° 2, sita in via lungomare – C. Colombo (*vedi foto n° 1c, 2c, allegato 4 – documentazione fotografica*).

Si tratta della proprietà di parte dell'area su cui sorge l'immobile suddetto, precisamente, un edificio per civile abitazione di recente costruzione. L'intero immo-



bile ha superficie di impianto di mq 39,00 dei quali 10,00 mq sono quelli della particella (vedi allegato 2A - documentazione catastale). Per quanto sopra la superficie commerciale è di mq 10,00.

2 – aree urbane site in via Lungomare – C. Colombo n°, identificate in catasto al foglio 12, particella con il subalterno sub. 18 della consistenza di mq 15,00 e con il subalterno 30 della consistenza di mq 167 (vedi foto n° 3c, 4c, 5c, allegato 4 – documentazione fotografica).

Detti immobili rappresentano due aree di corte a servizio di più unità immobiliari di diversa consistenza e tipo facenti parte dell'identica particella, per come si evince dall'elaborato planimetrico redatto il data in occasione della catastrazione degli immobili (vedi allegato 2a - documentazione catastale). Si ritiene che tali aree non possano essere alienate in maniera singola trattandosi di pertinenza, **pertanto non si procede alla loro valutazione.**

3 – area urbana sita in via Giovanni Caminito identificata al foglio 12, particella sub. 12 della consistenza di mq 190,00 (vedi allegato 2/A – documentazione catastale).

Detto immobile è oggi l'area su cui sorge il fabbricato identificato dai subalterni da 1 a 10 pertanto, tale subalterno, è da considerarsi un doppione non più individuabile, **pertanto non si procede alla sua valutazione.**

4 – Terreni siti in via Casazza - Case Escal identificati in catasto al foglio di mappa n° 8 con la particella, area urbana di 17,00 mq con la particella con superficie di 10,00 mq.

Dette particelle, allo stato attuale, identificano l'area di ingresso al complesso immobiliare ricadente nella particella e in particolare nei subalterni 1 e 19 per come può evincersi facilmente dal confronto tra le planimetrie catastali di dette particelle e l'elaborato planimetrico datato che si allega per il raffronto (vedi allegato 2/A - documentazione catastale e foto n° 6c, allegato 4 – documentazione fotografica), **per tale motivo non si procede alla loro valutazione.**



7 - Redazione della stima e formazione di lotti

Avuta una conoscenza tecnica adeguata dei beni da stimare, dopo attento esame, ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, viene utilizzato il **metodo comparativo**, che presuppone la comparazione del bene da stimare, facendo riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili aventi analoghe destinazioni funzionali, tipologia costruttiva ed ubicazione, venduti o offerti nel mercato considerando anche l'attuale situazione economica e finanziaria con forte stasi del mercato.

Detti valori medi desunti da agenzie immobiliari nonché da informazioni di operatori del settore presenti sul territorio, vengono poi confrontati con quelli della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei valori agricoli medi per aree urbane dell'Agenzia delle Entrate, assunti come elemento di verifica della valutazione effettuata, tenuto conto anche degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione. Inoltre, considerata la composizione e la localizzazione di determinati immobili, si ritiene opportuno procedere alla formazione di alcuni lotti.

Immobili siti a Gaggi (ME)

Nella zona di espansione urbanistica ai margini del centro urbano, dove insistono gli immobili in oggetto, in base alle indagini di mercato sui correnti prezzi di vendita, concretizzati per immobili simili considerati in condizioni d'uso "normale", si sono potute riscontrare quotazioni immobiliari con valori espressi in €/mq (euro al metro quadrato) dalle quali si sono potuti dedurre i seguenti valori medi: appartamenti € 770,00/mq; garage, € 300/mq; sottotetti (locali di sgombero) con possibilità di recupero abitativo € 450,00/mq; depositi – ripostigli, € 300,00/mq; Posto auto scoperto, € 50,00/mq; Fabbricato in corso di costruzione € 300,00/mq.

I valori medi suddetti, relativamente agli appartamenti, ai garage e ai locali di sgombero avranno un abbattimento forfettario in quanto, gli immobili, per essere resi fruibili necessitano di interventi di completamento come specificato nel paragrafo "descrizione degli immobili". Per cui, effettuate le opportune comparazioni, il sottoscritto ritiene adeguato assumere per gli immobili in oggetto, i prezzi unitari di seguito specificati:

- **Appartamenti € 770,00/mq – 15% = € 655,00**



- **Garage € 300,00/mq – 10% = € 270,00**
- **Locali di sgombero € 450,00/mq – 10% = € 405,00**
- **Depositi - ripostigli € 300,00/mq**
- **Posto auto esterno € 50,00/mq**
- **Fabbricato in corso di costruzione € 280,00/mq**

Terreni in zona “E” agricola

E' stata calcolata una media tra i dati ricavati dall'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Messina e quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte sui correnti prezzi di vendita, concretizzati per immobili simili.

- **Terreni agricoli € 3,50/mq**

Terreni in zona “C1” di espansione urbana

Considerato che trattasi di terreni (part.) con cubatura già sfruttata in ambito di interventi di lottizzazione, vengono valutati alla stessa maniera dei terreni agricoli:

- **Terreni In zona C1 privi di cubatura € 3,50/mq**

Aree urbane, vengono assegnati valori diversi tenendo conto delle considerazioni che seguono:

- Aree che non hanno potenzialità edificatorie ma possono essere utilizzate come pertinenza di altre unità immobiliari in quanto adiacenti, **€ 50,00/mq;**
- Aree urbane che non hanno potenzialità edificatorie non adiacenti ad altre unità immobiliari e non utilizzate, si prevede un valore come terreno agricolo, **€ 3,50/mq.**

Immobili siti a Letojanni (ME)

Per gli immobili ricadenti nel Comune di Letojanni, con le stesse modalità di cui sopra, si è proceduto ad una valutazione di aree libere ricadenti in zona “C” con cubatura già sfruttata dal punto di vista edificatorio e per i quali si è ritenuto di applicare un valore unitario come terreni agricoli:

- **Terreni agricoli € 2,00/mq**



Immobili siti a Roccalumera (ME)

Per gli immobili ricadenti nel Comune di Roccalumera (ME), si è proceduto sempre con le modalità già illustrate, all'individuazione del valore dell'area edificabile sulla quale è stato edificato un fabbricato da parte di altre ditte, assegnando un **valore unitario di € 250,00/mq.**

Con la presente stima, moltiplicando le superfici commerciali degli immobili per il rispettivo prezzo unitario assunto, si ottengono i probabili valori di mercato di seguito riportati:

Comune di Gaggi (ME)

1 - Deposito identificato al fg. 7, sub. 8 della particella

Relativamente a detto immobile, non si è svolta alcuna valutazione, per i motivi espressi al paragrafo 5 - descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale.

2 - Deposito identificato al fg. 7, sub. 11 della particella

Superficie commerciale mq 3,50 x €/mq 300,00 = **€ 1.050,00**

3 – Appartamento, identificato al fg. 7, sub. 12 della part.

Superficie commerciale mq 125,75 x 655,00 €/mq = **€ 82.366,25**

4 – Deposito (locale di sgombero), fg. 7, sub. 15 della particella

Superficie Commerciale mq 118,00 x 405,00 €/mq = **€ 47.790,00**

5 – garage, identificato al fg. 7, sub. 19 della particella

Superficie commerciale mq 28,00 x 270,00 €/mq = **€ 7.560,00**



6 – garage, identificato al fg. 7, **sub. 25** della **particella**

Superficie commerciale mq 17,00 x 270,00 €/mq = € **4.590,00**

7 – Appartamento, identificato al fg. 7, **sub. 29** della **part.**

Superficie commerciale mq 119,60 x 655,00 €/mq = € **78.338,00**

8 – Appartamento, identificato al fg. 7, **sub. 30** della **part.**

Superficie commerciale mq 122,50 x 655,00 €/mq = € **80.237,50**

9 – Appartamento, identificato al fg. 7, **sub. 33** della **part.**

Superficie commerciale mq 119,35 x 665,00 €/mq = € **78.174,25**

10 – Appartamento, identificato al fg. 7, **sub. 34** della **part.**

Piano terzo:

Superficie commerciale mq 59,50 x 655,00 €/mq. = € 38.972,50

Piano quarto (locale di sgombero):

Superficie commerciale mq 59,70 x 405,00 €/mq = € 24.178,50

Totale € **63.151,00**

11 – Deposito (locale di sgombero), fg. 7, **sub. 36** della **particella**

Superficie commerciale mq 112,00 x 405,00 €/mq = € **45.360,00**

12 – garage, identificato al fg. 7, **sub. 38** della **particella**

Superficie commerciale mq 54,00 x 270,00 €/mq = € **14.580,00**



13 – garage, identificato al fg. 7, **sub. 40** della **particella**

Superficie commerciale mq 51,50 x 270,00 €/mq = € **13.905,00**

14 – Posto auto scoperto, identificato al fg. 7, **sub. 47** della **particella**

Superficie commerciale mq 20,00 x 50,00 €/mq = € **1.000,00**

15 – Posto auto scoperto, identificato al fg. 7, **sub. 48** della **particella**

Superficie commerciale mq 23,00 x 50,00 €/mq = € **1.150,00**

16 – Area urbana identificata al fg. 7, **sub. 49** della **particella**

Superficie commerciale mq 122,00 x 50,00 €/mq = € **6.100,00**

17 – Area urbana identificata al fg. 7, **sub. 52** della **particella**

Superficie commerciale mq 735,00 x 3,50 €/mq = € **2.572,50**

18 – Posto Auto scoperto, identificato al fg. 7, **sub. 14** della **part.**

Superficie commerciale mq 13,00 x 50,00 €/mq = € **650,00**

19 – Posto Auto scoperto, identificato al fg. 7, **sub. 15** della **part.**

Superficie commerciale mq 18,00 x 50,00 €/mq = € **900,00**

20 – Area urbana censita al fg. 7, **sub. 17** della **part.**

Superficie commerciale mq 89,00 x 30,00 €/mq = € **2.670,00**



21 – 22 - Lotto n° 1 – costituiscono l'intero lotto **il fabbricato** sito in via Salita Cavallaro s.n.c. identificato in catasto al **foglio di mappa n° 7 con la particella n°** e i terreni limitrofi identificati con **le particelle n°**

Fabbricato: Superficie commerciale mq 90,00 x €/mq 280,00 = € 25.200,00

Terreni: Superficie commerciale mq 1.298,00 x €/mq 3,50 = € 3.894,00

Totale € 29.094,00

23 – Area urbana censita al catasto al fg. 7, col **sub. 17 della part.**

Relativamente a detto immobile, non si è svolta alcuna valutazione, per i motivi espressi al paragrafo 6 - descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale.

24 - Lotto n° 2 – costituiscono l'intero lotto i terreni contigui identificati al fg. 7, con le **particelle catastali** di mq 230,00 - di mq 70,00 - di mq. 295,00

Superficie commerciale mq 595,00 x 3,50 €/mq = € **2.082,50**

25 - Lotto n° 3 - costituiscono l'intero lotto i terreni contigui identificati al fg. 7, con le **particelle catastali** di mq 465,00 e di mq 23,00

Superficie commerciale mq 488,00 x 3,50 €/mq = € **1.708,00**

Valore complessivo dei beni della in Comune di Gaggi è di € **565.029,00** (in lettere euro cinquecentosessantacinquemilaventinove/00).

Comune di Giardini Naxos (ME)

1 – sita in via Ischia s.n.c. e identificata in catasto al **foglio di mappa n° 4 con la part.**;



2 - I terreni siti in via Ischia n.c. e identificati in catasto al **foglio di mappa n° 4** con le **part.**;

3 - identificata in catasto al **foglio di mappa n° 4** con la particella **Part.**

Relativamente a detti immobili non si è svolta alcuna valutazione per i motivi di cui al paragrafo 6 - descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale.

Comune di Letojanni (ME)

1 - Appartamento, identificato al foglio di mappa n° 13 col **sub. 4** della **part.**, e **sub. 18 - 21** della **part.**;

Relativamente a detto immobile non si è svolta alcuna valutazione per i motivi espressi al paragrafo 6 - descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale.

2 - Lotto n° 1 - costituiscono intero lotto i terreni contigui identificati al foglio di mappa n° 13 con le particelle catastrali di mq 370,00 - di mq 190,00 - di mq 205,00 - di mq 335,00 - di mq 262,00 - di mq 2,00 - di mq 42,00 - di mq 479,00 - di mq 193,00 - di mq 490,00 - di mq 1148,00 - di mq 41,00 - di mq 7,00 - di mq 8,00.

Superficie commerciale mq 3.772,00 x 2,00 €/mq = **€ 7.544,00**

Valore complessivo dei beni del sig. in Comune di Letojanni è di € 7.544,00 (in lettere euro settemilacinquecentoquarantaquattro/00).

Comune di Roccalumera (ME)

1 - Area con sovrastante appartamento identificato con la particella del foglio di mappa n° 12, siti in via Lucomare - C. Colombo;

Superficie commerciale mq 10.000 x 250,00 €/mq = **€ 2.500,00**



2 – aree urbane site in via Lungomare – C. Colombo n°, identificate in catasto al foglio 12, particella ... sub. 18 e sub. 30

3 – area urbana sita in via Giovanni Caminito identificata al foglio 12, particella sub. 12;

4 – Terreni siti in via Casazza - Case Escal identificati in catasto al foglio di mappa n° 8 con le particelle

Relativamente agli immobili 2, 3, 4, non si è svolta alcuna valutazione per i motivi espressi al paragrafo 5 - descrizione dei beni e calcolo superficie commerciale.

Valore complessivo dei beni del in Comune di Roccalumera è di € 2.500,00 (in lettere euro duemilacinquecento/00).

Con quanto sopra esposto il sottoscritto crede di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta, comunque, a disposizione per quant'altro possa essere necessario.

La bozza di questa relazione, come disposto nell'ordinanza di incarico, è stata inviata alle parti in data 18/02/2021; all'avv.to mediante P.E.C., mentre alla e al sig. mediante posta raccomandata A. R., assegnando termine di dieci giorni per l'invio di eventuali osservazioni. Alla scadenza del termine assegnato nulla è pervenuto al sottoscritto.

La presente relazione si compone dell'indice degli argomenti trattati, numero quindici pagine, oltre ai seguenti allegati:

- 1 – Verbali di sopralluogo;
- 2 e 2/A – Documentazione catastale;
- 3 – documentazione urbanistica acquisita presso gli U.T.C.;
- 4 – Documentazione fotografica;



- 5 – Copia atto di vendita appartamento in Comune di Letojanni (ME);
- 6 – Attestati di prestazione energetica degli immobili per civile abitazione;
- 7 – Copia relazione conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- 8 – Dati da allegare all'ordinanza di vendita;
- 9 – Nota onorario e spese.

Santa Teresa di Riva, li 05/03/2021

Il C.T.U.

Arch. Salvatore M. Trimarchi

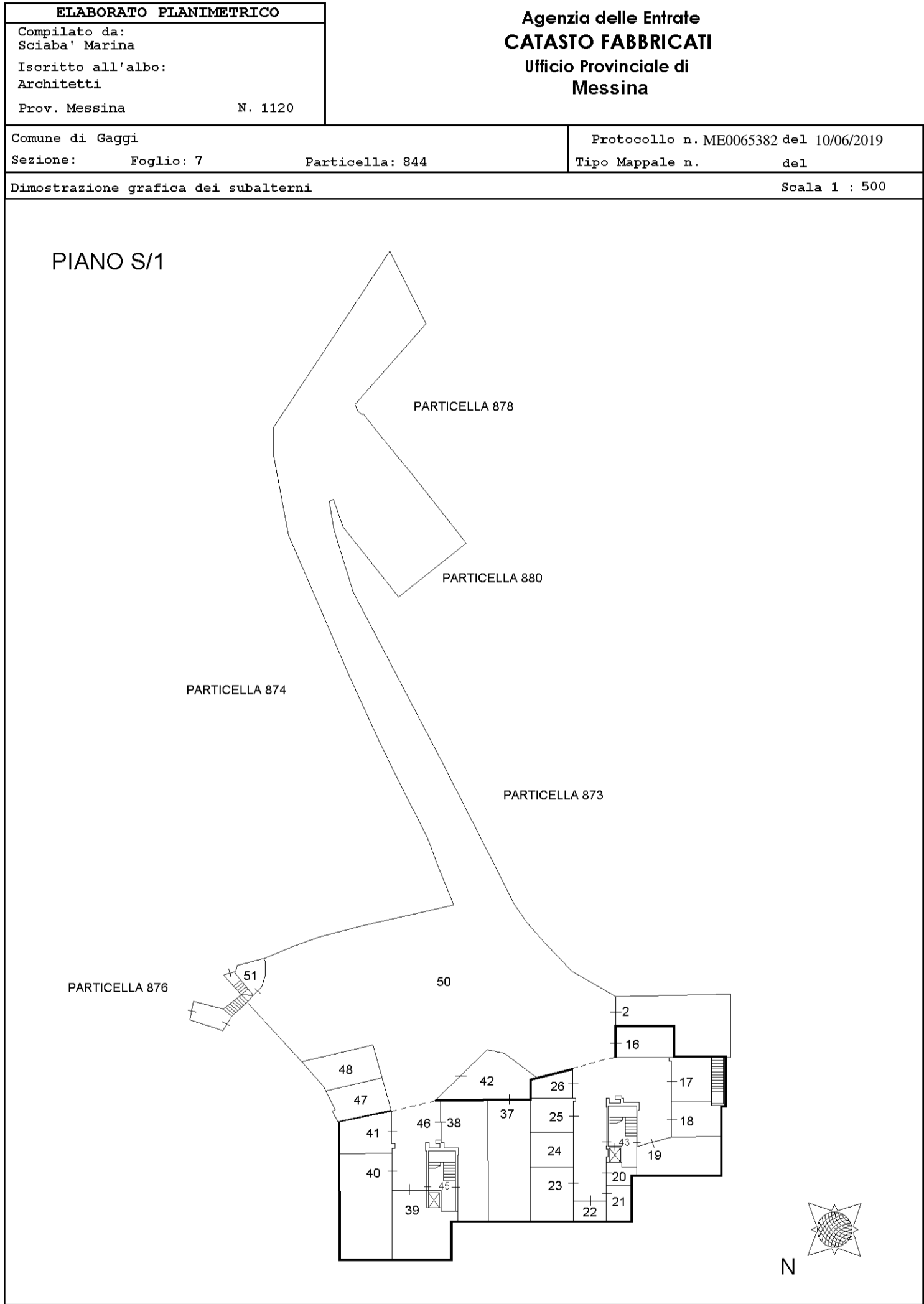




18 Ago 2020 19:24:7
Prot. n. T131200/2020

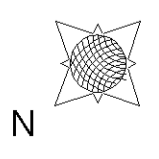
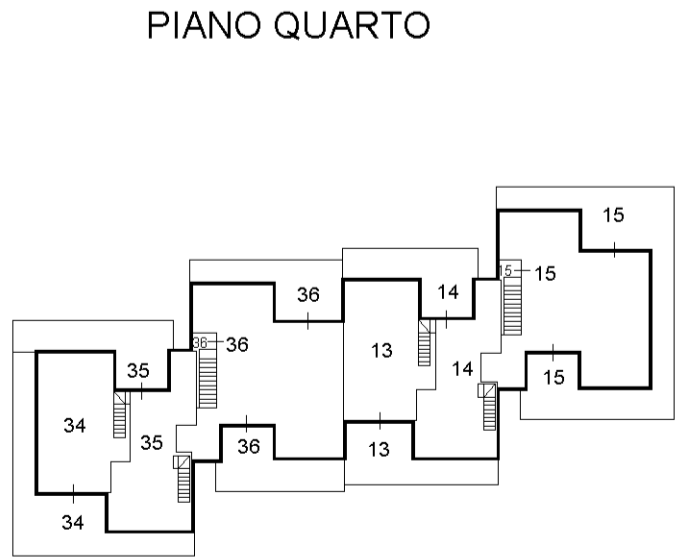
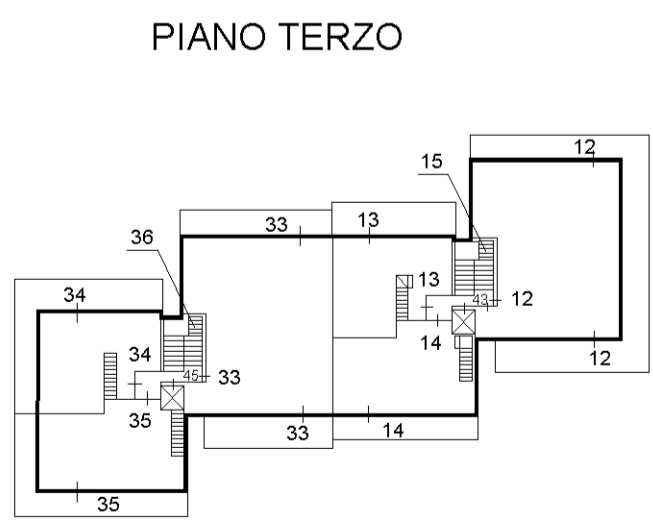
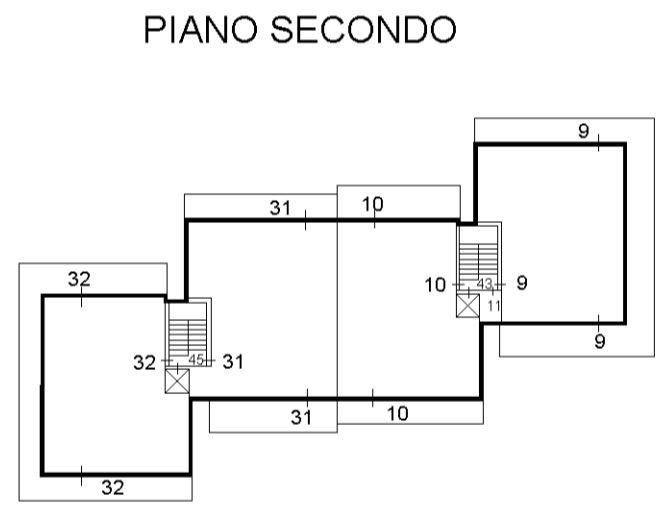
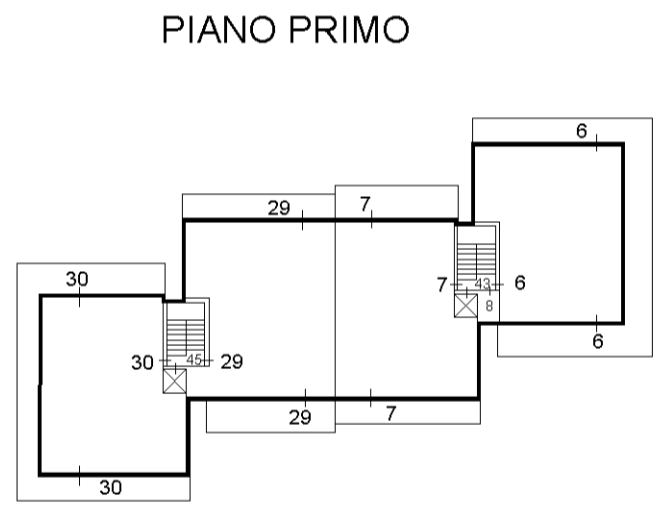
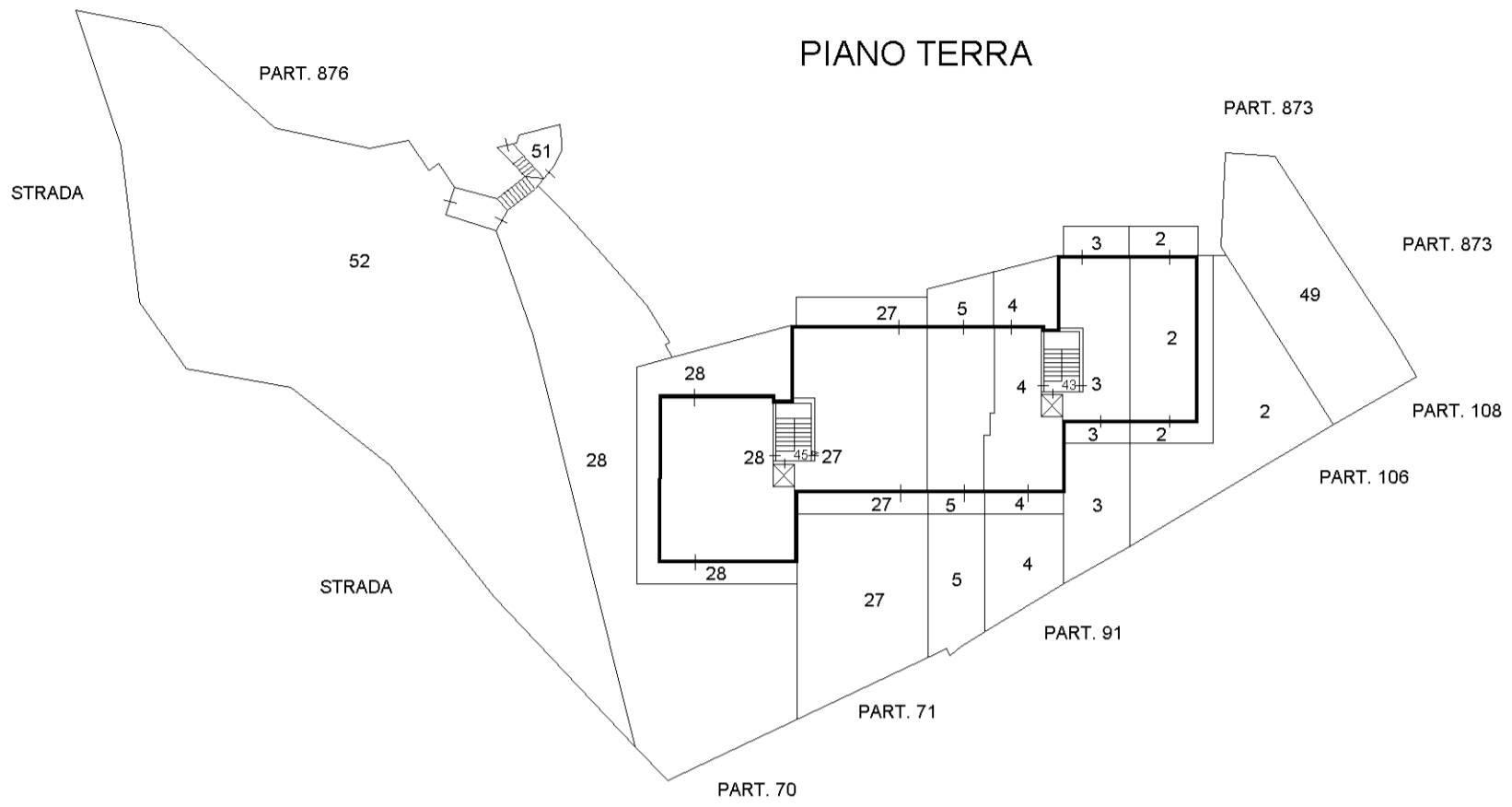
Scala originale: 1:1.000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: GAGGI
Foglio: 7



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Sciaba' Marina	Prov. Messina	N. 1120
	Comune di Gaggi	Iscritto all'albo: Architetti	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 844	Protocollo n. ME0065382 del 10/06/2019
		Foglio: 7	Scala 1 : 500
		Tipo Mappale n. del	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Messina



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 8

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

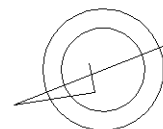
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=2.80



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 11

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

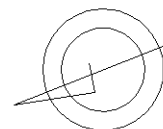
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO SECONDO
H=2.80**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0030019 del 11/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 12

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

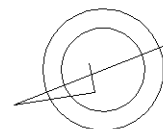
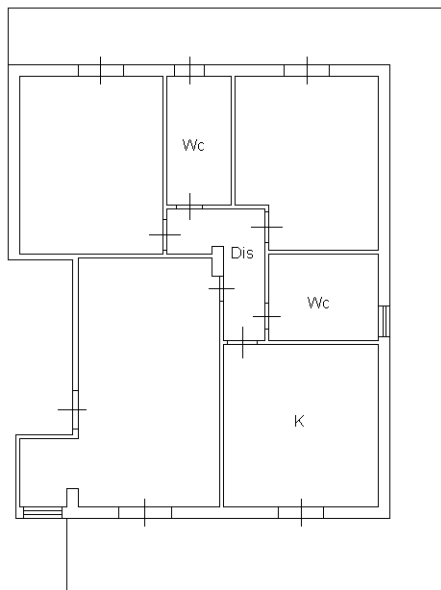
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERZO
H=2.80**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 15

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

N. 2666

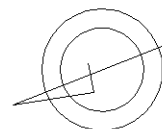
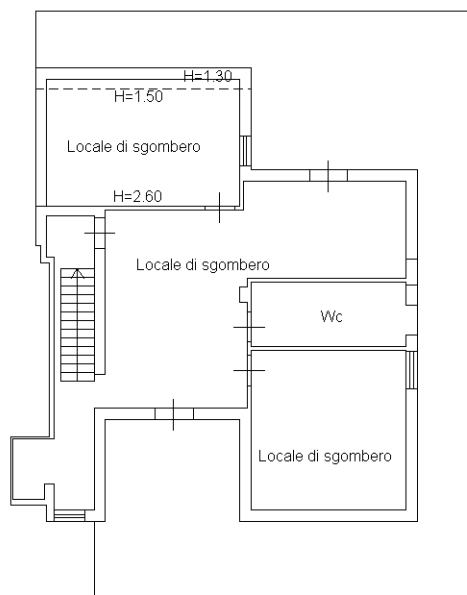
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO



PIANO QUARTO H=2.80



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 19

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

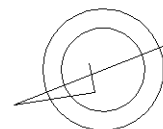
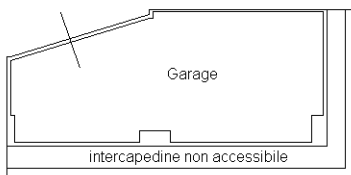
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO S1
H=2.70**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 25

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

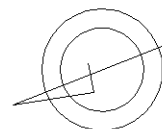
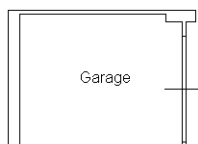
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO S1
H=2.70



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 29

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

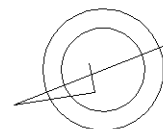
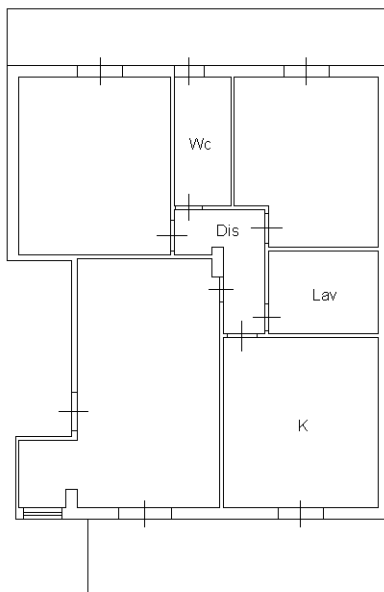
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO
H=2.80**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 30

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

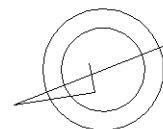
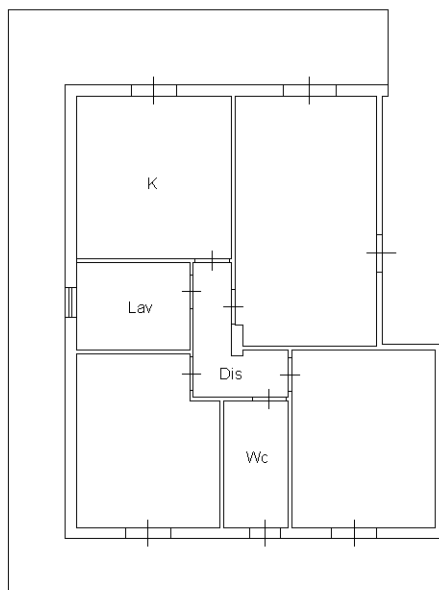
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO H=2.80



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 844
Subalterno: 33

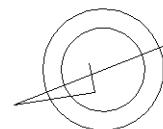
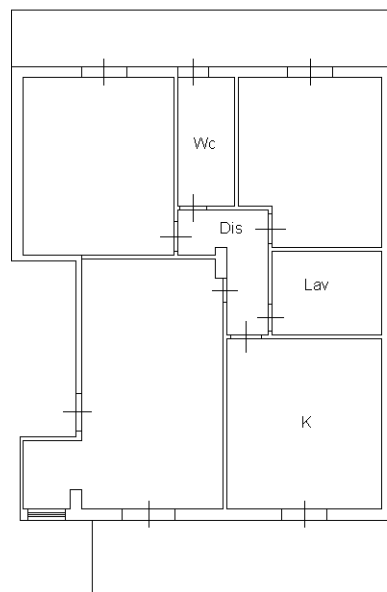
Compilata da:
Cali Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO
H=2.80**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 34

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

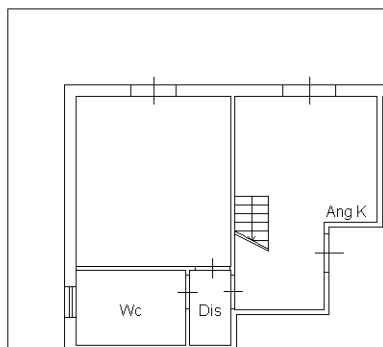
Prov. Catania

N. 2666

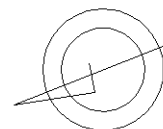
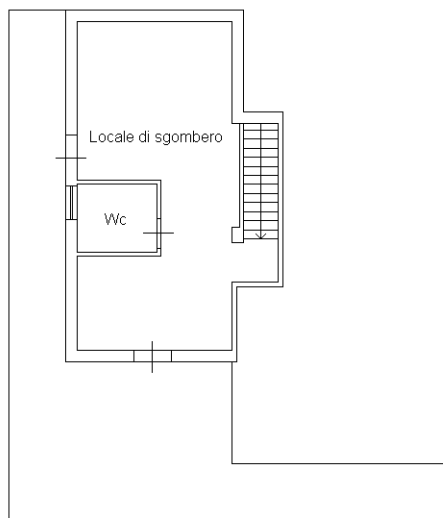
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO H=2.80



PIANO QUARTO H=2.80



Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 36

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

N. 2666

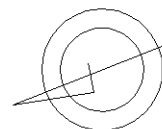
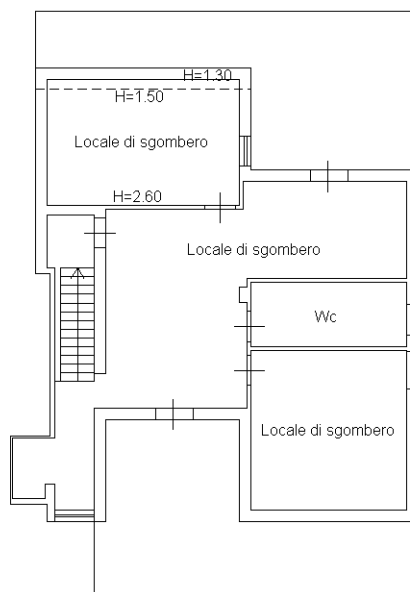
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO



PIANO QUARTO
H=2.80



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 38

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

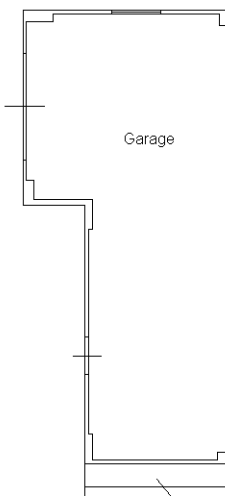
Prov. Catania

N. 2666

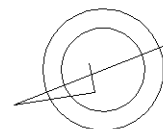
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO S1
H=2.70**



intercapedine non accessibile



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016234 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gaggi

Salita Cavallaro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 844

Subalterno: 40

Compilata da:
Cali Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

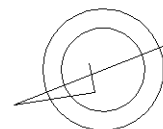
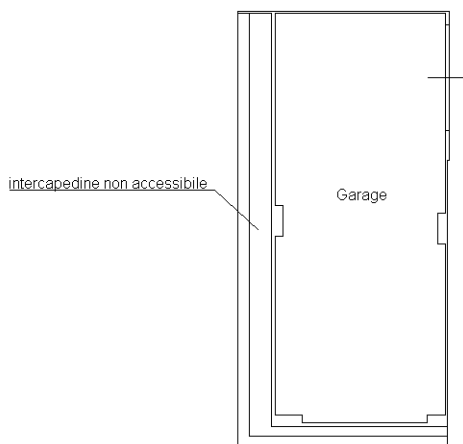
Prov. Catania

N. 2666

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO S1
H=2.70**



Ultima planimetria in atti

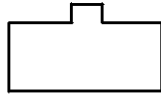


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

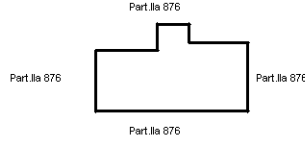
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zumbo Antonino	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Catania	N. 6070

Comune di Gaggi	Protocollo n. ME0215632 del 17/12/2018
Sezione: Foglio: 7 Particella: 877	Tipo Mappale n. 80856 del 17/04/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

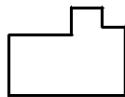
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

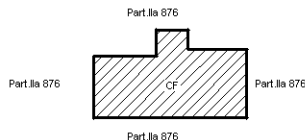
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zumbo Antonino
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Catania N. 6070

Comune di Gaggi Protocollo n. ME0215632 del 17/12/2018
Sezione: Foglio: 7 Particella: 877 Tipo Mappale n. 80856 del 17/04/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 167/2019 Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 3

Documentazione urbanistica

Parte ricorrente (creditore): **Juliet s.p.a.**

rappresentata dall'avv. [REDACTED]

Controparte (debitore) [REDACTED]

Immobili oggetto di causa siti a:

Gaggi, Giardini Naxos, Letojanni e Roccalumera

Santa Teresa di Riva, li 05/03/2021

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo
Via Pozzo Lazzaro n° 3
98028 – Santa Teresa di Riva (ME)
Tel: 3471921843



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 167/2019

Documentazione Urbanistica Comune di Gaggi





A R E A T E C N I C A
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 17

Del 09/12/2020

IL RESPONSABILE

Vista la domanda dell'Arch. **Trimarchi Salvatore Massimo**, in qualità di CTU del Tribunale di Messina, prot. n. 10012 dell'11/11/2020;

Visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380 06/06/2001, come recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Visti gli atti d'ufficio,

C E R T I F I C A

➤ Che le aree ubicate in questo Comune e distinte in catasto al foglio di mappa n. 7 particelle 785, 786, 816, 876, 877, 874, 862, 880 e 878, nel Programma di Fabbricazione (P. di F.), strumento urbanistico vigente, approvato con D.A. n. 583 del 9/4/1987, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particelle	Zone Territoriali Omogenee
7	785 – 786 – 816	Zona "C1" – di espansione
	876 – 877 – 874 – 862 – 880 – 878	Zona "E" – agricola

con le seguenti prescrizioni:

Zona "C1" di espansione	
<ul style="list-style-type: none">- Destinazione: zona di espansione urbana;- Prescrizioni particolari: parcheggio a norma di legge;- Densità edilizia fondiaria max: 2,00 mc/mq;- Distanze: a) min. tra i fabbricati m. 10,00; b) min. dai confini m. 5,00;- c) min. dal ciglio strada: a norma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968;	<ul style="list-style-type: none">- Altezza massima assoluta: m. 13,50;- Rapporto con il distacco fabbricati: 1/1;- Numero massimo dei piani fuori terra: 4;- Rapporto di copertura: 40%;- Dimensione lotto minimo: mq. 300;- Lunghezza massima del fronte m. 40,00;- Lunghezza minima del fronte m. 15,00.

Zona "E" agricola	
<ul style="list-style-type: none">- Densità edilizia fondiaria massima: mc/mq. 0,03;- Prescrizioni particolari: gli edifici al servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;- Distanza minima tra i fabbricati: m. 30;- Distanza minima dai confini: m. 15;	<ul style="list-style-type: none">- Distanza minima assoluta: m. 15;- Altezza massima assoluta: m. 8,00;- Rapporto con il distacco fabbricati: 1/3,5;- Numero massimo dei piani fuori terra: 2;- Rapporto di copertura: 1% per le abitazioni;- Dimensione lotto minimo: mq. 5.000;

Si rilascia in carta libera ai fini e per gli usi consentiti dalla legge.



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Arch. Carlo Paglierani)



VIA REGINA MARGHERITA, 84/A
TELEFONO: 0942.47160 - 630013
FAX: 0942.47703
COD.FISC. 87000110830
PARTITA IVA : 01241900834





VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA
N. 8 del 14 marzo 2007

IL RESPONSABILE

Vista la concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007 rilasciata [redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted] presidente in Via

[redacted]

[redacted]

[redacted] civile celibe [redacted]

[redacted]

[redacted] civile celibe, per la realizzazione di

due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano
cantinato e sottotetto, ubicati in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in
catasto al foglio 7 particelle 758, 759 e 760;

Vista la domanda prot. n. 8472 presentata in data 13/08/2009 con cui [redacted]

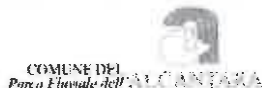
nella qualità di procuratore speciale di [redacted] amministratore unico e

legale rappresentante della Società "[redacted]" con sede in [redacted]

[redacted]

Catania [redacted] chiede la voltura della citata concessione

edilizia n. 8 del 14/03/2007 a nome della predetta Società [redacted]





Comune di Gaggi

Accertato che la subentrante Società ha titolo per ottenere la voltura richiesta, giusta atto di rinuncia all'azione di riduzione e permuta rogato dalla Dott.ssa [redacted]

[redacted]

[redacted] 15.966, registrato a Messina il 05/08/2009 al n. 6868;

Visto l'art. 4 della legge 28/1/1977, n. 10 e l'art. 36 della L.R. n. 71/1978;

TRASFERISCE

La concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007 rilasciata a [redacted]

[redacted] in tutti i diritti

e gli obblighi connessi alla predetta concessione.

Dalla Residenza Municipale, li 19/08/2009



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)



VIA REGINA MARGHERITA , 84/A
TELEFONO: 0942.47160 - 630013
FAX: 0942.47703
COD.FISC. 87000110830
PARTITA IVA : 01241900834





CONCESSIONE EDILIZIA

N. 5 del 21 dicembre 2012

(Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE

Vista la domanda di concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007, presentata in data 28/05/2012 prot. n. 5727 da [redacted] amministratore unico e legale rappresentante della Società [redacted] e al Registro delle Imprese di Catania [redacted] E.A. n. [redacted] per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto, ubicati in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 759, 758, 760 e 733;

Visto il progetto e la relazione tecnica allegati alla domanda, redatti dall'Ar [redacted] con studio tecnico in [redacted]

Visto il parere preventivo prot. n. 7619 del 13/07/2012;

Vista l'autorizzazione edilizia n. 12 del 30/07/2012 per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza e salvaguardia dell'area di pertinenza dei suddetti fabbricati, disposti con ordinanza sindacale n. 64 del 25/11/2011;

Accertato che la Società istante ha titolo per richiedere la concessione, giusta documentazione agli atti d'ufficio;

Viste le seguenti dichiarazioni, a firma del progettista:

- ai sensi dell'art. 96, Titolo X, della L.R. 11/2010, in merito alla conformità alle



norme igienico-sanitarie;

- ai sensi della Legge n. 13/1989, in merito alla conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

- ai sensi del Decreto 5/9/2012 dell'Assessorato Regionale della Salute, in merito alla conformità alle norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza;

Calcolata, in base all'incidenza stabilita con deliberazione di G.M. n. 39 del 27/06/2012 ed ai criteri di cui al D.A. n. 67/1980, la somma da versare a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/1977 ed ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 la somma da versare a titolo di oblazione, in complessivi € 9.170,88, salvo conguaglio;

Dato atto che il versamento della stessa viene rimandato al rinnovo della convenzione stipulata tra la Società [redacted] il Comune di Gaggi in data 21/01/2010, Rep. N. 399, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale degli oneri concessori dovuti dalla Società istante;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e le norme di attuazione;

Visti i Regolamenti di edilizia, d'Igiene e di Polizia urbana;

Viste le Leggi nazionali 17.8.1942, n. 1150; 6.8.1967, n. 765; 28.1.1977, n. 10; 28.2.1985, n. 47; 5.3.1990, n. 46, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.lgs. 30/04/1992, n. 285 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e s.m.i.;

Viste le disposizioni ministeriali pubblicate sul S.O. alla G.U. n. 145 del 23.6.1989 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

Viste le Leggi regionali 31.3.1972, n. 19; 26.5.1973, n. 21; 27.12.1978, n. 71;

10.8.1985, n. 37, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il DPR 6/6/01 n. 380 -Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,

CONCEDE

ai soli fini urbanistici alla Società [redacted] ILIZIA in variante alla concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 759, 758, 760 e 733, in conformità al progetto presentato (del quale una copia, vistata, viene restituita), con l'obbligo della stretta osservanza delle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico, nel parere della Soprintendenza in premessa riportato ed alle seguenti ulteriori condizioni e modalità:

- 1) *Debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;*
- 2) *Dovrà essere conseguito il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi della Legge 2.2.1974, n.64 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- 3) *Dovranno essere effettuati da parte del Concessionario tutti gli adempimenti voluti dalla Legge 5.11.1971, n. 1086, relativamente alle norme che disciplinano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio (semplice, armato, precompresso) ed a struttura metallica;*
- 4) *Dovrà essere conseguito, se dovuto, il Nulla osta della competente Soprintendenza, relativamente agli edifici ricadenti in zone dichiarate di particolare pregio storico ed ambientale, ai sensi della Legge n. 1089/39 e s.m.i.;*
- 5) *Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato senza autorizzazione comunale, pena le sanzioni di cui alla L.R. n. 37/1985;*
- 6) *Il concessionario è tenuto a presentare al Sindaco domanda per ottenere il certificato di*

abitabilità e/o agibilità, corredata dalla documentazione di Legge;

7) E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento. Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti e di quanto prescritto nella presente concessione, saranno punite per come previsto dalle Leggi Regionali 27.12.1978, n. 71 e 10.8.1985, n. 37, nonché dalla Legge dello Stato 28.2.1985, n. 47;

8) E' prescritta, inoltre, l'osservanza di tutte le disposizioni e incombenze dettate dal D.lgs. 81/2008, con particolare riferimento al Titolo IV - Cantiere temporanei o mobili.

Dalla Residenza Municipale, li 21/12/2012



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica, su conforme attestazione dell'incaricato della pubblicazione, che la presente concessione edilizia è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 27.12.1978, n. 71 e dell'art. 11, comma 2°, della L.R. 3.12.1991, n. 44, per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio On Line di questo Comune, dal 21/01/2012 al 08/01/2013 con il n. 953 e che contro la stessa _____ sono stati presentati opposizioni o reclami.

Li, 11/01/2013

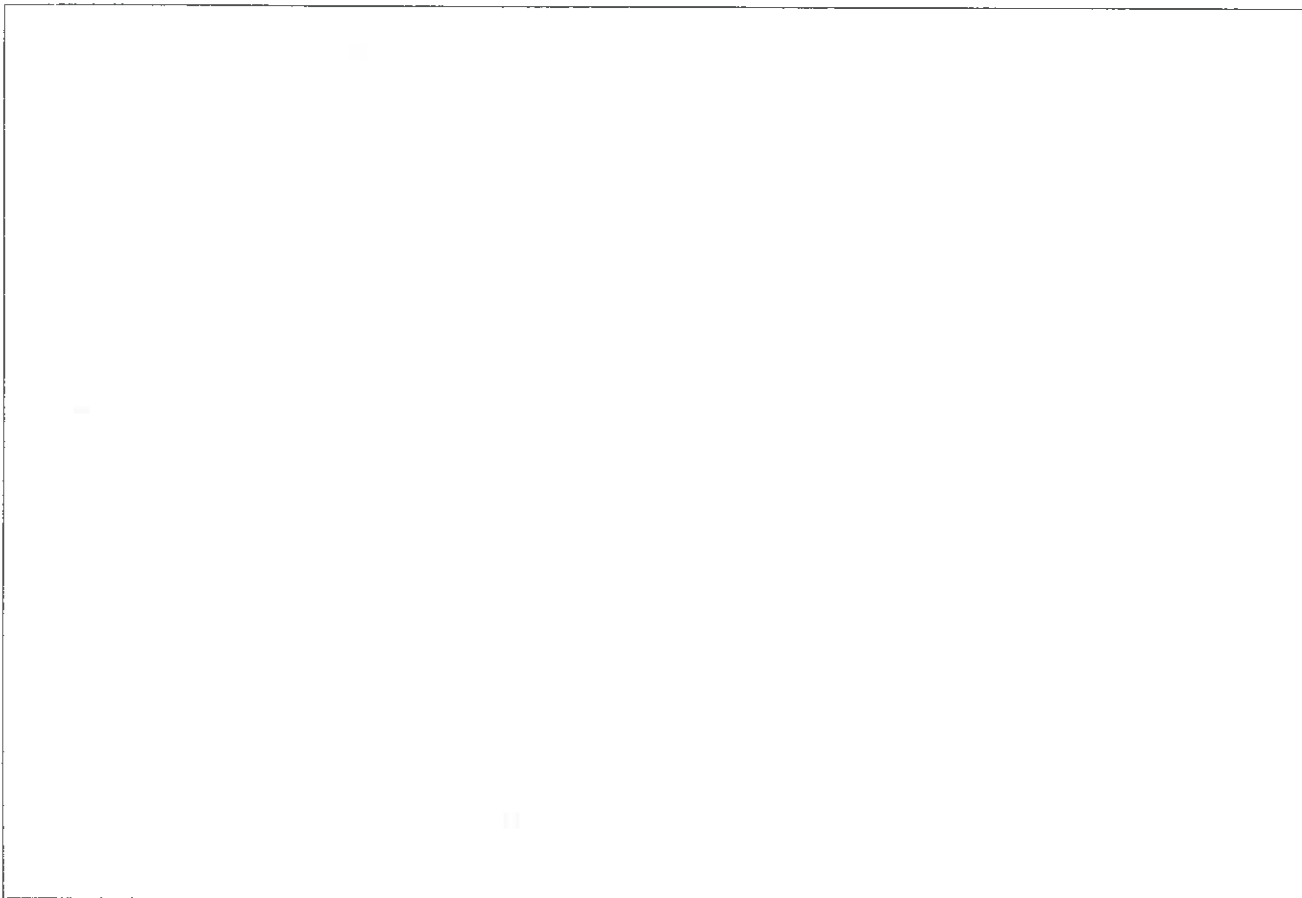
L'INCARICATO
DELLA PUBBLICAZIONE



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la presente concessione edilizia a _____ mediante consegna di copia nelle mani di geom. _____

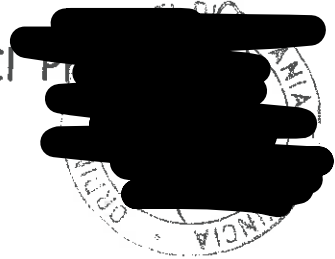
IL MESSO COMUNALE



La Ditta:

[Redacted]
Cod. [Redacted]

Il P. [Redacted]



COMUNE DI GAGGI (Me)

Progetto di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni
F. T. oltre piano cantinato e sottotetto, sito nella Frazione
Cavallaro, in catasto al foglio di mappa n. 7 particella 759.

Ditta:

[Redacted]

Relazione tecnica

rapp. : varie

VARIANTE C.E. N.8 del 14/03/2007



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica riguarda la descrizione dei lavori di variante relativi all'edificio in corso di costruzione sito in Gaggi via Salita Cavallaro, nel lotto di terreno distinto in catasto al foglio n.7 part. n.759, di proprietà della Ditta [REDACTED]

I lavori in oggetto sono stati a suo tempo autorizzati dal Comune di Gaggi con Concessione Edilizia n. 8 del 14/03/2007 relativa al *"Progetto di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato destinato ad ingresso e garages e sottotetto da adibire a sottotetto non abitabile e locali di sgombero"*.

L'area oggetto del presente intervento edilizio ha la superficie complessiva di mq 1670,00 ed è classificata dallo Strumento Urbanistico vigente, in parte zona "B" (mq 1280,00) ed in parte zona "C1" (mq 390,00).

- **Interventi in variante**

Durante il corso dei lavori è sorta la necessità di apportare alcune modifiche al progetto approvato, al fine di garantire maggiore funzionalità delle singole unità immobiliari ed ottenere quindi un adeguato standard abitativo.

Ciò ha comportato una diversa distribuzione degli ambienti interni e lievi modifiche ai prospetti, inoltre è stata prevista l'eliminazione delle sporgenze sul fianco delle coperture, con conseguente aumento dell'altezza degli edifici, misurata alla gronda, di circa 60 cm rispetto al progetto approvato, senza che ciò comporti aumento della superficie utile dei locali sottotetto.

Si ribadisce che le modifiche apportate al progetto rientrano nei limiti massimi consentiti dallo Strumento Urbanistico e relativo Regolamento Edilizio al momento vigenti nel territorio del Comune di Gaggi, inoltre sono state rispettate le norme igienico-sanitarie



- **Sistemazione del terreno di pertinenza**

In ottemperanza all'Ordinanza n.64 del 25/11/2011 del Sindaco del Comune di Gaggi che intimava la Ditta [REDACTED] alla messa in sicurezza dei luoghi oggetto del cantiere di cui alla Concessione Edilizia n. 8/2007, in seguito agli eventi calamitosi del 09/11/2011 che hanno provocato il parziale crollo di un muro a ridosso della via Salita Cavallaro, è stato redatto un progetto esecutivo dei lavori di *"messa in sicurezza e salvaguardia dell'area di pertinenza all'edificio in corso di costruzione"*.

Il progetto, che sarà presentato al Genio Civile di Messina per il rilascio di autorizzazione, prevede una sistemazione plano-altimetrica ottimale al fine di garantire la stabilizzazione ed il consolidamento di tutte le scarpate presenti nel lotto di terreno, facendo ricorso anche a nuove opere strutturali di contenimento come gabbionate e muri di sostegno con fondazione sia diretta che su micropali. I muri in pietrame e calcestruzzo realizzati ai fini cantieristici verranno demoliti, con esclusione di quelli realizzati al piede della scarpata a monte dell'edificio al fine di non compromettere le attuali condizioni di stabilità, e che in ogni caso è previsto il loro consolidamento.

Infine si procederà alla regimentazione delle acque di scorrimento superficiale provenienti da monte, con diverse opere idrauliche di raccolta e recapito finale nel vicino torrente Durbo (vedi tav. n.2).

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto che alla presente si allegano.



COMPUTO DEI VOLUMI

SUPERFICIE DEL LOTTO: mq 1670,00

TERRENO RICADENTE IN ZONA B: mq 1280,00

TERRENO RICADENTE IN ZONA C₁: mq 390,00

VOLUME MASSIMO CONSENTITO

ZONA B: mq 1280,00 x 5,00mc/mq = mc 6400,00

ZONA C₁: mq 390,00 x 2,00mc/mq = mc 780,00

TOTALE mc 7180,00

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO A: mq 240,00

SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO B: mq 240,00

VOLUME EDIFICIO A e B:

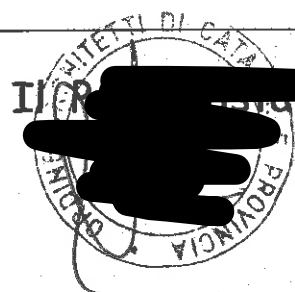
2x mq 240,00 x 13,20 = mc 6336,00 < mc 7180,00



COPIA

La Ditta:

[Redacted]



COMUNE DI GAGGI (Me)

Progetto di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni
F. T. oltre piano cantinato e sottotetto, sito nella Frazione
Cavallaro, in catasto al foglio di mappa n. 7 particella 759.

TAV.

1

Ditta:

[Redacted]

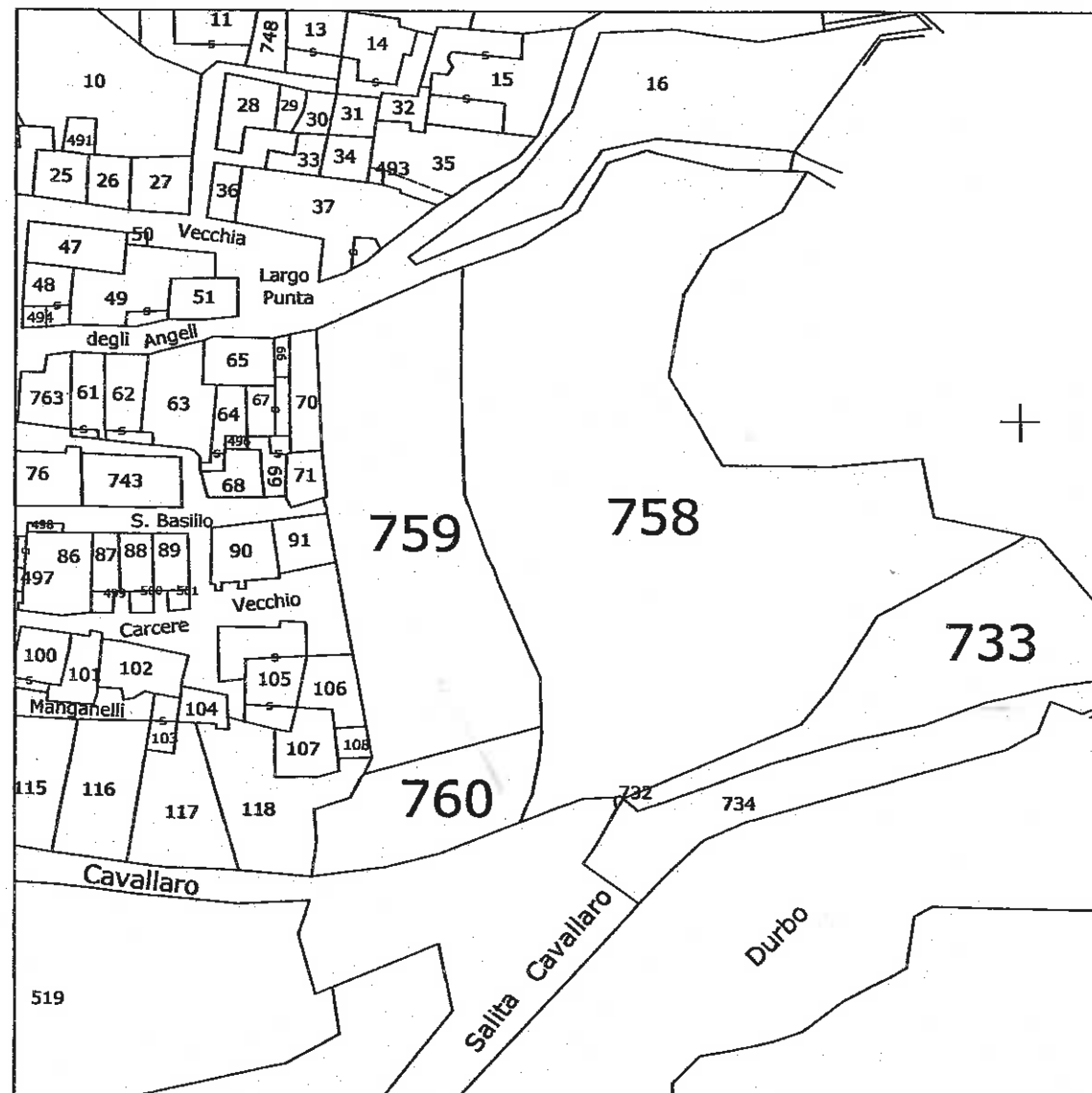
rapp. : varie

Planimetria catastale
Aerofotogrammetria
Stralcio P.di F.

VARIANTE C.E. N.8 del 14/03/2007

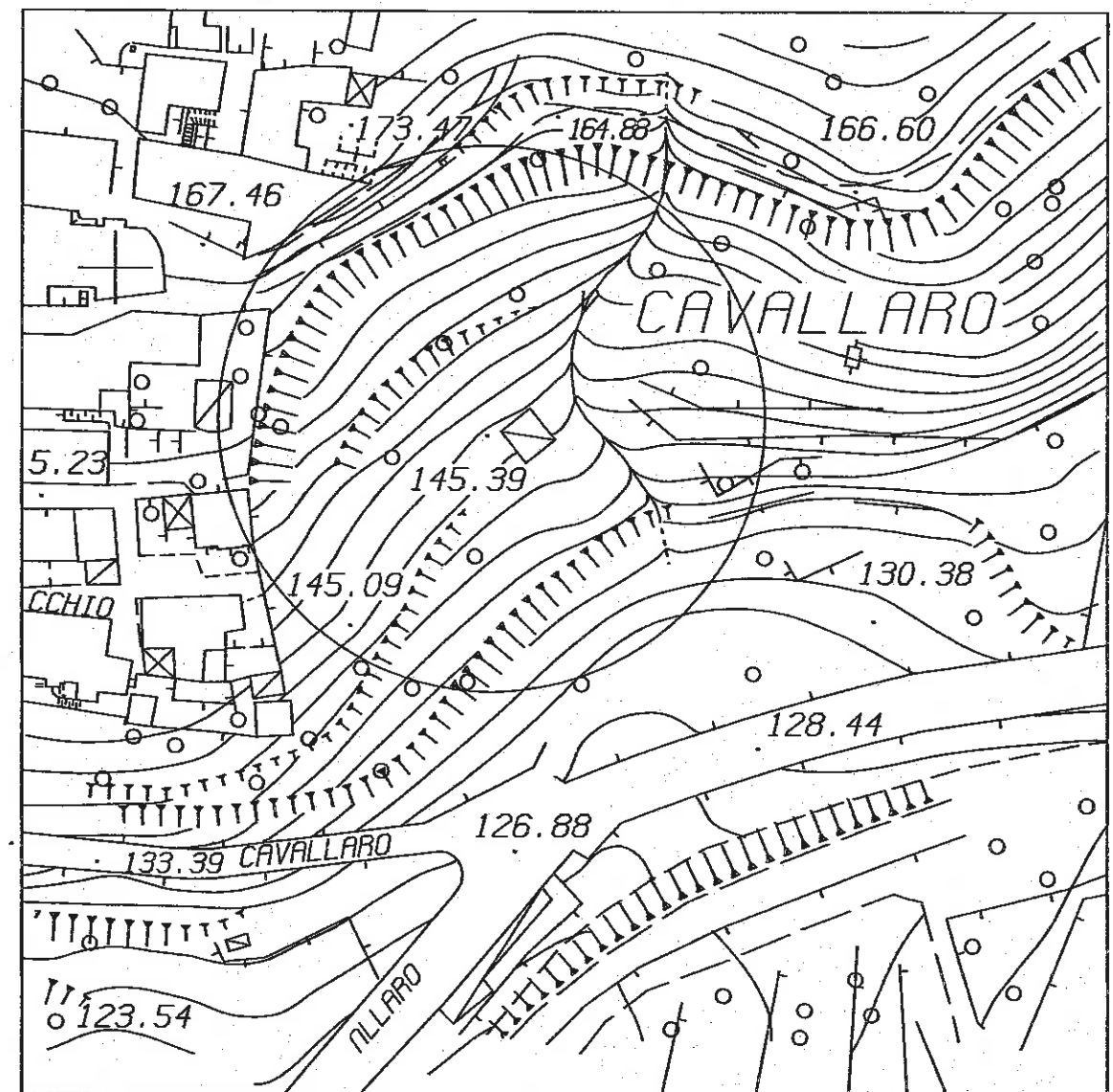
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

SCALA 1 : 1000



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA

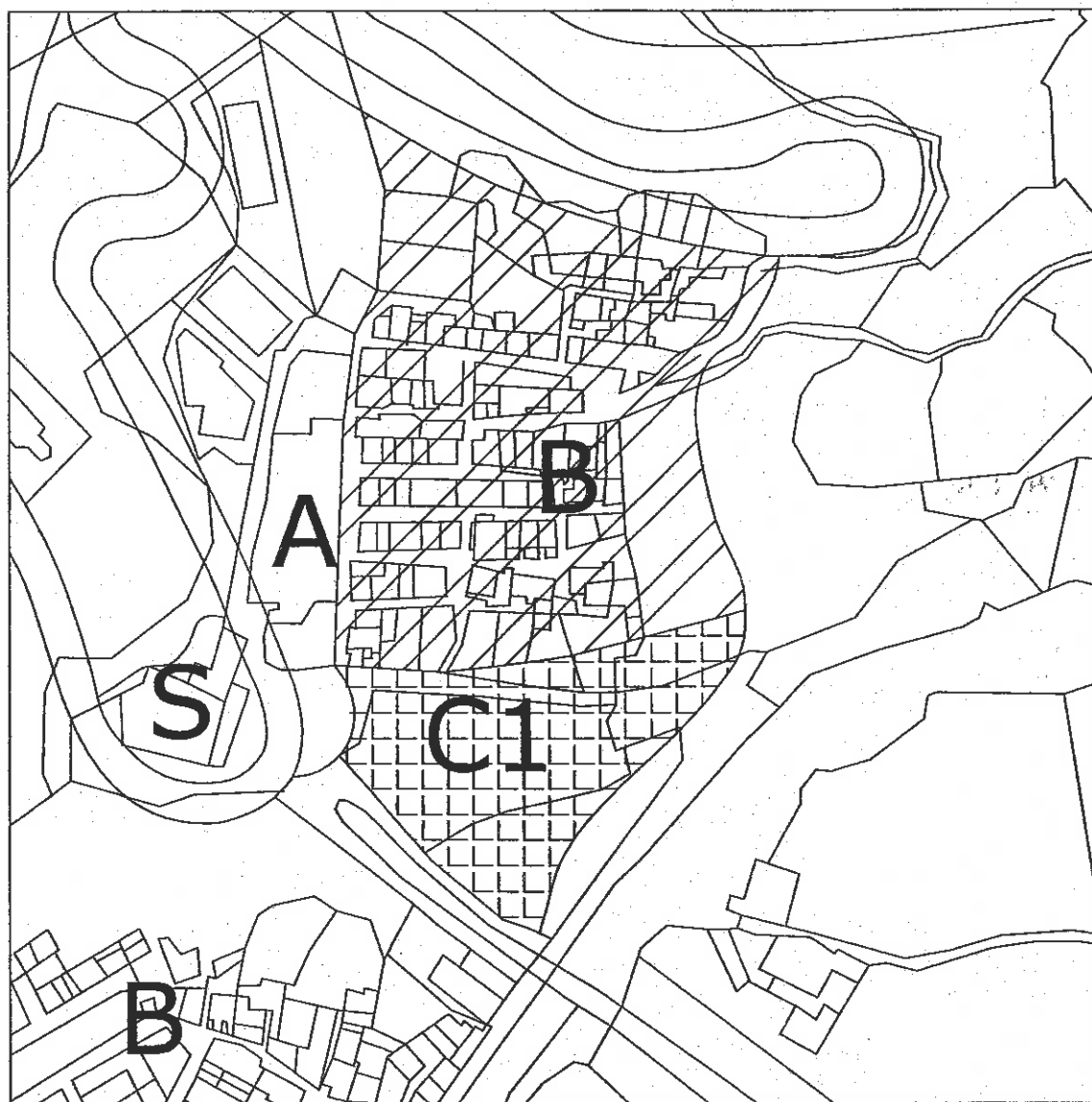
SCALA 1 : 1000



Foglio n.7 particelle 758-759-760-733

STRALCIO P. di F.

SCALA 1 : 2000



N. 156 del 14 al 28-3-07



COMUNE DI GAGGI

PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

..... Servizio Urbanistica

CONCESSIONE EDILIZIA

N. 8 del 14 marzo 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione, prot. n. 877 presentata in data 24/01/2007, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] familiare di

separazione legale dei beni [REDACTED]
ed ivi residente in [REDACTED] civile

vedova, [REDACTED]

in Via Vittorio Emanuele, 36, [REDACTED]

[REDACTED]
Visto il progetto e la relazione tecnica allegati alla domanda, redatti dal [REDACTED]

Accertato che gli istanti hanno titolo per richiedere la concessione nella qualità di
proprietari come risulta dalla documentazione presentata, allegata agli atti d'ufficio;

Visto il parere dell'ufficio sanitario del 21/02/2007;

Visto il parere dell'ufficio tecnico comunale in data 14/03/2007;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e le norme di attuazione;

Visti i Regolamenti di edilizia, d'Igiene e di Polizia urbana;



ste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, e la loro esenzione e riduzione;

alcolato, in base all'incidenza stabilita con deliberazione di G.M. n. 38 del 03/05/2006

l ai criteri di cui al D.A. n. 67/1980, il contributo per gli oneri di urbanizzazione e sul

sto di costruzione, di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/1977, in complessivi

90.208,98, salvo conguaglio, e dato atto che esso, previo idonee garanzie prestate dai

ncessionari ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 71/1978, mediante polizza fideiussoria

lla Milano Assicurazioni S.p.A., Agenzia di Messina, N. 7308105837314 del

/03/2007, viene rateizzato in N. 4 rate di € 22552,25 ciascuna, la prima delle quali è

stata versata giusta attestazione di c.c.p. n. 068 del 14/03/2007 dell'ufficio postale di

appittello-Taormina (ME), e le altre lo dovranno essere con scadenza semestrale dalla

a di notifica della concessione;

ste le Leggi nazionali 17.8.1942, n. 1150; 6.8.1967, n. 765; 28.1.1977, n. 10;

2.1985, n. 47; 5.3.1990, n. 46, e loro successive modifiche ed integrazioni;

ste le disposizioni ministeriali pubblicate sul S.O. alla G.U. n. 145 del 23.6.1989 in

teria di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

ste le Leggi regionali 31.3.1972, n. 19; 26.5.1973, n. 21; 27.12.1978, n. 71; 10.8.1985,

7, e loro successive modifiche ed integrazioni;

CONCEDE

oli fini urbanistici alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED], CONCESSIONE EDILIZIA per i lavori di realizzazione di due

oricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e

otetto, ubicati in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7

icelle 759, 760 e 758, in conformità al progetto presentato (del quale una copia,

ata, viene restituita), con l'obbligo della stretta osservanza delle disposizioni

Comune di Gaggi

tenute nel vigente Regolamento Edilizio, nel Programma di Fabbricazione, ed alle condizioni e modalità seguenti:

Sono fatti salvi, riservati e rispettati tutti i diritti dei terzi;

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dal loro inizio. Qualora entro tali termini non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione stessa. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione. Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, alle quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta decadenza della concessione, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata;

Dovrà essere conseguito, se il caso, prima dell'inizio dei lavori, il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi della Legge 2.2.1974, n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni, e tutti gli adempimenti di cui alla Legge 5.11.1971, n. 1086;

Dovrà essere conseguito, prima dell'inizio dei lavori se ed in quanto dovuto, il Nulla osta della Soprintendenza, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge;

L'inizio dei lavori, subordinato inoltre all'assegnazione dell'allineamento e delle quote da parte dell'ufficio tecnico comunale, dovrà essere comunicato al Comune ed all'ufficio del Genio Civile a cui appartiene il concessionario, il quale, nell'occasione, dovrà altresì segnalare agli Enti predetti i nominativi e gli indirizzi del Direttore dei lavori e del Costruttore, i quali, unitamente al titolare della concessione, sono responsabili di ogni inosservanza, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28.2.1985, n. 47;

Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato senza autorizzazione comunale, e ai sensi delle sanzioni di cui alla L.R. n. 37/1985;

Nel cantiere dovrà essere esposto un cartello indicante il numero, la data e l'oggetto della concessione edilizia, nonché le generalità del proprietario, del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, per come prescritto dalla L.R. n. 37/1985;

Il cantiere, sui lati prospicienti spazi pubblici, dovrà essere chiuso con assiti e delimitato con segnalazioni luminose, anche notturne;

Comune di Gaggi

- 9) L'eventuale occupazione del suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata e le aree occupate dovranno essere restituite allo stato pristino non appena ultimati i lavori, od anche prima se questi venissero sospesi per più di un mese;
- 10) E' vietata la manomissione dei manufatti dei servizi pubblici, la cui presenza dovrà essere segnalata tempestivamente all'Ente proprietario;
- 11) La presente concessione dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita, a semplice richiesta, al personale di vigilanza e di controllo del Comune autorizzato ad accedere al cantiere, giusta quanto prescritto dalla L.R. n. 37/1985;
- 12) E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento. Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti e di quanto prescritto nella presente concessione, saranno punite per come previsto dalle Leggi Regionali 27.12.1978, n. 71 e 10.8.1985, n. 37, nonché dalla Legge dello Stato 28.2.1985, n. 47.

Dalla Residenza Municipale, 14/03/2007



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICA
(Arch. Carlo Paglierani)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione dell'incaricato della pubblicazione, che la presente concessione edilizia è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 27.12.1978, n. 71 e dell'art. 11, comma 2°, della L.R. 3.12.1991, n. 44, per 15 giorni consecutivi, dal 14-03-07 al 28-03-07 e che contro la stessa non sono stati presentati opposizioni o reclami.

Li, _____



SEGRETARIO COMUNALE

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la presente concessione edilizia a _____
diante consegna di copia nelle m _____



IL MESSO COMUNALE



**VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA
N. 8 del 14 marzo 2007**

IL RESPONSABILE

Vista la concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007 rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] regime patrimoniale familiare di separazione legale dei
beni, [REDACTED]

[REDACTED] stato civile vedova, [REDACTED]

[REDACTED] stato civile celibe ed a [REDACTED]

[REDACTED] stato civile celibe, per la realizzazione di
due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano
cantinato e sottotetto, ubicati in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in
catasto al foglio 7 particelle 758, 759 e 760;

Vista la domanda prot. n. 8472 presentata in data 13/08/2009 con cui [REDACTED]

nella qualità di procuratore speciale di [REDACTED]ministratore unico e
legale rappresentante della Società [REDACTED]on sede in [REDACTED]

[REDACTED]ione al Registro delle Imprese di
Catania [REDACTED] S.E.A. n. [REDACTED], chiede la voltura della citata concessione
edilizia n. 8 del 14/03/2007 a nome della predetta Società [REDACTED]





Comune di Gaggi

Accertato che la subentrante Società ha titolo per ottenere la voltura richiesta, giusta atto di rinunzia all'azione di riduzione e permuta rogato dalla Dott.ssa [redacted]

[redacted] Notaio in [redacted]

[redacted] registrato a Messina il 05/08/2009 al n. 6868;

Visto l'art. 4 della legge 28/1/1977, n. 10 e l'art. 36 della L.R. n. 71/1978;

TRASFERISCE

La concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007 rilasciata a [redacted]

[redacted] tutti i diritti

e gli obblighi connessi alla predetta concessione.

Dalla Residenza Municipale, li 19/08/2009



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)



VIA REGINA MARGHERITA, 84/A
TELEFONO: 0942.47160 - 630013
FAX: 0942.47703
COD.FISC. 87000110830
PARTITA IVA : 01241900834





A R E A T E C N I C A

CONCESSIONE EDILIZIA

N. 5 del 21 dicembre 2012

(Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE

Vista la domanda di concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007, presentata in data 28/05/2012 prot. n. 5727 da [redacted] amministratore unico e legale rappresentante della Società [redacted] in sede di [redacted] iscrizione al Registro delle Imprese di Catani [redacted] per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto, ubicati in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 759, 758, 760 e 733;

Visto il progetto e la relazione tecnica allegati alla domanda, redatti dall'Arch. [redacted]

[redacted] in studio tecnico in [redacted]

Visto il parere preventivo prot. n. 7619 del 13/07/2012;

Vista l'autorizzazione edilizia n. 12 del 30/07/2012 per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza e salvaguardia dell'area di pertinenza dei suddetti fabbricati, disposti con ordinanza sindacale n. 64 del 25/11/2011;

Accertato che la Società istante ha titolo per richiedere la concessione, giusta documentazione agli atti d'ufficio;

Viste le seguenti dichiarazioni, a firma del progettista:

- ai sensi dell'art. 96, Titolo X, della L.R. 11/2010, in merito alla conformità alle



norme igienico-sanitarie;

- ai sensi della Legge n. 13/1989, in merito alla conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

- ai sensi del Decreto 5/9/2012 dell'Assessorato Regionale della Salute, in merito alla conformità alle norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza;

Calcolata, in base all'incidenza stabilita con deliberazione di G.M. n. 39 del 27/06/2012 ed ai criteri di cui al D.A. n. 67/1980, la somma da versare a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/1977 ed ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 la somma da versare a titolo di oblazione, in complessivi € 9.170,88, salvo conguaglio;

Dato atto che il versamento della stessa viene rimandato al rinnovo della convenzione stipulata tra la

l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale degli oneri concessori dovuti dalla Società istante;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e le norme di attuazione;

Visti i Regolamenti di edilizia, d'Igiene e di Polizia urbana;

Viste le Leggi nazionali 17.8.1942, n. 1150; 6.8.1967, n. 765; 28.1.1977, n. 10; 28.2.1985, n. 47; 5.3.1990, n. 46, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.lgs. 30/04/1992, n. 285 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e s.m.i.;

Viste le disposizioni ministeriali pubblicate sul S.O. alla G.U. n. 145 del 23.6.1989 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

Viste le Leggi regionali 31.3.1972, n. 19; 26.5.1973, n. 21; 27.12.1978, n. 71;

10.8.1985, n. 37, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il DPR 6/6/01 n. 380 -Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,

C O N C E D E

ai soli fini urbanistici alla Società [REDACTED] CONCESSIONE EDILIZIA in variante alla concessione edilizia n. 8 del 14/03/2007, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 759, 758, 760 e 733, in conformità al progetto presentato (del quale una copia, vistata, viene restituita), con l'obbligo della stretta osservanza delle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico, nel parere della Soprintendenza in premessa riportato ed alle seguenti ulteriori condizioni e modalità:

- 1) *Debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;*
- 2) *Dovrà essere conseguito il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi della Legge 2.2.1974, n.64 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- 3) *Dovranno essere effettuati da parte del Concessionario tutti gli adempimenti voluti dalla Legge 5.11.1971, n. 1086, relativamente alle norme che disciplinano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio (semplice, armato, precompresso) ed a struttura metallica;*
- 4) *Dovrà essere conseguito, se dovuto, il Nulla osta della competente Soprintendenza, relativamente agli edifici ricadenti in zone dichiarate di particolare pregio storico ed ambientale, ai sensi della Legge n. 1089/39 e s.m.i.;*
- 5) *Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato senza autorizzazione comunale, pena le sanzioni di cui alla L.R. n. 37/1985;*
- 6) *Il concessionario è tenuto a presentare al Sindaco domanda per ottenere il certificato di*

abitabilità e/o agibilità, corredata dalla documentazione di Legge;

7) E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento. Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti e di quanto prescritto nella presente concessione, saranno punite per come previsto dalle Leggi Regionali 27.12.1978, n. 71 e 10.8.1985, n. 37, nonché dalla Legge dello Stato 28.2.1985, n. 47;

8) E' prescritta, inoltre, l'osservanza di tutte le disposizioni e incombenze dettate dal D.lgs. 81/2008, con particolare riferimento al Titolo IV - Cantiere temporanei o mobili.

Dalla Residenza Municipale, li 21/12/2012



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica, su conforme attestazione dell'incaricato della pubblicazione, che la presente concessione edilizia è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 27.12.1978, n. 71 e dell'art. 11, comma 2°, della L.R. 3.12.1991, n. 44, per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio On Line di questo Comune, dal 24/01/2012 al 08/01/2013 con il n. 953 e che contro la stessa _____ sono stati presentati opposizioni o reclami.

Li, 14/01/2013

L'INCARICATO
DELLA PUBBLICAZIONE



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la presente concessione edilizia _____ mediante consegna di copia nelle _____

Li, 15-01-2013

IL MESSO COMUNALE



CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

N° 9 del 02/12/2013

Vista la domanda presentata in data 20/11/2013, prot. n. 10950, con cui [redacted] [redacted] nella qualità di amministratore unico della Società [redacted] con sede in [redacted]

chiede il rilascio del certificato di agibilità di due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto siti in via Salita Cavallaro, identificati in catasto al foglio di mappa 7 particella 844 da sub. 2 a sub. 46, di cui sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 abitazioni; sub. 8, 11, 15, 20, 21, 22 e 36 locali deposito; sub. 16 posto auto scoperto; sub. 17, 18, 19, 37, 38, 39, 40 e 41 box auto ed i restanti sub. beni comuni non censibili;

Vista la concessione edilizia n. 8 rilasciata in data 14/03/2007 e la successiva concessione in variante n. 5 rilasciata in data 21/12/2012;

Vista la comunicazione di fine lavori, acquisita al protocollo di questo Comune in data 14/06/2013 al n. 5709;

Vista la perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n.17/1994, a firma del direttore dei lavori, con la quale si attesta che lo stato dei lavori eseguiti corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti e che gli stessi sono conformi ad ogni norma di legge ed in particolare alle norme igienico-sanitarie contenute nel T.U. delle leggi sanitarie e nel vigente regolamento locale d'igiene, e sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, per l'abitabilità/agibilità degli immobili in questione;



Visti i certificati di collaudo strutturale dei fabbricati, depositato all'Genio Civile di Messina in data 04/03/2013 e delle opere di messa in sicurezza e salvaguardia dell'area di pertinenza dei suddetti fabbricati, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 19/07/2013;

Visti i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'art. 9 della legge 5/3/1990, n. 46;

Atteso che gli immobili risultano già accatastati;

Visto il D.P.R. 22/4/1994, n. 425;

Vista la L.R. 31/5/1994, n. 17;

Visti gli artt. 220 e segg. del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n. 1265;

AUTORIZZA

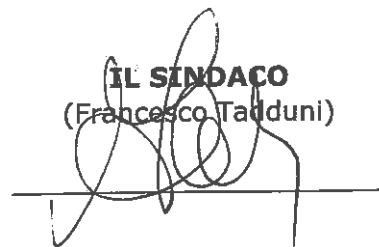
ad ogni effetto di legge l'agibilità delle unità immobiliari costituenti i due fabbricati per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto siti in via Salita Cavallaro, identificati in catasto al foglio di mappa 7 particella 844 da sub. 2 a sub. 46, di cui sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 abitazioni; sub. 8, 11, 15, 20, 21, 22 e 36 locali deposito; sub. 16 posto auto scoperto; sub. 17, 18, 19, 37, 38, 39, 40 e 41 box auto ed i restanti sub. beni comuni non censibili realizzati dalla Socie [REDACTED]

La presente autorizzazione è finalizzata esclusivamente alla tutela degli interessi igienico-sanitari e non preclude al Sindaco la possibilità di accertare eventuali abusi urbanistico-edilizi perseguibili d'ufficio.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)



IL SINDACO
(Francesco Tadduni)





A R E A T E C N I C A

CONCESSIONE EDILIZIA
N. 6 del 5 ottobre 2011

IL RESPONSABILE

Vista la domanda di concessione edilizia, presentata in data 22/03/2011 prot. n. 3198 ed integrata in data 04/08/2011 prot. n. 8123, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particelle 733 e 758 ed al foglio 5 particella 88;

Visto il progetto e la relazione tecnica allegati alla domanda, redatti dal Geom.

Accertato che la Società istante ha titolo per richiedere la concessione nella qualità di proprietaria come risulta dalla documentazione presentata, allegata agli atti d'ufficio;

Vista la dichiarazione, a firma del progettista, ai sensi dell'art. 96, Titolo X, della L.R. 11/2010, in merito alla conformità alle norme igienico-sanitarie;

Visto il parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina, U.O. IX prot. N. 5274 del 14/07/2011, a condizione che:

- Sia ruotato il tetto di 90° con linea di gronda lungo lo sviluppo longitudinale, colmo unico e continuo, non sia previsto nessun balcone a quota di copertura;
- Sia previsto il rivestimento del basamento e dei muri esterni con pietra in blocchetti con giunti non listati;
- Siano previsti gli infissi in legno;



Visti gli strumenti urbanistici vigenti e le norme di attuazione;

Visti i Regolamenti di edilizia, d'Igiene e di Polizia urbana;

Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, e la loro esenzione e riduzione;

Calcolata, in base all'incidenza stabilita con deliberazione di G.M. n. 52 del 17/06/2011 ed ai criteri di cui al D.A. n. 67/1980, la somma da versare a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/1977, in complessivi € 3.007,82, salvo conguaglio, e dato atto che la stessa è stata già versata, giusta attestazione di c.c.p. n. 0054 del 05/09/2011 dell'ufficio postale di Piedimonte Etneo come da documentazione in atti;

Viste le Leggi nazionali 17.8.1942, n. 1150; 6.8.1967, n. 765; 28.1.1977, n. 10; 28.2.1985, n. 47; 5.3.1990, n. 46, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.lgs. 30/04/1992, n. 285 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e s.m.i.;

Viste le disposizioni ministeriali pubblicate sul S.O. alla G.U. n. 145 del 23.6.1989 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

Viste le Leggi regionali 31.3.1972, n. 19; 26.5.1973, n. 21; 27.12.1978, n. 71; 10.8.1985, n. 37, e loro successive modifiche ed integrazioni;

CONCEDE

ai soli fini urbanistici alla Società ██████████ CONCESSIONE EDILIZIA, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale in Via Salita Cavallaro, sull'immobile distinto in catasto al foglio 7 particelle 733 e 758 ed al foglio 5 particella 88, in conformità al progetto presentato (del quale una copia, vistata, viene restituita), con l'obbligo della stretta osservanza delle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico, nel parere della Soprintendenza in premessa riporta-



to ed alle seguenti ulteriori condizioni e modalità:

- 1) Debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;
- 2) Dovrà essere conseguito il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi della Legge 2.2.1974, n.64 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 3) Dovranno essere effettuati da parte del Concessionario tutti gli adempimenti voluti dalla Legge 5.11.1971, n. 1086, relativamente alle norme che disciplinano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio (semplice, armato, precompresso) ed a struttura metallica;
- 4) Dovrà essere conseguito, se dovuto, il Nulla osta della competente Soprintendenza, relativamente agli edifici ricadenti in zone dichiarate di particolare pregio storico ed ambientale, ai sensi della Legge n. 1089/39 e s.m.i.;
- 5) Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato senza autorizzazione comunale, pena le sanzioni di cui alla L.R. n. 37/1985;
- 6) Il concessionario è tenuto a presentare al Sindaco domanda per ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità, corredata dalla documentazione di Legge;
- 7) E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento. Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti e di quanto prescritto nella presente concessione, saranno punite per come previsto dalle Leggi Regionali 27.12.1978, n. 71 e 10.8.1985, n. 37, nonché dalla Legge dello Stato 28.2.1985, n. 47.

Dalla Residenza Municipale, li 05/10/2011



Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Carlo Paglierani)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica, su conforme attestazione dell'incaricato della pubblicazione, che la presente concessione edilizia è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 27.12.1978, n. 71 e dell'art. 11, comma 2°, della L.R. 3.12.1991, n. 44, per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio On Line di questo Comune, dal 05/10/2011 al 20/10/2011 con il n. 160 e che contro la stessa non sono stati presentati opposizioni o reclami.

Li, 24 OTT 2011

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE

[Signature]



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

Il sottoscritto Messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la presente concessione edilizia a [Redacted] mediante consegna di copia nelle mani di ella stessa

Li, 24-10-2011

IL MESSO COMUNALE

Alfredo Mursale



Data:	COMUNE DI GAGGI prov. di Messina OGGETTO: Progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione da sorgere nella Via Salita Cavallaro del Comune di Gaggi.	mittente s.r.l. <i>[Redacted]</i>
Aggiornamenti		PROGETTISTA (G) <i>[Redacted]</i>
	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	<i>[Redacted]</i>

RELAZIONE-TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto : Progetto per la realizzazione di un edificio per civile abitazione da sorgere nella Via Salita Cavallaro del Comune di Gaggi.-

Premessa:

Il sottoscritto tecnico, a seguito di incarico ricevuto dalla [redacted] con sede in [redacted] rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. [redacted] residente a [redacted] ha redatto un progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi nella Via Salita Cavallaro del Comune di Gaggi, all'interno del terreno della suddetta Società.

▪ Dati catastali ed urbanistici

Il terreno in oggetto è ubicato nella Via Salita Cavallaro del Comune di Gaggi del Comune di Gaggi e risulta distinto in catasto al foglio n. 7, part. 758 di Ha. 0.34,06, al netto della parte occupata da altro fabbricato, 733 di Ha 0.07.85 e part. 88 del foglio di mappa n. 5 di ha 0.11.96, per complessivi Ha 0.53.87.

▪ Classificazione urbanistica

Il suddetto terreno ricade in zona "E" Agricola, questi si attua per intervento edilizio diretto (concessione edilizia), nel rispetto dei seguenti indici:

Densità edilizia fondiaria :	mc./mq. 0,03;
Altezza massima assoluta :	ml. 8,00
Rapporto di copertura per le abitazioni :	1%
Numero massimo dei piani :	n. 2
Dimensioni lotto minimo :	mq. 5.000;
Distanza minima tra fabbricati :	ml. 30,00
Distanza minima dai confini :	ml. 15,00
Distanza minima assoluta :	ml. 15,00

▪ Descrizione proposta progettuale

La proposta progettuale attiene la realizzazione di n. 1 fabbricato, da erigersi nel suddetto terreno.

Questo si colloca lungo il pendio posto sulla destra idrografica del torrente Durbo, di fatto raggiungibile direttamente per mezzo di una strada privata che ha origine dalla locale strada Comunale e che si sviluppa al suo interno.

La tipologia architettonica si sviluppa su due livelli: il primo interamente interrato, piano terra e sottotetto non abitabile dotato di copertura a falde.

La struttura sarà interamente in c.a. con ossatura definita da regolari telai composti mediante connessione di travate e pilastrate dipartenti da un reticolo di fondazione di tipo diretto.

Il solaio intermedi così come quello a falde in copertura sarà del tipo in laterocemento.



La scala di collegamento, interna, è sempre in c.a. ed a soletta rampante.

Il piano interrato risulterà, su tre lati, separato dal terrapieno mediante apposita intercapedine circoscritta da pareti in c.a. debitamente giuntate dalla struttura del fabbricato, da adibire ad uso deposito attrezzi per uso agricolo del terreno.

Il piano terra, la cui quota è sempre al di sopra del piano campagna circostante, si compone dei principali ambienti destinati alla residenza.

A seguire si descrivono gli ambienti attinenti la distribuzione funzionale tipo proposta.

Piano interrato:

1. Magazzino - deposito attrezzi di	mq. 35,00
2. ripostiglio di	mq. 2,30
3. wc di servizio di	mq. 3,60

Piano terra:

1. letto 1 di	mq. 15,00
2. soggiorno - pranzo di	mq. 15,00
3. bagno di	mq. 3,50
4. disimpegno di	mq. 1,95

▪ **Finiture**

Le chiusure perimetrali esterne, saranno realizzati mediante tompagnature del tipo a cassa vuota con mattoni pieni a vista e/o intonacati e fodera interna con laterizio porizzato; l'intercapedine conterrà materiale isolante ai sensi di legge.

Le tramezzature interne, per la divisione dei vani, saranno realizzate in laterizi forati e malta cementizia. Lo spessore, al rustico, sarà per tutti gli ambienti di 8 cm con eccezione delle pareti che separano le varie camere dai servizi igienici previsti, in tal caso, di cm 12; i bagni saranno tutti rivestiti e pavimentati con piastrelle di ceramica di 1° scelta, con superficie smaltata.

Le aperture esterne, del tipo in alluminio, hanno una superficie aerante ed illuminante quasi sempre ampiamente superiore a quanto prescritto dal regolamento edilizio e dalla legge sanitaria.

I pavimenti e gli infissi interni saranno realizzati rispettivamente in monocottura e legno tamburato. Il manto di copertura sarà realizzato con tegole laterizie con grondaie e pluviali in rame.

▪ **Gli impianti**

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e realizzato in ottemperanza a quanto prescritto dalla legge N. 46/90.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante allaccio all'esistente rete idrica presente nella zona.



Le acque nere del realizzando fabbricato saranno convogliate nella pubblica fognatura, allo scopo saranno realizzati due pozzetti di ispezione uno alla partenza ed uno all'arrivo nella rete.

▪ **Parcheggi**

Per quanto riguarda le aree a parcheggio le stesse vengono previste in adiacenza del fabbricato. Come si avrà modo di dimostrare esse risultano conformi alla vigente normativa.

▪ **Verifica degli standard urbanistici.**

Superficie fondiaria S_f

Foglio 7 part. 758 = Ha. 0.34.79 - (mq. 73,00 Occoprata) = Ha. 0.34.06

Foglio 7 part. 733 Ha. 0.07.85

Foglio 5 part. 88 Ha. 0.11.96

Sommano: S_f = Ha. 0.53.87 = 5.382,00 mq.

Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 0,03\text{mc/mq}$

Volume massimo $V_{\text{max}} = I_f \times S_f = 0,03\text{mc/mq} \times 5.382,00 \text{mq} = \text{mc. } 161,46$

Volume fabbricato residenziale $V_c = S_c \times h = \text{mq } 46,35 \times \text{ml. } 3,00 = \text{mc. } 139,05$

Risulta : $\Sigma V_c < V_{\text{max}}$ (Volume del locale destinato a deposito attrezzi va considerato oltre i limiti di densità)

Calcolo superficie destinata a parcheggio:

Superficie a parcheggio destinabile = mq ($V_c / 10$) = mq. (139,05/10)= mq 13,90

Superficie a parcheggio di progetto = mq. 20,00 > 13,90

Per quanto non esplicitamente indicato nella presente relazione si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente.

IL TECNICO

A large black redaction mark covers the signature and the official stamp of the technician. The stamp is partially visible at the bottom of the redaction, showing the word 'INGEGNERIA' and some numbers.



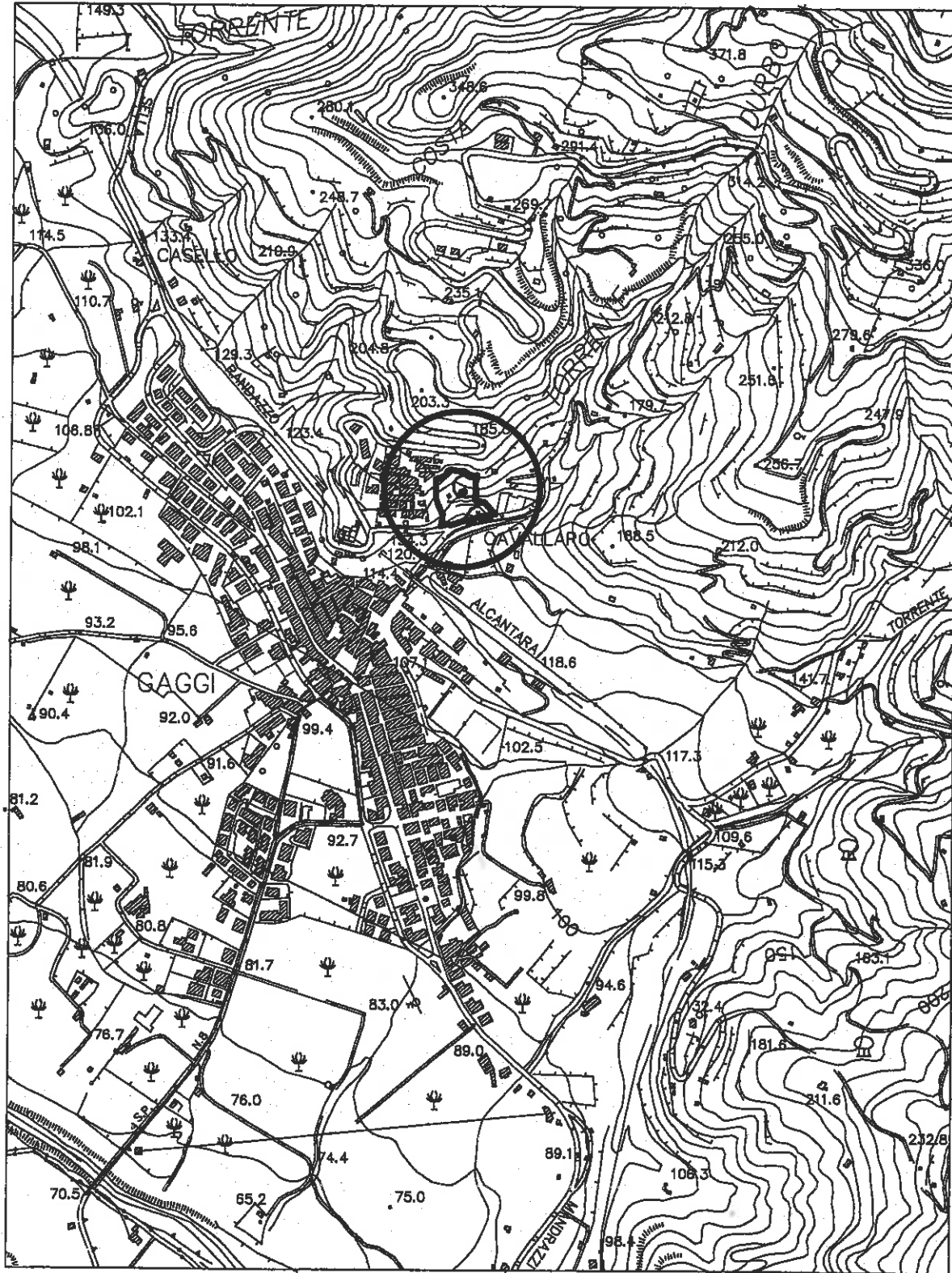
MARCA DA BOLLO
 €2,58
 DUE/58

00029309 00006CF5 W0601001
 00044085 02/04/2011 12:51:03
 0001-00010 E2134A0ECF031C5A
 IDENTIFICATIVO : 01098304176762



Data:		
Aggiornamenti	<p>COMUNE DI GAGGI prov. di Messina</p> <p>OGGETTO: Progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione da sorgere nella Via Salita Cavallaro del Comune di Gaggi.</p>	<p>Committente</p> <p>[Redacted]</p>
TAV. N. 1	<p>INTEGRAZIONE COME DA PARERE DELLA SOPRINTENDENZA PROT. N° 5274/1459 DEL 14/07/...</p> <p>AEROFOTOGRAMMETRIA PLANIMETRIA CATASTALE PLANIMETRIA DI PROGETTO</p> <p>scala 1:10.000 scala 1:2000 scala 1:1000</p>	<p>PROGETTISTA</p> <p>[Redacted]</p>

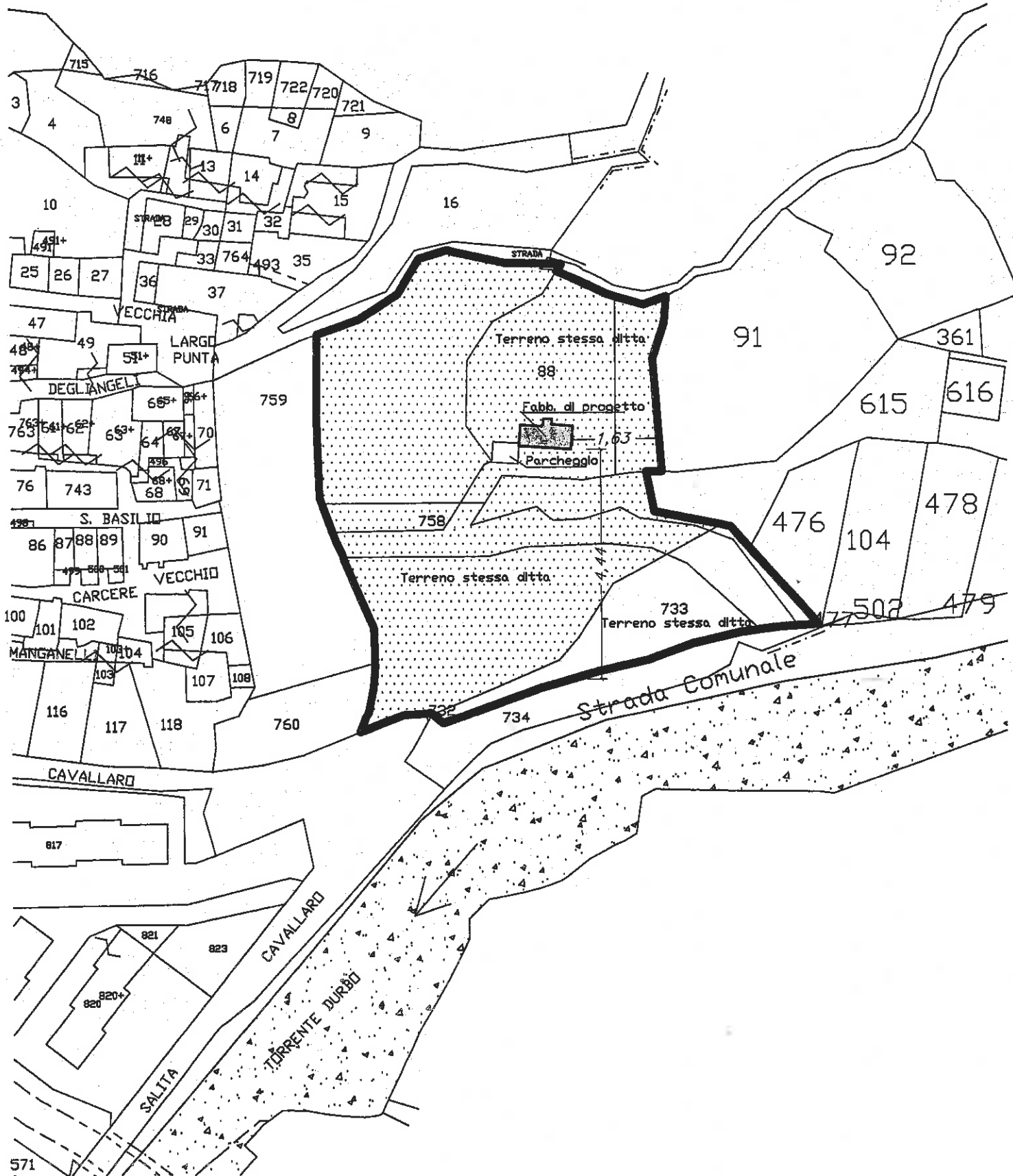
AEROFOTOGRAMMETRIA SCALA 1:10.000



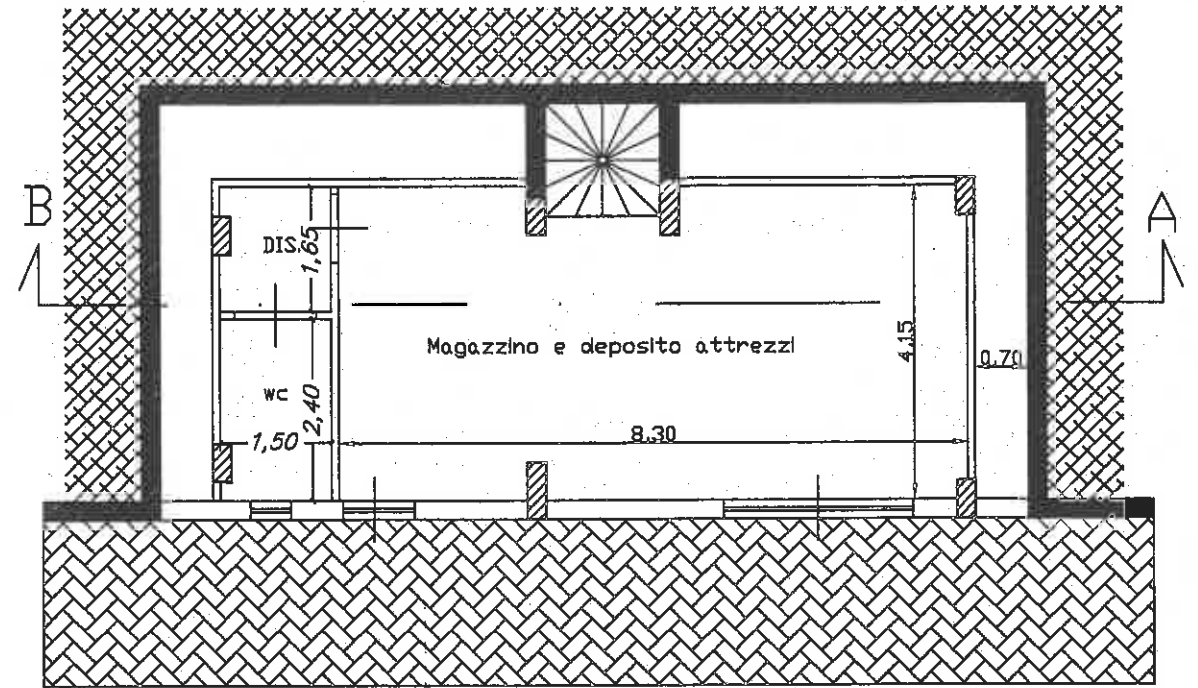
STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 5 E 7 SCALA 1:2000



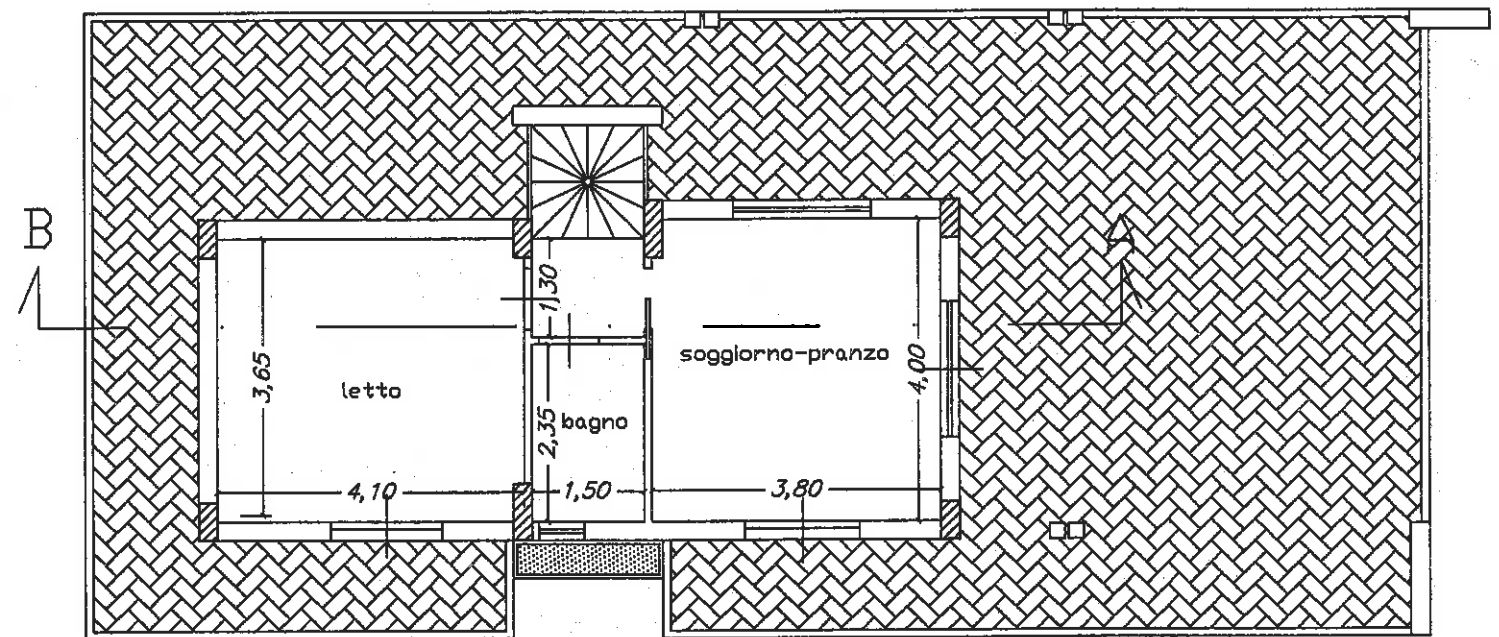
PLANIMETRIA DELLA ZONA SCALA 1:1000



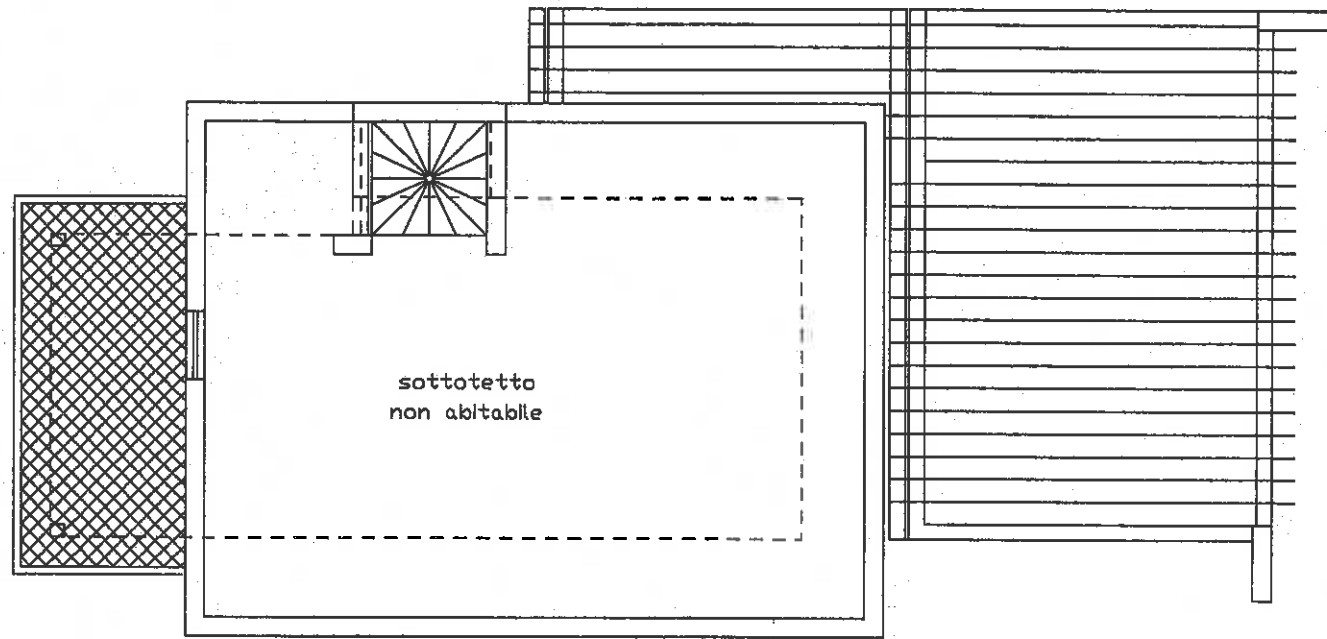
PIANO INTERRATO Scala 1:100



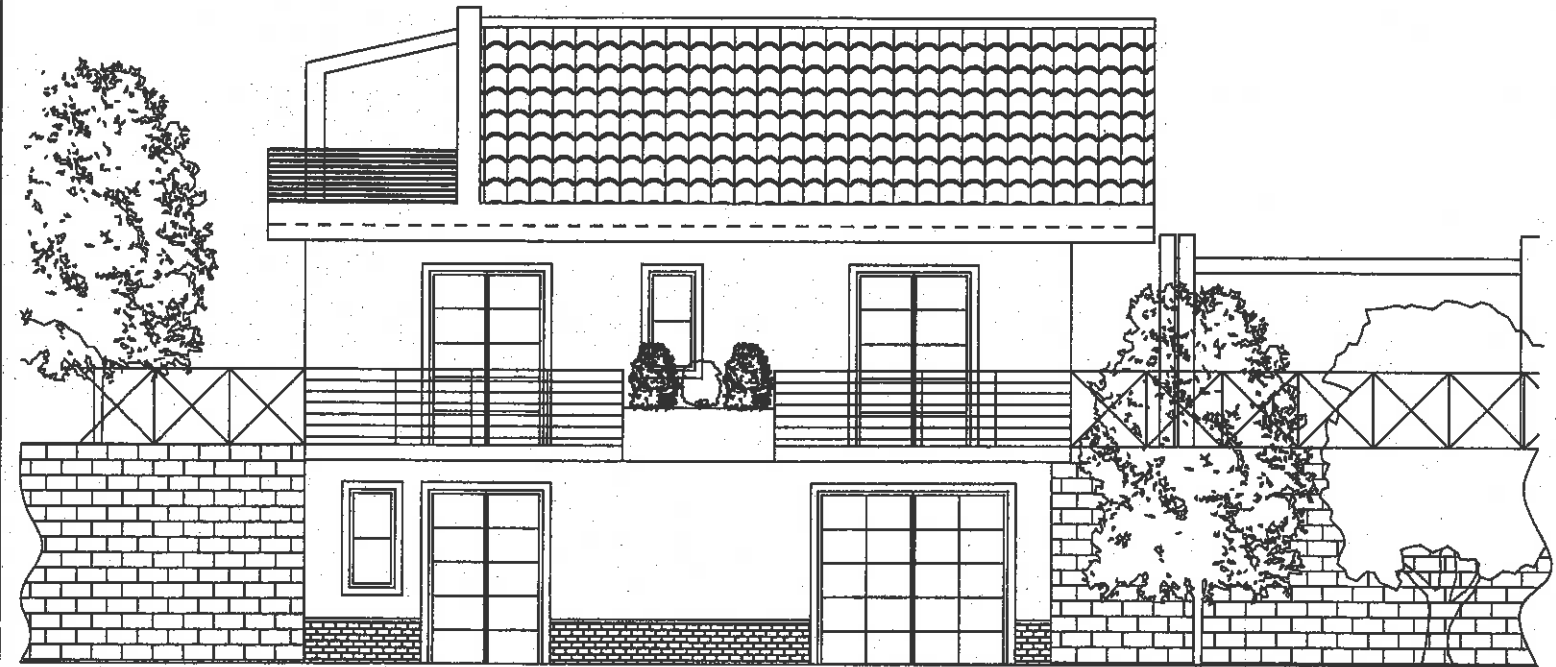
PIANO TERRA Scala 1:100



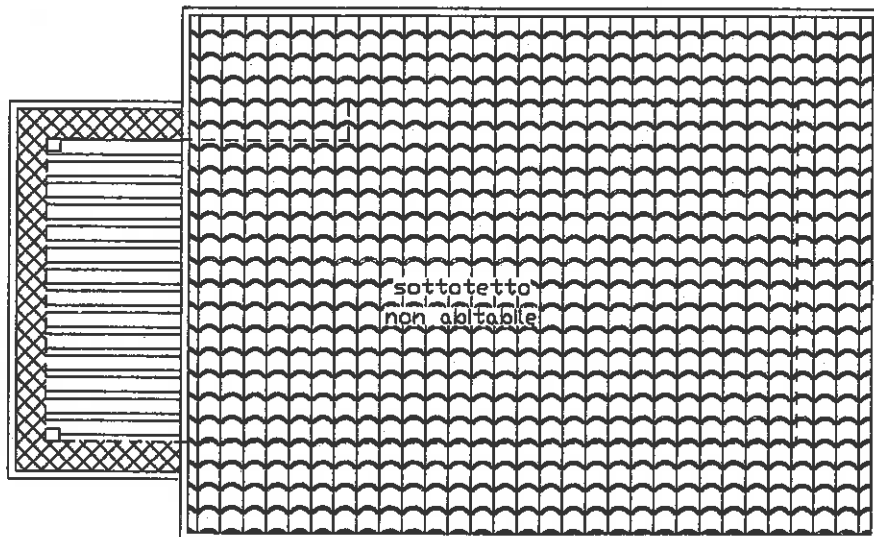
PIANO SOTTOTETTO
Scala 1:100



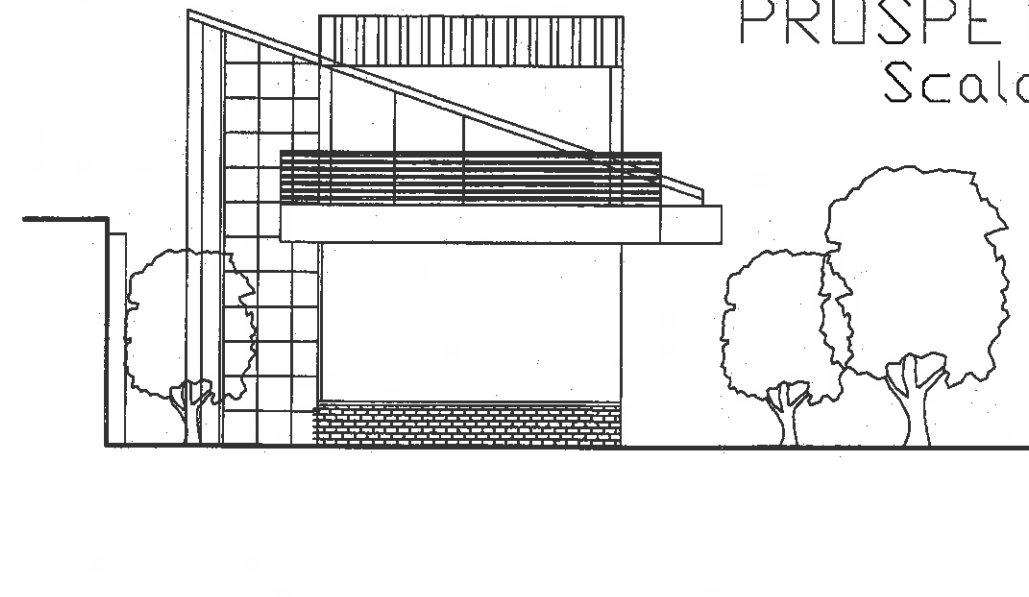
PROSPETTO SUD
Scala 1:100



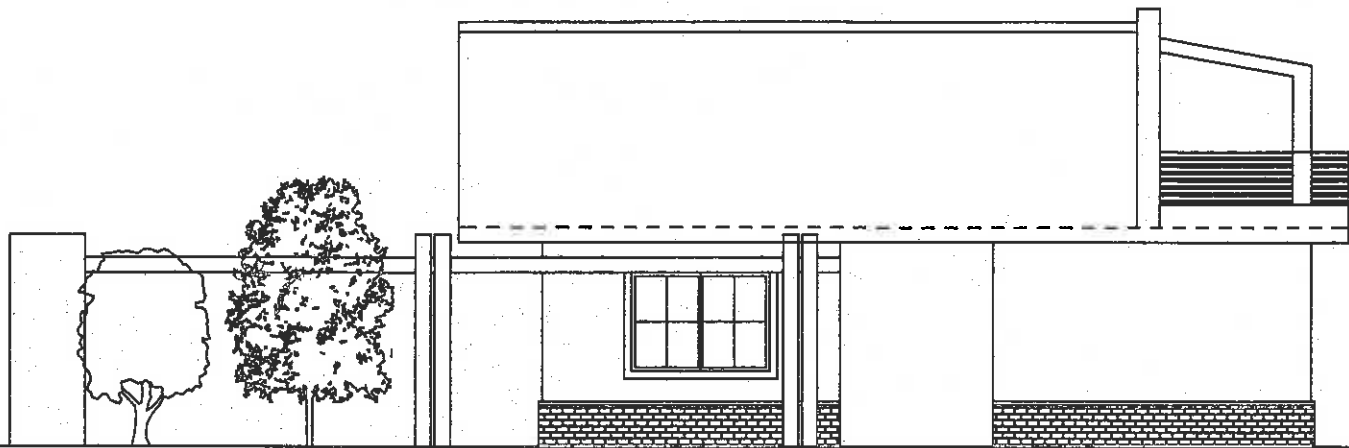
PIANTA COPERTURA
Scala 1:100



PROSPETTO EST
Scala 1:100



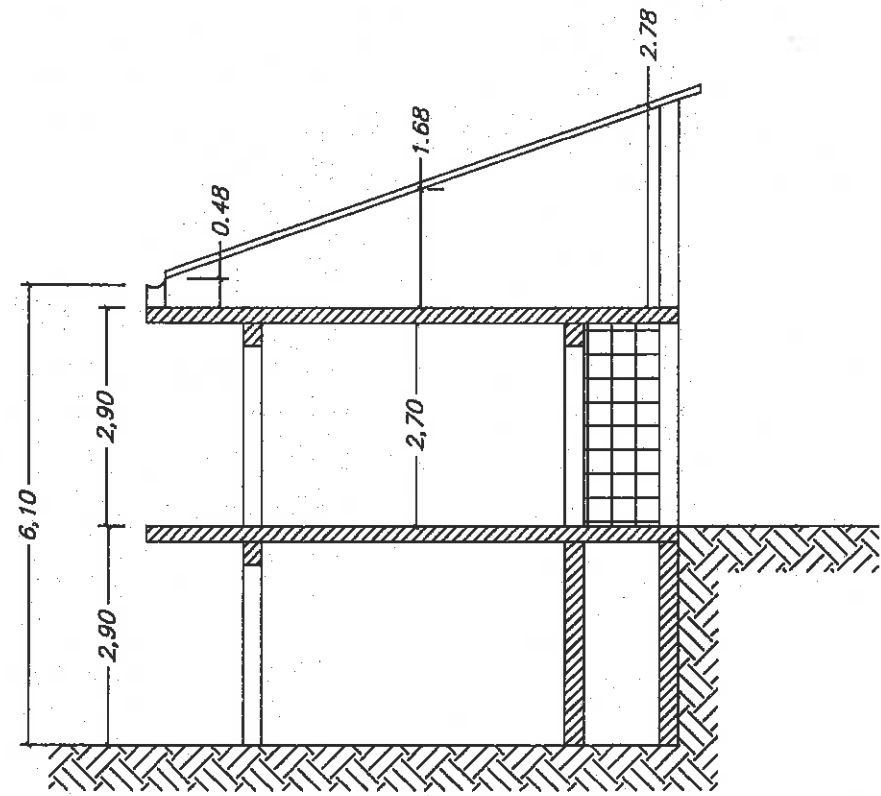
PROSPETTO NORD
Scala 1:100



PROSPETTO EST
Scala 1:100



SEZIONE A-B



COMUNE DI GAGGI (ME)

Documentazione fotografica relativa agli immobili
siti nei corpi di fabbrica identificati con la particella 844



Foto n° 1 – Corpi di fabbrica (part. 844) e accesso dalla
via Salita Cavallaro

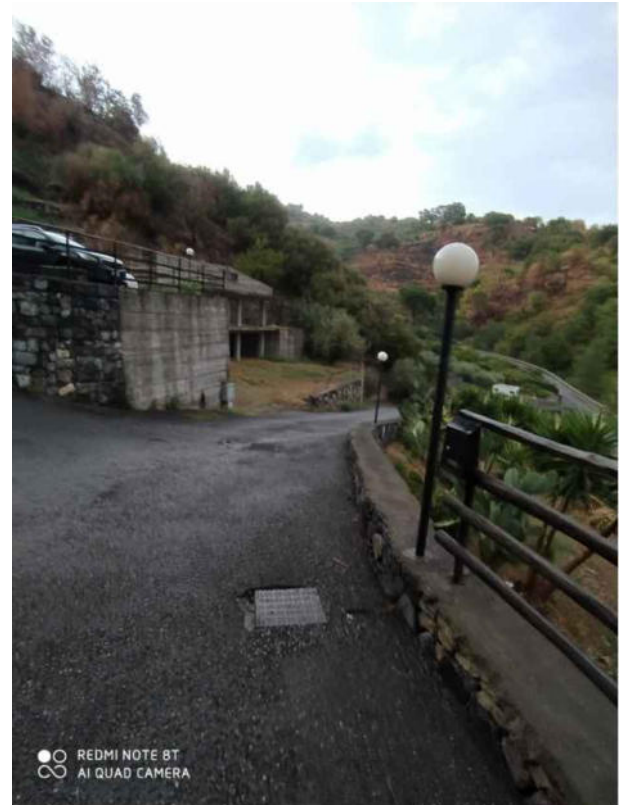


Foto n° 3 – Strada privata di accesso



Foto n° 2 – Particella 844 (due corpi di fabbrica contigui con
vani scala di pertinenza)

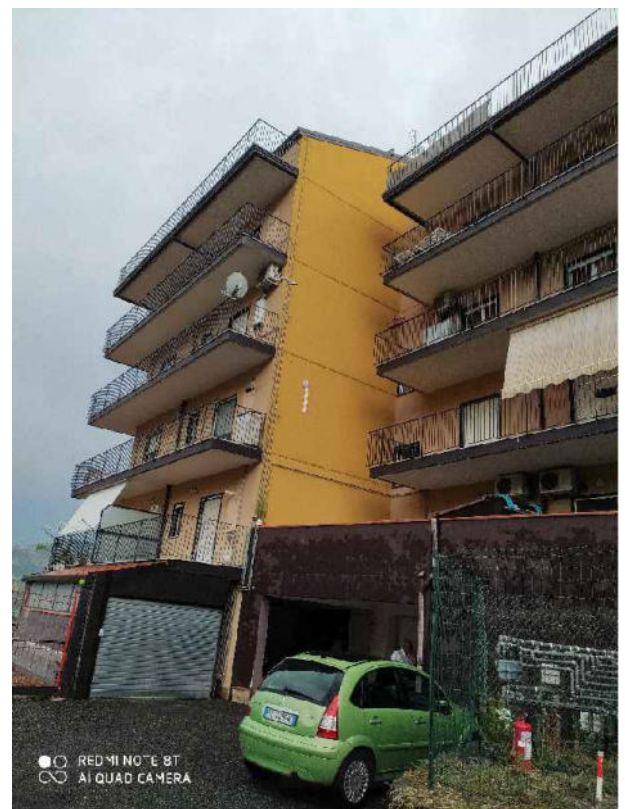
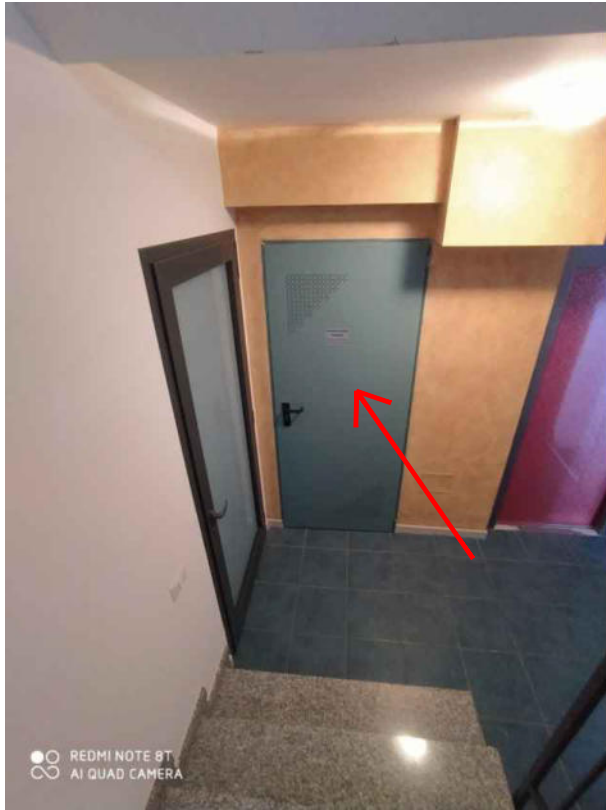


Foto n° 4 – ingresso androne sub. 44





Sub 8

Foto n° 5 – Sub. 8, Locale tecnico ascensore

Sub 11

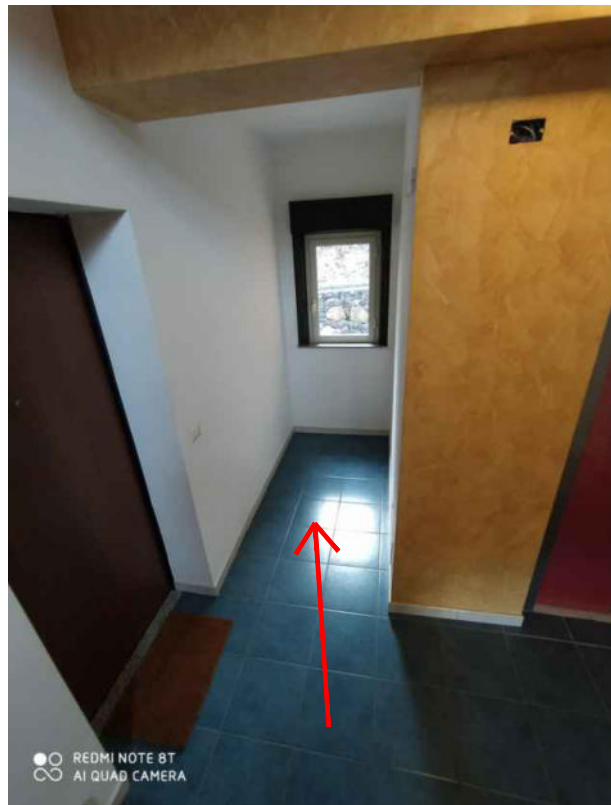


Foto n° 6 – Sub. 11, Locale ripostiglio





Unità immobiliare da rifinire
Impianti e tinteggiature

Foto n° 7 – Sub. 12, Camera



Infissi in PVC

Foto n° 8 – Sub. 12, Angolo cottura



Impianti elettrici incompleti

Foto n° 9 – Sub. 12, Ingresso



Infissi in PVC



Sub 12

Foto n° 10 – Sub. 12, Balcone

Impianti elettrici incompleti

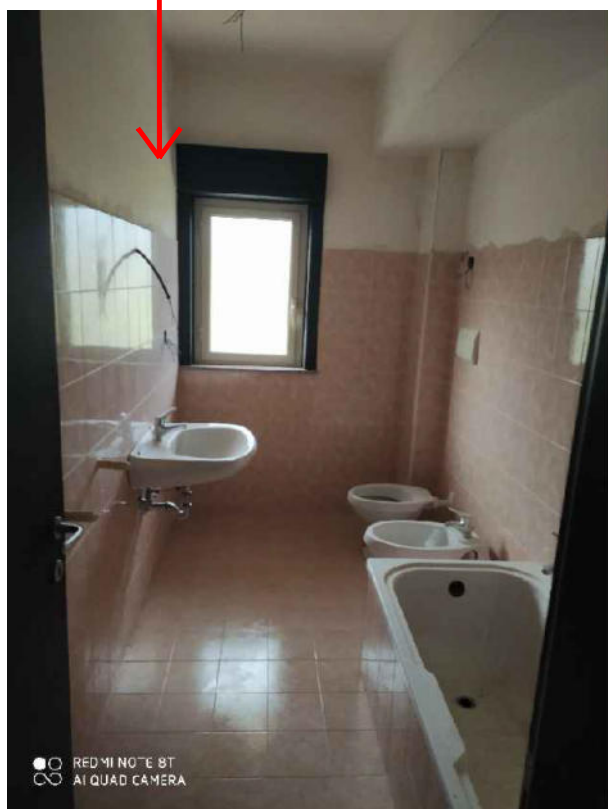


Foto n° 11 – Sub. 12, Disimpegno

Foto n° 12 – Sub. 12, Servizio Igienico



Scala di accesso al sottotetto (locale di sgombero)
da completare

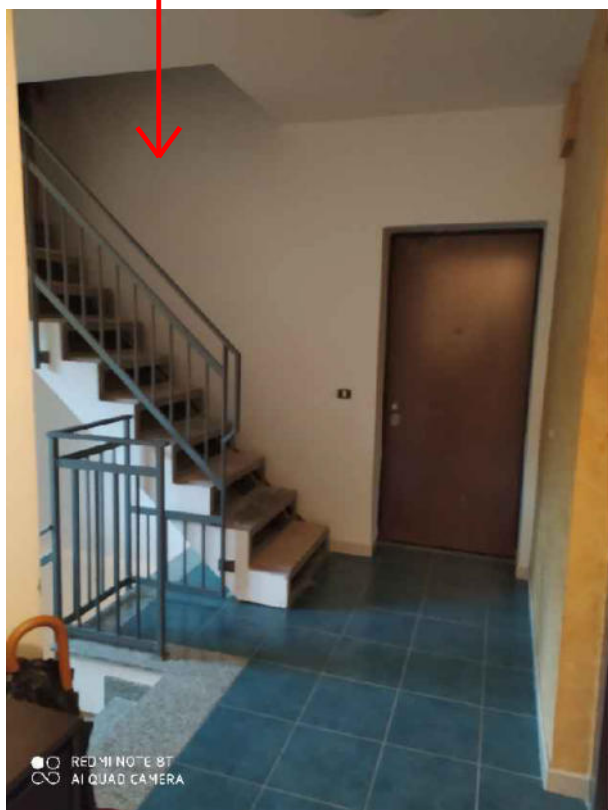


Foto n° 13 – Sub. 15, Scala di accesso

UNITA' IMMOBILIARE
(LOCALE DI SGOMBERO)

Sub 15



Foto n° 14 – Sub. 15, Ingr. – locale sgombero

Impianti elettrici incompleti



Foto n° 15 – Sub. 15, Impianto elettrico

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 16 – Sub. 15, Terrazzino

Infissi in PVC





Foto n° 17 – Sub. 15, Terrazzino

Sub 15



Foto n° 18 – Sub. 15, Locale sgombero

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 19 – Sub. 15, Servizio igienico





Foto n° 20 – Sub. 19, Ingresso

UNITA' IMMOBILIARE
DESTINATA A GARAGE

Sub 19

intercapedine e tinteggiature da realizzare



Foto n° 21 – Sub. 19, Ambiente interno





Foto n° 22 – Sub. 25, Ingresso al Garage

UNITA' IMMOBILIARE
DESTINATA A GARAGE

Sub 25

Impianto elettrico da ultimare e tinteggiature da realizzare



Foto n° 23 – Sub. 25, Garage



Sub 29



Foto n° 24 - Sub. 29, Ingresso - soggiorno



Foto n° 25 - Sub. 29, Cucina

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 26 - Sub. 29, Soggiorno



Foto n° 27 - Sub. 29, Balcone



Sub 29

Infissi in PVC



Foto n° 28 – Sub. 29, Balcone

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 29 – Sub. 29, Disimpegno

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 30 – Sub. 29, Servizio Igienico



Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 31 – Sub. 30, Ingresso

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Sub 30



Foto n° 32 – Sub. 30, balcone

Infissi in PVC



Foto n° 33 – Sub. 30, Soggiorno



Foto n° 34 – Sub. 30, Cucina



Sub 30



Foto n° 35 – Sub. 30, Servizio Igienico

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 36 – Sub. 30, Disimpegno

Infissi in PVC



Foto n° 37 – Sub. 30, balcone



Sub 33

Infissi in PVC



Foto n° 38 – Sub. 33, Ingresso



Foto n° 39 – Sub. 33, Soggiorno

Interni da ultimare
Impianti e tinteggiature



Foto n° 40 – Sub. 33, Camera



Foto n° 41 – Sub. 33, Disimpegno



Sub 33



Foto n° 42 – Sub. 33, Disimpegno

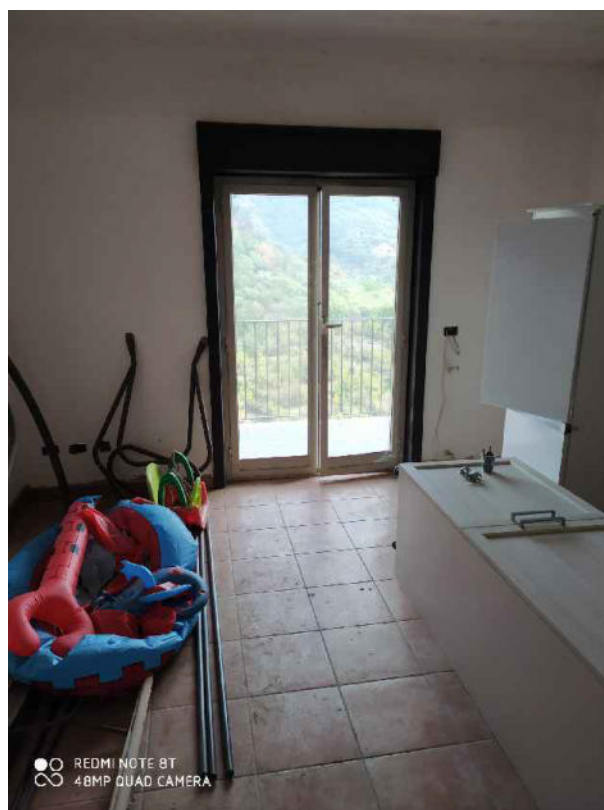


Foto n° 43 – Sub. 33, Camera

Interni da ultimare
porte, impianti e tinteggiature

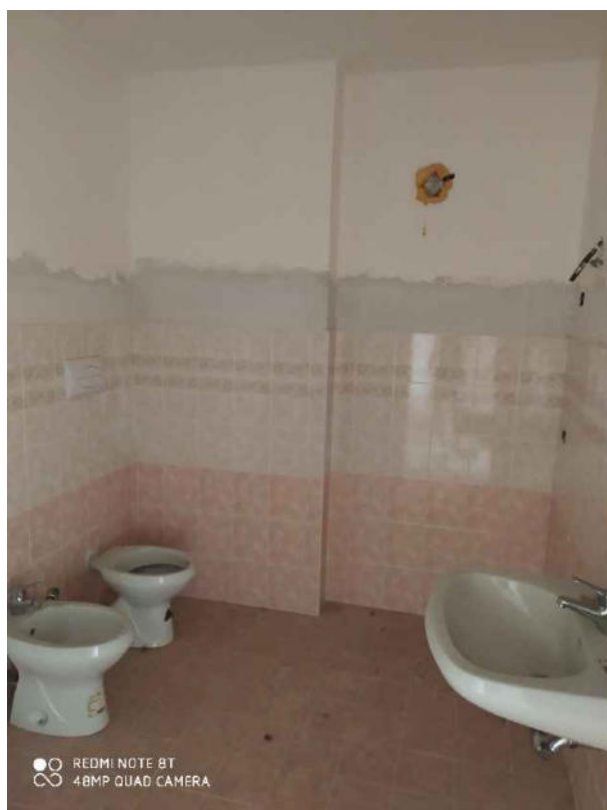


Foto n° 44 – Sub. 33, Servizio Igienico

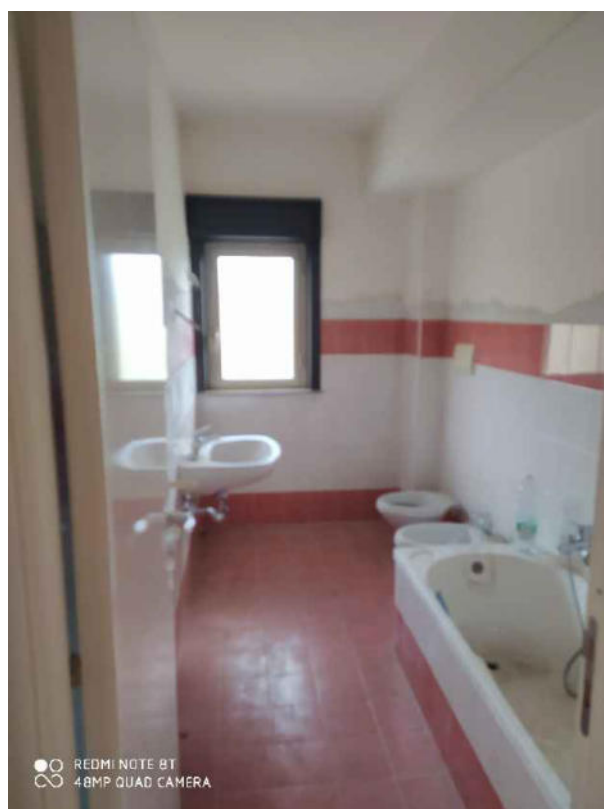


Foto n° 45 – Sub. 33, Servizio Igienico





Foto n° 46 – Sub. 19, Ingresso



Foto n° 47 – Sub. 19, cucina

Interni da ultimare
scala, porte, impianti e tinteggiature



Foto n° 48 – Sub. 19, Camera

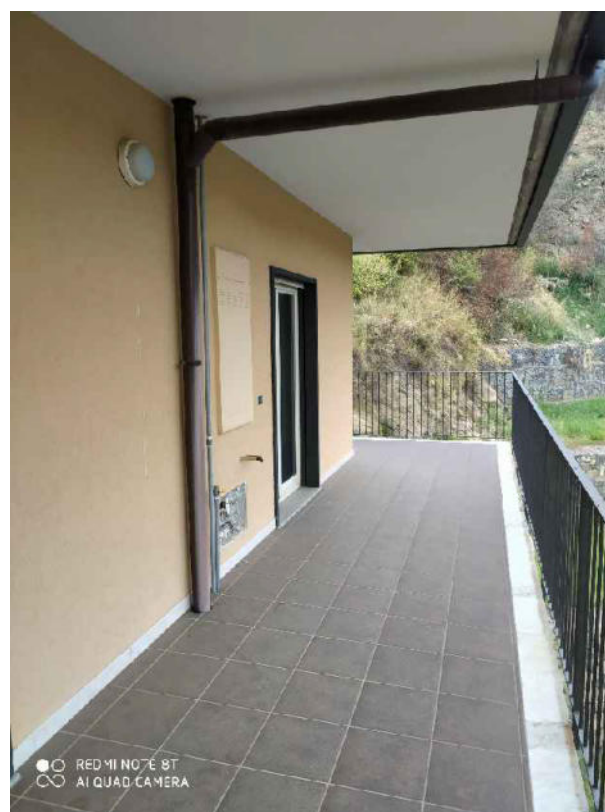


Foto n° 49 – Sub. 19, Balcone



Sub 34



Foto n° 50 – Sub. 19, Locale di sgombero



Foto n° 51 – Sub. 19, Locale di sgombero



Foto n° 52 – Sub. 19, Terrazzino



Foto n° 53 – Sub. 19, Locale di sgombero

Interni da ultimare
porte, impianti e tinteggiature



Sub 36



Foto n° 54 – Sub. 36, Terrazzino

Infissi in PVC



Foto n° 56 – Sub. 36, Terrazzino

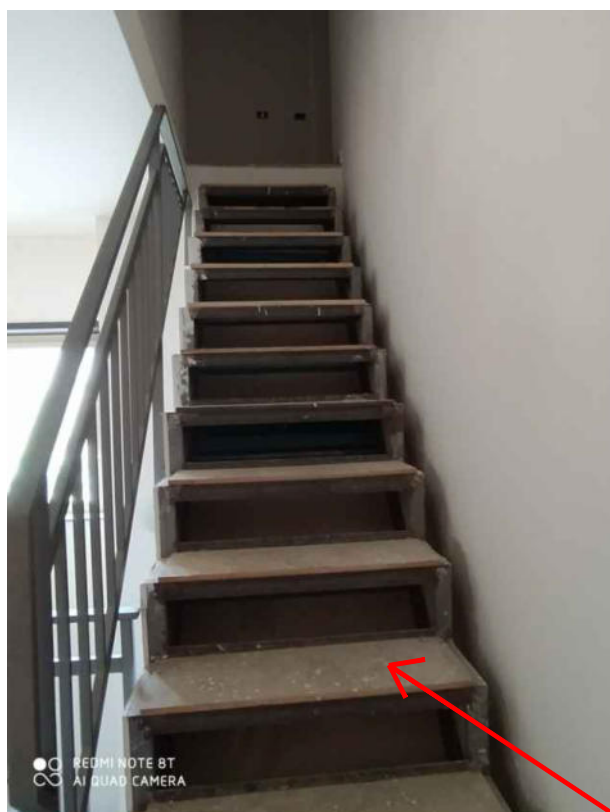


Foto n° 55 – Sub. 36, Scala di accesso

Scala da ultimare



Sub 36

Tetto in legno lamellare



Foto n° 57 – Sub. 36, Ingresso – locale sgombero



Foto n° 58 – Sub. 36, Locale di sgombero

Interni da ultimare
porte, impianti e tinteggiature



Foto n° 59 – Sub. 36, Terrazzino



Foto n° 60 – Sub. 36, Servizio igienico





Foto n° 61 – Sub. 38, Garage

Sub 38

UNITA' IMMOBILIARE
DESTINATA A GARAGE

da ultimare intercapedine
impianti e tinteggiature



Foto n° 62 – Sub. 38, Garage





Foto n° 63 – Sub. 40, Garage

UNITA' IMMOBILIARE
DESTINATA A GARAGE

Sub 40

da ultimare intercapedine
impianti e tinteggiature



Foto n° 64 – Sub. 40, Garage

