

**TRIBUNALE DI PATTI**

Esecuzione Immobiliare

**ISIDE S.P.E.**

contro

N. R.G.E. 10/2022

Giudice dell'Esecuzione Dr. G. Peluso

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato: Ing. Carmelo Miragliotta*  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.3798*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 186*  
*C.F. MRG CML 87C18 F158F – P. IVA 03250390832*

*Studio professionale in Gioiosa Marea (ME) via Umberto I, 174 cellulare: 3312940056*  
*e-mail: [carmelo.miragliotta@gmail.com](mailto:carmelo.miragliotta@gmail.com)*  
*e-mail pec: [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu)*



Beni in Patti (ME) via A. De Gasperi n.14

Lotto 001

*1. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Proprietà per la quota 1/1 di Immobile sito nel Comune di Patti, **foglio 21 (venti), particella 331 (trecentotrentuno), subalterno 7 (sette)**, piano T, Categ. A/2, cl.5, consistenza 6 vani, superficie catastale 128 mq escluse aree scoperte 126mq, rendita euro 254,10 (duecentocinquantaquattro virgola dieci).

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terra composto da ingresso, salotto, tre camere, cucina/soggiorno con annesso balcone, wc e ripostiglio.

All'unità immobiliare si accede da portoncino di ingresso prospiciente la pubblica via.

L'unità a piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 130mq.

*2. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è ubicato in via A. De Gasperi del Comune di Patti, in zona centrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Patti dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (5,5 km da svincolo autostradale di Patti), ferrovia (2,2km da stazione ferroviaria di Patti), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 200 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 119km (strada interna) 172km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono Gioiosa Marea, Montagnareale, Oliveri, Falcone.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile (via De Gasperi) che transita antistante l'immobile.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra di un fabbricato a più elevazioni con struttura portante in muratura, solai laterocementizi e tamponamenti in laterizio con intonaco e finitura.

Il bene confina a Sud e a Est con strada pubblica e sui restanti lati con altre unità immobiliari.

Al piano terra, al quale si accede direttamente dalla pubblica via antistante, il bene si compone di ingresso (mq 3,50), salotto (mq 18,55), cucina/soggiorno (mq 31,20) con

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



annesso balcone (mq 7,50), tre camere (mq 19,60 – 9,65 – 13,20), wc (mq 6,65) e ripostiglio (mq 5,35)

La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti in laterizio intonacati su entrambe le facce.

Gli infissi sono realizzati in alluminio. Le porte interne sono realizzate in legno del tipo tamburate.

Nei vani principali, la cui altezza rilevata è di circa 3,05 m, le pareti risultano intonacate e completate da strato di finitura per interni; i vani pavimentati con piastrelle, analogamente il wc dove è presente anche il rivestimento delle pareti fino a circa 2ml dal pavimento.

Internamente ai locali non si sono riscontrati difetti, se non segni del normale logorio dell'abitazione dovuta all'utilizzo dei locali.

All'esterno l'immobile necessita di interventi di manutenzione per il ripristino di parti ammalorate sia nelle parti strutturali che nelle finiture.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e radiatori in alluminio, il raffrescamento avviene con pompa di calore.

Il fabbricato è allacciato alle pubbliche reti.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

### 3. Stato di possesso

Allo stato attuale risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] debitori eseguiti che risiedono nell'immobile.

### 4. Vincoli ed oneri Giuridici

**Pignoramento** immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 26 del 18/01/2020 Trascritto a Messina il 20/02/2020 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4512

**Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pubblico

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



ufficiale AMATO GIUSEPPE Repertorio 65382/6245 del 22/06/2006 Iscritta a Messina il 23/06/2006 - Registro Particolare 9436 Registro Generale 26832

5. *Altre informazioni per l'acquirente*

Nessuna

6. *Attuali precedenti proprietari*

L'attuale proprietario esercita il diritto di proprietà in virtù di titolo la cui data non copre il ventennio antecedente il pignoramento, si riportano i precedenti dante causa ed i rispettivi titoli.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

7. *Pratiche edilizie*

Dalla ricerca condotta presso l'UTC del Comune di Patti è emerso che l'immobile oggetto della presente è stato oggetto riparazione a seguito di terremoto con C.E. n.780/1980.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e gli atti della C.E. se ne è riscontrata la non corrispondenza, per diverso posizionamento delle tramezzature interne tanto occorrerà procedersi alla regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di pratica di sanatoria con pagamento di sanzione (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01), quindi all'aggiornamento della piantina catastale.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità** a seguito dei lavori di riparazione di cui alla C.E. 780/1980

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



## 8. Valutazione del lotto

### 8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

### VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, tenuto conto della posizione e delle condizioni dell'immobile, si è individuato quale valore di mercato, il valore derivante dalla media tra i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Patti e i valori di tre annunci immobiliari agenzie immobiliari, ridotto di un coefficiente correttivo di stima.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi, pari a 0,3 per corte e terrazzi fino a 25 mq e l'eccedenza pari a 0,10.

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



OMI min	730 €/mq
OMI max	1000 €/mq
Immobilcasa	1000 €/mq
Immobilcasa	922 €/mq
Casa.it	742 €/mq

Valore medio 879 €/mq

*Coefficiente correttivo*

Ubicazione	1
Piano	1
Stato di conservazione	1
Luminosità	1
Esposizione e Vista	1
Condizioni edificio	0,9
Impianti	1

coeff. Correttivo 0,90

**Valore di mercato 790,93 €/mq**

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coeff. di equivalenza	Superficie commercial	Valore unitario	Valore
Abitazione	Secondo	122,5	1	122,5	790,93 €	96 889,08 €
Balconi	Secondo	7,5	0,5	3,75	790,93 €	2 965,99 €
<b>TOTALE</b>				126,25		<b>99 855,07 €</b>

Valore: **99 855,07 €**

*Adeguamenti e correzioni di stima*

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita

**14 978,26 €**

Valore del lotto:

**84 876,81 €**

Spese tecniche per regolarizzazione diversa distribuzione interna stimabili nel 5% dell'importo sopra determinato

**4 243,84 €**

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



*Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**80'632,97 €**

Il C.T.U.

Ing. Carmelo MIRAGLIOTTA

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari



---

**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica con planimetria punti di presa fotografica Lotto 001;
2. Elaborati grafici:
  - Estratto di Mappa;
  - Ortofoto;
  - Rilievo stato di Fatto degli immobili;
3. Visure catastali;
4. Schede planimetriche;
5. Ispezione Ipotecaria;
6. Regolarità tecnico-amministrativa;
7. Regolarità tecnico-amministrativa;
8. Certificato destinazione urbanistica.

---

G. E. Dr. G. Peluso  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Marco Vicari





**ALLEGATO 1**

**Rilievo Fotografico immobili in Patti (ME) via Randazzo**

**Foglio 21 part. 331 sub. 7 (LOTTO 001)**



Foto 01



Foto 02

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 03



Foto 04

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 05



Foto 06

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 07



Foto 08

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 09



Foto 10

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 11



Foto 12

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato







Foto 13



Foto 14

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato



# Pianta scatti fotografici

Piano Terra

H=3,05m

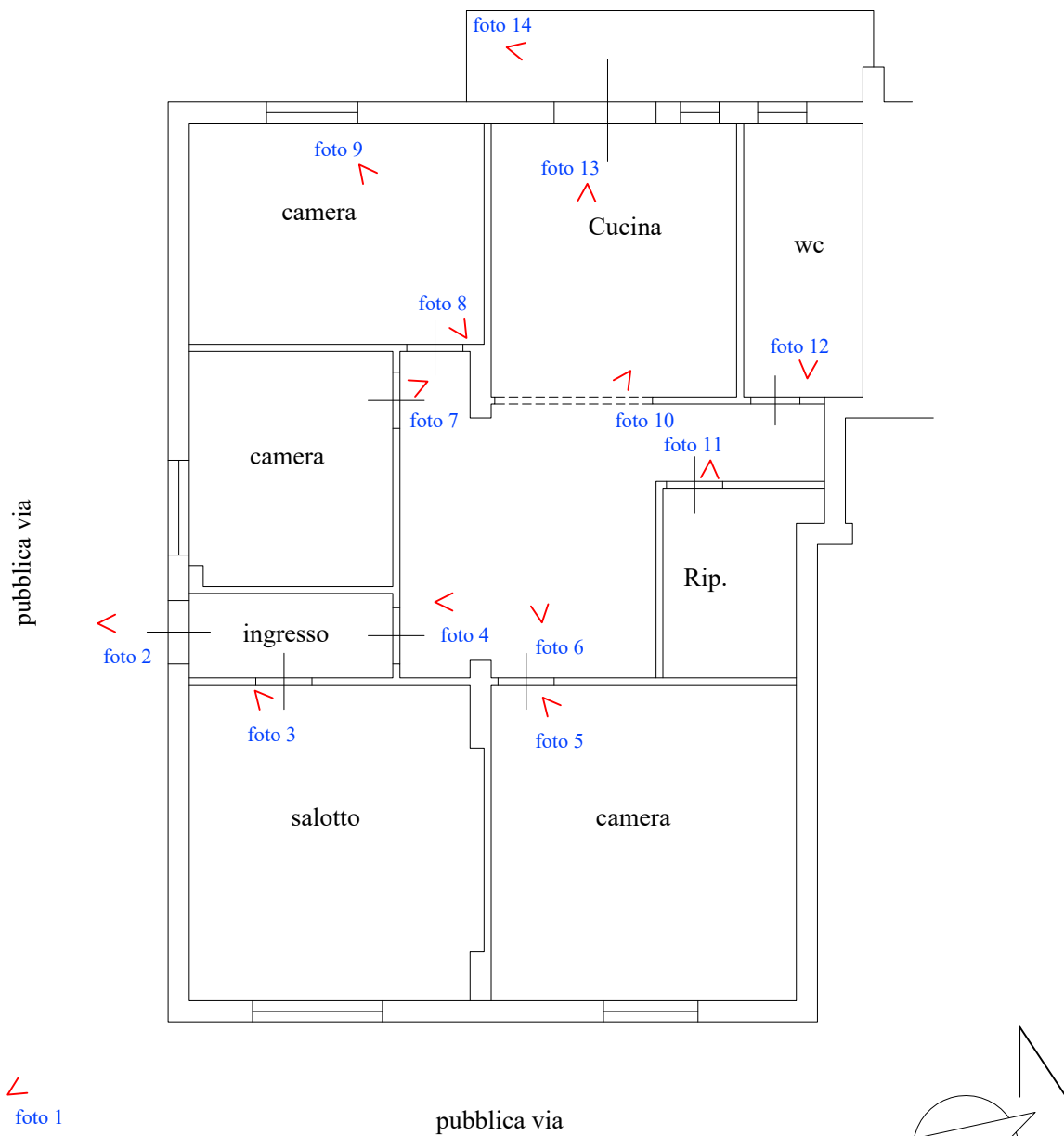


foto 1





**ALLEGATO 2**

**Elaborati grafici (Estratto Mappa – Ortofoto – Rilievo stato di fatto)**

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato



**Stralcio di Mappa Catastale**

*Stralcio mappa catastale: fg.21 part.331*

Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO FILIPPO TIGANO



G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato





Ortofoto



G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato





---

**Planimetria dei luoghi**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato

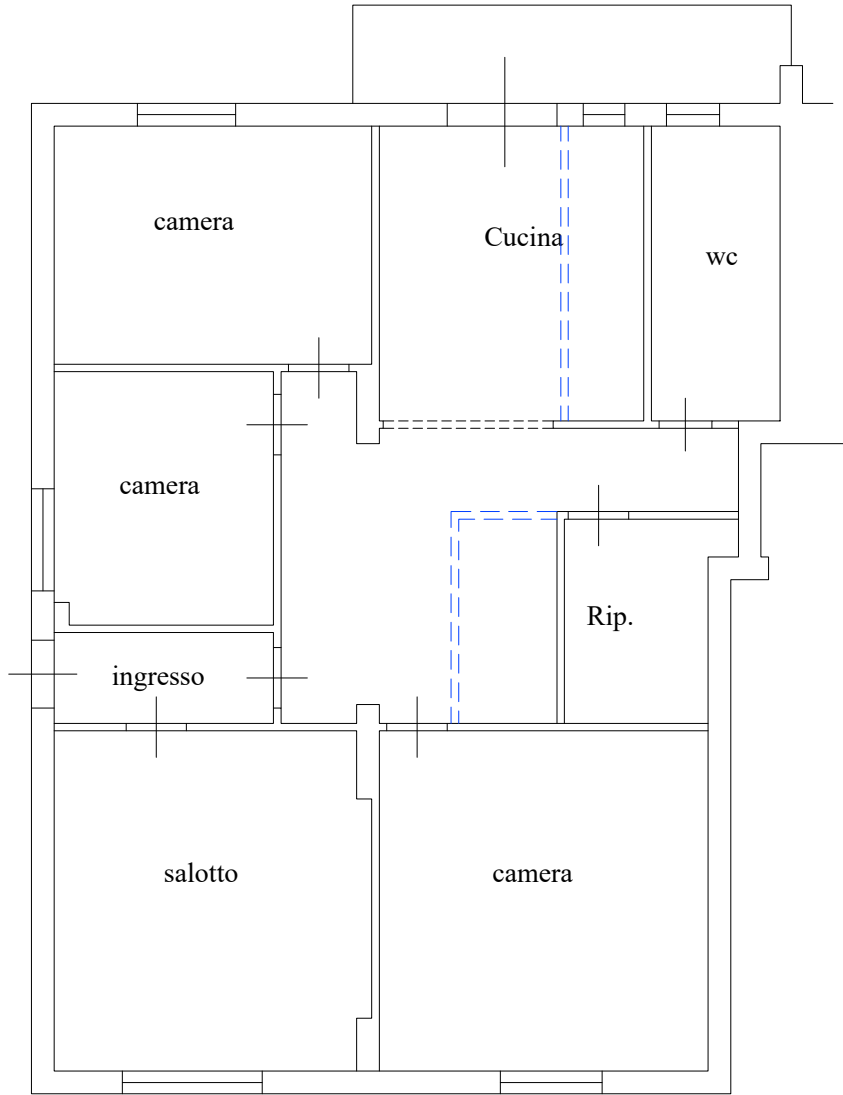


Piano Terra

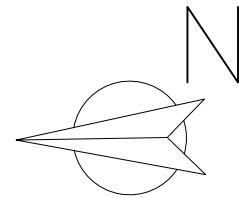
H=3,05m

--- difformità

pubblica via



pubblica via





---

**ALLEGATO 3**  
**Visure catastali storiche**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato





## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/06/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di **PATTI (G377) (ME)**

Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PATTI (G377) (ME)**

Foglio **21** Particella **331**

### Classamento:

Rendita: **Euro 254,10**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**

Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**

**Indirizzo:** VIA SANT` ANTONINO DA PADOVA Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **128 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **126 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. CASCIO Pasqualina (CF CSCPQL66D50G377B)

nata a PATTI (ME) il 10/04/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PETTINA VINCENZO

#### ➤ 2. PETTINA Vincenzo (CF PTTVCN68B27G377Y)

nato a PATTI (ME) il 27/02/1968

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CASCIO PASQUALINA

### > Dati identificativi

#### 📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987



#### Immobile attuale

Comune di **PATTI (G377) (ME)**




Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**



## > Indirizzo

-  **dall'impianto al 23/10/2013** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
 Comune di **PATTI (G377) (ME)**  
 Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**  
 VIA SANT` ANTONINO DA PADOVA Piano PT  
 Partita: **3044**
-  **dal 23/10/2013** VARIAZIONE del 23/10/2013 Pratica n. ME0224431 in  
atti dal 23/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 45206.1/2013)  
**Immobile attuale**  
 Comune di **PATTI (G377) (ME)**  
 Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**  
 VIA SANT` ANTONINO DA PADOVA Piano T

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
 Comune di **PATTI (G377) (ME)**  
 Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**  
 Rendita: **Lire 864**  
 Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**  
 Partita: **3044**
-  **dal 01/01/1992 al 23/08/2002** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
 Comune di **PATTI (G377) (ME)**  
 Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**  
 Rendita: **Euro 254,10**  
 Rendita: **Lire 492.000**  
 Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**  
 Partita: **3044**
-  **dal 23/08/2002** VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002  
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE  
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 3795.1/2002)  
**Immobile attuale**  
 Comune di **PATTI (G377) (ME)**  
 Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**  
 Rendita: **Euro 254,10**  
 Zona censuaria **2**  
 Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/06/2022  
Ora: 10:33:40  
Numero Pratica: T85845/2022  
Pag: 3 - Segue

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **PATTI (G377) (ME)**

Foglio **21** Particella **331** Subalterno **7**

Totale: **128 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **126 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
15/09/1970, prot. n. 000000579

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATTI (G377)(ME) Foglio 21 Particella 331 Sub. 7**

➤ **1. RIFICI Ferruccio (CF RFCFRC20A19I283L)**  
nato a SANT'ANGELO DI BROLO (ME) il  
19/01/1920

📅 dall'impianto al 13/07/1981 antecedente  
l'impianto meccanografico  
(deriva dall'atto 1)

➤ **1. RIFICI Carmela (CF RFCCML24B54D569L)**  
nata a FICARRA (ME) il 14/02/1924

📅 dal 13/07/1981 al 22/06/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

➤ **1. CASCIO Pasqualina  
(CF CSCPQL66D50G377B)**  
nata a PATTI (ME) il 10/04/1966

📅 dal 22/06/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con PETTINA VINCENZO (deriva dall'atto  
3)

➤ **2. PETTINA Vincenzo  
(CF PTTVCN68B27G377Y)**  
nato a PATTI (ME) il 27/02/1968

📅 dal 22/06/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con CASCIO PASQUALINA (deriva  
dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Documento del 13/07/1981 Voltura in atti dal  
21/07/1987 Repertorio n.: 56588 Rogante BUONO  
ANTONINO Sede PATTI (ME) Registrazione UR Sede  
PATTI (ME) n. 864 del 03/08/1981 (n. 15323/1981)

3. Atto del 22/06/2006 Pubblico ufficiale AMATO  
GIUSEPPE Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO  
(ME) Repertorio n. 65381 registrato in data -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13833.1/2006 Reparto PI di MESSINA in atti dal  
27/06/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/06/2022  
Ora: 10:33:40  
Numero Pratica: T85845/2022  
Pag: 4 - Fine

---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**ALLEGATO 4**  
**Schede Planimetriche**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

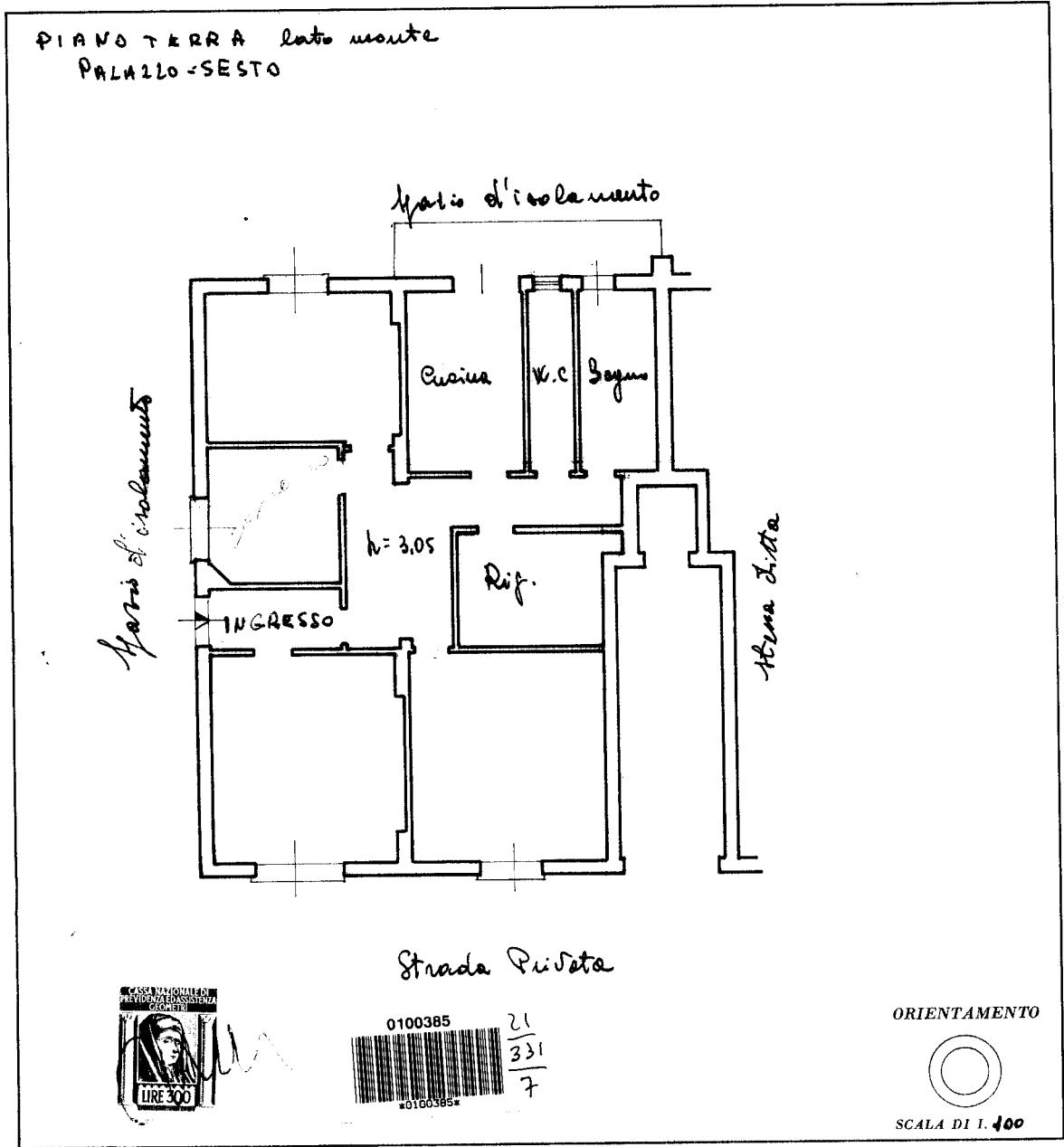
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Paoli Via S. Antonio - Zona limitrofa  
Consenti Capussini  
Ditta LO PRESTI GIUSEPPE nato a Neco il 4-4-1924 e LUIGI CARSA nato a Paoli il 25-5-1929  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Merina

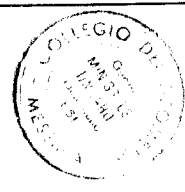


0100385  
21  
331  
7

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15-9-70  
PROT. N° 549

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Compilata dal peccetria  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Himmelli Lindaro  
Iscritto all'Albo dei periti  
della Provincia di Merina  
DATA 20/8/1970  
Firma: peccetria Lindaro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2020 - Comune di PATTI (G377) - < Foglio: 21 - Particella: 331 - Subalterno: 7 >  
Firmato DA: MASSIMO ANTONIACI - PROF. ING. ARCH. PIA DONATA PIZZARRI QUALIFICATA Serie/In: 4b15c1d143c30753

Ultima planimetria in atti

**ALLEGATO 5**  
**Ispezione Ipotecaria**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato



Direzione Provinciale di MESSINA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2022 Ora 10:18:27  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T74180 del 17/06/2022

per immobile

Richiedente MRGCML

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di PATTI (ME)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 21 - Particella 331 - Subalterno 7

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

29/08/1996 al

16/06/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di PATTI (ME) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0021 Particella 00331 Subalterno 0007

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 13833 Registro Generale 26831  
Pubblico ufficiale AMATO GIUSEPPE Repertorio 65381/6244 del 22/06/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 9436 Registro Generale 26832  
Pubblico ufficiale AMATO GIUSEPPE Repertorio 65382/6245 del 22/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 20/02/2020 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4512  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 26 del 18/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**ALLEGATO 6**  
**Documenti Tecnico – Amministrativi**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato



**B. PRESCRIZIONI**

- che la struttura del tetto non sia spingente e che non venga aumentato l'attuale livello di gronda;
- con l'obbligo delle limitazioni di cui alla legge 319 del 10.5.76.



IL SINDACO

( **Avv. M. Trifilò** )

Ritirata concessione, copia del libro, copie abbozzati - 25/11/1980 P. Pao G. G. G.

COMUNE DI Patti

Provincia di Messina

Concessione N. ISO

Posizione N. 15445

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 24.6.78 registrata al protocollo n. 15445 del 24.6.78,

con la quale il Sig. Rifici Ferruccio residente in Librizzi

via Paradiso n. 21, chiede la concessione del contributo

per l'esecuzione dei lavori di riparazione dell'immobile sito in via A. De Gasperi 14

ai sensi della legge regionale 18/8/1978, n. 38;

VISTI gli elaborati tecnici, presentati e protocollati al N. 21992 del 6/11/78

per la esecuzione dei lavori di cui sopra

ACCERTATO che il richiedente ha titoli per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietario dell'immobile, ubicato in via A. De Gasperi, n. 14 ed

identificato nel catasto comunale al foglio 21, particella 331/7 della superficie complessiva di mq. 107,22;

VISTO il provvedimento della Commissione di cui all'art. 7 della legge regionale 18/8/1978, n. 38, di determinazione del contributo e di approvazione del progetto per l'esecuzione dei lavori di cui sopra;

DATO atto che per effetto dell'art. 5 della legge regionale 18/8/1978, n. 38, la presente concessione è esente dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione di cui alla legge 28/1/1977, n. 10;

(\*)

(\*) Nel caso di aumento della cubatura originaria, scrivere:

Considerato che l'edificazione richiesta comporta un aumento della volumetria originaria di mc. \_\_\_\_\_ il contributo dovuto è di complessive L. \_\_\_\_\_, costituito come segue:

L. \_\_\_\_\_, incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria



VISTA la legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 28/1/1977, n. 10;

VISTO il vigente Regolamento comunale di edilizia;

**C O N C E D E**

al Sig. Rifici Ferruccio residente a Librizzi  
Paradiso n. 21, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i  
 diritti di terzi, di eseguire i lavori di riparazione dell'immobile sito in via  
A. De Gasperi 14

in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente vistato è annesso al presente atto.

I lavori concessi devono avere effettivo inizio entro tre mesi dalla data del presente atto ed ultimati  
 entro tre anni dall'inizio

**TITOLO DELLA CONCESSIONE**

Trattandosi di caso previsto dall'art. 5 della legge regionale 18/8/1978, n. 38 la presente concessione  
 esente dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione di cui alla legge 28/1/1977, n. 10.

Il concessionario per l'edificazione in aumento della volumetria originaria di mc. ....  
 deve corrispondere, ai termini degli artt. 3 e 5 della legge 28/1/1977, n. 10 il contributo di L. ....  
 determinato a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

Il versamento, a norma dell'art. 47 della legge 5/8/1978, n. 457, è rateizzato, con l'obbligo del conces-  
 sionario a prestare opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge n. 1 del 1978,  
 come appresso:

..... entro il .....;  
 ..... entro il .....;  
 ..... entro il .....;  
 ..... entro il .....

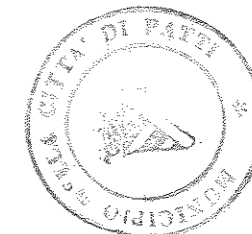
La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28/1/1977, n. 10,  
 è determinata in L. .... e sarà corrisposta con le modalità e garanzie previste dalla delibera  
 consiliare n. .... del .....

**OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nella presente concessione,  
 il concessionario è tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

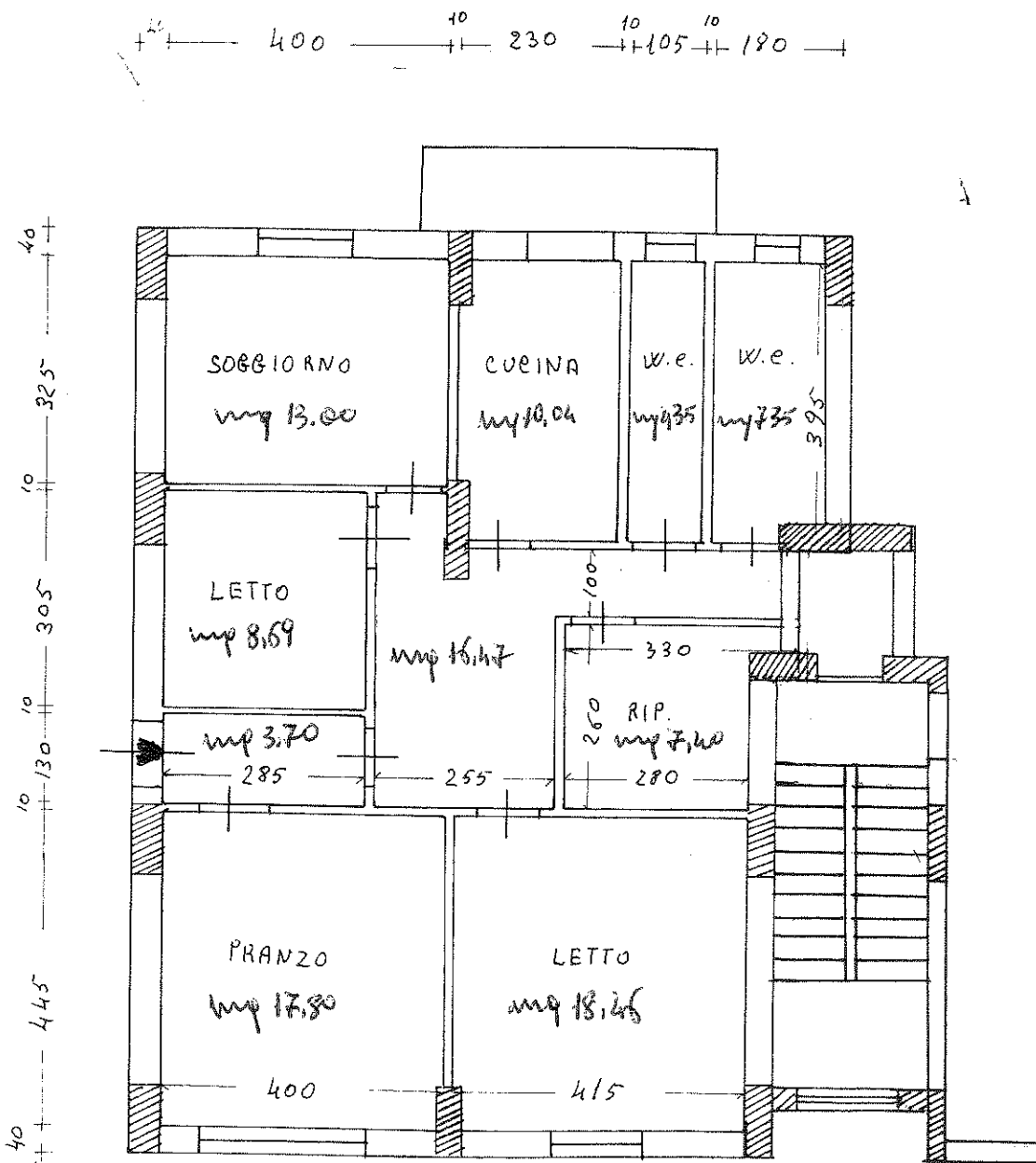
- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni di uso indicate nel progetto approvato;
- ad osservare le norme di cui alla legge 2/2/74 n. 64 e del D. M. 3/3/1975;
- a presentare denuncia ai fini dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n. 1086;
- ad osservare le norme di cui alla legge 5/11/1971 n. 1086, del D. M. 30/5/1975 e tutte le altre disposi-  
 zioni vigenti in materia di costruzione;
- l'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione per la constatazione mediante  
 sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale;
- dall'inizio dei lavori e fino alla loro ultimazione dovrà essere apposta nel cantiere, ben visibile dalla  
 pubblica via, una tabella con la denominazione dell'impresa costruttrice, il nome del direttore tecnico  
 dei lavori, il numero e la data della concessione;
- non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici, occorrendo l'occupazione deve  
 essere richiesta l'autorizzazione comunale;
- il concessionario deve inoltre osservare le norme della legge 10/5/1970, n. 319 e successive modificazioni  
 ed i regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976 n. 373 per  
 il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive  
 modificazioni e regolamenti di attuazione contro gli inquinamenti atmosferici; 31 marzo 1968, n. 186  
 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzioni infortuni.
- L'autorizzazione di abitabilità o di uso, sarà rilasciata ricorrendo le condizioni, soltanto quando sia stato  
 accertato che la ricostruzione è stata ultimata in ogni sua parte e, nel caso di opere eseguite con  
 l'impiego di strutture in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o di strutture metalliche,  
 sia stata presentata copia del certificato di collaudo di cui all'art. 7 della legge 5/11/1971 n. 1086 con  
 l'attestazione da parte del Genio Civile di Messina, dell'avvenuto deposito.

PATEF li 19-11-1980



IL SINDACO

PIANO TERRA



VIA A. DE GASPERI



9

COMUNE DI PATTI  
(Provincia di Messina)

Legge 18/8/78 N° 38. Lavori di ripa-  
razione e ~~ristrutturazione~~ del fabbri-  
cato sito in via A. DE GASPERI

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

DITTA: RIFICI FERRUCCIO

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

PATTI LI \_\_\_\_\_

3 NOV. 1978

IL TECNICO  
GEOM. Ferruccio Rifici  
MESSINA

RIF.

INDICAZIONE LAVORI

QUANTITA' PREZZO TOTALE  
L.

17 dep. 17/06/2022

2 Demolizione di tramezzi  
in mattoni

Ingresso	$1,30 \times 3,10 =$	mq	4,03		
Pranzo	$4,10 \times 3,10 =$	"	12,71		
	$3,90 \times 3,10 =$	"	12,09		
Letto	$4,15 \times 3,10 =$	"	12,86		
BIP.	$2,60 \times 3,10 =$	"	8,06		
	$3,30 \times 3,10 =$	"	10,23		
	$1,80 \times 3,10 =$	"	5,58		
Corridoio	$4,30 \times 3,10 =$	"	13,33		
Sogg.	$4,10 \times 3,10 =$	"	12,71		
Letto	$3,05 \times 3,10 =$	"	9,45		
	$2,90 \times 3,10 =$	"	8,99		

Sommanomq110,35

4000

441400

2 2 Demolizione di muratura  
di sparto e camuro d'aria

Pranzo	$2(3,00 \times 2,80) =$	mq	16,80		
	$2(4,00 \times 2,80) =$	"	22,40		
Letto	$2(4,15 \times 2,80) =$	"	23,24		
Sogg.	$2(4,10 \times 2,80) =$	"	22,40		
	$2(2,50 \times 2,80) =$	"	14,00		
Letto	$2(3,05 \times 2,80) =$	"	17,08		

Sommanomq115,92

4000

463680

## 3 18 Disfocimento di rivestimenti:

W.C. Bagno	$2(3,95 \times 3,10) =$	mq	24,29		
	$1,10 \times 3,10 =$	"	3,41		
W.C.	$2(3,95 \times 1,60) =$	"	12,64		
	$0,35 \times 1,60 =$	"	0,56		
Cucina	$2(3,95 \times 1,60) =$	"	12,64		
	$1,00 \times 1,60 =$	"	1,60		

Sommanomq55,34

3500

193690

RIF	INDICAZIONE LAVORI	QUANTITA'	PREZZO L.	TOTALE L.
12	Disfaccimento e taglio di intonaci liscinati			
	W. C. $2(3,95 \times 1,50) =$	mq	11,85	
	$0,35 \times 1,50 =$	"	0,52	
	Enima $2(3,95 \times 1,50) =$	"	12,64	
	$1,00 \times 1,50 =$	"	1,60	
	Sopp. $3,25 \times 3,10 =$	"	10,07	
	<u>Sommario</u>	<u>mq</u>	<u>36,68</u>	1500 55020
12	Disfaccimento e taglio di intonaci esterni			
	$6,15 \times 3,10 =$	<u>mq</u>	<u>19,06</u>	1500 28590
47	Tramette in muratura di mattoni			
	pta per il n° 1	mq	110,35	
	a dedurre vuoti porte	"	18,63	
	$9(0,90 \times 2,30) =$	<u>mq</u>	<u>91,72</u>	8500 779620
34	Muratura in mattoni forati			
	Primo $3,00 \times 0,30 \times 2,80 =$	MC	2,52	
	$4,00 \times 0,30 \times 2,80 =$	"	3,36	
	Letto $4,45 \times 0,30 \times 2,80 =$	"	3,48	
	Sopp. $4,00 \times 0,30 \times 2,80 =$	"	3,36	
	$2,50 \times 0,30 \times 2,80 =$	"	2,10	
	Letto $3,05 \times 0,30 \times 2,80 =$	"	2,56	
	<u>Sommario</u>	<u>MC</u>	<u>17,38</u>	
	a dedurre vuoti finestre	"	2,10	
	$3(1,30 \times 0,30 \times 1,80) =$	<u>MC</u>	<u>15,28</u>	50'000 764 000
72	Rivestimenti con piastelle smaltate			
	W.C. Bagno $2(3,95 \times 3,10) =$	mq	24,49	

Firmato Da: MIRAGLIOTTA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b5c1d143c30753



		$1,10 \times 3,10 =$	mq	3,41		
		$0,80 \times 3,10 =$	"	2,79		
	<del>W.C.</del>	<del><math>2(3,95 \times 1,60) =</math></del>	<del>"</del>	<del>12,64</del>		
		<del><math>0,35 \times 1,60 =</math></del>	<del>"</del>	<del>0,56</del>		
		<del><math>0,15 \times 1,60 =</math></del>	<del>"</del>	<del>0,24</del>		
	<del>Lucine</del>	<del><math>2(3,95 \times 1,60) =</math></del>	<del>"</del>	<del>12,64</del>		
		<del><math>1,00 \times 1,60 =</math></del>	<del>"</del>	<del>1,60</del>		
		<del><math>1,40 \times 1,60 =</math></del>	<del>"</del>	<del>2,24</del>		
		<u>50000</u>	<u>mq</u>	<u>60,61</u>	<u>16000</u>	<u>969760</u>
24	Smonto e ricollocazione					
		infissi interni	<u>mq</u>	<u>9,00</u>	<u>25000</u>	<u>225000</u>
0 63	Intonaci civili					
	Impresso	$2(2,85 \times 3,10) =$	mq	17,67		
		$2(1,30 \times 3,10) =$	"	8,06		
		$4,50 \times 3,10 =$	"	13,95		
		$2,55 \times 3,10 =$	"	7,90		
		$2,70 \times 3,10 =$	"	8,37		
		$3,40 \times 3,10 =$	"	10,54		
		$1,00 \times 3,10 =$	"	3,10		
		$4,50 \times 3,10 =$	"	13,95		
		$0,50 \times 3,10 =$	"	1,55		
		$0,20 \times 3,10 =$	"	1,24		
		$1,20 \times 3,10 =$	"	3,72		
		$1,00 \times 3,10 =$	"	3,10		
	Prezzo	$2(4,45 \times 3,10) =$	"	27,59		
		$2(4,00 \times 3,10) =$	"	24,80		
	Letto	$2(4,45 \times 3,10) =$	"	27,59		
		$2(4,15 \times 3,10) =$	"	25,73		
	Rip.	$2,60 \times 3,10 =$	"	8,06		
		$2,80 \times 3,10 =$	"	8,68		
		$1,80 \times 3,10 =$	"	5,58		
		$0,55 \times 3,10 =$	"	1,70		
		$0,70 \times 3,10 =$	"	2,17		
		$3,35 \times 3,10 =$	"	10,38		

W.C. Bagno	$2(3,95 \times 1,50) =$	mp	11,85		
	$2(1,80 \times 1,50) =$		5,40		
W.C.	$2(3,95 \times 1,50) =$		11,85		
	$2(1,05 \times 1,50) =$		3,15		
Cucina	$2(3,95 \times 1,50) =$		11,85		
	$2(2,30 \times 1,50) =$		6,90		
Segg.	$2(3,25 \times 3,10) =$		20,15		
	$2(4,00 \times 3,10) =$		24,80		
Letto	$2(3,05 \times 3,10) =$		18,91		
	$2(2,90 \times 3,10) =$		17,98		
<b>Sommario</b>		<u>mp</u>	<u>368,27</u>	4500	1'657'215

1 66	<sup>to</sup> Anticorpo decorativo esterno				
	$10,55 \times 3,10 =$	mp	32,70		
	$9,35 \times 3,10 =$		28,98		
	<b>Sommario</b>	<u>mp</u>	<u>61,68</u>	6000	370'090

12 136	Imposte esterne in acciaio				
	2 imp. porte, 2 imp. finestre				
	$2(1,30 \times 1,80) =$	<u>mp</u>	<u>7,02</u>	85.000	45.000
				40'000	280'800

13 85	Battiscopa in marmo batticino				
	$2,85 + 1,95 + 0,40 + 1,65 + 2,70 + 2,50 +$				
	$+ 1,00 + 2,70 + 0,30 + 0,40 + 1,20 + 0,10 +$				
	$+ 2,70 + 2(4,45) + 3,10 + 2,70 + 2(4,45) +$				
	$+ 3,10 + 2,70 + 2,80 + 1,90 + 0,55 + 0,70 +$				
	$+ 2,40 + 2(3,95) + 0,90 + 1,10 + 2(3,95) +$				
	$+ 0,35 + 0,15 + 2(3,95) + 1,20 + 1,40 +$				
	$+ 2(3,25) + 3,10 + 2,70 + 2(2,90) +$				
	$+ 1,95 + 2,15 =$	<u>mp</u>	<u>109,30</u>	2300	251'390

14 98	Integriatura a due tone qto pari al n° 10	<u>mp</u>	<u>368,27</u>	1800	662'886
-------	--	-----------	---------------	------	---------

- 5 -

RI	RIF.	INDICAZIONE LAVORI	QUANTITA'	PREZZO L.	TOTALE L.
15	104	Punto luce	N° 6.000	6000	36'000
		prese corrente	N° 5.000	5000	30'000
		Sommario lavori		5.839.901	7'209'131
		IVA 14% in +			1'009'278
		Competenze tecnici 4% in		408.793	
		7'209'131		6.268.694	504639
		<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>8'723'048</b>



**ALLEGATO 7**  
**Certificato destinazione urbanistica**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato





# MUNICIPIO DELLA CITTA' DI PATTI

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

III SETTORE - AREA TERRITORIO E AMBIENTE - SERVIZIO I

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata dall'ing. Carmelo Miragliotta n.q. di CTU, in data 01/07/2020 prot. 14379;

Visto il vigente P.R.G. approvato con Decreto n°362 del 31/03/2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente;

Visti gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

- che la **particella 331 del foglio 21** del Catasto di questo Comune, nelle previsioni del vigente P.R.G. , *i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono scaduti il 31/03/2009*, ricade parte in "Zone B0" (*mantenimento dello stato di fatto*) e in piccola parte in "Zone destinate alla mobilità", soggetta alle prescrizioni degli art. 34 e 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che si allegano in copia.

- che la predetta **particella 331 del foglio 21 ricade nell'area a rischio R4 (molto elevato) del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. 013) area territoriale tra Torrente Timeto e Fiumara di Naso**, giusto Decreto Presidenziale del 18/02/2016, soggetta alle prescrizioni dell' art. 9 delle norme di attuazione del (P.A.I. 013) che si allegano in copia.

Si rilascia il presente in carta semplice, per fini giudiziari, precisando che, la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 D.P.R. 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Patti, **13 LUG. 2020**  
L'istruttore  
(Geom. G. Betta)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(Geom. Antonino Cusmà Piccione)

## II- ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Art. 33 Zone B e C - *Residenziali di completamento e residenziali, miste e turistiche di espansione*

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento (Bo, BoT B1, B2, B3) e di espansione (CL, C1, C2) del centro e delle frazioni e dei nuclei destinate alla residenza e ai relativi servizi, nonché delle zone CD destinate ad attività miste commerciali e direzionali, e Ct1, Ct2, e CtA per le attività turistiche.

### Art. 34 Zone Bo - *Mantenimento dello stato di fatto*

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985)

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

### Art. 35 Zone BoT

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Sono aree esistenti nella fascia del litorale pattese di cui alcune già destinate a strutture turistico-ricettive, altre che per le loro caratteristiche architettoniche e ubicazione dovranno essere ristrutturate al fine di destinarle a strutture turistico-ricettive.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili



**Art. 68 Zone di frana**

Definizione: Sono le seguenti zone individuate dallo "Studio geologico" e dalla "Integrazione geologica" del territorio costituente parte integrante del progetto di PRG e riportate nelle tavole di stato di fatto e di azionamento (con esclusione della zona F2) in conformità a quanto indicato nella Carta delle suscettività.

**Art.69 Zone di impluvio**

Definizione: Si tratta di zone che nella relazione geologica sono classificate a "rischio geologico" e inedificabili.

Tali zone, a cavallo degli impluvi dei corsi d'acqua, così come indicate nella Carta delle suscettività allegata alla Integrazione geologica, sono riportate con apposita notazione grafica nelle tavole di stato di fatto e di azionamento in scala 1:2000 e 1:5000.

Per tutti gli impluvi ricadenti nella cartografia in scala 1:5000 ove non è possibile per la grandezza della scala, procedere a indicazioni grafiche di vincolo, è stabilita l'osservanza delle disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e successive modificazioni.

Per tali zone è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici.

**Art.70 Faglie**

Definizione: Si tratta delle lineazioni strutturali tettoniche indicate nella Carta della suscettività allegata alla Relazione geologica e riportate nelle tavole di stato di fatto e di azionamento.

Prescrizioni particolari: La presenza di faglie comporta limitazioni alla suscettività edificatoria, relativamente agli insediamenti ricadenti nelle aree campite con apposito retino nelle tavole di stato di fatto e di azionamento.

**VIII - VIABILITÀ****Art. 71 Zone destinate alla mobilità**

Definizione: Le zone destinate alla mobilità comprendono:

Firmato Da: MIRAGLIOTTA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b15c1d143c30753



- a) strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi;
- b) strade private.

#### 71.1 - Strade pubbliche

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azionamento del P.R.G. ha valore preceptivo, pertanto modifiche alla sede viaria e alle caratteristiche fissate dal PRG rappresentano Variante a quest'ultimo.

Prescrizioni particolari: Le strade di collegamento del centro e delle frazioni con le aree agricole del territorio comunale individuate catastalmente e riscontrabili nell'aereofotogrammetria del PRG in scala 1:5000 e 1:2000 possono essere migliorate e ristrutturate nel tracciato e nella sede stradale, senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico.

#### 71.2 - Strade private

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del Sindaco. Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune. In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni che dà l'Amministrazione Comunale;
- b) avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luridi con opportuni canali di fognatura (ove esista la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita dall'Amministrazione Comunale che prescrive inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti di ispezione;
- c) avere gli edifici prospicienti su esse in regola per quanto concerne le prescrizioni delle presenti Norme in materia di cubatura e rapporto fra altezza e distacchi.

Per motivi di pubblica sicurezza, igiene, urbanistica, il Sindaco può sempre prescrivere, previo parere della Commissione Edilizia integrata, la chiusura con cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dalle strade e dalle autostrade, si rimanda interamente a quanto stabilito dal D.L. n°285/92 (Nuovo codice della strada), dal D.P.R. n°495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.P.R. n°147/93 (Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli artt.26 e 28 del D.P.R. n°495/92), sia per quanto attiene alle nuove costruzioni e alle demolizioni e ricostruzioni, sia per quanto attiene alla edificazione dei muri di cinta.





- geomorfologica. Gli studi sono redatti sulla base degli indirizzi contenuti nell'Appendice "A".
6. Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I.
  7. Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:
    - Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
    - Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
    - Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.
  8. Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.
  9. Tutti gli studi geologici di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area nel contesto del bacino idrografico di ordine inferiore.

#### Art. 9

#### Disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4)

1. Nelle aree a rischio molto elevato (R4), sono esclusivamente consentiti:
  - a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
  - b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71;
  - c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
  - d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;





- e) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- f) Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- g) Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

#### Art. 10

#### Disciplina delle aree a rischio geomorfologico elevato (R3)

1. Nelle aree a rischio elevato (R3) valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo precedente e sono altresì consentiti:
  - a) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - b) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

### CAPO II

#### ASSETTO IDRAULICO

#### Art. 11

#### Disciplina delle aree a pericolosità idraulica

1. Nelle aree a pericolosità idraulica P4 e P3 sono vietate tutte le opere e le attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico ed edilizio, relativamente agli elementi individuati in E4 ed E3.
2. In queste aree, la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E4 ed E3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti.
3. La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente che, previa adeguata valutazione, provvederà alle conseguenti modifiche.
4. In queste aree sono esclusivamente consentiti:
  - a) I cambi colturali, purché non interessino un'ampiezza dal ciglio della sponda adeguata all'area potenzialmente inondabile;

**ALLEGATO 8**

**Verbali di sopralluogo e comunicazioni**

---

G. E. Dr.ssa Michela Agata La Porta  
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta  
Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Donato





Avv. Marco VICARI  
Cell. 335374088  
PEC: [alfredo.vicari@avvocatipatti.it](mailto:alfredo.vicari@avvocatipatti.it)

Ing. Carmelo Miragliotta  
Cell. 3312940056  
PEC: [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu)

→  
PETTINA Vincenzo e CASCIO Pasqualina  
c/o Avv. Marco CONTI GALLENTI  
via G. Ambrosoli n.5  
98066 PATTI (ME)  
[avv.marcocontigallenti@pec.it](mailto:avv.marcocontigallenti@pec.it)

#### **RACCOMANDATA VIA PEC**

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 10-2020 RGE- Tribunale di Patti Comunicazione  
accesso ai luoghi.

Il sottoscritto Ing. Carmelo Miragliotta, con studio in Gioiosa Marea in via  
Umberto I civ.174, nominato perito estimatore dal G.E. del Tribunale di Patti,  
Dott. G. PELUSO, per la procedura esecutiva in oggetto,


#### **COMUNICA**

che in data 08-07-2020 ore 11.00 si recherà presso gli immobili siti in Patti (ME) via  
S.Antonino da Padova identificati in catasto al foglio n.21 particella n. 331 sub. 7 per  
effettuare l'accesso ai luoghi, coadiuvato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Marco  
VICARI.

Si invita il debitore o persona da lui delegata ad essere presente sui luoghi per  
consentirne l'accesso, con l'avvertimento che in caso di loro assenza si procederà con  
l'ausilio della forza pubblica

Gioiosa Marea, 30-06-2020

Il CTU

Ing. Carmelo Miragliotta  




Avv. Marco VICARI  
Cell. 335374088  
PEC: [alfredo.vicari@avvocatipatti.it](mailto:alfredo.vicari@avvocatipatti.it)

Ing. Carmelo Miragliotta  
Cell. 3312940056  
PEC: [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu)



**ISIDE SPE S.r.l.**  
c/o Avv. Marco PESENTI  
via Correggio n.43  
20149 MILANO (MI)  
[marco.pesenti@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.pesenti@milano.pecavvocati.it)

**RACCOMANDATA VIA PEC**

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 10/2020 RGE- Tribunale di Patti - Comunicazione  
accesso ai luoghi.

Il sottoscritto Ing. Carmelo Miragliotta, con studio in Gioiosa Marea in via  
Umberto I civ.174, nominato perito estimatore dal G.E. del Tribunale di Patti, Dott. G.  
PELUSO, per la procedura esecutiva in oggetto,

**COMUNICA**

che in data 08-07-2020 ore 11.00 si recherà presso gli immobili siti in Patti (ME) via  
S.Antonino da Padova identificati in catasto al foglio n.21 particella n. 331 sub. 7 per  
effettuare l'accesso ai luoghi, coadiuvato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Marco  
VICARI.

Gioiosa Marea, 30-06-2020

Il CTU

Ing. Carmelo Miragliotta



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>  
Data martedì 30 giugno 2020 - 17:32

**CONSEGNA: Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 30/06/2020 alle ore 17:32:59 (+0200) il messaggio  
"Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "avv.marcocontigallenti@pec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20200630173258.29943.261.2.65@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (997 bytes)  
post-cert.eml (31 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)



Da "posta-certificata@sicurezzapostale.it" <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
A "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>  
Data martedì 30 giugno 2020 - 17:41

**CONSEGNA: Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/06/2020 alle ore 17:41:53 (+0200) il messaggio  
"Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "marco.pesenti@milano.pecavvocati.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20200630174150.04402.968.2.62@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (922 bytes)  
postacert.eml (688 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)





Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>  
Data martedì 30 giugno 2020 - 17:33

**CONSEGNA: Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 30/06/2020 alle ore 17:33:00 (+0200) il messaggio "Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "alfredo.vicari@avvocatipatti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec292.20200630173258.29943.261.2.65@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Accesso ai luoghi CTU P.E. 10-2020 ISIDE SPA vs PETTINA" sent by "carmelo.miragliotta@ingpec.eu", on 30/06/2020 at 17:33:00 (+0200) and addressed to "alfredo.vicari@avvocatipatti.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec292.20200630173258.29943.261.2.65@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

postacert.eml (31 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)



**Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** **carmelo.miragliotta@ingpec.eu** <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>  
**A** **marco.pesenti@milano.pecavvocati.it** <marco.pesenti@milano.pecavvocati.it> ,  
**marco.vicari@avvocatipatti.it** <marco.vicari@avvocatipatti.it> ,  
**avv.marcocontigallenti@pec.it** <avv.marcocontigallenti@pec.it>  
**Data** mercoledì 25 maggio 2022 - 21:14

---

Egredi avvocati,  
Facendo seguito a quanto comunicato per le vie brevi dal legale del debitore  
esecutato circa l'impossibilità a essere presente per un impegno precedentemente  
preso, acquisita la disponibilità dal custode giudiziario, si rinvia l'accesso ai luoghi al  
giorno 30 maggio per 10:00 sui luoghi.  
Il CTU

Da "carmelo.miragliotta" <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>  
A marco.pesenti@milano.pecavvocati.it; avv.marcocontigallenti@pec.it; marco.vicari@avvocatipatti.it  
Cc  
Data Thu May 19 09:54:41 CEST 2022  
Oggetto Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020

Egredi Avvocati,

il sottoscritto Ing. Carmelo Miragliotta, con studio in Gioiosa Marea in via Umberto I  
civ.174, nominato perito estimatore dal G.E. del Tribunale di Patti, Dott. G. PELUSO,  
per la procedura esecutiva in oggetto, COMUNICA che in data 26-05-2022 ore  
15.00 si recherà presso gli immobili siti in Patti (ME) via S. Antonino da Padova  
identificati in catasto al foglio n.21 particella n. 331 sub. 7 in prosecuzione  
dell'incarico affidato.

Con Osservanza

Il CTU

ing. Carmelo Miragliotta



**Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>**A** carmelo.miragliotta@ingpec.eu <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**Data** mercoledì 25 maggio 2022 - 21:14

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 25/05/2022 alle ore 21:14:05 (+0200) il messaggio "Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "marco.pesenti@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec29811.20220525211402.20321.968.1.65@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



**Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>**A** carmelo.miragliotta@ingpec.eu <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**Data** mercoledì 25 maggio 2022 - 21:14

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 25/05/2022 alle ore 21:14:04 (+0200) il messaggio "Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "marco.vicari@avvocatipatti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec29811.20220525211402.20321.968.1.65@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" sent by "carmelo.miragliotta@ingpec.eu", on 25/05/2022 at 21:14:04 (+0200) and addressed to "marco.vicari@avvocatipatti.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec29811.20220525211402.20321.968.1.65@pec.aruba.it

---

postacert.eml  
dati-cert.xml  
smime.p7s





**Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu) <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**Data** mercoledì 25 maggio 2022 - 21:14

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 25/05/2022 alle ore 21:14:03 (+0200) il messaggio "Fw: Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "avv.marcocontigallenti@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec29811.20220525211402.20321.968.1.65@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



**Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** **carmelo.miragliotta** <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>

**A** **marco.pesenti@milano.pecavvocati.it** <marco.pesenti@milano.pecavvocati.it> ,  
**avv.marcocontigallenti@pec.it** <avv.marcocontigallenti@pec.it> ,  
**marco.vicari@avvocatipatti.it** <marco.vicari@avvocatipatti.it>

**Data** giovedì 19 maggio 2022 - 09:54

---

Egredi Avvocati,

il sottoscritto Ing. Carmelo Miragliotta, con studio in Gioiosa Marea in via Umberto I civ.174, nominato perito estimatore dal G.E. del Tribunale di Patti, Dott. G. PELUSO, per la procedura esecutiva in oggetto, COMUNICA che in data 26-05-2022 ore 15.00 si recherà presso gli immobili siti in Patti (ME) via S. Antonino da Padova identificati in catasto al foglio n.21 particella n. 331 sub. 7 in prosecuzione dell'incarico affidato.

Con Osservanza

Il CTU

ing. Carmelo Miragliotta



**Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>**A** carmelo.miragliotta@ingpec.eu <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**Data** giovedì 19 maggio 2022 - 09:54

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 19/05/2022 alle ore 09:54:43 (+0200) il messaggio "Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "marco.pesenti@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec297.20220519095441.12324.234.1.65@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



**Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu) <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**Data** giovedì 19 maggio 2022 - 09:54

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 19/05/2022 alle ore 09:54:42 (+0200) il messaggio "Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "avv.marcocontigallenti@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec297.20220519095441.12324.234.1.65@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



## Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

**A** carmelo.miragliotta@ingpec.eu <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>

**Data** giovedì 19 maggio 2022 - 09:54

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/05/2022 alle ore 09:54:42 (+0200) il messaggio "Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a "marco.vicari@avvocatipatti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec297.20220519095441.12324.234.1.65@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Prosecuzione operazioni peritali P.E. 10/2020" sent by "carmelo.miragliotta@ingpec.eu", on 19/05/2022 at 09:54:42 (+0200) and addressed to "marco.vicari@avvocatipatti.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec297.20220519095441.12324.234.1.65@pec.aruba.it

---

postacert.eml  
dati-cert.xml  
smime.p7s





**AL SIGNOR SINDACO**  
**DEL COMUNE DI PATTI**  
**AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**  
**DEL COMUNE DI PATTI**

**OGGETTO:** Richiesta estrazione copia atti amministrativi

\*\*\*\*\*

**DITTA:** **PETTINA VINCENZO – CASCIO PASQUALINA**

c/o Ing. MIRAGLIOTTA Carmelo, Via Umberto I, 174 - 98063  
Gioiosa Marea (ME).

Il sottoscritto ing. Carmelo Miragliotta n.q. di CTU nominato nell'ambito della Procedura Esecutiva nei confronti di PETTINA Vincenzo nato a Patti (ME) il 27-02-1968 Cof. Fisc. PTTVCN68B27G377Y e CASCIO Pasqualina nata a Patti il 10-04-1966 Cod. Fisc. CSCPQL66D50G377B entrambi residenti in via Alcide De Gasperi n.14 del Comune di Patti (ME) comproprietari dell'immobile sito in Patti (ME) via S. Antonino da Padova, dovendo procedere nell'espletamento dell'incarico assegnatoli

**CHIEDE**

di poter visionare ed estrarre copia di eventuali atti amministrativi inerenti interventi edilizi sui sopramenzionati immobili censiti in catasto fabbricati del Comune di Patti al foglio n.21 part.331 sub. 7.

Tale immobile prima dei coniugi PETTINA – CASCIO è stato di proprietà di :

- RIFICI CARMELA nata a FICARRA (ME) il 14-02-1924 RFCCML24B54D569L;
- RIFICI FERRUCCIO nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 19-01-1920 RFCFRC20A19I283L.

---

**RECAPITI PER COMUNICAZIONI:**

ing. Carmelo Miragliotta Via Umberto I, 174 - 98063 Gioiosa Marea (ME) TEL: 3312940056;  
e-mail: carmelo.miragliotta@gmail.com; e-mail PEC: carmelo.miragliotta@ingpec.eu



Si allega:

- Stralcio della relazione notarile con indicazione dei danti causa;
- copia dell'incarico conferito.

Gioiosa Marea, 30-06-2020

In fede



---

**RECAPITI PER COMUNICAZIONI:**

ing. Carmelo Miragliotta Via Umberto I, 174 - 98063 Gioiosa Marea (ME) TEL: 3312940056;  
e-mail: carmelo.miragliotta@gmail.com; e-mail PEC: carmelo.miragliotta@ingpec.eu



N. 10 /2020 R.es. Imm.

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**IL G.E.**

Letti gli atti del procedimento n. 10/2020 R.es.imm.;  
vista l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati, depositata dal creditore procedente;  
vista la documentazione *ex art. 567 c.p.c.* in atti;  
ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la stima dei beni stessi, a norma degli artt. 568, 569 c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c.;  
visto il ruolo dei consulenti tecnici di questo Tribunale;  
ritenuto che la normativa vigente prevede la sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità;  
che, all'opposto, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE  
ING. CARMELO MIRAGLIOTTA  
QUALE CUSTODE  
AVV. MARCO VICARI

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale; **formula di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi



confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in





porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



**IMMOBILE**

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Patti (ME) Via Sant'antonino Da Padova al piano terra, di vani 6, distinta in catasto con **foglio 21 particella 331 sub 7**.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Unità immobiliare dal 09.11.2015**

**CATASTO URBANO di Patti (ME) Foglio 21 particella 331 sub 7 Via Sant' Antonino Da Padova al piano terra Zona 2, A2 , classe 5, vani 6, superficie catastale mq 128, rendita di Euro 254,10**

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23.10.2013**

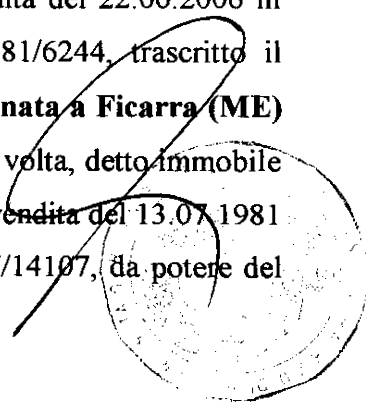
**CATASTO URBANO di Patti (ME) Foglio 21 particella 331 sub 7 Via Sant' Antonino Da Padova al piano terra Zona 2, A2 , classe 5, vani 6, rendita di Euro 254,10**

Ditte intestate dal 22.06.2006: CASCIO PASQUALINA nata a Patti il 10.04.1966 - piena proprietà per 1/2 in regime di

[REDACTED]

**STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile è pervenuto ai coniugi **PETTINA VINCENZO nato a Patti (ME) il 27 febbraio 1968 codice fiscale PTTVCN68B27G377Y** e **CASCIO PASQUALINA nata a Patti (ME) il 10 aprile 1966 codice fiscale CSCPQL66D50G377B**, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 22.06.2006 in notar Amato Giuseppe di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) rep. n. 65381/6244, trascritto il 23.06.2006 ai nn. 26831/13833, da potere della signora **RIFICI CARMELA nata a Ficarra (ME) il 14 febbraio 1924 codice fiscale RFCCML24B54D569L**, alla quale, a sua volta, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 13.07.1981 in notar Antonino Buono di Patti (ME), trascritto il 29.07.1981 ai nn. 15717/14107, da potere del



signor **RIFICI FERRUCCIO** nato a **Sant'angelo Di Brolo (ME)** il **19 gennaio 1920** codice fiscale **RFCFRC20A19I283L**.

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

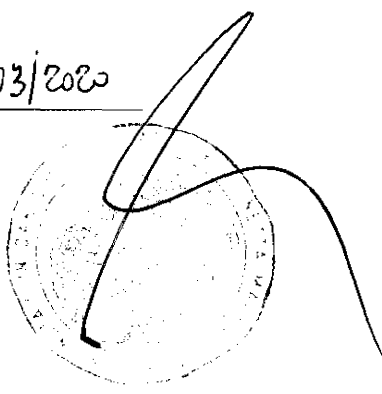
• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 04/03/2020



**Sollecito Rilascio Documentazione CTU**

---

**Da** carmelo.miragliotta <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>**A** Protocollo Patti <comune.patti.me@pec.itgo.it>**Data** lunedì 8 novembre 2021 - 19:31

---

Il sottoscritto Ing. MIRAGLIOTTA Carmelo, nominato CTU nella procedura esecutiva N. 10/2020 T.O. Patti, con la presente

**PREMESSO**

che in data 30.06.2020 formulava istanza di accesso atti presso gli uffici del Comune di Patti, a mezzo P.E.C. in pari data assunta al protocollo al n.14389 del 01.07.2020 ;  
che detta istanza non è stata ancora esitata;

**CONSIDERATO**

che il suddetto ritardo non consente al CTU di espletare il proprio mandato, essendo la documentazione richiesta necessaria a tal fine.

Quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto CTU sollecita il rilascio della documentazione richiesta.

Distinti saluti,

Ing. Carmelo Miragliotta



## Sollecito Rilascio Documentazione CTU

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [carmelo.miragliotta@ingpec.eu](mailto:carmelo.miragliotta@ingpec.eu) <carmelo.miragliotta@ingpec.eu>

**Data** lunedì 8 novembre 2021 - 19:31

---

## Ricevuta di accettazione

---

Il giorno 08/11/2021 alle ore 19:31:34 (+0100) il messaggio "Sollecito Rilascio Documentazione CTU" proveniente da "carmelo.miragliotta@ingpec.eu" ed indirizzato a:  
comune.patti.me@pec.itgo.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec296.20211108193134.31958.903.1.66@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
smime.p7s





## TRIBUNALE DI PATTI

**Procedimento: 10/2020 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. PELUSO**

**Consulente Tecnico: ing. Carmelo MIRAGLIOTTA**

**Custode Giudiziario: avv. Marco VICARI**

\*\*\*\*\*

### VERBALE DI ACCESSO

\*\*\*\*\*

Il giorno **30 maggio 2022** alle ore **10:00** il sottoscritto ing. Carmelo Miragliotta in qualità di CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. G. PELUSO con decreto del 22-06-2020, si è recato, ~~unitamente al custode giudiziario nominato avv. Marco VICARI~~, presso gli immobili siti in PATTI

~~A. De Gasperi 14~~  
(ME), via ~~S. Antonio da Padova~~ per effettuare l'accesso ai luoghi.

*Sui luoghi sono presenti i coniugi  
Pettine Vincenza e Coscio Porquoline  
debitori esentati unitamente al proprio  
legale avv. Marco Conti Gallenti -  
Il CTU ha effettuato rilievi geometrici  
e fotografici dell'immobile assistito  
dalla dei presenti per l'intera durata  
del sopralluogo -*

*Terminate le attività d'avv. Conti Gallenti  
si riserva delle nomine di un ETP.  
Terminate le attività si provvede*

alle stime del fronte varchi,  
paese l'anno ai front, viene sottorito  
per accenti e non

kelbo 2

Così di Personalità

Ma di più

ing. Paolo Amato

