

Esecuzione Forzata n° 101/2021 R.G.E.
BNL Spa / [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA
II^ SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro Spa
contro

[REDACTED]

N. Gen. **101/2021 R.E.**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Antonino Altavilla

iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1784

iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1223

C.F. LTVNNN67S22F158T - P.Iva 02074230836

con studio in Messina via San Giovanni di Malta n° 20/A isolato 398

Mobile: 3355734296

*email: antonino.altavilla67@gmail.com -
antonino.altavilla@ingpec.eu*

Messina, lì 22/05/2024



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale congiunto di Sopralluogo col custode giudiziario del 21/10/2022 e 10/04/2024
2. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Messina Foglio 150 part 879-499-500 scala 1:2000
3. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Scaletta Foglio 3 part 109 sub 5 scala 1:1000
4. Visura catastale - Comune di Messina foglio 150 part. 879
5. Visura catastale - Comune di Messina foglio 150 part. 499
6. Visura catastale - Comune di Messina foglio 150 part. 500
7. Visura catastale - Comune di Scaletta foglio 3 part 109 sub 5
8. Planimetria catastale Fg. 150 particella 499
9. Planimetria catastale Fg. 150 particella 500
10. Planimetria stato attuale Fg. 150 particella 500
11. Planimetria stato attuale Fg.3 part 109 sub 5
12. Copia atto di compravendita in Nota [REDACTED] del 09/09/2011 rep. 8630
13. Copia atto di compravendita in Nota [REDACTED] 20/01/2006 rep.193352
14. Copia C.E. in Sanatoria n. 3051 del 10/08/2010
15. Copia C.E. prot. 991 Registro Costruzioni 14/77 in data 20/04/1978
16. Copia C.E. n. 17/90 del 02/12/1991
17. Relazione Tecnica di cui alla C.E. in Sanatoria n. 3051 del 10/08/2010
18. Elaborati Grafici di cui alla C.E. in Sanatoria n. 3051 del 10/08/2010
19. Licenza di Abitabilità prot. 4450 del 01/08/2005
20. Autorizzazione edilizia 01/2007 (tettoia)
21. Elaborati Grafici tettoia
22. APE Immobile fg. 150 part 499 benincasa
23. APE Immobile fg. 3 part 109 sub 5
24. Richiesta documenti – pec del ctu del 19/04/2024, ricevute consegna e riscontro del proprietario [REDACTED]
25. Documentazione fotografica

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- A) appezzamento di terreno sito in Messina, Contrada Casicelle s.n. - Larderìa Inferiore, con circostante fabbricato (A1) composto da quattro vani oltre accessori tra piano terra e primo, con annesso ripostiglio e terrazzo ricadente al secondo piano.

Il terreno è riportato al catasto terreni al foglio di mappa 150 particella 879, classe 3 metri quadrati 1.500 r.d. euro 5,42 r.a euro 6,20

Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, il fabbricato figura censito al foglio 150, particella 499 (Cat. A/2);

- B) Locale deposito (di fatto destinato a civile abitazione) sito in Messina, Contrada Casicelle s.n. - Larderìa Inferiore composto da due vani oltre accessori al piano terra, un ripostiglio ed una terrazza al piano primo

Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, il deposito figura censito al foglio 150, particella 500 Cat. C/2 classe 3, piano T-1, consistenza mq. 33,00 rendita catastale euro 61,35;

- C) Appartamento per civile abitazione sito in Scaletta Zanclea, Via Roma 321 composto al piano primo da pranzo soggiorno con angolo cottura, due balconi, due vani, bagno, lavanderia, con annessa terrazza ricadente al secondo piano e relativa tettoia.

Nel N.C.E.U. del Comune di Scaletta Zanclea l'appartamento figura censito alla sez. 2 foglio 3 particella 109 sub 5 Cat. A/2, piano 1-2, vani 4,5 consistenza mq. 88,00 rendita catastale euro 158,04;

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona

Immobili A, A1, B:

Gli immobili ricadono nel Villaggio Larderìa Inferiore del comune di Messina, contrada Casicelle. La suddetta frazione di Larderìa dista circa km. 7,9 dalla città e si caratterizza per la presenza di una estesa zona artigianale ed industriale.

Sono raggiungibili percorrendo la SP 39 e distano circa km. 2,3 dal bivio posto sulla SS 114 orientale Sicula. Su detta strada gli autobus della dell'Azienda Trasporti Messina espletano servizio di trasporto pubblico.



Nella zona sono presenti insediamenti edilizi a carattere sparso.

Immobilabile C

Ricade nel territorio del comune di Scaletta Zanclea. L'abitato si estende lungo la costa ionica fra capo scaletta ed Itala. (Altre frazioni dell'entroterra sono Guidomandri e Scaletta Superiore).

La via Roma dove ricade l'immobile, è una arteria principale dotata dei servizi essenziali per la vita di ogni giorno.

3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 21/10/2022, è risultato che:

- gli immobili (A1 e A), fabbricato e terreno siti in Messina, contrada Casicelle Vill. Lardereria inferiore, sono occupati dalla signora [REDACTED]. Tale occupazione risulta legittimata dal provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Messina il 14/04/2018 trascritto ai nn. 20170/15302, con cui viene assegnato il diritto di abitazione in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] sull'immobile al catasto Terreni Fl.150 p.lla 262 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.150 p.lla 499.

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 10/04/2024, è risultato che l'immobile di cui al punto B sito in Messina, contrada Casicelle Vill. Lardereria inferiore è occupato dal sig. [REDACTED] da propri familiari, in forza di scrittura privata / preliminare di compravendita non trascritto.

L'immobile di cui al punto C sito in Scaletta Zanclea è occupato dalla signora [REDACTED] sorella della debitrice esecutata.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si rimanda alla Relazione Notarile allegata (Cfr. All. 25 - si evidenzia che la stessa attribuisce delle lettere identificative diverse rispetto quelle assegnate dallo scrivente).



4.1 NOTIZIE URBANISTICHE

Lo scrivente ha inoltrato a mezzo pec del 20/01/2022, prot. 16962 del 21/01/2022 istanza di accesso agli atti presso il Comune di Messina. All'esito di detto accertamento si rappresenta quanto segue:

Per gli immobili di proprietà di [REDACTED], il Comune di Messina, ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, n. 3051 del 10/08/2010, notificata alla ditta proprietaria originaria [REDACTED] 010, relativa a "costruzione di un fabbricato a due elevaz. f.t., a destinazione residenziale ed un fabbricato ad una elev. f.t., destinato a deposito, censiti al NCEU al foglio 150, partt. 499 e 500 siti in Messina, Vill. Lardereria Inf. C/da Casicelle, per un Volume edilizio di mc. 737,48 classificato come Tip.1.

Per i summenzionati fabbricati è stato depositato il relativo certificato di idoneità sismica (CIS) e precisamente:

- per il fabbricato a destinazione civile abitazione, presso gli uffici del Genio Civile di Messina, restituito in copia alla ditta [REDACTED] con nota UOB S. 5 prot. 31737 del 24/10/2007;
- per il locale deposito il CIS presso il comune di Messina.

Per gli immobili di proprietà di [REDACTED], si premette che:

il fabbricato originario, era costituito da due piani, di cui uno parzialmente sottostrada.

Per detto fabbricato il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale emesso nella seduta del 24/05/1977 (verbale 2/77) esprimeva parere favorevole relativamente al progetto di: "riparazione organica e trasformazione di copertura ordinaria e solaio d'interpiano in c.a. con solai di putrelle di ferro e volterrane nel fabbricato a due piani esistenti, di cui uno parzialmente sotto strada, sito in Guidomandri Marina prov. Messina via Roma n.c. 321".

Per detti lavori è stata rilasciata autorizzazione del Genio Civile di Messina con nota sez. I^B, prot. n. 11559 del 30/05/1977 e Concessione Edilizia prot. 991 Registro Costruzioni 14/77 in data 20/04/1978 (cfr. All. 15).

Successivamente, il Comune di Scaletta Zanclea, ha rilasciato Concessione Edilizia n. 17/90 (in ditta [REDACTED]), per i lavori di "ampliamento ed elevazione di un piano nel fabbricato sito in via Roma, a condizione prescritta dalla commissione edilizia comunale in data 30/04/1990 che la pensilina di copertura della terrazza sia di m. 1,50 (cfr. All 16).

E' stata rilasciata autorizzazione del Genio Civile di Messina con nota sez. 5^a, prot. n. 29273 del 22/02/1991.

Il Comune di Scaletta Zanclea ha rilasciato per l'immobile in questione (ed altre particelle)



autorizzazione di abitabilità prot. 4450 del 01/08/2005 (cfr. all 19).

Infine, risulta Autorizzazione Edilizia n. 01/2007 relativa a lavori di “realizzazione di una tettoia in legno aperta, con copertura a tegole, da eseguirsi nella terrazza del fabbricato sito in via Roma n. 321” per una superficie di m 34,40 8 (cfr. all. 20 e 21).

4.2 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA

Immobili A, A1 e B

Per gli immobili di proprietà di [REDACTED] è emerso che sussistono delle difformità rispetto il progetto di cui alla concessione edilizia summenzionata.

Per quanto attiene il fabbricato in catasto al foglio 150 part. 499:

Al piano terra è stata eliminata in parte la parete dell'intercapedine creando:

- un vano ripostiglio ed ampliando il vano pranzo-soggiorno;
- la zona corridoio è stata modificata ed ampliata. E' stata demolita la parete divisoria fra la cucina ed il bagno creando un vano cucina più ampio anche verso l'intercapedine. Il locale w.c. è stato creato in adiacenza al vano scale, verso l'intercapedine. Un vano tecnico è stato creato verso l'intercapedine installando la caldaia mediante la chiusura con una porta e la parete lato nord. Le modifiche di cui sopra hanno modificato le aperture sul prospetto lato est e nord.
- Al piano primo si rileva la mancanza della porta nell'area antistante il disimpegno;
- Al piano secondo è stata creata una copertura a falde con struttura in acciaio a protezione di una porzione di terrazza e del lanternino scala o ripostiglio.

In particolare, questa copertura a falde è stata eseguita in assenza di titoli abilitativi, in violazione delle norme sismiche vigenti e non a regola d'arte (l'inclinazione delle falde, l'altezza al colmo ed alle imposte non rispettano i limiti fissati dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.).

Per quanto attiene il fabbricato in catasto al foglio 150 part. 500:

E' stata impressa una destinazione abitativa e sono state eseguite opere e manufatti in ampliamento.

Risulta infatti annesso al piano terra un piccolo corpo di fabbrica delimitato da murature e da infisso in alluminio anodizzato. La copertura è del tipo leggero su struttura lignea.



Per quanto potuto accertare, il manufatto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e delle prescritte autorizzazioni ai fini sismici e comunque non idoneo sismicamente.

Si è rilevato l'innalzamento della quota di copertura dell'originario deposito attrezzi; la maggiore estensione del locale ripostiglio in terrazza; inoltre quanto graficamente rilevato è maggiore per estensione di quanto riportato nei grafici di progetto autorizzati con Concessione Edilizia e nella originaria planimetria catastale.

Regolarizzazione abusi

In atto, le modifiche apportate per entrambi i fabbricati non sono regolarizzabili urbanisticamente comportando aumento di volume non autorizzato.

Per il fabbricato a destinazione civile abitazione, con un nuovo progetto possono essere tuttavia regolarizzate.

Si deve procedere alla rimozione della struttura in acciaio del tetto; inoltre, all'interno devono essere effettuati gli interventi finalizzati al ripristino delle murature a confine con l'intercapedine.

Le modifiche devono essere mantenute all'interno della volumetria concessa.

Anche per il deposito valgono analoghe considerazioni.

Si stima che i costi materiali per detti interventi, rientrino nella percentuale delle spese di adeguamento e correzioni della stima riportate nel proseguo della presente (circa €. 32.159,67). Restano a carico dell'acquirente le spese di progettazione e direzione di lavori nonché quelle per il rilascio della certificazione di abitabilità.

Immobile C

Sussistono delle difformità rispetto il progetto di cui alla concessione edilizia 17/90 summenzionata.

In particolare: la veranda a livello originaria, risulta coperta con struttura lignea e copertura a tegole e lateralmente con infissi in alluminio anodizzato e vetri e con parete in muratura. Tale modifica risulta in contrasto con la prescrizione allora impartita dalla Commissione Edilizia che la pensilina fosse di m. 1,50 quindi limitata superiormente e senza chiusure laterali.

Lo sporto a protezione degli agenti atmosferici del primo piano è stato trasformato in balcone che risulta in continuità con il livello della veranda chiusa.

La superficie in pianta della tettoia è lievemente superiore a quella autorizzata; la falda della tettoia risulta ribaltata rispetto quella prevista in progetto lungo l'asse longitudinale del fabbricato. La tettoia è parzialmente chiusa su tre lati. Infine per detti lavori, non risulta l'autorizzazione del Genio Civile (non sono stati forniti gli eventuali estremi della pratica al fine delle necessarie verifiche presso i



competenti uffici del Genio Civile - Cfr. All. 24 pec del 19704/2024).

Urbanisticamente, con un nuovo progetto, possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e smi..

Dovranno essere eseguiti, inoltre tutti gli interventi di natura impiantistica necessari a sezionare gli impianti in comune con le altre unità del fabbricato ed eventualmente crearne nuovi (ad esempio l'impianto di riscaldamento).

Si stima che i costi materiali per detti interventi, rientrino nella percentuale delle spese di adeguamento e correzioni della stima riportate nel proseguo della presente (circa €. 21.072,98). Restano a carico dell'acquirente le spese di progettazione e direzione di lavori nonché quelle per il rilascio della nuova certificazione di abitabilità.

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

All'esito degli accertamenti tecnici, documentali e del sopralluogo si può affermare che:

Per gli immobili di cui ai punti A, A1 e B:

Sussistono difformità fra i luoghi e la planimetria catastale in atti.

Per l'immobile di cui al punto C:

Non è presente nella banca dati la planimetria catastale dell'appartamento.

Le difformità rilevate possono essere corrette ed aggiornate mediante procedura DOCFA i cui costi sono presuntivamente stimati in €. 1.500,00 (millecinquecento/00).

Possono essere valutati altresì i costi (circa €. 1.200,00) per la verifica dei confini in considerazione di eventuali sconfinamenti anche avuto riguardo ai lavori di ampliamento del magazzino.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-----



5.1 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In vista dell'eventuale passaggio di proprietà, è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in assenza del libretto di impianto non consegnato nonostante la richiesta effettuata a mezzo pec. del 19/04/2024.

Da esso risulta che:

L'immobile in Messina C.da Casicelle, censito in catasto al foglio di mappa 150 particella 499 ricade in classe energetica "E" con un indice di prestazione energetica $EP_{gl, nren}$ di 148,62 Kwh/m² anno.

Il sistema ha attribuito il CODICE IDENTIFICATIVO: 20240521-083048-41571 (cfr. All. 22)

L'immobile in Scaletta Zanclea, censito in catasto al foglio di mappa 3 particella 109 sub 5 ricade in classe energetica "A2" con un indice di prestazione energetica $EP_{gl, nren}$ di 63,82 Kwh/m² anno.

Il sistema ha attribuito il CODICE IDENTIFICATIVO: 20240521-083094-41561

(cfr. All. 23)



5.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Appezamento di terreno, A1) fabbricato - B) locale deposito

A) *Terreno censito al NCT al foglio di mappa 150 particella 879:*

L'Appezamento di terreno in esame, che delimita il fabbricato principale, ha giacitura pressoché pianeggiante ed è dotato di fontana ornamentale, pozzo e zona barbecue; insistono piante tipiche della macchia mediterranea ed alberi appartenenti alla specie di pino marittimo. È accessibile dalla strada a mezzo di un cancello carrabile a comando elettrico.

Si sono rilevate cattive condizioni di manutenzione del verde ed in generale di tutto l'immobile.

Il muro a confine con la strada si presenta lesionato, inclinato ed in dissesto.

A1) *Fabbricato per civile abitazione censito al NCEU foglio mappa 150 particella 499*

Il fabbricato in esame ha struttura portante in cemento armato ed è a due elevazioni fuori terra, con terrazza piana con annesso ripostiglio. Una porzione di detta terrazza risulta coperta a tetto con struttura in acciaio.

Detto fabbricato, che si caratterizza per la presenza su due lati di una ampia zona pavimentata in pietrame (con piccola tettoia in legno di tipo leggero), si compone:

a piano terra da pranzo soggiorno, cucina oltre disimpegno con vano scala ed accessori;

a primo piano da tre camere oltre accessori, ampio corridoio e balcone;

a piano secondo da terrazza servita da ripostiglio.

Confini: Nel complesso, il fabbricato di cui alla particella 499, il terreno di cui alla particella 879 e il fabbricato di cui alla particella 500, confinano con strada, particella 577 e terreno di cui alla particella 412 (Proprietà dell'esecutato [REDACTED] non interessata dalla procedura esecutiva).

Gli impianti idrico di scarico ed elettrico sono sottotraccia; al piano terra il riscaldamento degli ambienti è garantito da caminetto posto nel locale pranzo soggiorno; al piano superiore gli elementi scaldanti sono serviti da caldaia a condensazione (ubicata nel vano ricavato in adiacenza al corpo scala).

Completano la dotazione impiantistica il videocitofono e l'impianto satellitare e Tv.

Gli infissi sono in parte con vetrocamera ed in parte in ferro. Tutte le aperture sono dotate di inferriate di protezione.



Pavimentazione in ceramica al piano terra (sovrapposta alla preesistente), maioliche negli ambienti al piano primo.

Porte interne in legno e pareti tinteggiate (cfr. doc. fotografica).

Non è stata effettuato il controllo della funzionalità degli impianti, avendo in generale riscontrato uno scarso livello delle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso.

In particolare si sono evidenziate infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla terrazza che si trova in pessimo stato e dagli scarichi del locale w.c. annesso alla camera da letto posta a sud.

Fermo restando le risultanze catastali, ai fini delle valutazioni economiche si evidenzia che:

- il piano terra, ha una superficie lorda di circa mq. 86,00 mentre l'area pavimentata antistante ha una superficie di circa mq. 116,00. Altre zone di terreno a sud ed a ovest che circondano il fabbricato hanno una superficie di circa mq. 55,00;
- il primo piano ha una superficie lorda di circa mq. 97,00 oltre mq. 23,00 di balcone;
- la terrazza ha una superficie di mq. 83,00 oltre la superficie lorda del ripostiglio di mq. 14,00.

B) Deposito censito al NCEU foglio mappa 150 particella 500

Il fabbricato ha struttura portante in muratura. È in parte ad una elevazione fuori terra con copertura a falda inclinata ed in parte con copertura a terrazza piana praticabile, cui si accede mediante una scala esterna in c.a.; dalla terrazza si accede ad un locale ripostiglio a falda inclinata con copertura leggera. A piano terra l'ampliamento ha interessato una superficie lorda di circa mq. 20,31. Si tratta di un locale destinato a soggiorno – cucina.

La restante parte del fabbricato è destinata a camera da letto, zona antibagno e w.c..

I locali sono tinteggiati e completamente pavimentati. Sono visibili due diverse tipologie di pavimento. Sono presenti gli impianti idrico elettrico e Tv satellitare. Detti impianti sono autonomi dal fabbricato principale.

Questo immobile in atto è accessibile dalla strada pubblica tramite un cancello. Tuttavia si rileva che l'accesso e la relativa rampa in calcestruzzo ed altre porzioni di terreno in effetti insistono su terreni di proprietà del debitore esecutato non interessati dalla procedura esecutiva.

Per queste ragioni non è possibile costituire per questo fabbricato (comunque urbanisticamente destinato a deposito e dunque non abitabile) un lotto autonomo e singolarmente vendibile.



Destinazione Urbanistica

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Messina:

la particella 499 del foglio 150 ricade in parte in Zona E1- Verde Agricolo ed in parte in strada di piano;

la particella 500 del foglio 150 ricade in zona Zona E1 - Verde agricolo

Sussiste vincolo idrogeologico ed inoltre gli immobili ricadono in zona SIC-ZPS (monti Peloritani, dorsale Curcuraci Antennamare, e Area marina dello stretto).

C) Appartamento per civile abitazione sito in via Roma, 321 nel Comune di Scaletta Zanclea (fg. 3 part. 109 sub 5)

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Scaletta Zanclea, Via Roma, numero civico 321 consistente in pranzo soggiorno con veranda coperta ed angolo cottura, due camere e accessori al primo piano con terrazza soprastante al piano secondo parzialmente coperta da tettoia in legno.

La superficie lorda a piano primo è di mq. 101,00 circa oltre ai balconi pari a mq. 3,04 sul lato sud- est e mq. 4,60 sul lato nord-ovest.

La terrazza suddetta ha una superficie complessiva di mq. 80,00 di cui mq. 41,00 quella coperta dalla tettoia e mq. 39,00 la rimanente.

Confini: Nel complesso l'appartamento confina con via Roma, con proprietà [REDACTED] con rilevato Ferroviario e con proprietà [REDACTED]

Gli impianti idrico di scarico ed elettrico sono sottotraccia.

Completano la dotazione impiantistica il citofono e l'impianto Tv.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Pavimentazione in ceramica al piano terra, in marmette pressate al piano terrazza.

Porte interne in legno e pareti tinteggiate (cfr. doc. fotografica).

Non è stata effettuato il controllo della funzionalità degli impianti; tuttavia si segnala che dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, è emerso che l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento fanno capo ad una unica utenza ed in particolare il riscaldamento è in comune con l'appartamento sottostante dove è installata la caldaia.

La zona di ingresso (a livello piano terra) e la scala sono in comune con l'immobile confinante.

La scala di accesso alla terrazza è in legno di tipo autoportante.

La tettoia è in legno. Rispetto quella autorizzata risulta una diversa impostazione dell'inclinazione della



Esecuzione Forzata n° 101/2021 R.G.E.
BNL Spa [REDACTED]

falda e dell'interasse dei pilastri (in direzione trasversale).

Nel progetto il colmo è sul lato sud-est mentre a seguito dei lavori il colmo è sul lato nord - ovest.

La facciata è tinteggiata sui lati di via Roma e lateralmente mentre sul prospetto lato sud - est rilevato ferroviario è intonacata al rustico.

Necessita di interventi manutentivi avendo rilevato condizioni di degrado specie sul predetto lato sud-est maggiormente esposto agli agenti atmosferici marini.



6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima cui si è fatto ricorso è quello cosiddetto sintetico- comparativo. Esso consiste nel confrontare i beni in esame con altri simili di cui si conoscono recenti valori di compravendita; ai suddetti valori si applicano opportuni coefficienti di omogeneizzazione (oggettiva e temporale), correttivi, in relazione alle condizioni e caratteristiche di finitura.

Fonti di Informazioni

Ufficio tecnico del Comune di Messina e Scaletta Zanclea, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Valutazioni corpi

Dai conteggi riportati nella tabella che segue, si deduce il più probabile valore al metro quadro degli immobili, considerato che in relazione alla destinazione d'uso, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi di omogeneizzazione.

Per gli immobili a destinazione residenziale ricadenti in Messina, Villaggio Larderìa inferiore, è stato attribuito un prezzo unitario di €/mq. 650,00; per il deposito è attribuito un prezzo unitario di €/mq. 400,00;

Per gli immobili ricadenti in Scaletta Zanclea, è stato attribuito un prezzo unitario di €/mq. 1.050,00.



ID	Immobile	Sup. lorda in m ²	Prezzo unitario €/m ²	Coeff.	VALORE DI MERCATO
A	Terreno Fg. 150 part. 879	1.500,00	7,00	1	€. 10.500,00
A1	Fabbricato fg. 150 part. 499				
	Piano Terra	86,00	€.650,00	1,00	€.55.900,00
	Area esterna pavimentata	117,00	€. 650,00	1/3	€. 25.350,00
	Terreno (a confine con part. 879)	31,00	€ 7,00	1	€.217,00
	Terreno a tergo del fabbricato	24,00	€. 0,00	0,00	
	Piano 1	97,00	€. 650,00	1	€. 63.050,00
	Balcone	23,00	€. 650,00	1/3	€. 4.983,33
	Piano 2 (terrazza)	83,00	€. 650,00	1/4	€. 13.487,50
	(Rip./lanternino scala)	14,00	€. 650,00	1	€.9.100,00
	Sommano A + A1 (€. 10.500,00 + €. 172.587,33)				€. 182.587,33

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla



Esecuzione Forzata n° 101/2021 R.G.E.
BNL SpA

B	Deposito fig. 150 part. 500				
	Piano terra	39,11	€. 400,00	1	€. 15.644,00
	Piano terra Ampliamento	20,31	€. 400,00	1	€. 8.124,00
	Piano 1 Ripostiglio	14,79	€. 400,00	1	€. 5.916,00
	Piano 1 Terrazza	21,26	€. 400,00	1/4	€. 2.126,00
	Sommano				€. 31.810,00

C	Appartamento in Scaletta Zanlea fig. 3 part. 109 sub 5				
	Piano 1	101,00	€. 1050,00	1	€. 106.050,00
	Balcone (su rilevato F.S.)	3,04	€. 1050,00	1/3	€. 1.064,00
	Balcone (su Via Roma)	4,60	€. 1.050,00	1/3	€. 1.610,00
	Piano 2 Terrazza	39,00	€. 1.050,00	1/4	€. 10.237,50
	Tettoia	41,00	€. 1.050,00	1/2	€. 21.525,00
	Sommano				€. 140.486,50

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Dott. Ing. Antonino Altavilla

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai valori di cui sopra, deve essere apportata la decurtazione del 15% per assenza di garanzia e per vizi; in particolare si precisa che in detto importo rientrano i costi e gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale che restano a carico dell'acquirente.

Si ha pertanto:

A Terreno (fg. 150 part. 879 €. 10.500,00)

A1 Fabbricato (fg. 150 part. 499 €. 172.087,33)

A + A1 = €. 10.500,00 + €. 172.087,33 = €. 182.587,83

per riduzione e correzioni stima:

€. 182.587,83 x 0,15 = €. 27.388,17

$V_m = €. 182.587,83 - €. 27.388,17 = €. 155.199,66$

Ovvero in cifra tonda, il più probabile valore di mercato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, ammonta in cifra tonda ad **€. 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00)**.

B Deposito (fg 150 part. 500 €. 31.810,00)

Per riduzione e correzioni stima:

€. 31.810,00 x 0,15 = €. 4.771,50

$V_m = €. 31.810,00 - €. 4.771,50 = €. 27.038,50$

Ovvero in cifra tonda il più probabile valore di mercato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, ammonta in cifra tonda ad **€. 27.000,00 (euro ventisettemila/00)**.

C Appartamento in Scaletta Zanclea (fg 3 part. 109 sub 5 €. 140.486,50)

Per riduzione e correzioni stima:

€. 140.486,50 x 0,15 = €. 21.072,98

$V_m = €. 140.486,50 - €. 21.072,98 = €. 119.413,52$

Ovvero in cifra tonda il più probabile valore di mercato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, ammonta in cifra tonda ad **€. 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00)**.



FORMAZIONE DEI LOTTI

All'esito degli accertamenti effettuati, in relazione alla situazione dei luoghi, vengono formati numero due lotti così distinti:

LOTTO 01

Appezamento di terreno (A) sito in Messina, Contrada Casicelle s.n. - Larderìa Inferiore, con circostante fabbricato (A1) composto da quattro vani oltre accessori tra piano terra e primo, con annesso ripostiglio e terrazzo ricadente al secondo piano.

Il terreno è riportato al catasto terreni al foglio di mappa 150 particella 879 della superficie di mq. 1.500,00; nel N.C.E.U. del Comune di Messina, il fabbricato figura censito al foglio 150, particella 499;

Locale deposito (B - di fatto destinato a civile abitazione) sito in Messina, Contrada Casicelle s.n. - Larderìa Inferiore composto da due vani oltre accessori al piano terra, un ripostiglio ed una terrazza al piano primo.

Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, il deposito figura censito al foglio 150, particella 500.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente €. **182.000,00 (euro centottantaduemila/00).**

Giudizio di comoda divisibilità

Gli immobili pur costituendo corpi distinti non possono essere divisi o costituire lotti autonomi; ciò in relazione alla conformazione dei luoghi; in particolare, la separazione dell'immobile deposito, di cui alla particella 500 comporterebbe la nascita di servitù a carico del fabbricato part. 499 e del terreno di cui alla particella 879 atteso che l'accesso dovrebbe avvenire sempre sul terreno di cui alla particella 879. Come già evidenziato, l'attuale accesso al deposito di cui alla particella 500 avviene su terreni non interessati dalla procedura esecutiva.

LOTTO 02

Appartamento per civile abitazione (C) sito in Scaletta Zanclea, Via Roma, 321 composto al piano primo da pranzo soggiorno con veranda coperta dotata di angolo cottura, due balconi, due camere, bagno, lavanderia, con annessa terrazza ricadente al secondo piano e relativa tettoia.

Nel N.C.E.U. del Comune di Scaletta Zanclea l'appartamento figura censito alla sez. 2 foglio 3



particella 109 sub 5.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale nonché di sezionamento e revisione degli impianti a carico dell'acquirente **€. 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).**

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alla superficie calpestabile ed alle caratteristiche funzionali e/o distributive nonché impiantistiche non è divisibile.

Si rassegna la presente in evasione dell'incarico affidato.

Messina, lì 22 Maggio 2024

Il Perito
Dott. Ing. Antonino Altavilla



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Dott. Ing. Antonino Altavilla". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ANTONINO ALTAVILLA - ANTA", "Iscritto al", "Albo di", "Ingegneri", "Messina, 1984", and "Dott. - MESSINA".





N=42000

E=45600

1 Particella 879

Comune: (ME) MESSINA

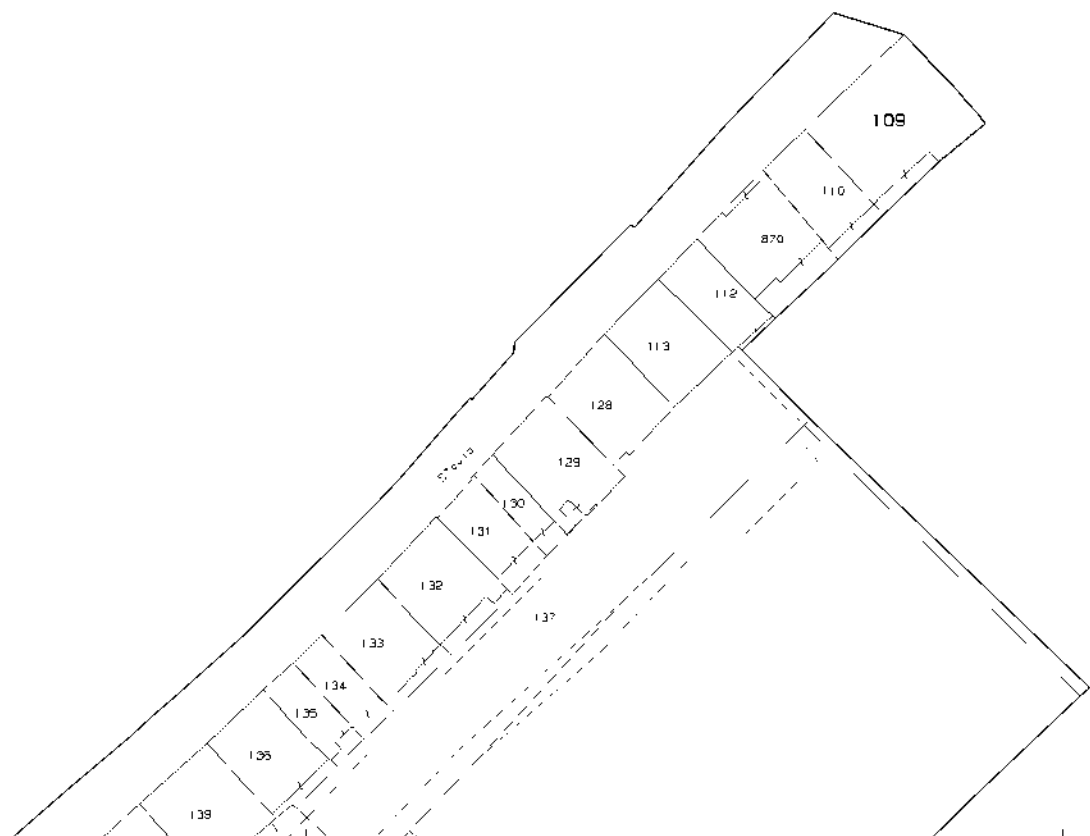
20-Ott-2022 18:51:47

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T355277/2022

N=4210800

E=2560500

1 Particella 109



Comune: (ME) SCALETTA ZANCLEA/B
Foglio: 3 Svj: Z

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T427616/2024

21-Mag-2024 19:46:57

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0073661 del 04/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina
Contrada Casicelle (lardereria)

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 150
Particella: 499
Subalterno:

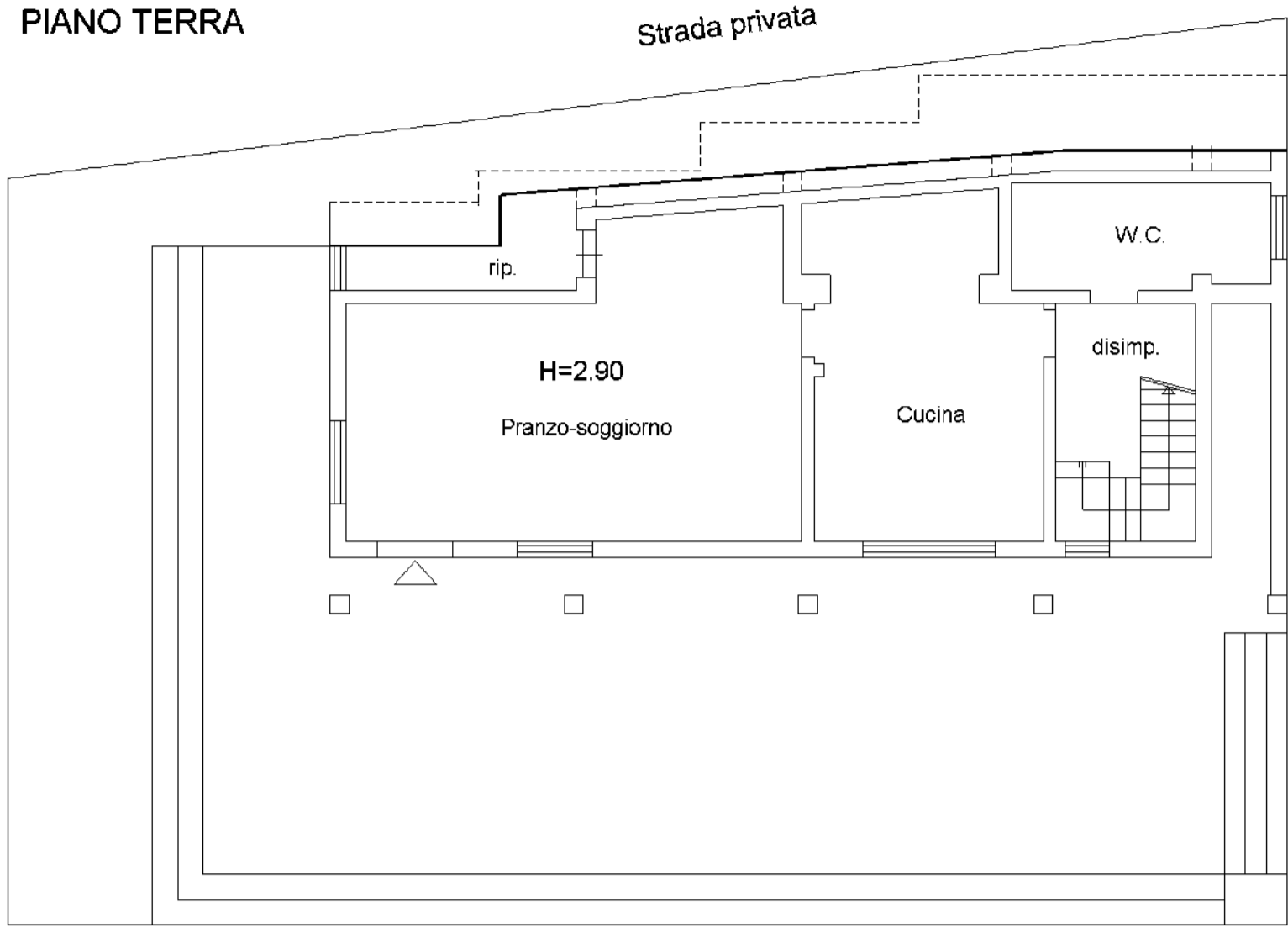
Compilata da:
Giacopo Andrea
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina
N. 2525

Scala 1:100

n.1

PIANO TERRA

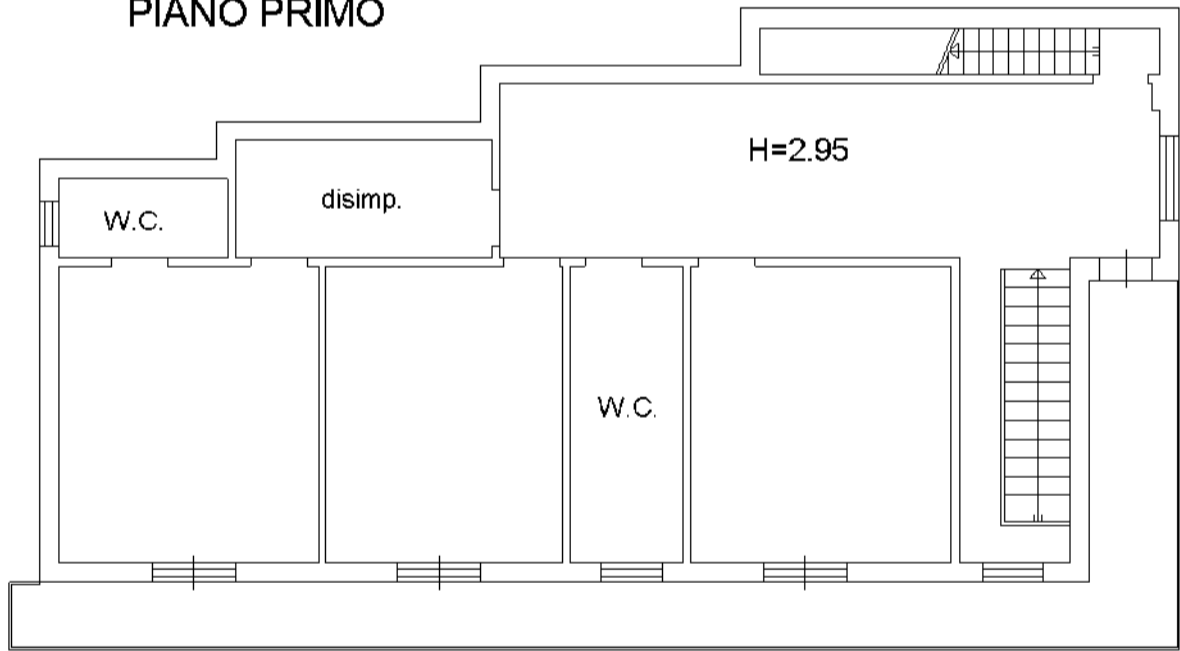
Proprietà stessa ditta



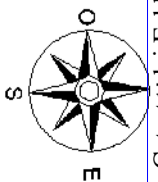
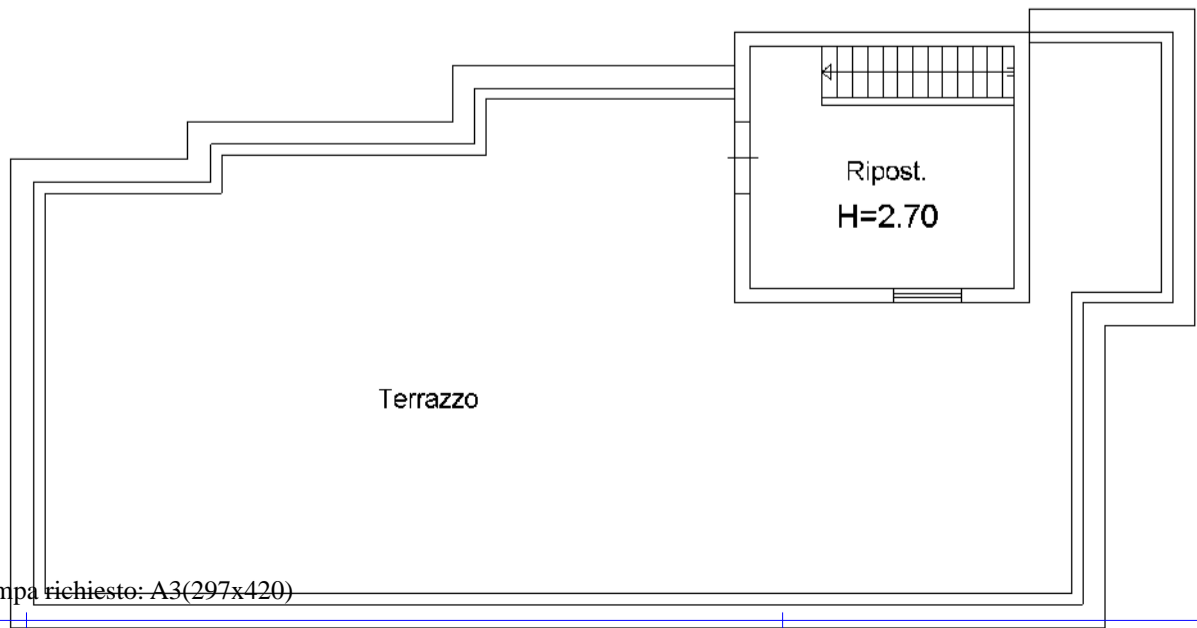
Proprietà stessa ditta

Proprietà stessa ditta

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



MODULARIO
F. rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

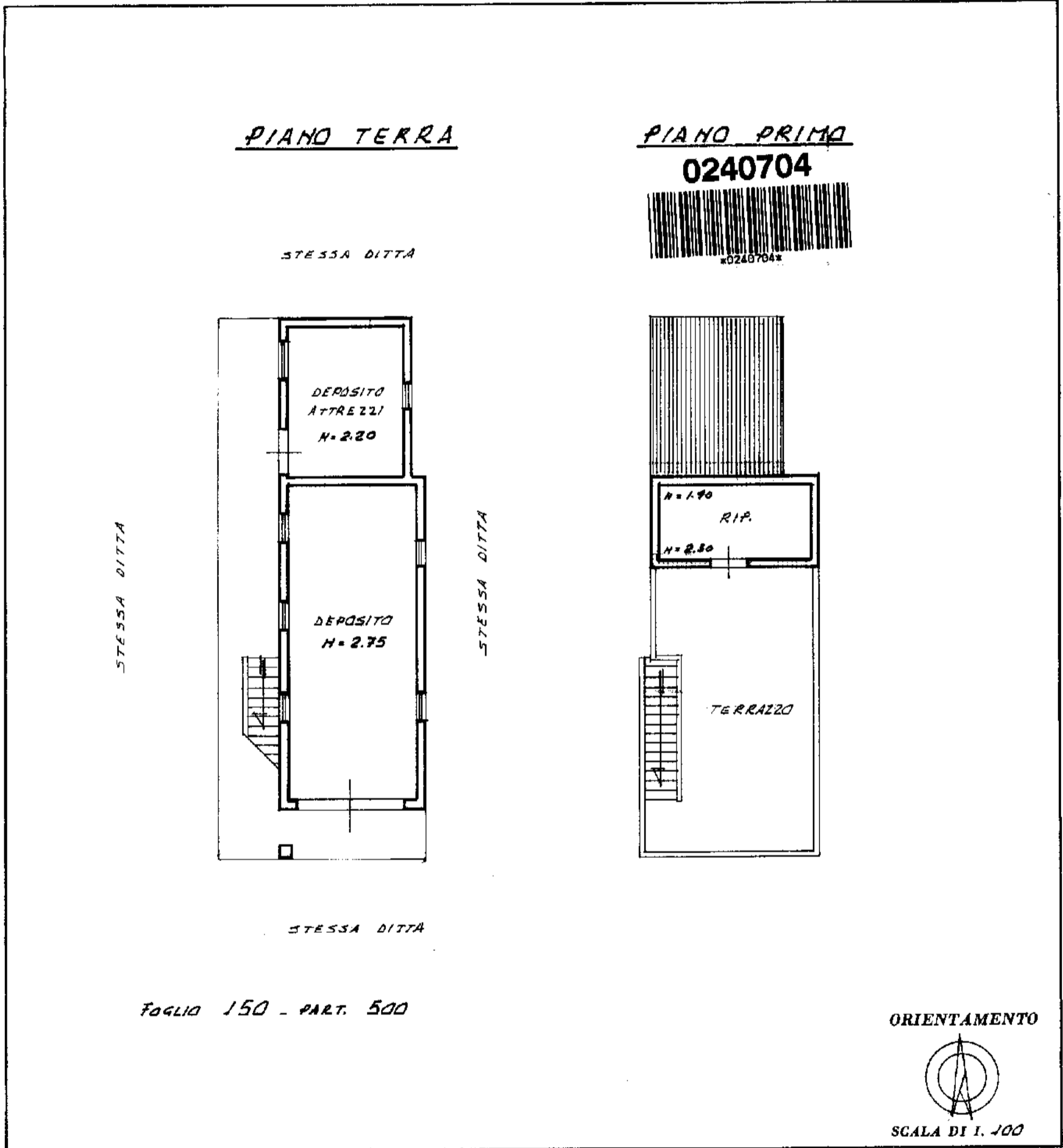
Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA

VILL. LARDERIA - C. DA CASICELLE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
EMILIO SPASITO

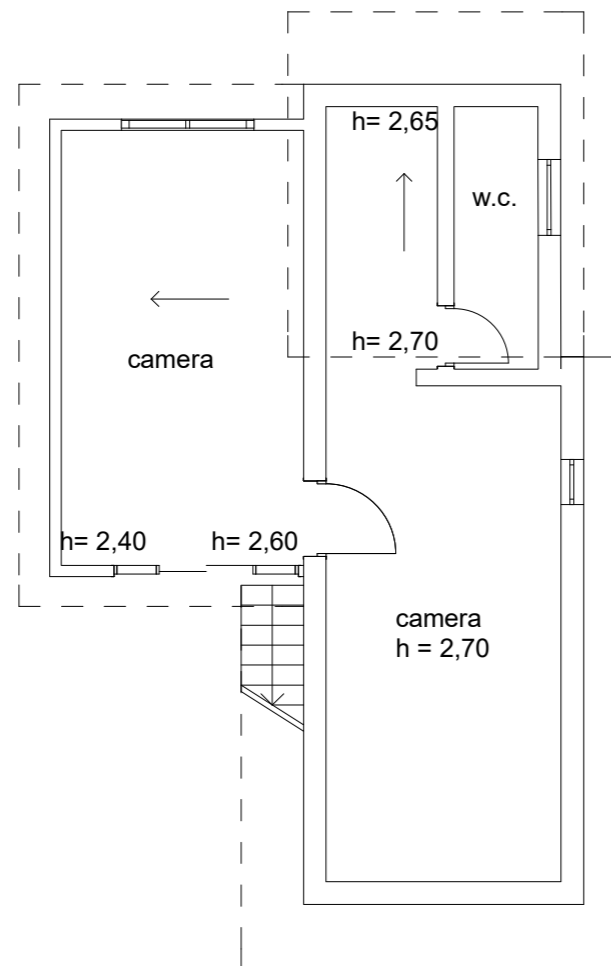
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MESSINA

DATA

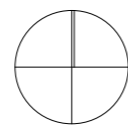
Firma: Emilio Spasito

PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL
COMUNE DI MESSINA
IN CATASTO AL FOGLIO 150 PART. 500
SCALA 1:100

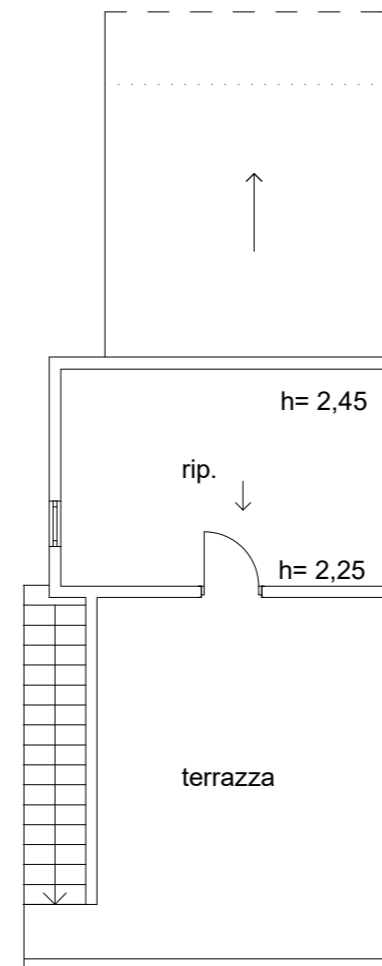
PIANO TERRA



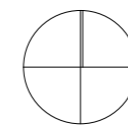
N



PIANO PRIMO



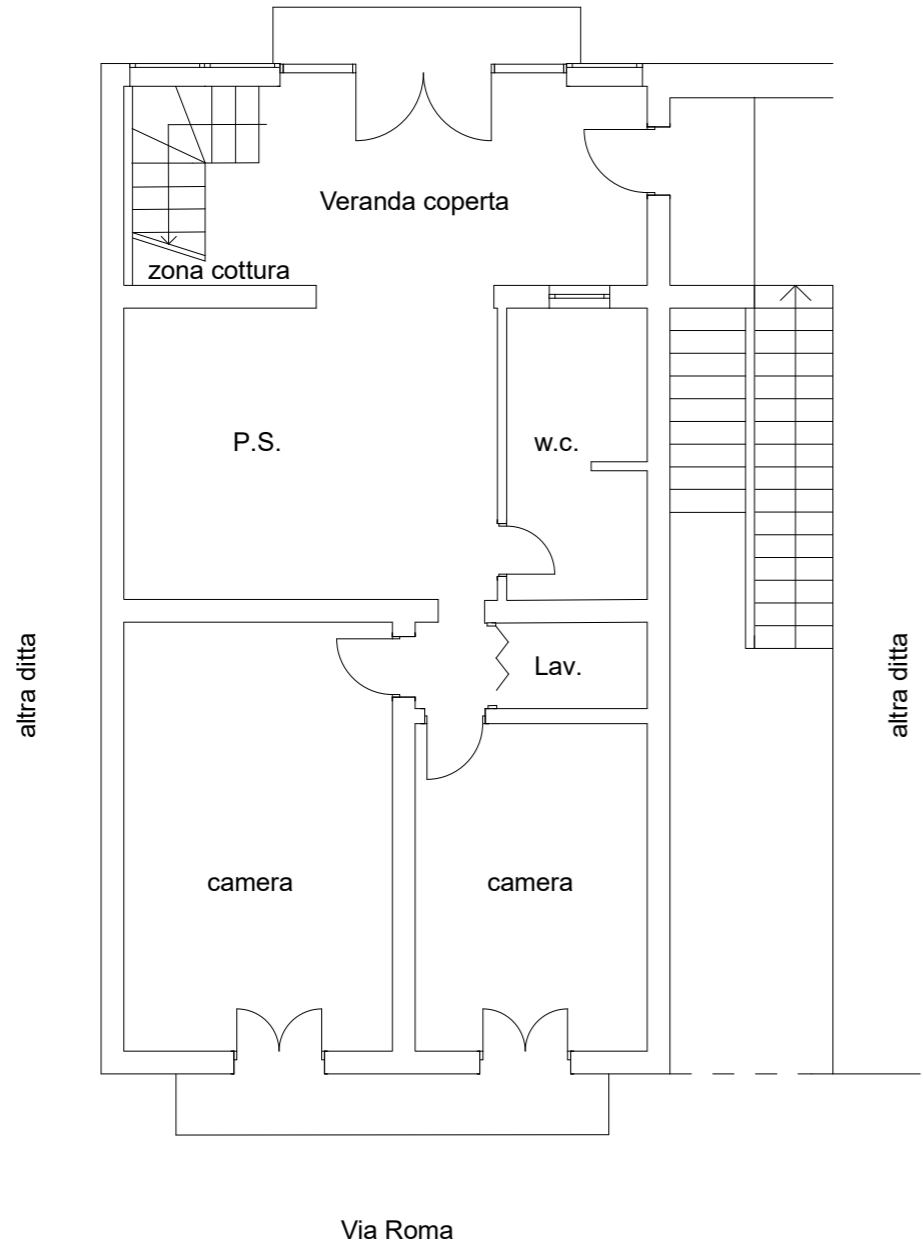
N



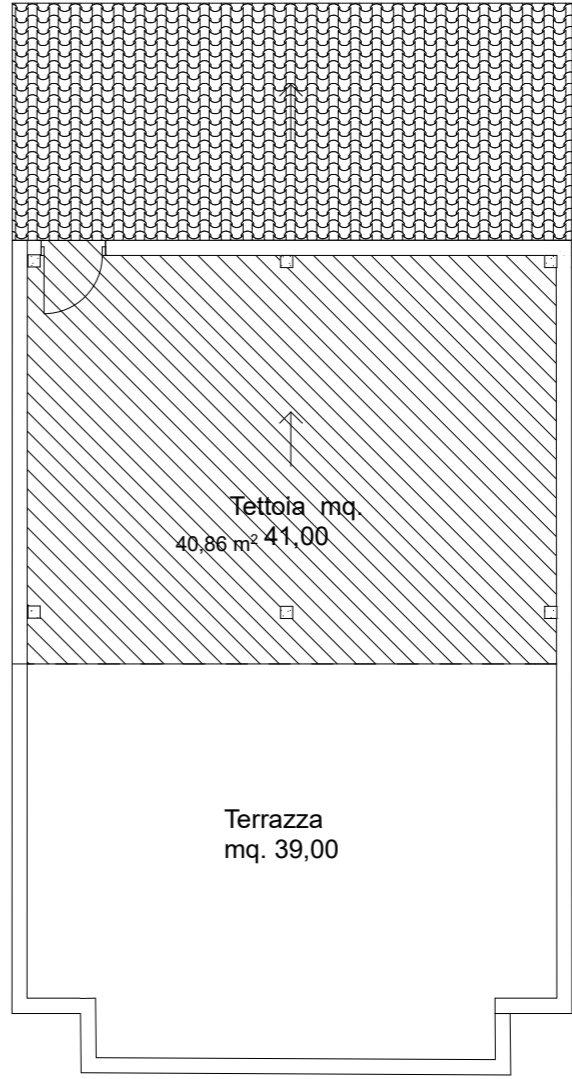
ALLEGATO 11

PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL
COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA (ME)
IN CATASTO AL FOGLIO 3 PART. 109 SUB 5
SCALA 1:100

PIANO 1
Rilevato F.S.



PIANO 2



CITTÀ DI MESSINA

DIPARTIMENTO ATTIVITÀ EDILIZIE E REPRESSIONE ABUSIVISMO

Ufficio Condono Edilizio - Via Industriale isol. F/H

Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 - N° 3031

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Vista l'istanza, protocollo n° **9233**, pervenuta al Comune di Messina il 31.12.1986, con la quale la ditta [REDACTED]

[REDACTED], residente a **Messina** [REDACTED]

[REDACTED] ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/85, per "**la costruzione di un fabbricato a due elev. f.t. a destinazione residenziale ed un fabbricato ad una elev. f.t. destinato a deposito**", censiti al NCEU al **foglio 150, partt. 499 e 500**, siti in **Messina, Vill. Lardereria Inf., C/da Casicelle**, per un volume edilizio di **mc. 737,48** classificato come "**Tip. 1**";

Visto l'atto di divisione ereditaria stipulato in data 29.12.2006, presso il notaio [REDACTED]

Visto che il richiedente ha versato all'Erario l'importo totale dell'oblazione dovuta, pari a **€ 1.905,21** comprensivi di interessi per differenze e conguagli, determinata in via definitiva (boll. 345 del 30.12.1986 di £. 424.000 – boll. 833 del 26.03.1987 di £. 435.000 – boll. 0780 del 30.06.1987 di £. 445.000 – boll. 432 del 30.09.1987 di £. 456.000 – boll. 0913 del 30.12.1987 di £. 466.000 – boll. 405 del 29.03.1988 di £. 477.000 – boll. 0718 del 29.06.1988 di £. 488.000 e boll. 0008 del 29.09.1988 di £. 498.000 – boll. VCY 0383 del 29.05.2010 di € 850,26 e boll. VCY 0384 del 29.05.2010 di € 850,26);

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 31.12.2007 con prot. 4341/94 ed in data 11.06.2010 con prot. 355/85;

Viste le visure e le piante planimetriche catastali, dai quali si evince che il fabbricato risulta regolarmente accatastato;

Visto il certificato di idoneità sismica depositato in data 27.07.2007, presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, ai sensi dell'art. 4 della L. 13.03.88 n. 68, con nota prot. n. 31737 del 24.10.2007, relativamente al fabbricato a destinazione residenziale;

Visto il certificato di idoneità sismica depositato il 16.06.2010, presso il Comune di Messina ai sensi della L. 68/88 art. 4 e Circ. Ass. Territorio e Ambiente n° 1/97, relativamente al fabbricato destinato a deposito di complessivi mc 128,16;

Visto il N.O. prot. 15153, rilasciato in data 05.10.2007, dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 37/85.

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficio Condono Edilizio in data 18.06.2010;

Vista la Circolare n° 3357/25 del 30.07.1985, che consente al Sindaco la facoltà di derogare anche alle norme igienico-sanitarie;

Che una specifica valutazione su tale aspetto verrà fatta in sede di rilascio di abitabilità o agibilità;

Che pertanto la relativa certificazione dell'A.U.S.L. dovrà essere conseguita a cura della ditta prima della richiesta dell'attestato di abitabilità o agibilità;

Visti i versamenti di € 25,82 e di € 19,03 per diritti comunali e quote proporzionali di cui all'art. 5 del R.E.;

Visto il versamento di € 1.333,51 (con boll. VCY 0385 del 29.05.2010),

eseguito su C/C Postale intestato a Comune di Messina Servizio di Tesoreria, quale contributo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art 5 della L. n° 10/1977, così come previsto dall'art. 27 della L.R. n° 26/1986 e L.R. 4/2003;

Vista la Legge 28.02.1985 n° 47;

Vista la L.R. 10.08.1985 n° 37;


Vista la L.R. 15.05.1986 n° 26;

Vista la L.R. 18.05.1996 n° 34;

Vista la L.R. 16.04.2003 n° 4;

CONCEDE

alla ditta 


la Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, salvi i diritti dei terzi, per la ***“la costruzione di un fabbricato a due elev. f.t. a destinazione residenziale ed un fabbricato ad una elev. f.t. destinato a deposito”***, censiti al NCEU al **foglio 150, partt. 499 e 500**, siti in **Messina, Vill. Lardereria Inf., C/da Casicelle**, per un volume edilizio di **mc. 737,48** classificato come **“Tip. 1”**, in conformità alla documentazione prodotta.

La ditta dovrà osservare tutte le vigenti disposizioni nonché le presenti prescrizioni:

- l'impianto di chiarificazione e di smaltimento delle acque sia adeguato secondo quanto previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977 all. n. 5;
- nessuna modifica, rispetto allo stato di fatto, può essere apportata senza autorizzazione del Comune;
- è prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in



materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento; le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, L.R. 37/85 e L. 47/85.

La ditta, ai sensi del penultimo comma dell'art. 26 della L.R. 37/85, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, oltre alla certificazione dell'AUSL, dovrà munirsi dell'attestato di avvenuto allaccio alle reti idrica e fognante; in assenza di reti comunali la stessa proporrà sistemi di approvvigionamento e smaltimento nei modi consentiti dalla legge e dovrà provvedere ad ogni altro adempimento necessario ai fini del rilascio della succitata abitabilità o agibilità.

La presente Concessione, che viene rilasciata ai soli fini urbanistici ed edilizi, ai sensi dell'art. 36 terzo comma della Legge Reg.le 27.12.1978 n° 71, deve essere trascritta a spese della ditta nei Registri Immobiliari.

Messina 10 AGO. 2010

Il tecnico delegato dall'amministrazione

(geom. Giorgianni Paolo)



Il Coordinatore

(Ing. Raffaele Cucinotta)

Il Dirigente del Dipartimento

(ing. Carmelo Famà)

TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI di MESSINA
il 25-10-10 Reg. R.G. d'ordine n° 33089
Reg. Part. n° 22348

MUNICIPIO DI MESSINA

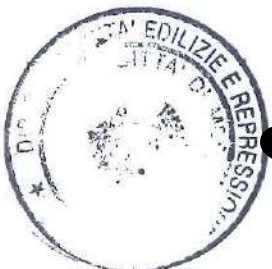
AREA COORDINAMENTO POLITICA DEL TERRITORIO
DIPARTIMENTO EDILIZIA PRIVATA - L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO
NOTIFICATA ALLA DITTA

CONSEGNAZIONE A NELLE MANI
DELLA...
ALL N.

PER RICEVUTA

IL SEGRETARIO

16 NOV. 2010



[REDACTED]

COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA

Catal.

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 991.....

Registro costruzioni N. 14/77

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Marca
da bollo

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]

..... nat. o a [redacted]

e residente in [redacted] Via o Pia [redacted]

n. 512 in data 20.4.1977 protocollata al n. 1280 diretta ad ottenere

la concessione per l'esecuzione di riparazione organica e tra-
sformazione di copertura ordinaria e solaio d'inter-
piano in c.a. con solai di putrelle di ferro e volte
terrane
nel fabbricato

da adibirsi ad uso di civile abitazione

sull'area o sull'immobile distint al catasto al foglio n.

particella n., sita in Via - ~~Piazza~~ Contrada Roma

n. 321

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

Visto il progetto dei lavori alligato alla precitata istanza redatto da 1.....

Geom. [redacted]

Visto che, in merito, l'Ufficiale Sanitario in data

ha espresso parere favorevole;

Visto il referto n. in data

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Visto che la C.E.C. nella seduta del 24 maggio 77..... con verbale

n. 2/77..... ha, in merito, espresso parere favorevole;

Vista la deliberazione consiliare n. del

con la quale, sulla base del decreto Assessorato Reg.le per lo Sviluppo econo-

mico n. del, è stata stabilita l'incidenza degli

oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10;

Visto il decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico n. del con il quale è stata determinata in percentuale, ai sensi dell'art. 6 della citata legge n. 10 del 28/1/1977, la quota di contributo relativa al costo di costruzione;

Visto l'art. 220 del T.U. LL.SS., approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Reg. Sic. 31/3/1972, n. 19;

Vista la Legge Reg. Sic. 26/5/1973, n. 21;

Vista la Legge 28/1/1977, n. 10;

Vista la ricevuta dell'Ufficio Postale di n. del di L., comprovante l'avvenuto versamento del contributo dovuto alla Cassa Nazionale Ingegneri ed Architetti sul c.c.p. n. intestato alla Banca Nazionale del Lavoro;

Accertato che sono state applicate le marche Giotto sul progetto nella misura di L. per contributo dovuto alla Cassa Nazionale Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri;

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

Vista l'autorizzazione all'inizio dei lavori rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina con nota n. 11559 Sez. I^B del 30.5.77 ai sensi della legge 2/2/1974, n. 64 e del D.M. 5/5/1975;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 del 28/1/1977 determinato in L. è stato regolarmente versato, giusta quietanza n. del(1);

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

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

RILASCIA

alla Ditta 

la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto allegato facente parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24/1/1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonché delle seguenti prescrizioni:

a) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi dodici
dalla data della presente, fatti salvi i diritti dei Terzi ed i poteri attribuiti agli Organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto, con l'osservanza anche di tutte le seguenti condizioni particolari:

1) la quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinata in L. ~~.....~~

Detto contributo dovrà essere versato al Comune:

- per L. entro il
- per L. entro il
- per L. entro il

e comunque non oltre gg. 60 dalla data di ultimazione delle opere.

2) Prima dell'inizio dei lavori la ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di leggi e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare la costruzione prima:

" del conseguimento del nulla-osta dei Vigili del Fuoco per la zona parcheggio macchine, se richiesta";

" che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capisaldi altimetrici da parte del Tecnico del Comune".

3) L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di

a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/1971, n. 1086, segnalando:

- il nominativo del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori con i relativi recapiti;
- la denuncia delle opere in cemento armato, normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile;
- conservando in cantiere la copia vistata.

- 4) La concessione ha la durata di un anno e si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.
- 5) Il termine di ultimazione entro il quale l'opera dev'essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza corredata dai prescritti documenti diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.
- 6) Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori ed il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive nella presente specificate.
- 7) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615 e relativo regolamento.
- 8) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato o dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in modo che i passanti si accorgano del pericolo.
- 9) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a metri 1 per 1,20, in cui siano indicati:
 - Nome e cognome del proprietario committente;
 - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori;
 - Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - Numero e data della concessione;L'assuntore dei lavori o il progettista debbono adottare, sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati.
- 10) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla

dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario in tal caso è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito.

- 11) La concessione, nonchè i disegni di progetto, in base ai quali fu rilasciata la concessione stessa, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.
- 12) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 13) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 m³ di costruzione.
- 14) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 15) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 16) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 17) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di mesi **dodici**.
- 18) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **civ. abit.**
- 19) Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, la quale verrà rilasciata dopo aver controllato che:
 - a) nessuna variante è stata apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva approvazione;
 - b) che tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, quelle contenute nel regolamento edilizio e nelle LL.SS. siano state osservate;

c) che siano stati rilasciati i certificati di conformità da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.

20) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Altre condizioni:.....
.....
.....

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

SCALETTA ZANCLEA li 20 APR. 1978



IL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale il giorno festivo e che contro la stessa sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì

IL MESSO COMUNALE

N. P. N. 139

Copia p. H. Campa

COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA Prov. di MESSINA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/90

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata il 11/04/1990

da Sig. [redacted]

ed ivi residente in via [redacted] F. [redacted] coniu-
gato in regime di comunione di beni.

Sig.ra [redacted] nata a [redacted] e residente

a Scaletta Zanc [redacted]

coniugata in regime di comunione di beni.

Visti il progetto e la relazione, allegati alla citata istanza, redatti dall'Arch. [redacted]

Accertato che l'istante ha titolo per richiedere la concessione edilizia per la sua qua-
lità di Proprietari come risulta dalla documentazione esibita;

Visto il parere della C.E.C., espresso in data 30/4/1990 a condizione

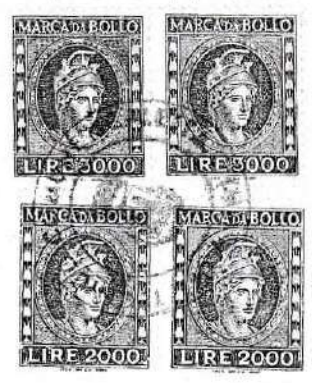
Visto il parere dell'Ufficiale sanitario in data 17/5/1990

Visti gli strumenti urbanistici vigenti nonché le norme che ne regolano l'attuazione,
e il vigente regolamento edilizio;

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

Calcolato, in base all'incidenza stabilita dal C.C., il contributo per gli oneri di urba-
nizzazione in L387.450 che, avendo il concessionario prestato idonee
garanzie, come previsto dall'art. 44 L.R. 71/78 e stabilito dal Consiglio Comunale,
mediante PAGAMENTO CONTANTE R.I.V. N° 522 DEL 26/11 1991

lo stesso viene rateizzato in n. — rate di L. — cadauna,



la prima delle quali è già stata pagata e le successive lo dovranno essere ogni

=====

Calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione in L. 512.290=

che previa presentazione delle garanzie stabilite dal C.C. viene rateizzato in

N. rate, di L. cadauna, la prima delle quali è stata pagata e le

successive lo dovranno essere ogni ~~PAGATO CON BOLLETTA~~ N° DE L. 26/11/91 N° 52

e comunque non oltre giorni 60 dalla ultimazione delle opere;

Viste la L. 17/8/1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla L. 6/8/1967, n. 765; la L.

28/1/1977, n. 10, e la L. 28/2/1895, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le LL. RR. 31/3/1972, n. 19; 26/5/1973, n. 21; 27/12/1978, n. 71; 5/11/1982, n. 135 e

10/8/1985, n. 37 e le loro successive modifiche ed integrazioni

RILASCIA

alla ditta istante, generalizzata in premessa, la concessione edilizia per l'esecuzione

dei lavori di Ampliamento ed elevazione di un piano nel fabbricato

sito in via Roma n° 321

ad uso Civile Abitazione

Condizione della C.E.C.: Che la pensilina di copertura

della terrazza sia di mt. 1,50

sull'immobile sito in Guidomandri

distinto al catasto al foglio n. 3 particella n. 109 della superficie

complessiva di mq. 135,09, di cui mq. 135,09 messa a disposizione,

mq. 102,43 occupata dal fabbricato, mq. 18,87 destinata a parcheggio in con-

formità al progetto allegato e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia

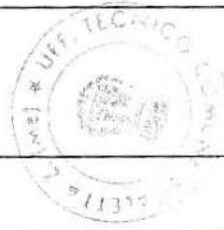
e di igiene, di tutte le disposizioni vigenti, nonché delle seguenti prescrizioni:

- Nessuna modifica può essere apportata al progetto approvato senza autorizzazione comunale, pena le sanzioni di cui alla L.R. 37/85,
- Debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;
- Le opere dovranno avere inizio entro un anno dalla notifica della presente ed essere ultimate e rese abitabili entro tre anni dal loro inizio, pena la decadenza;
- L'inizio dei lavori è subordinato all'assegnazione dell'allineamento e delle quote da parte dell'ufficio tecnico comunale, agli adempimenti di cui alla legge 2/2/1974 n. 64 per le opere in cemento armato, e a quelli previsti dalle vigenti norme antisismiche, che dovranno essere comunicati al comune;
- L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune ed al Genio Civile, segnalando i nominativi e gli indirizzi del costruttore, del direttore dei lavori e del collaudatore che, unitamente al concessionario sono responsabili di ogni inosservanza ai sensi dell'art. 6 legge 46/85;
- Nel cantiere deve essere esposta una tabella indicante numero, data e oggetto della concessione, le generalità del proprietario, del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, come prescritto dalla L.R. 37/85;
- Il cantiere sui lati prospicienti spazi pubblici deve essere chiuso con assiti e delimitato con segnalazioni anche notturne. L'eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata;
- E' vietata la manomissione dei manufatti dei servizi pubblici, la cui presenza dovrà essere segnalata subito all'Ente proprietario;
- La presente concessione dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e di controllo del Comune, autorizzato ad accedere al cantiere, come prescritto dalla L.R. 37/85;

- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento.

Le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente concessione saranno punite come previsto dalla L. R. 71/78, dalla L. R. 37/85 e dalla legge 47/85.

li. - 2 DIC. 1991



Il Sindaco

[Signature]



SI CERTIFICA

Su conforme relazione del messo comunale, che l'estratto della presente concessione è stato pubblicato all'albo pretorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 71/78 per 15 giorni consecutivi, dal - 2 DIC. 1991 al 16 DIC. 1991 e che contro la stessa non sono stati presentati opposizioni o reclami.

li. - 4 FEB. 1992



Il Segretario Comunale

[Signature]

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione mediante consegna di copia a mano di [Redacted]

li. 04-02-92

Il Messo Comunale

[Signature]

[Handwritten notes and stamps on the left margin, including 'Rettore', '1/12/91', and '5695']

COMUNE DI MESSINA

PROGETTO IN SANATORIA PER UN "FABBRICATO A
2 ELEVAZIONI F.T. AD USO RESIDENZIALE PIU'
FABBRICATO AD UNA ELEVAZIONE F.T. AD USO
POLLAIO E GARAGE" SITO IN C.DA CASICELLE
VILL. LARDERIA INF.

LEGGE REGIONALE 10-08-1985, DOMANDA DI
CONDONO N° 9233 DEL 31-12-86

Ditta proprietaria: [REDACTED]

IL TECNICO



RELAZIONE TECNICA

Data 31-12-1986

VISTI



Il Coordinatore delle Sezioni PRG

Ing. Raffaele Cucinotta



Relazione Tecnica Illustrativa

Oggetto: Progetto in Sanatoria ai sensi della legge reg.le 10.08.1985 relativa ad un fabbricato a due elevazioni f.t. ad uso residenziale piu' fabbricato ad una elevazione f.t. ad uso pollaio e garage, gli immobili sono siti in c.da Casicelle vill. Lardereria del Comune di Messina
(Integrazione alla pratica prot. n.9233 del 31.12.1986)

Ditta proprietaria : Giunta Concetta

Il sottoscritto Geom. [redacted] iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Messina, matricola 2721, con studio tecnico in Via Porto Salvo n° 6 in [redacted] su incarico della Sig.ra [redacted] [redacted] quale attuale proprietaria degli immobili in oggetto, redige la presente relazione tecnica.

Premesso che:

- in data 31.12.1986 prot. n. 9233, è stata presentata dal Sig.ra [redacted] [redacted] domanda di condono edilizio relativo agli immobili siti in c/da Casicelle vill. Lardereria inferiore del comune di Messina;
- gli immobili in oggetto sono individuabili rispettivamente all'Agenzia del Territorio di Messina al fg. di mappa n. 150 part.lla nnr. 499 e 500;
- attualmente l'immobile principale (corpo A) mantiene la medesima destinazione d'uso, mentre l'immobile (corpo B) da lungo tempo non è più utilizzato ne come pollaio ne come garage ma è soltanto un deposito di tipo agricolo.
- Il terreno circostante i fabbricati e di medesima proprietà della Sig.ra [redacted] ed è riportata all'Agenzia del Territorio di Messina al fg. di mappa 150 part.lla nnr. 262, 412 e 447.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto ad integrazione della pratica (prot. n. 9233 del 31.12.1986), trasmette alla S.V. il progetto in Sanatoria relativa all'immobile sito in c/da Casicelli Vill. Lardereria Inf. del Comune di Messina.

Descrizione delle opere oggetto di Condono Edilizio corpo A:

L'immobile in oggetto è adibito a civile abitazione a due elevazioni f.t. con struttura portante in c.a. e copertura a terrazza piana.

Il fabbricato a piano terra ha un'altezza netta di ml. 2,90 ed costituito da un portico esterno antistante, da un pranzo soggiorno, un cucinino, un w.c. ed un corridoio disimpegno, che da accesso con vano scala comunicante con il

piano primo, provvisto di balconi, destinato a zona notte con altezza netta d'interpiano pari a ml 2,95 e costituito da tre camere da letto di cui due munite di bagno in camera, la terza camera oltre al w.c. di servizio da cui si accede da relativo disimpegno, vi è oltre un disimpegno e/o corridoio comune alle tre camere, da cui si giunge dal piano terra attraverso la scala in c.a. interna e da cui ha origine un'altra scala in c.a. con cui si accede alla terrazza piana praticabile con relativo locale lanternino adibito a ripostiglio, avente un'altezza libera di ml. 2,70; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in greis porcellanati mentre nei bagni e nella zona cottura il rivestimento delle pareti è in maiolica e ricopre i muri fino all'altezza di ml. 2,00.

In atto i lavori sono completati in ogni loro parte, sia per quanto attiene le strutture che per le finiture.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale, mentre lo scarico fognario dei bagni avviene nel pozzo a tenuta stagna, collocato nel cortile antistante.

Descrizione delle opere oggetto di Condono Edilizio corpo B:

L'immobile in oggetto e adibito a magazzino per deposito agricolo a destinazione non residenziale con struttura portante in muratura ed è per una parte ad una sola elevazione f.t. con copertura ad unica falda inclinata ed una parte con copertura a terrazza piana praticabile a cui si accede con una scala esterna in c.a. e su cui è stato realizzato un piccolo vano ripostiglio con copertura ad u'unica falda inclinata.

I locali sono regolarmente intonacati ma privi pitturazione, mentre i pavimenti allo stato attuale sono in battuto di cemento.

In atto i lavori sono completati in ogni loro altra parte, sia per quanto attiene le strutture che per altro tipo di finiture.

Per come dichiarato dalla ditta proprietaria di entrambi i corpi i lavori sono stati ultimati entro l'anno 1974.

TOTALE DELLE SUPERFICI CORPO A+ B

- **Superficie in Sanatoria:** La superficie utile residenz. è di **mq. 121,35**
- **Superficie in Sanatoria:** La superf. non residenziale è di **mq. 68,00**

- **Volume in Sanatoria corpo A:** Vuoto per Pieno è di **mc. 609,32**
- **Volume in Sanatoria corpo B:** Vuoto per Pieno è di **mc. 128,16**
- **Volume in Sanatoria Totale:** Vuoto per Pieno è di **mc. 737,48**

Per quant'altro qui non descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Messina, lì.....

Il Tecnico



COMUNE DI MESSINA

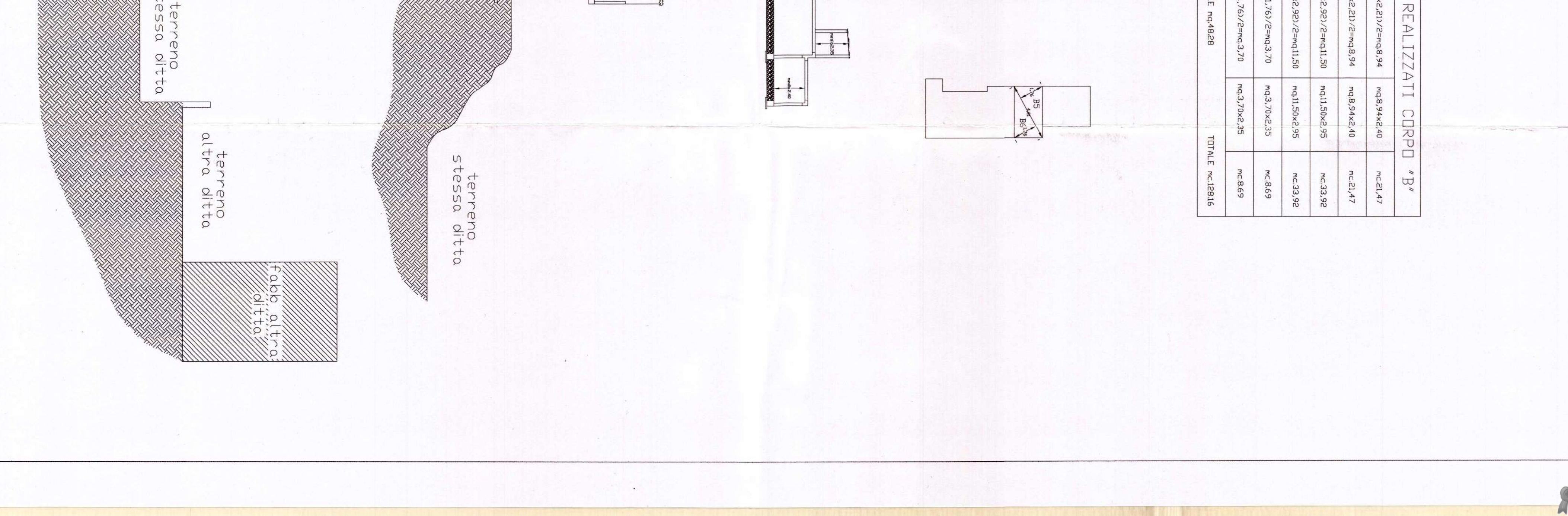
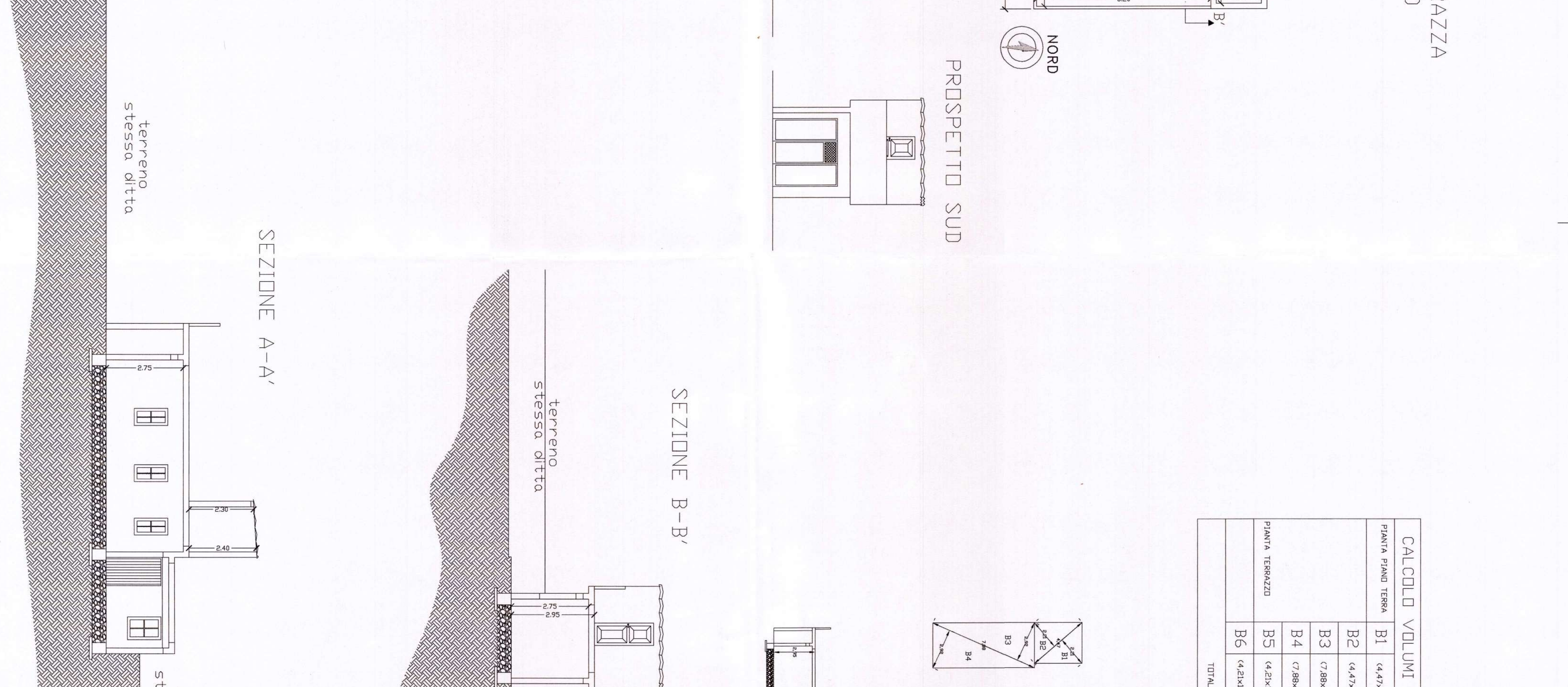
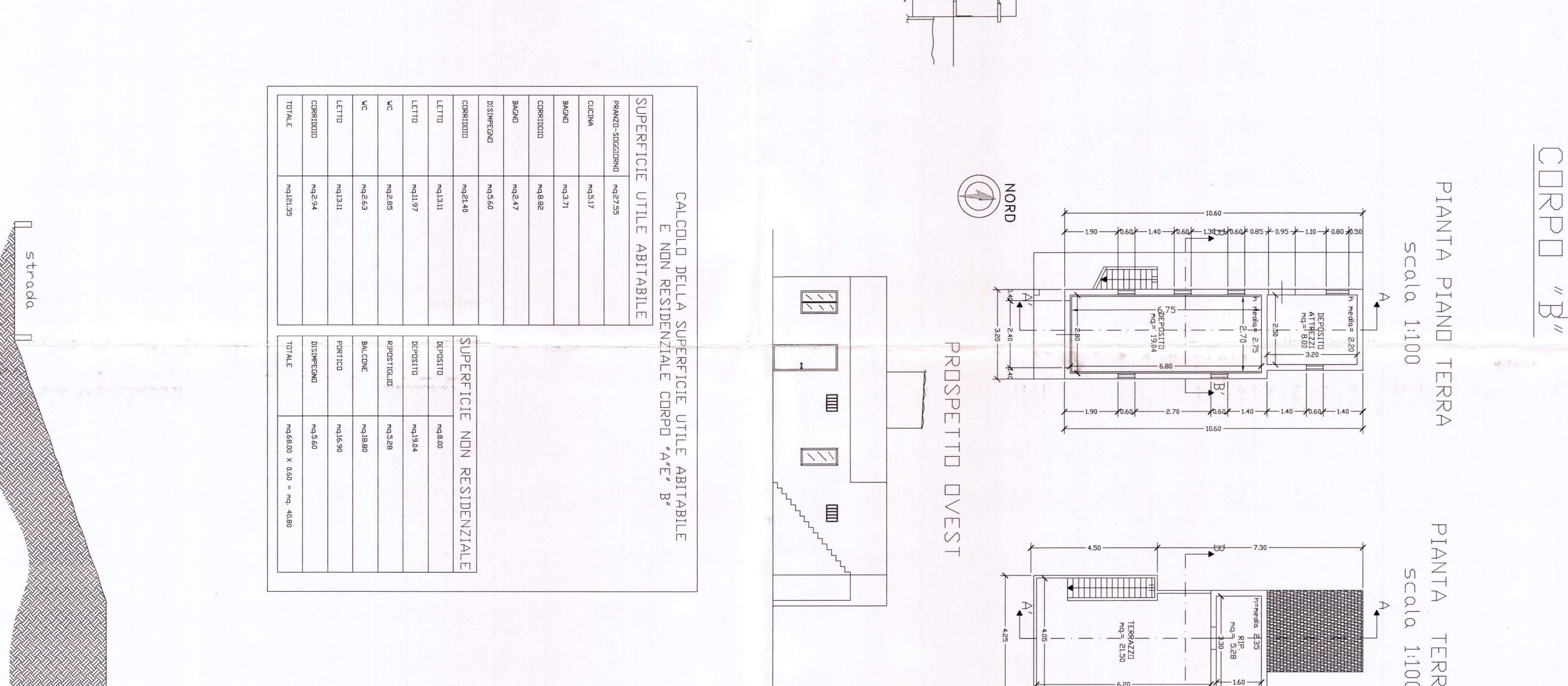
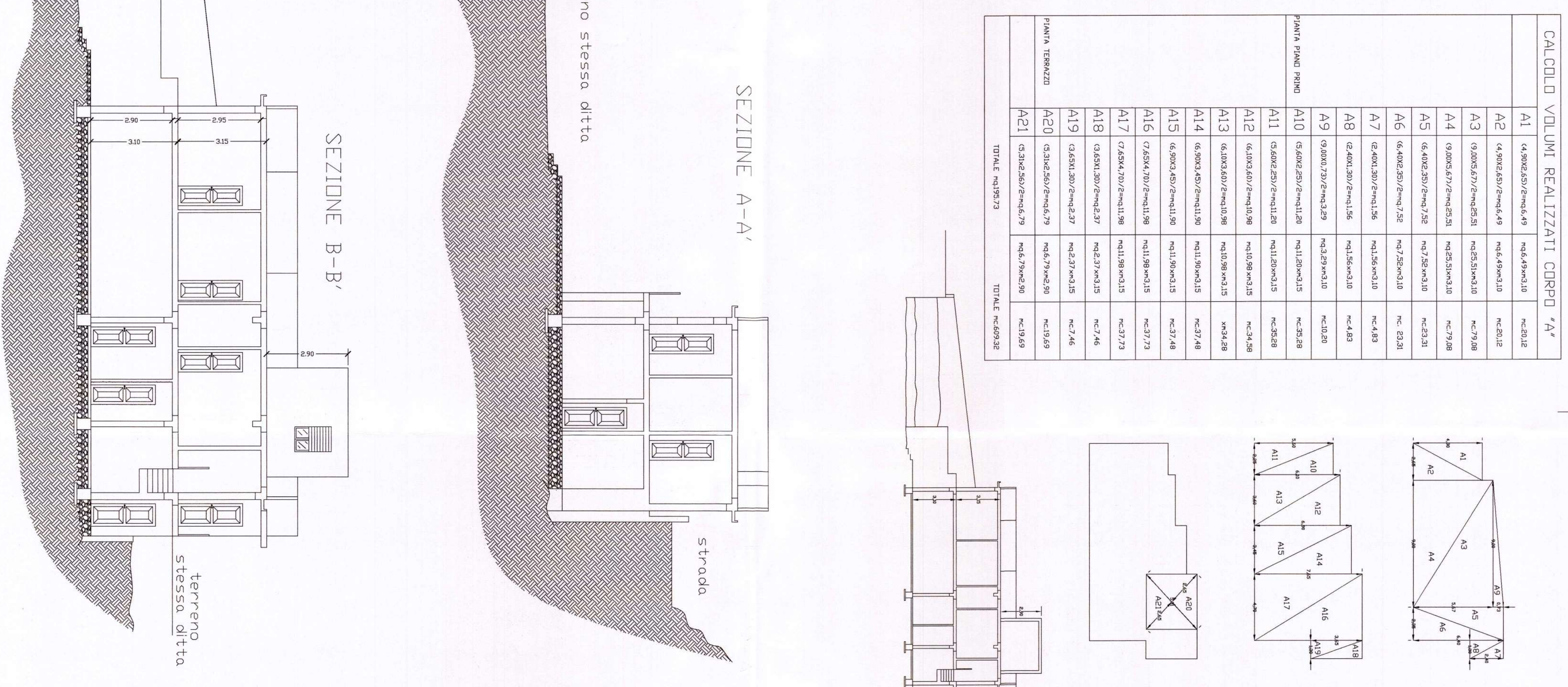
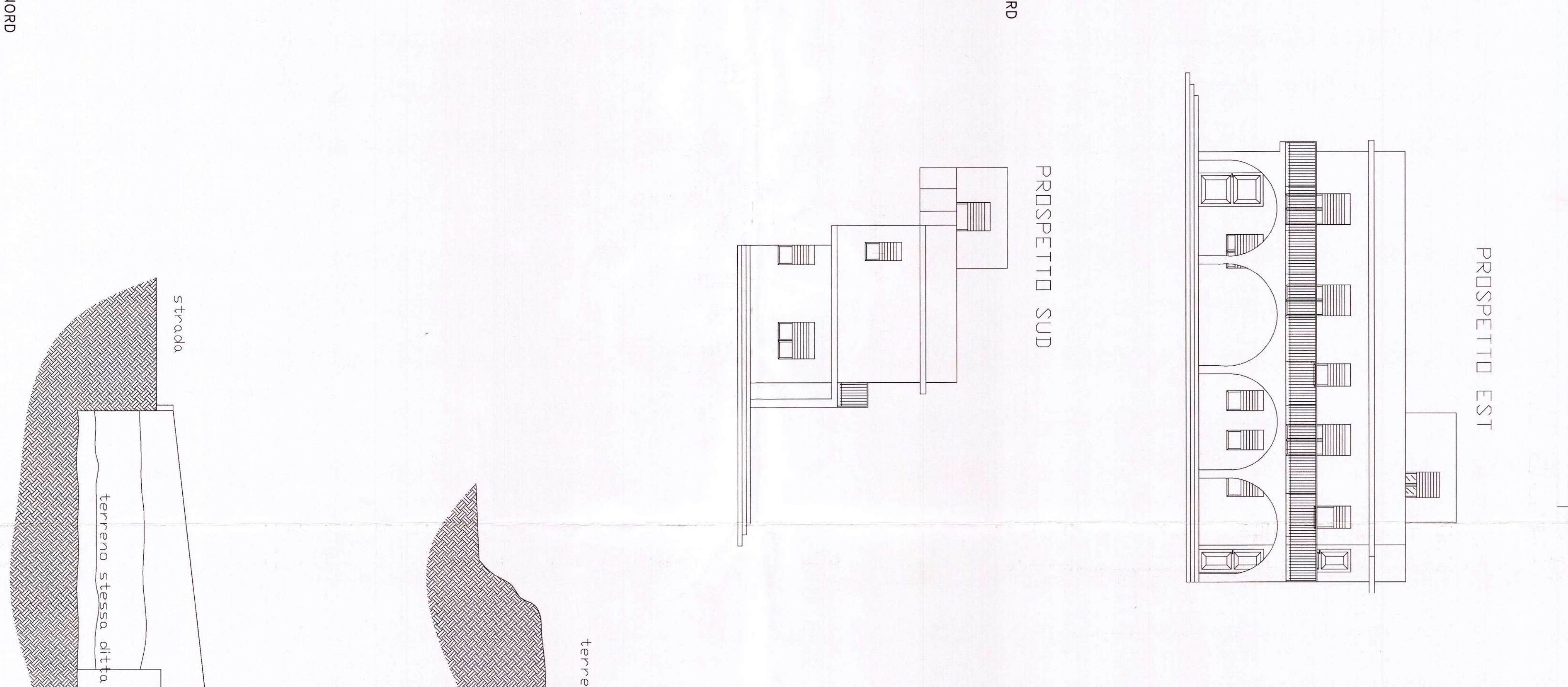
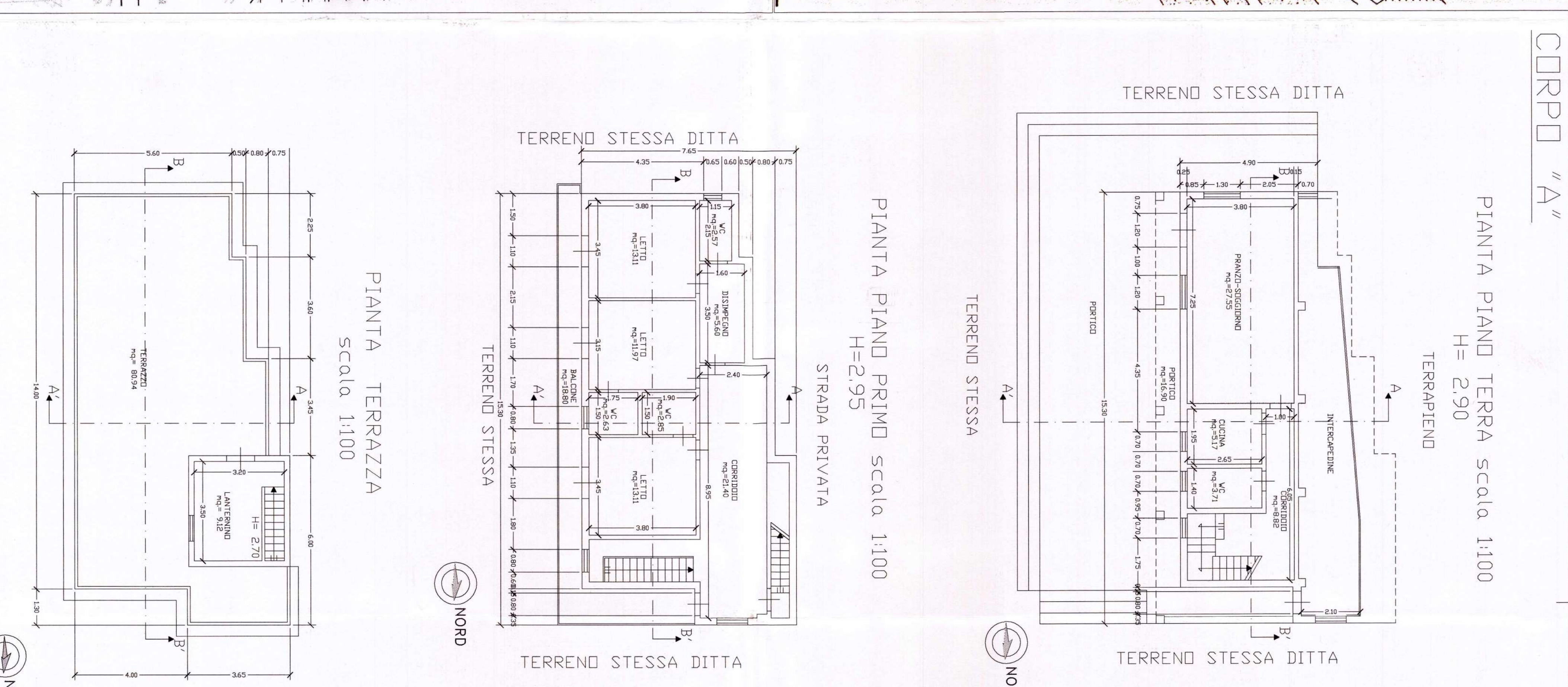
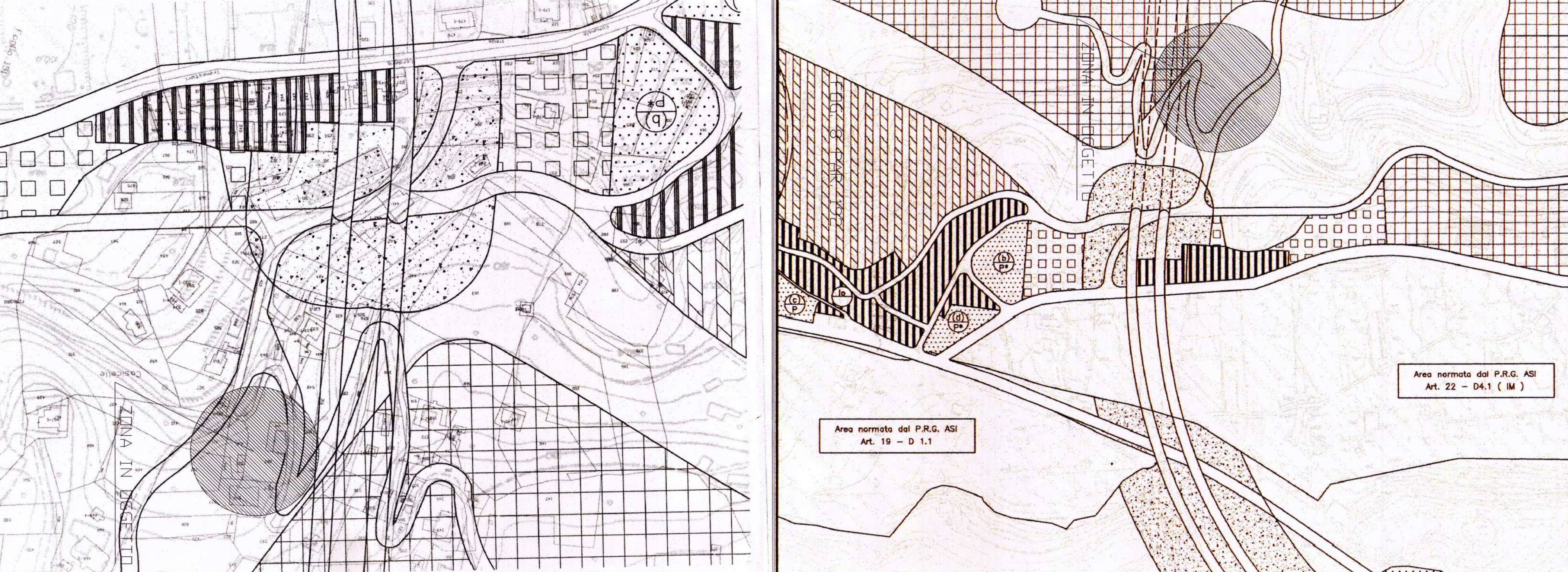
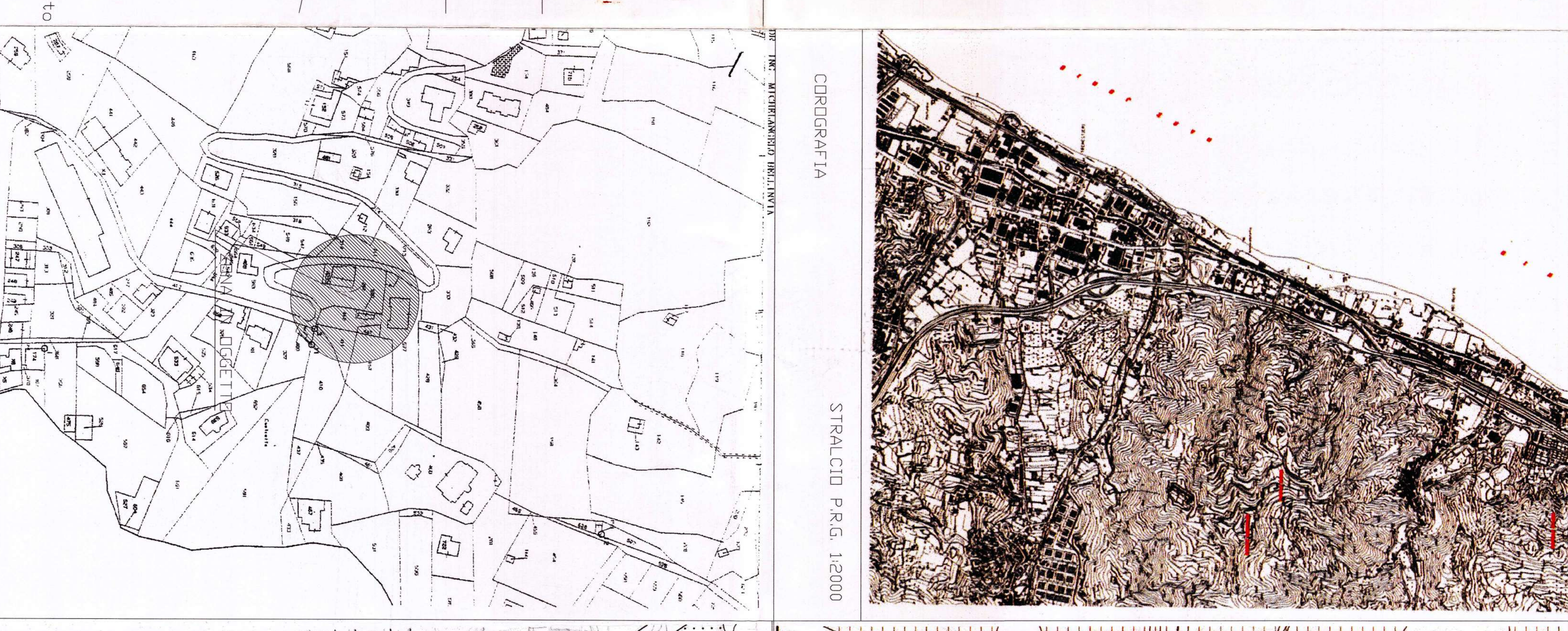
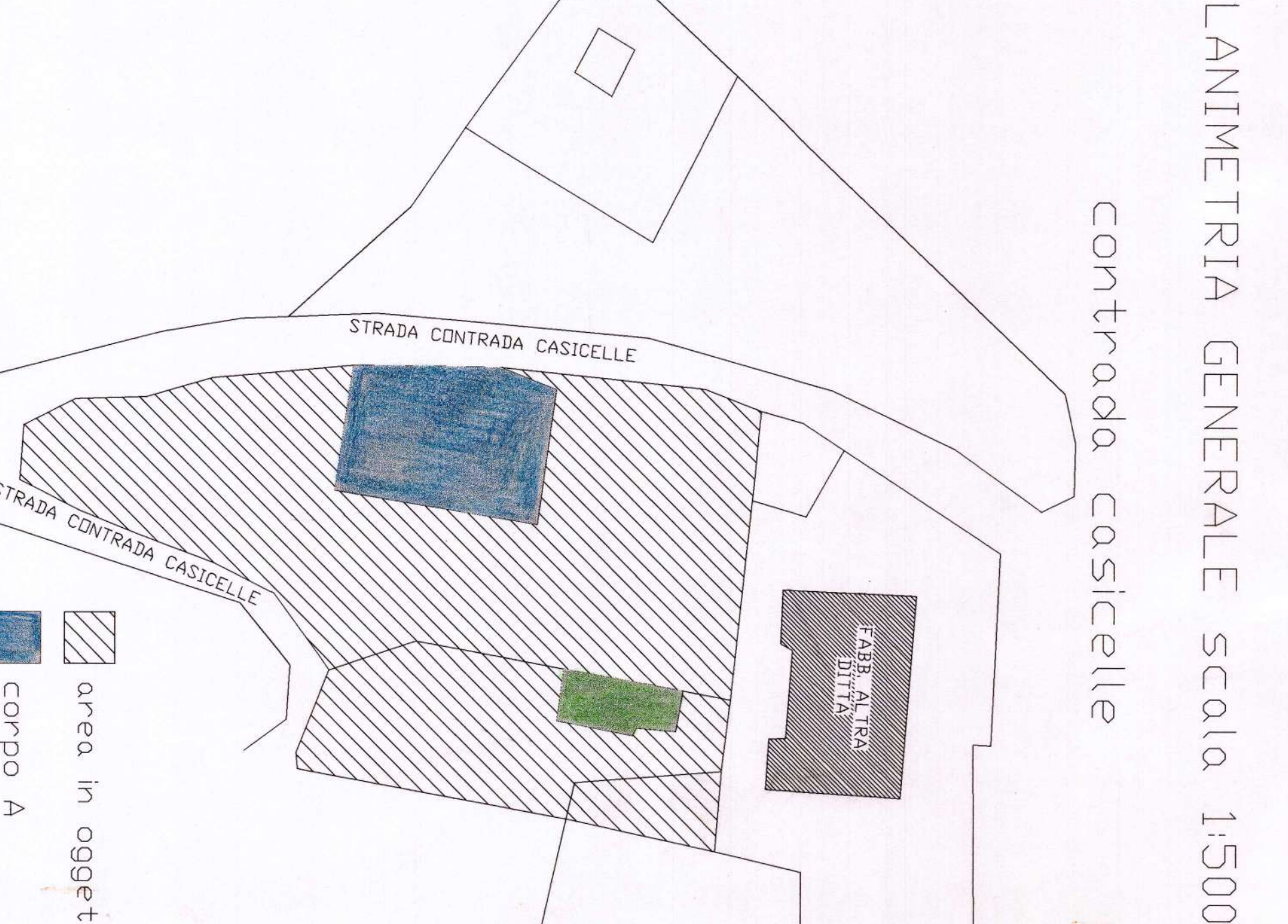
PROGETTO IN SANATORIA PER UN FABBRICATO A 2 ELEVAZIONI F.T. AD USO RESIDENZIALE PIU' FABBRICATO AD UNA ELEVAZIONE F.T. AD USO POLLAIO E GARAGE SITO IN CDA CASICELLE VILL. LADDERIA INF. LEGGE REGIONALE 10-08-1985, DOMANDA DI CONDOM. N° 9233 DEL 31-12-86

Ditta proprietaria: [REDACTED]

ELABORATI GRAFICI

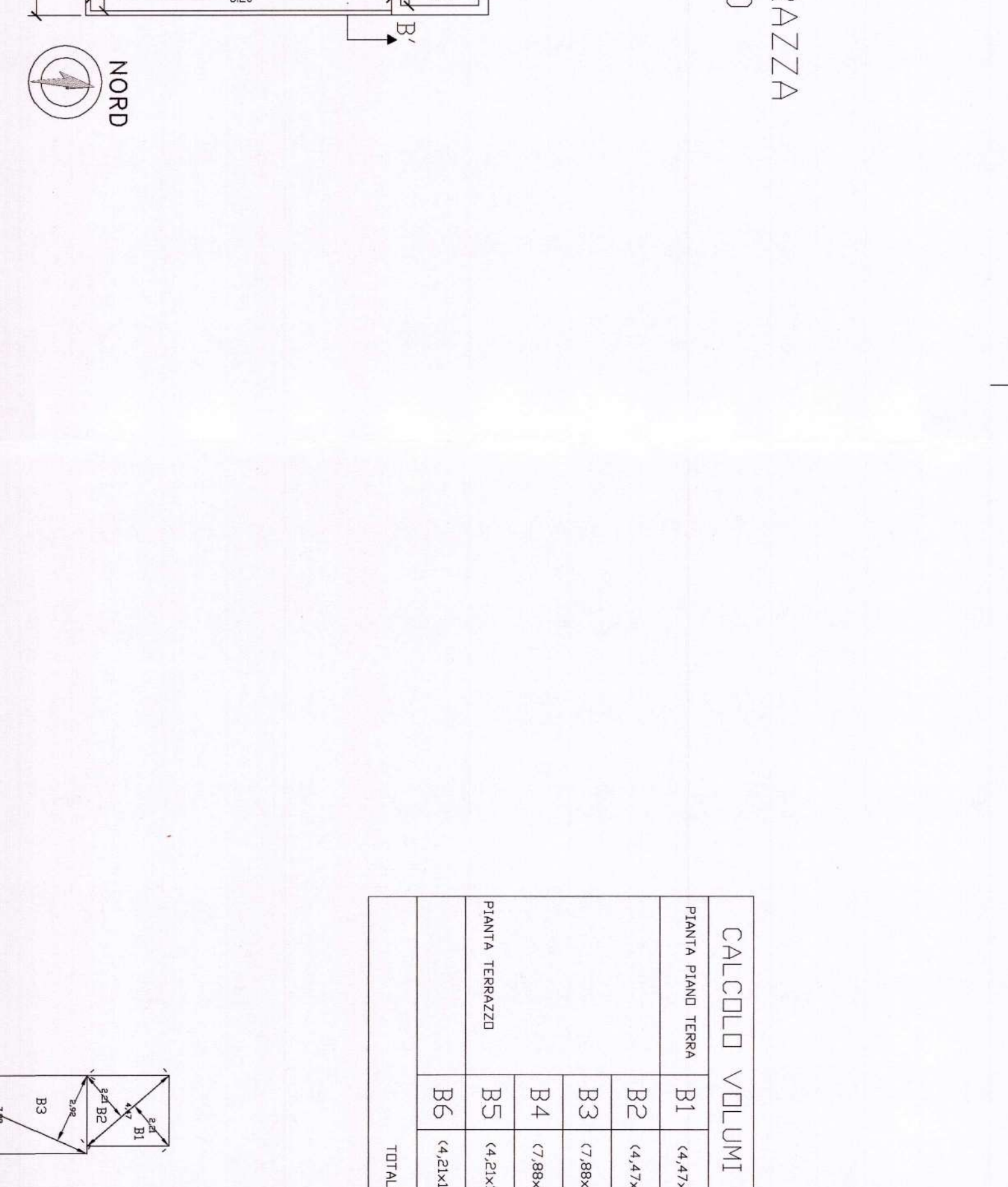
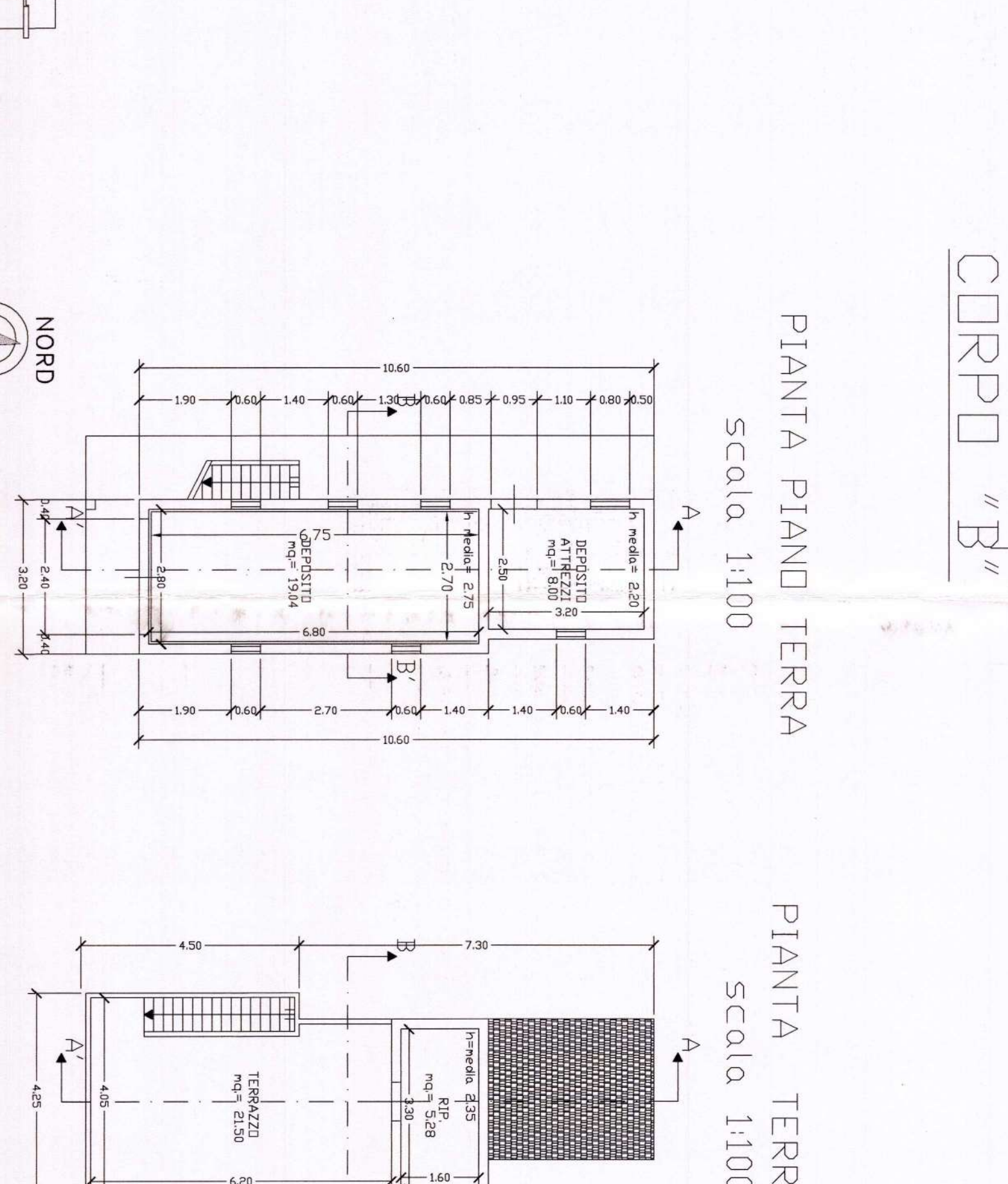
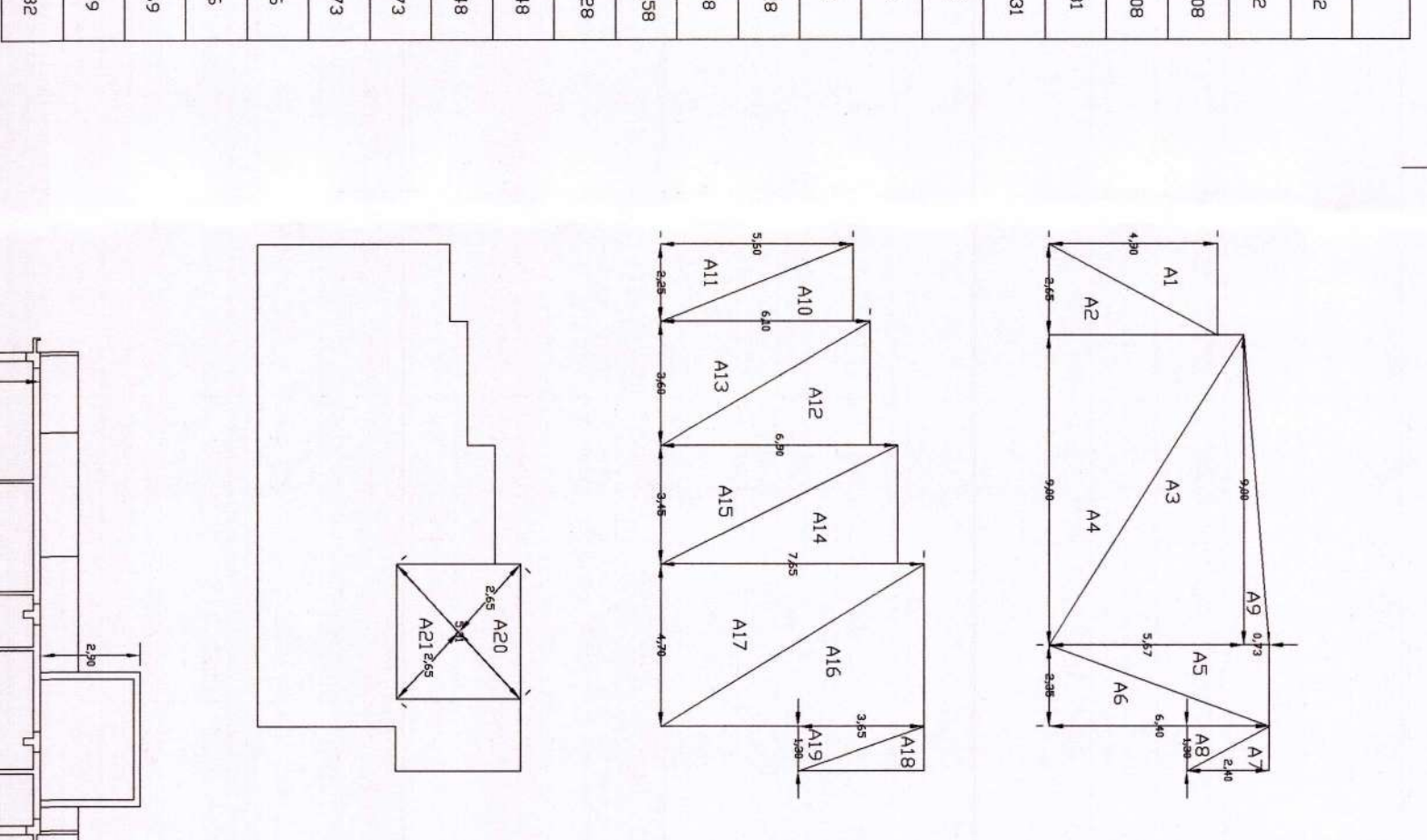
Data 3-1-12-2002

VISTI
 Il Coordinatore delle attività tecniche
 Ing. [REDACTED]
 [REDACTED]



CALCOLO VOLUMI REALIZZATI CORPO 'A'

AI1	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI2	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI3	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI4	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI5	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI6	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI7	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI8	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI9	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI10	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI11	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI12	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI13	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI14	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI15	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI16	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI17	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI18	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI19	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI20	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
AI21	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
TOTALE	0,000000	0,000000	0,000000



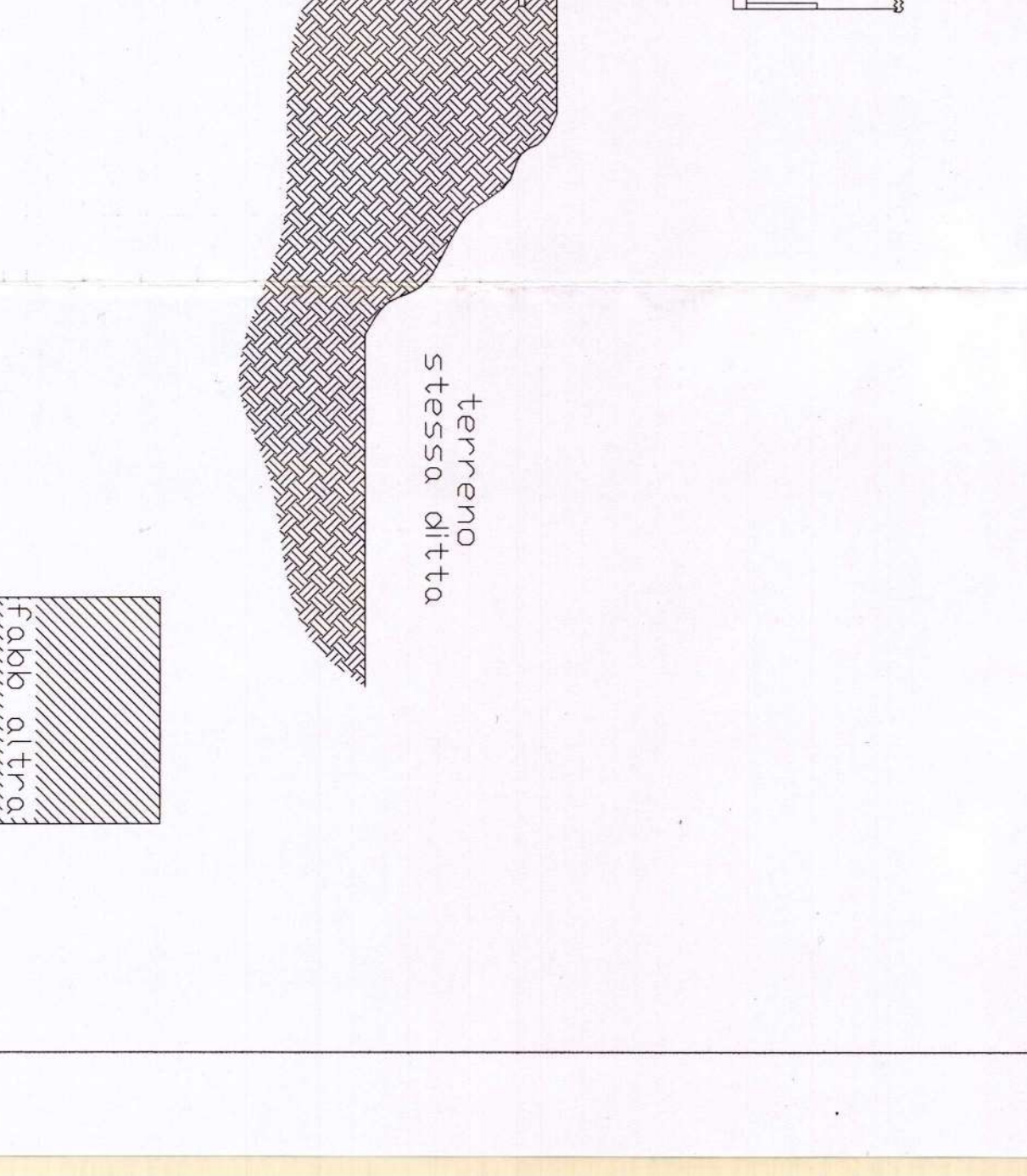
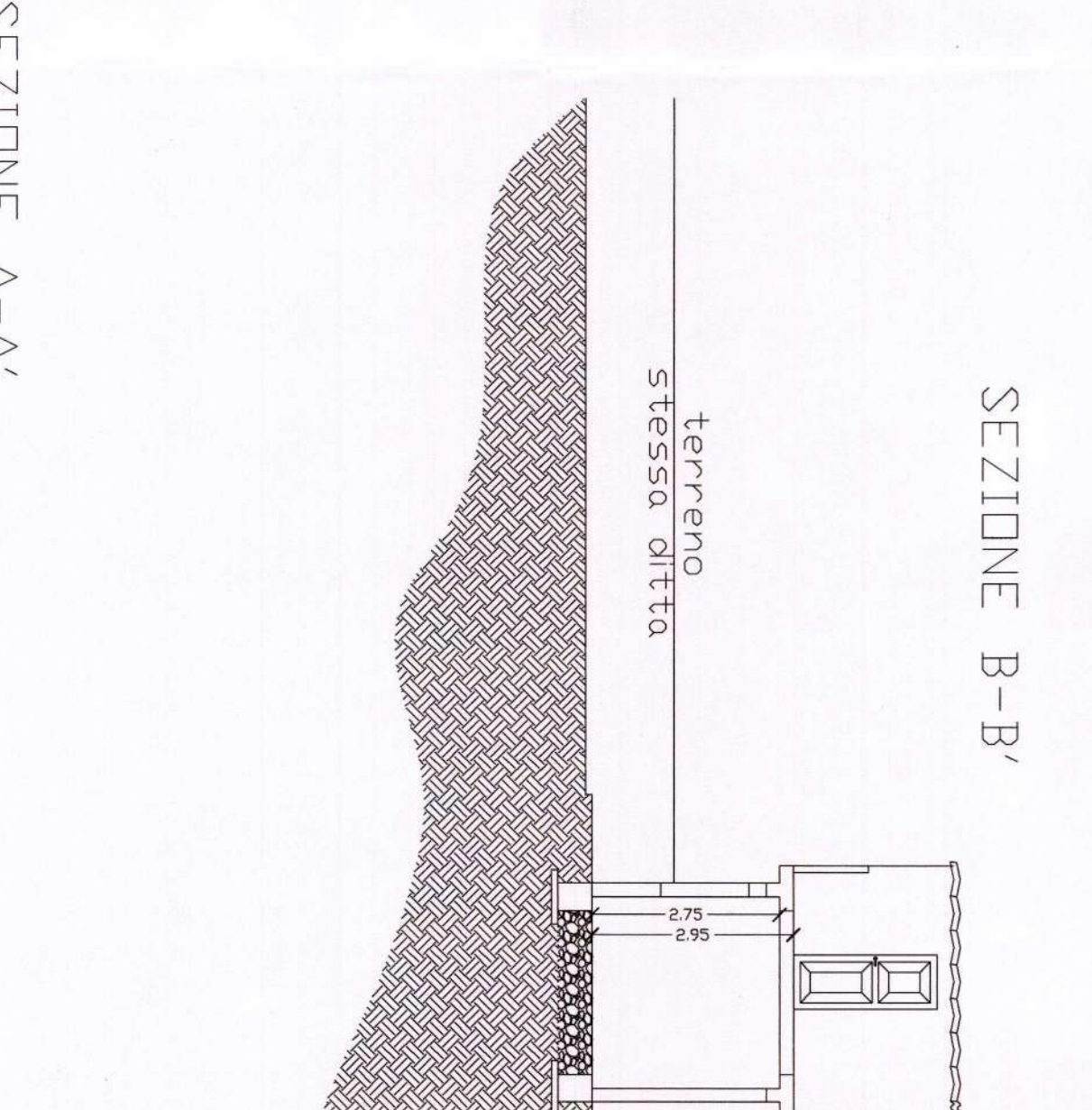
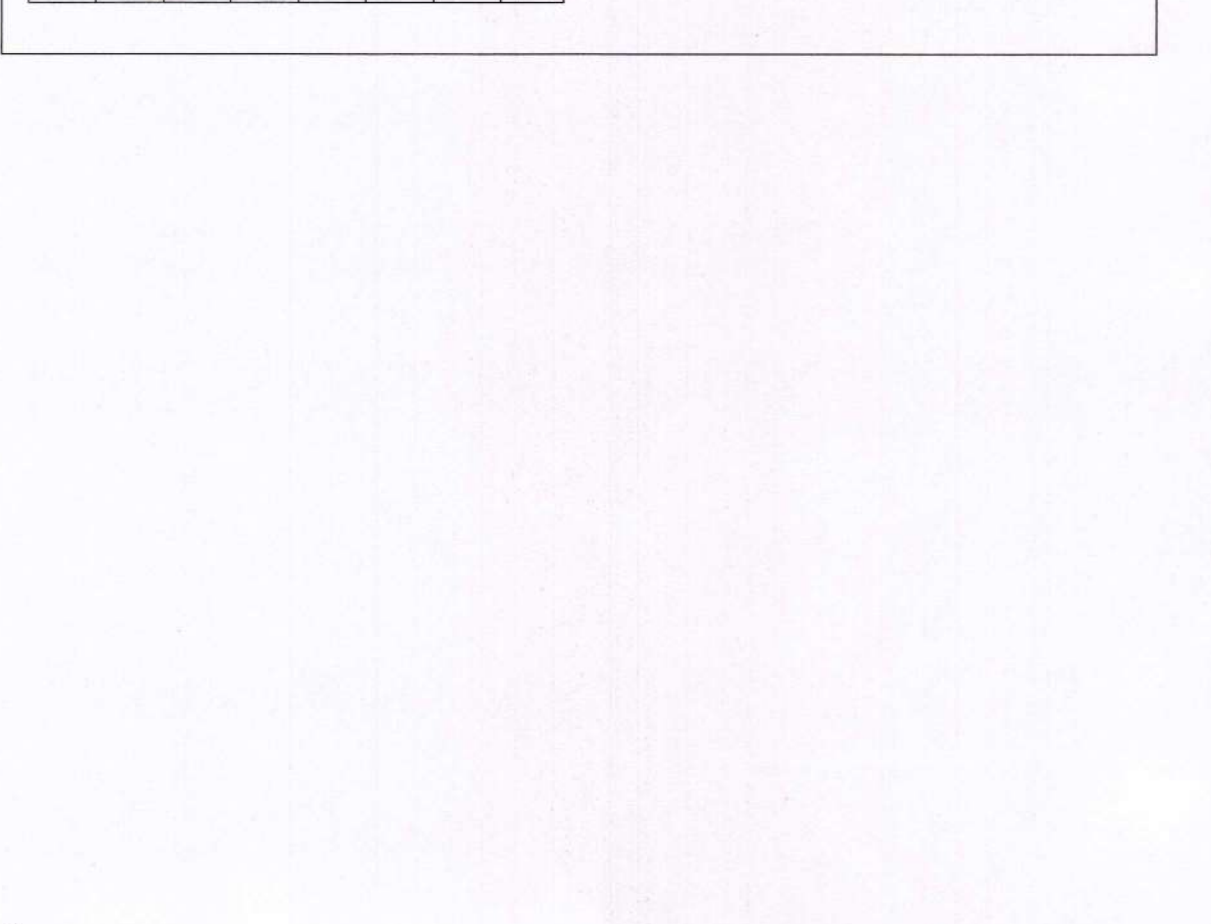
CALCOLO VOLUMI REALIZZATI CORPO 'B'

B1	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
B2	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
B3	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
B4	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
B5	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
B6	0,000000/0,000000	0,000000	0,000000
TOTALE	0,000000	0,000000	0,000000

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE E IND. RESIDENZIALE CORPO 'A' E 'B'

SUPERFICIE UTILE ABITABILE			
FINANZIAMENTO	IND. RES.	IND. RES.	IND. RES.
CANTINA	0,000000	0,000000	0,000000
CUCINA	0,000000	0,000000	0,000000
SALA	0,000000	0,000000	0,000000
CORRIDOIO	0,000000	0,000000	0,000000
BANCO	0,000000	0,000000	0,000000
SONDINO	0,000000	0,000000	0,000000
COMPLESSO	0,000000	0,000000	0,000000
LETTO	0,000000	0,000000	0,000000
WC	0,000000	0,000000	0,000000
TOTALE	0,000000	0,000000	0,000000

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
FINANZIAMENTO	IND. RES.	IND. RES.	IND. RES.
SONDINO	0,000000	0,000000	0,000000
COMPLESSO	0,000000	0,000000	0,000000
LETTO	0,000000	0,000000	0,000000
WC	0,000000	0,000000	0,000000
TOTALE	0,000000	0,000000	0,000000





COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA

PROVINCIA DI MESSINA

Telefono : 090 - 9596711

Fax : 090 - 951239

P. I. 00393920830

AREA TECNICA

Prot. 4450

li 21/08/2005

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

VISTA la richiesta protocollo n° 4450 del 21.07.2005 con la quale il Signor [redacted] nato a [redacted] ed ivi residente [redacted], con il codice fiscale: [redacted] e [redacted] a [redacted] Zanclea [redacted] codice fiscale [redacted]

CHIEDONO

il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Scaletta Zanclea, via Roma numero 321, insistente sulla particella 109 sub.2,4 e 5 foglio 3 sezione Guidomandri a due elevazioni fuori terra più piano sottostrada quest'ultimo prospiciente su rilevato ferroviario .

VISTA la perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 3 comma 2 L.R. n° 17/94 redatta dal geometra [redacted] iscritto al Collegio Geometri di Messina con il numero 2721;

VISTA la copia di concessione edilizia numero 17/90 rilasciata dal Sindaco di Scaletta Zanclea il 2.12.1991 regolarmente trascritta al numero 5699 serie III° il 4.12.1991 per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato in muratura ordinaria del fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in via Roma n° 321;

VISTO il certificato di conformità dell'impianto elettrico Legge n. 46/90 redatto dalla ditta [redacted]

VISTA le ricevute di versamento dovuta e regolarmente pagati allegati alla pratica di abitabilità presso l'ufficio tecnico comunale.;

VISTI gli artt. 221 e 226 del R.D. 27/07/934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il vigente regolamento locale d'igiene.

DICHIARANO

Ad ogni effetto di legge che l'immobile adibito a civile abitazione sito in Scaletta Zanclea, via Roma numero 321, insistente sulla particella 109 sub. 2,4 e 5, foglio 3 sezione Guidomandri in ditta [redacted] ivi residente via Roma n. 321 con il codice fiscale: [redacted]

[redacted] è abilitabile ai soli fini igienici ed urbanistici:-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Deloberto



COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA

Autorizzazione Edilizia N° 01/2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista l'istanza protocollo numero 349 del 22/01/2007 presentata al Sindaco di Scaletta Zanclea con la quale la Ditta [redacted] [redacted] dice fiscale: [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted] entrambi residenti in [redacted] hanno chiesto il rilascio della Autorizzazione Edilizia per eseguire i lavori per la realizzazione di una tettoia in legno aperta, con copertura a tegole da eseguirsi all'interno della terrazza di copertura del proprio fabbricato sito nella via Roma n° 321 per una superficie di mq.34,40, insistente sulla particella 109 del foglio 3 sezione Guidomandri ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 37/985 ,articolo 20 L.R. 16/04/2003 e articolo 12 della L.R. n° 15/2006;

La copertura sarà realizzata con struttura leggera e smontabile in legno ancorata al solaio con piastre in acciaio idoneamente imbullonata e ricoperta con manto di tegole in cotto tipo coppi siciliani;

Visto il progetto protocollo 349 del 22/01/2007 redatto dal geometra [redacted] critto al Collegio dei Geometri di Messina con il numero 2721;

Visto il rapporto della D.T.U. n.1/2007 del 22/01/2007;

Visto il versamento di €20,00 per esamina e € 30,00 per diritti Comunali di cui all'articolo 5 R.E.

Visto il versamento di €860,00 ai sensi dell'articolo 20 della L.R.16/04/2003 e s.m.e.i. tutti allegati alla pratica edilizia;

Vista la nota conclusiva del responsabile del procedimento tecnico, datata 22/01/2007, con la quale si rilascia l'A.E.,così come richiesta;

Visto l'articolo 9 della L.R. 37/985 l'articolo 20 L.R. 16/04/2003;

Visto l'articolo 12 della L.R. n° 15/2006;

Vista la Legge Reg.le 27-12-1978 n.71;

Vista la Legge Reg.le 10-08-1985 n.37;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

AUTORIZZA

La Ditta [redacted] [redacted] entrambi residenti in Scaletta [redacted] ed eseguire i lavori per la realizzazione di una tettoia in legno aperta, con copertura a tegole in cotto tipo coppi tipo siciliani, struttura leggera e smontabile in legno ancorata al solaio con piastre in acciaio idoneamente imbullonata e ricoperta sulla terrazza di copertura del proprio fabbricato sito nella via Roma n° 321 per una superficie di mq.34,40, insistente sulla particella 109 del foglio 3 sezione Guidomandri ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 37/985 ,articolo 20 L.R. 16/04/2003 e articolo 12 della L.R. n° 15/2006;

Nell'eseguire i sopradetti lavori restano salvi i diritti dei terzi;

Il fabbricato ricade nel P.R.G. vigente in zona B1;

Per l'attuazione dell'opera, ovvero prima dell'inizio dei lavori, la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti vigenti in materia e, in particolare, è tenuta a curare:

1) il conseguimento dell'Autorizzazione del Genio Civile ai sensi dell'art.18 della L.64/74.

Ottenuta la suddetta Autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune da data di inizio e di fine lavori, tenendo presente che ai sensi dell'art.36 della L.R. 27/12/1978 n.71, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica del presente provvedimento. I medesimi lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dal loro inizio. Ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio il Direttore dei lavori ed il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico loro affidato.

- Con riferimento agli inerti, sfabbricati, materiali di risulta da escavazione etc, relativi alla costruzione in questione, si fa obbligo alla ditta di tenere a disposizione degli organi di vigilanza tutte le bollette e i registri relativi allo smaltimento dei suddetti materiali nelle discariche autorizzate
- Il presente provvedimento, viene rilasciato ai soli fini urbanistici ed edilizi, salvi i diritti dei terzi e fatti salvi tutti gli altri eventuali pareri, N.O., autorizzazioni e vincoli di zona previsti per legge, da conseguire a cura della ditta.
- Il presente provvedimento si ripete viene rilasciato con la clausola "salvo i diritti dei terzi" e pertanto non attribuisce al Concessionario diritti soggettivi verso i terzi i quali potranno agire innanzi al giudice ordinario per ottenere la rimozione o la modificazione dell'opera se lesiva di diritti scaturenti da rapporti privatistici.
- Il titolare della A.E. è responsabile e quindi risponde della conformità delle opere da realizzare secondo il progetto approvato ed alle modalità esecutive contenute nel provvedimento concessorio medesimo. Pertanto risponde di eventuali difformità e/o illeciti che si dovessero riscontrare prima del rilascio dei certificati di conformità ed abitabilità/agibilità, salvo che lo stesso non indichi espressamente i responsabili degli eventuali abusi. Il concessionario risponde, altresì, del pagamento delle sanzioni pecuniarie e delle spese dell'esecuzione in danno, in caso di demolizione di opere abusive realizzate.
- Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amm.vo per la Regione siciliana entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica o ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro il termine di 120 (centoventi) giorni.

Scaletta Zanclea, li 24/01/2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Salvatore Calabrò)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 01

Fabbricato nel Comune di Messina in catasto al fg. 150 part 499



Foto n° 1 Il fabbricato oggetto di accertamento – Prospetto principale

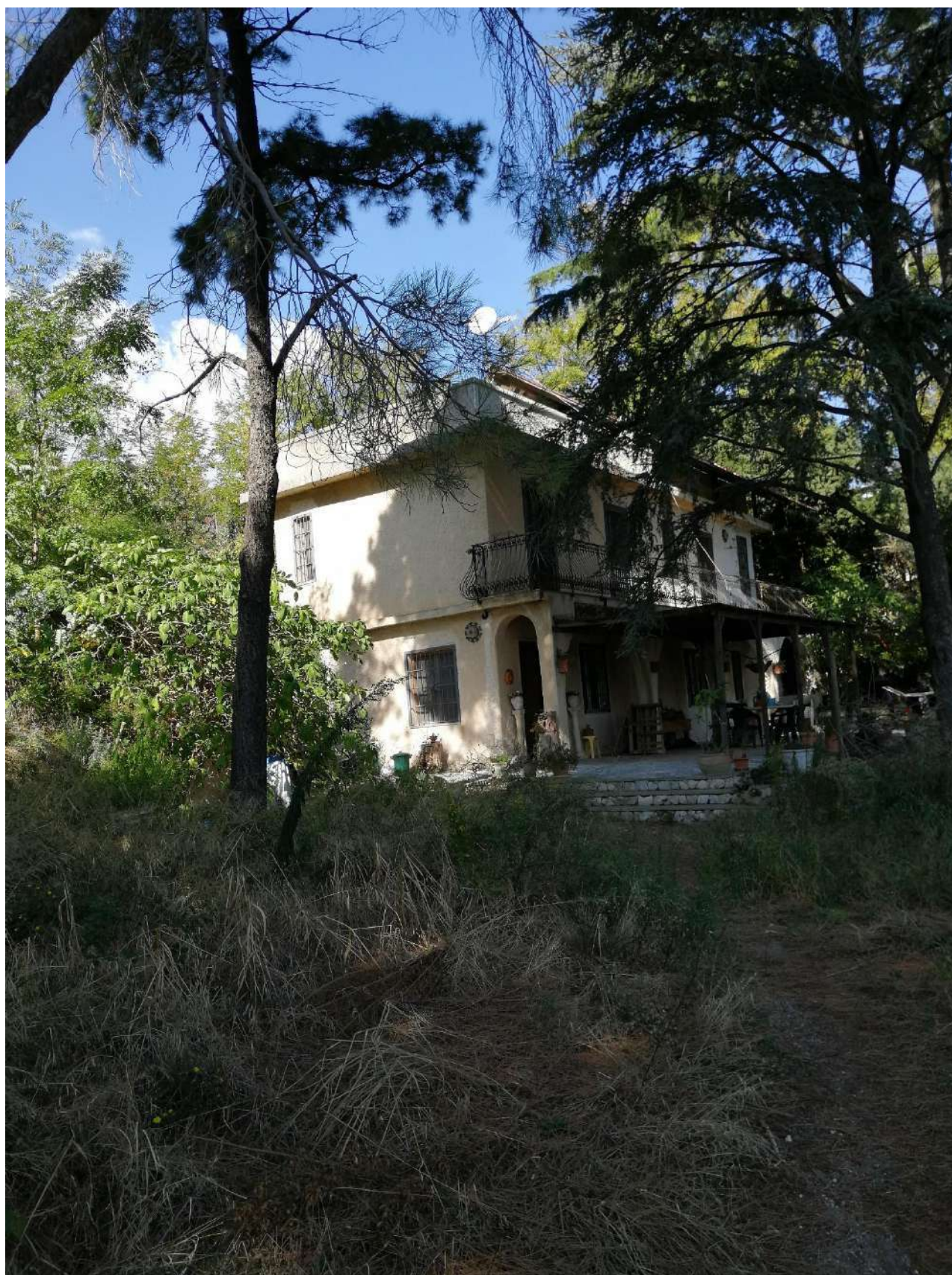


Foto n° 2 Altra veduta del fabbricato sito in Larderia inf.

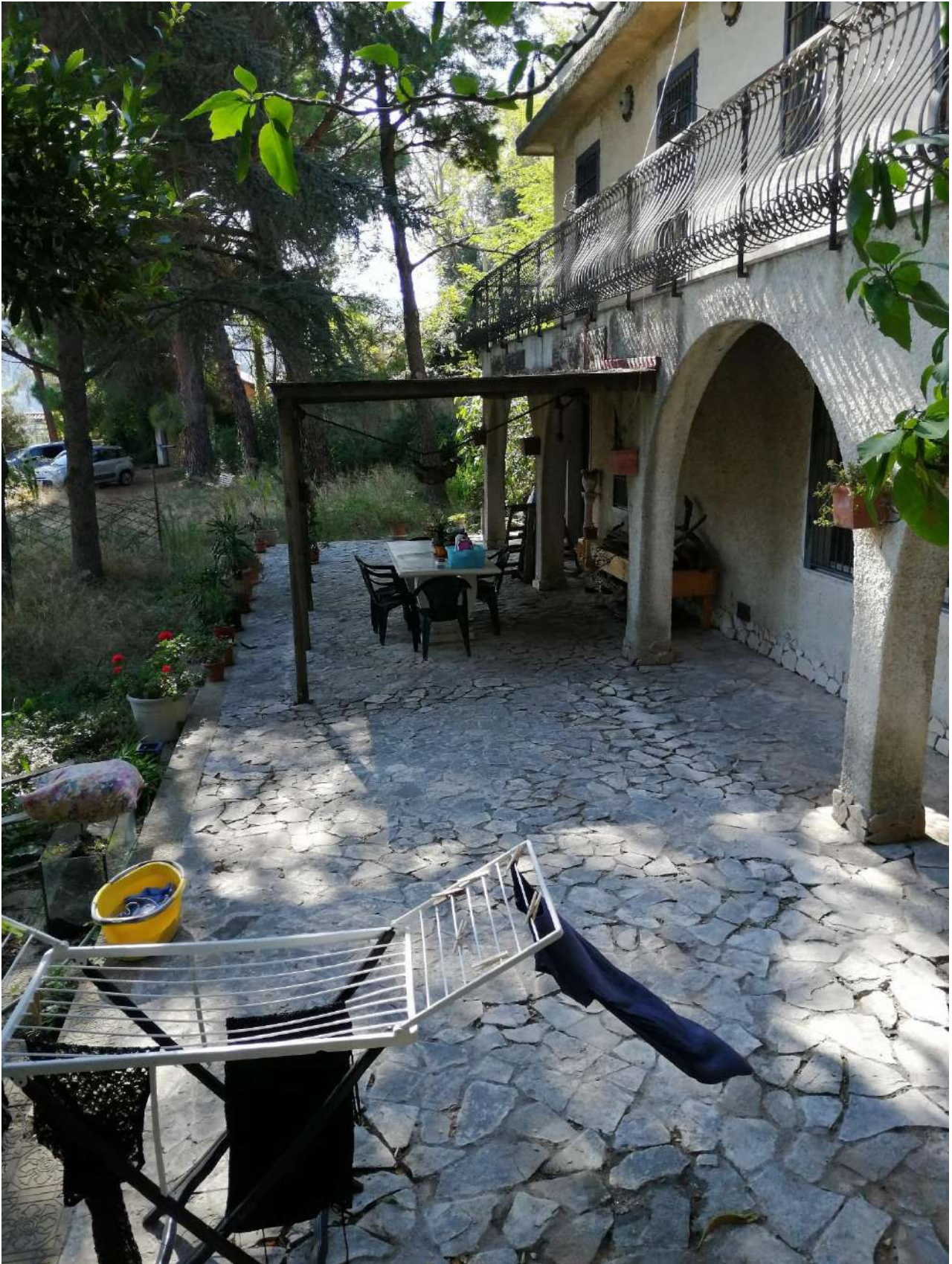


Foto n° 3 Altra veduta del fabbricato e dell'area esterna pavimentata

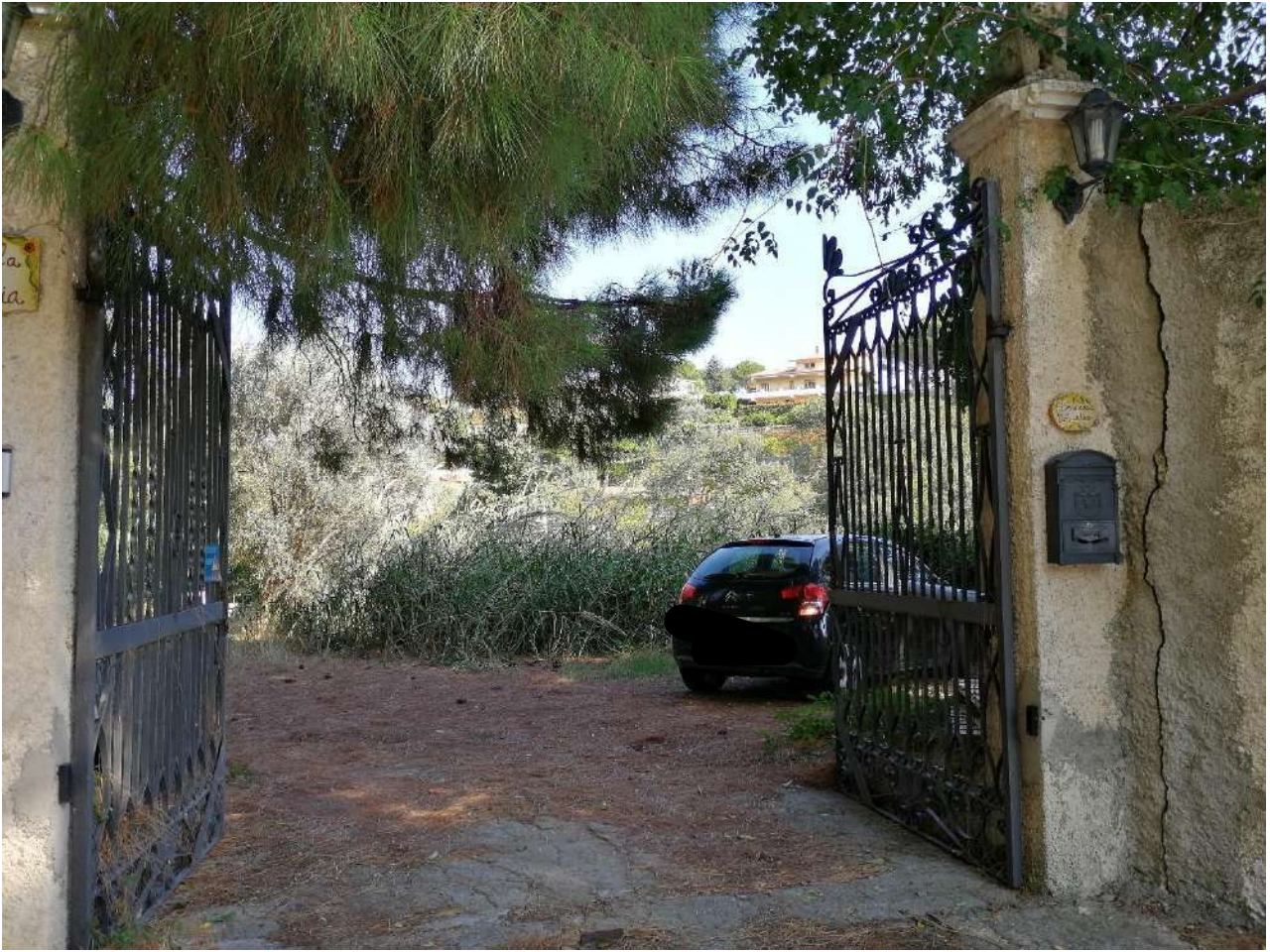


Foto n° 4 Accesso carrabile al fabbricato sito in Larderia inf.



Foto n° 5 Locale soggiorno a Piano terra



Foto n° 6 Locale cucina



Foto n° 7 Locale w.c al piano Terra



Foto n° 8 Come foto precedente

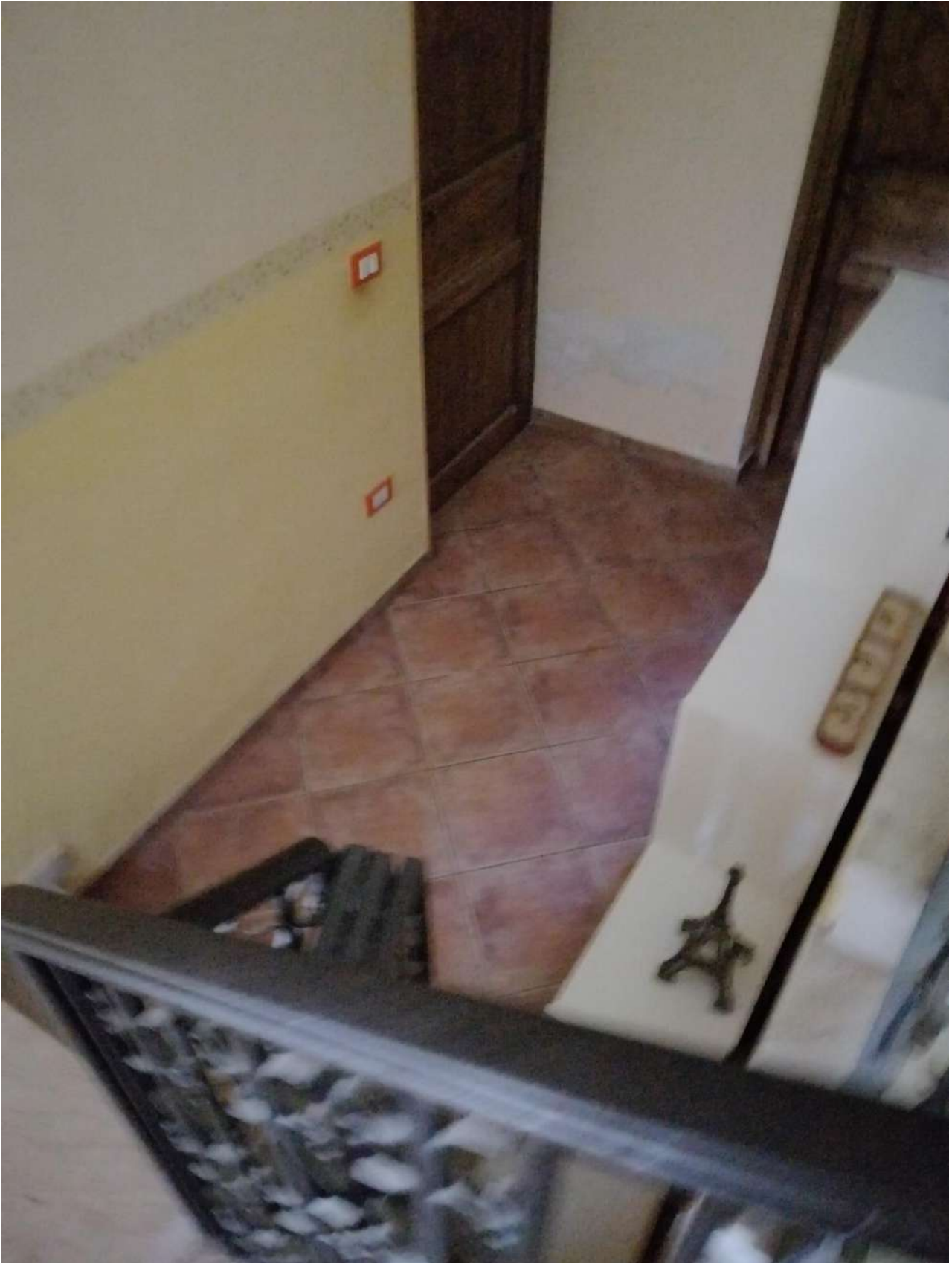


Foto n° 9 Disimpegno scala Pt/P1



Foto n° 10 Altra veduta rampa scala Pt/P1



Foto n° 11 Camera da letto



Foto n° 12 Altra veduta della camera da letto



Foto n° 13 Bagno annesso alla camera da letto lato est



Foto n° 14 Corridoio a piano primo



Foto n° 15 Altra veduta della rampa



Foto n° 16 Corridoio



Foto n° 17 Camera da letto lato est



Foto n° 18 altra camera lato est



Foto n° 19 camera lato est



Foto n° 20 w.c piano 1



Foto n° 21 come foto precedente



Foto n° 22 Corridoio



Foto n° 23 Scala di accesso al ripostiglio e alla terrazza

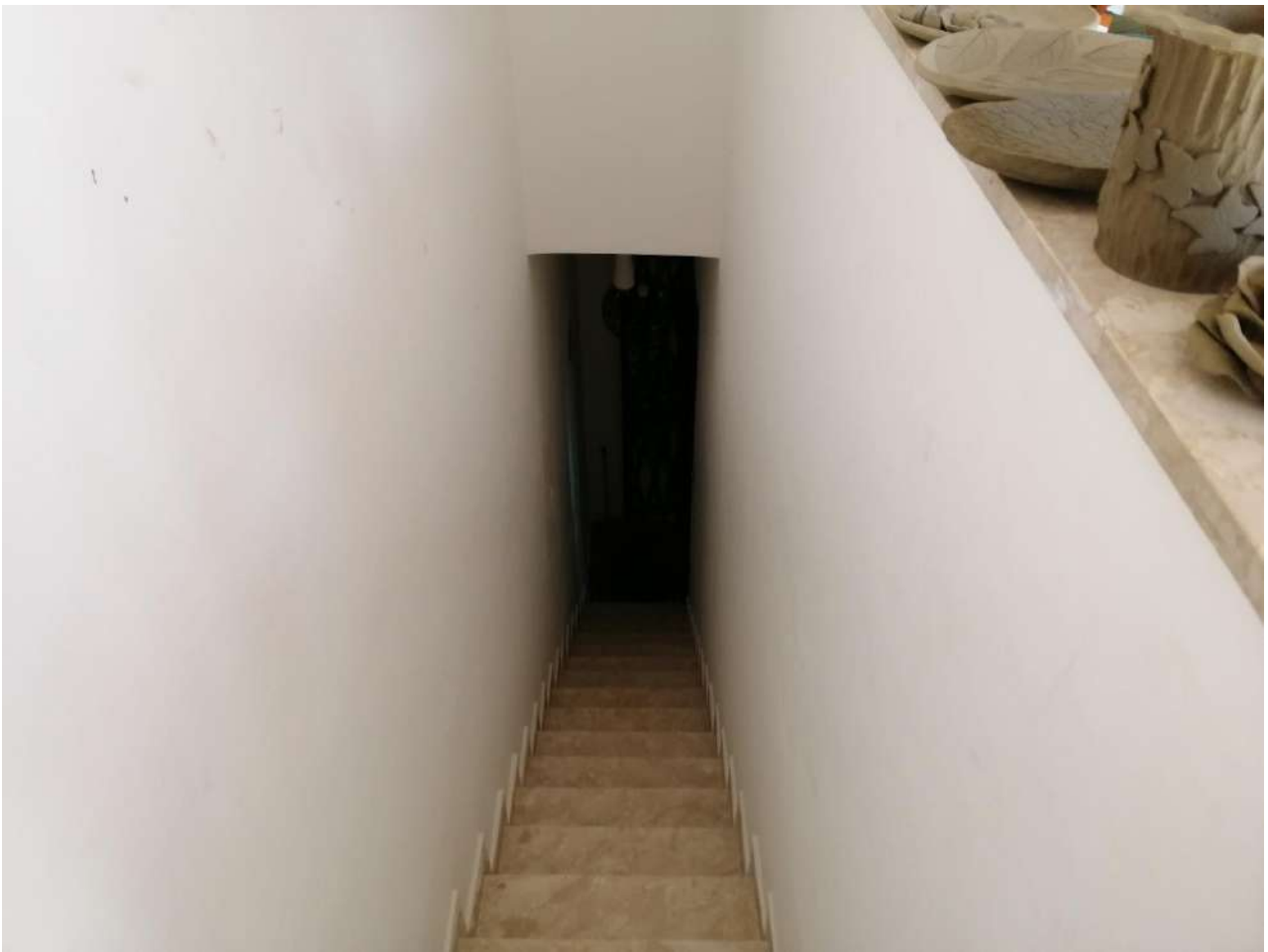


Foto n° 24 Come foto precedente



Foto n° 25 Locale ripostiglio Piano 2

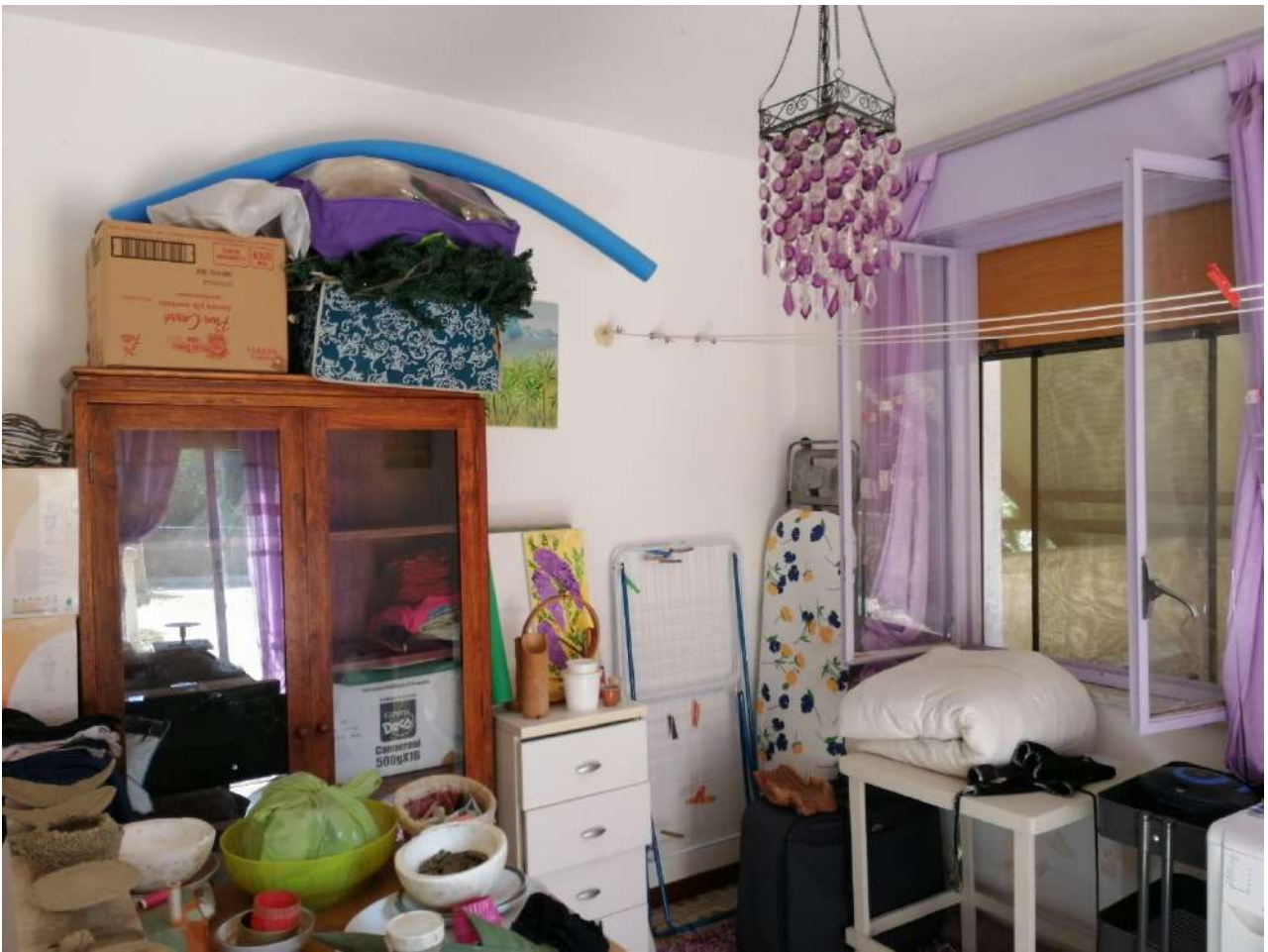


Foto n° 26 L'interno del locale ripostiglio al Piano 2



Foto n° 27 La terrazza e la struttura di copertura



Foto n° 28 Come foto precedente



Foto n° 29 Particolare della copertura e dello stato manutentivo del manto e dei parapetti



Foto n° 30 Particolare della copertura realizzata non a regola d'arte



Foto n° 31 Particolare balcone angolare Piano 2



Foto n° 32 Particolare della tettoia leggera su area esterna e del balcone sul prospetto lato est



Foto n° 33 Alberatura nella zona di ingresso



Foto n° 34 Altra veduta della zona esterna



Foto n° 35 Altra veduta della zona esterna lato nord



Foto n° 36 Altra veduta della zona esterna



Foto n° 37 Muro di confine in evidente stato di dissesto



Foto n° 38 Altra veduta della zona esterna in prossimità dell'accesso carrabile

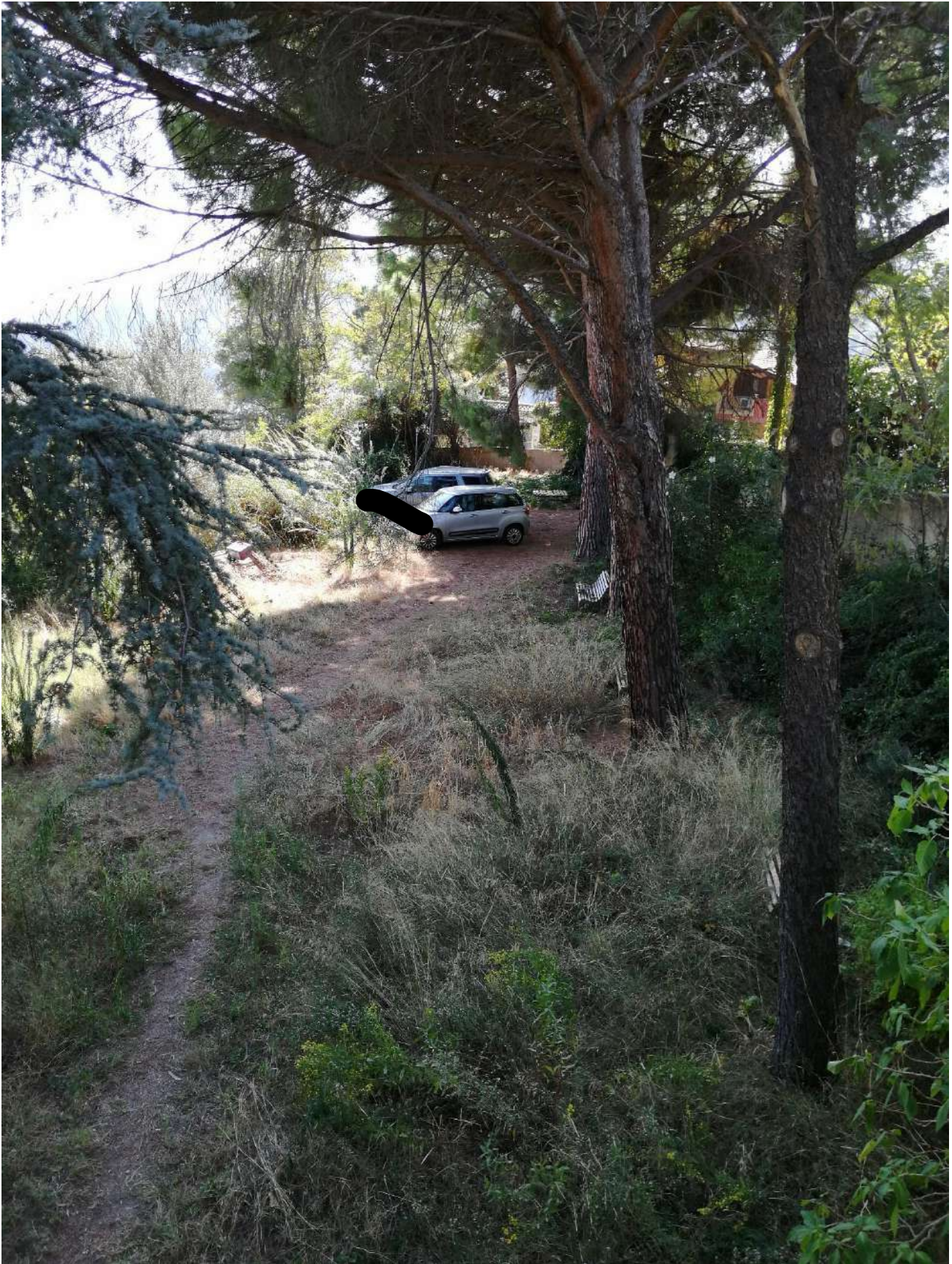


Foto n° 39 Dal balcone del piano secondo veduta della zona di ingresso



Foto n° 40 Fabbricato con destinazione deposito (fg 150 part 500)



Foto n° 41 Prospetto laterale



Foto n° 42 Manufatto in muratura in ampliamento al fabbricato originario (part. 500)



Foto n° 43 Manufatto di cui alla foto precedente veduto dall'interno



Foto n° 44 Camera del fabbricato destinato a deposito (part. 500- si noti la diversa pavimentazione)



Foto n° 45 Come foto precedente



Foto n° 46 Vano w.c con doccia



Foto n° 47 Come foto precedente

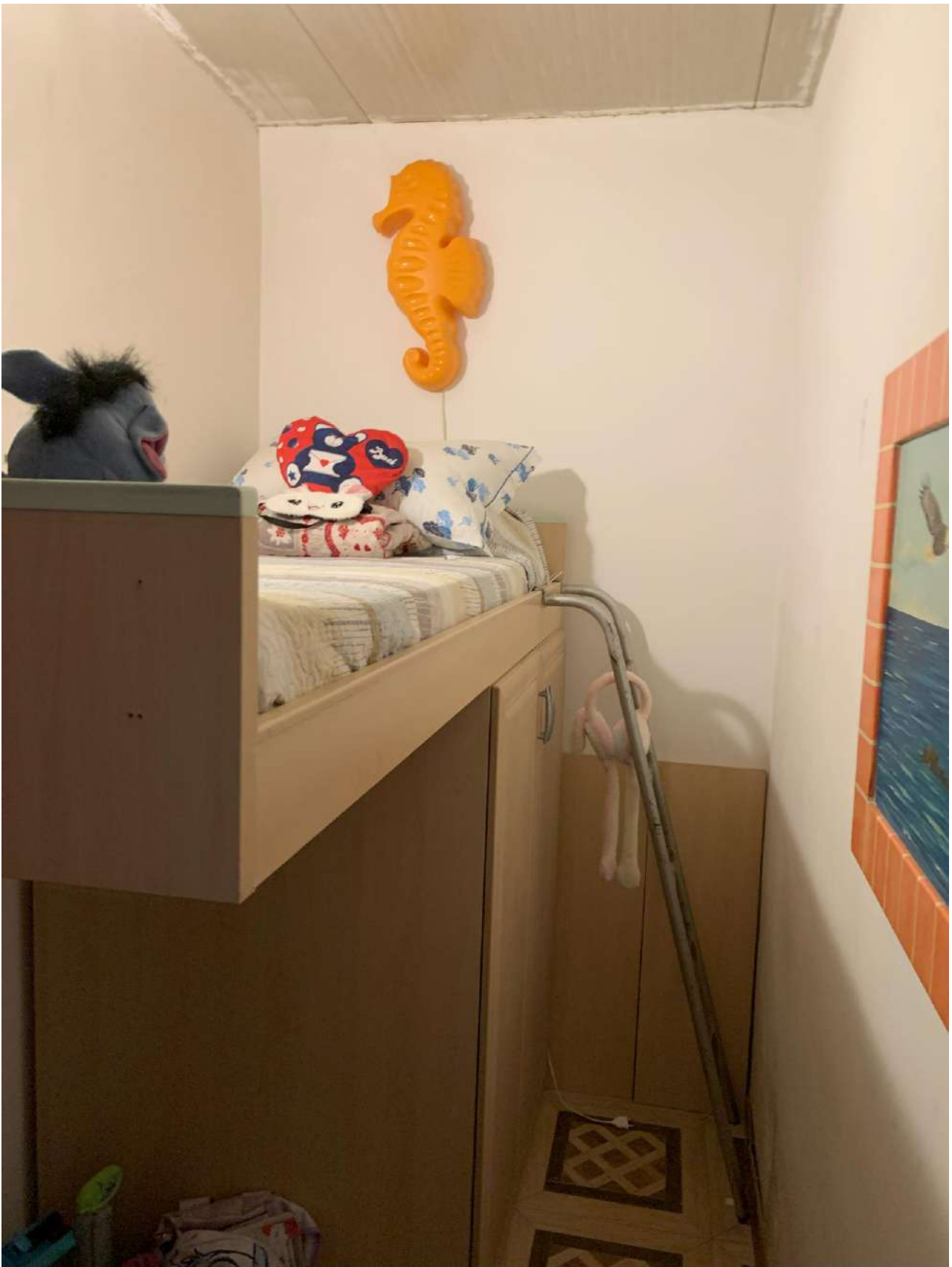


Foto n° 48 Disimpegno antistante w.c.



Foto n° 49 Locale ripostiglio e terrazza antistante al piano primo



Foto n° 50 Come foto precedente



Foto n° 51 Veduta dell'interno del locale ripostiglio



Foto n° 52 Veduta del fabbricato (part. 500) da terreno non interessato dalla procedura esecutiva

LOTTO 02

Fabbricato in Scaletta, Via Roma 321 in catasto al fg. 3 part 109 sub 5



Foto n° 53 Fabbricato in Scaletta dove ricade l'appartamento a piano 1 e 2



Foto n° 54 Come foto precedente

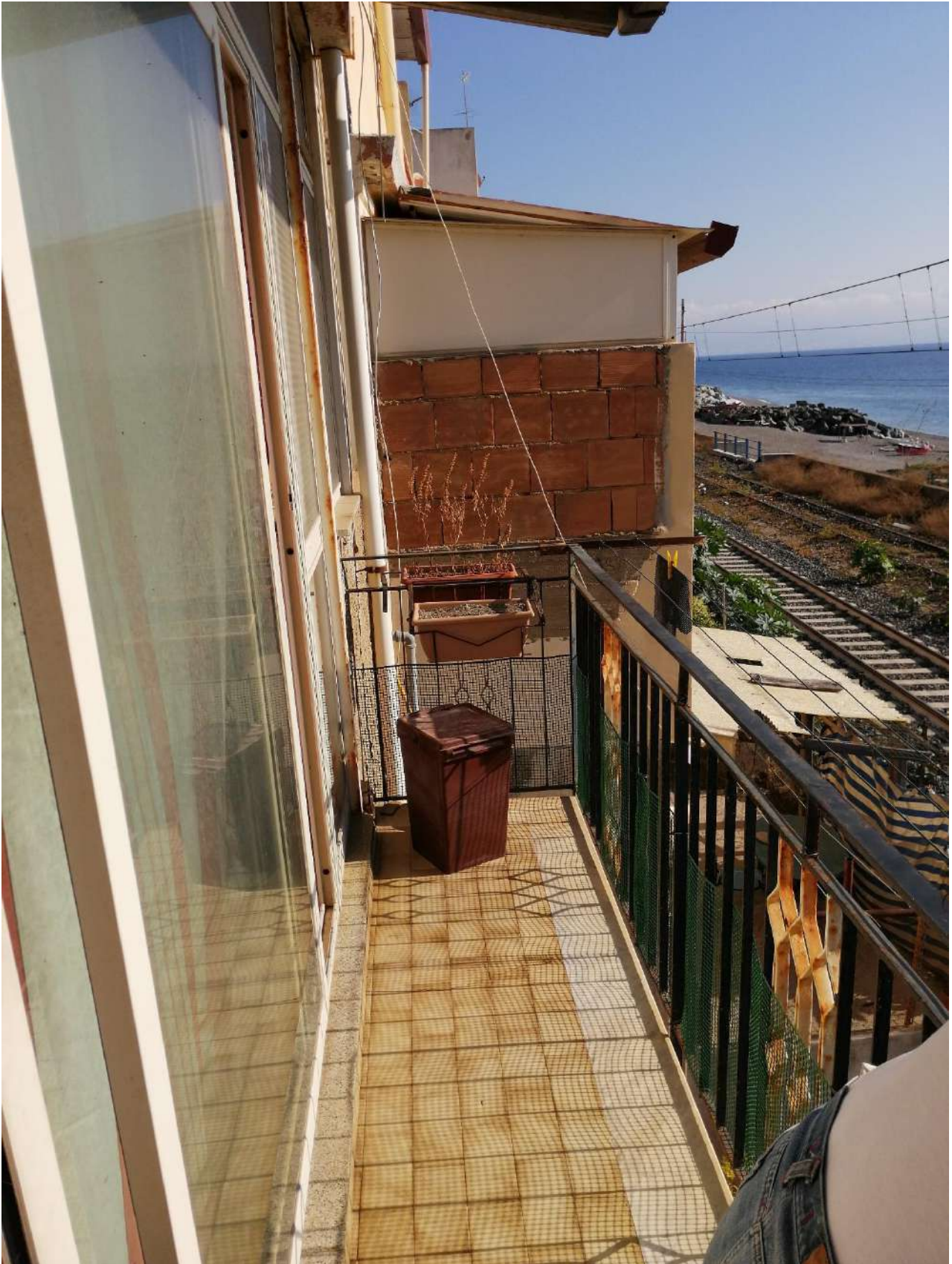


Foto n° 55 Veduta del balcone sul lato sud- est (verso il rilevato ferroviario)



Foto n°56 Come foto precedente



Foto n° 57 Prospetto sud-est



Foto n° 58 Altra veduta della pensilina sul lato sud est



Foto n° 59 Prospetto laterale e zona di ingresso



Foto n°60 La veranda ampliata, chiusa con angolo cottura e veduta della scala di accesso alla terrazza



Foto n° 61 Come foto precedente e veduta della zona soggiorno



Foto n° 62 Altra veduta della zona soggiorno

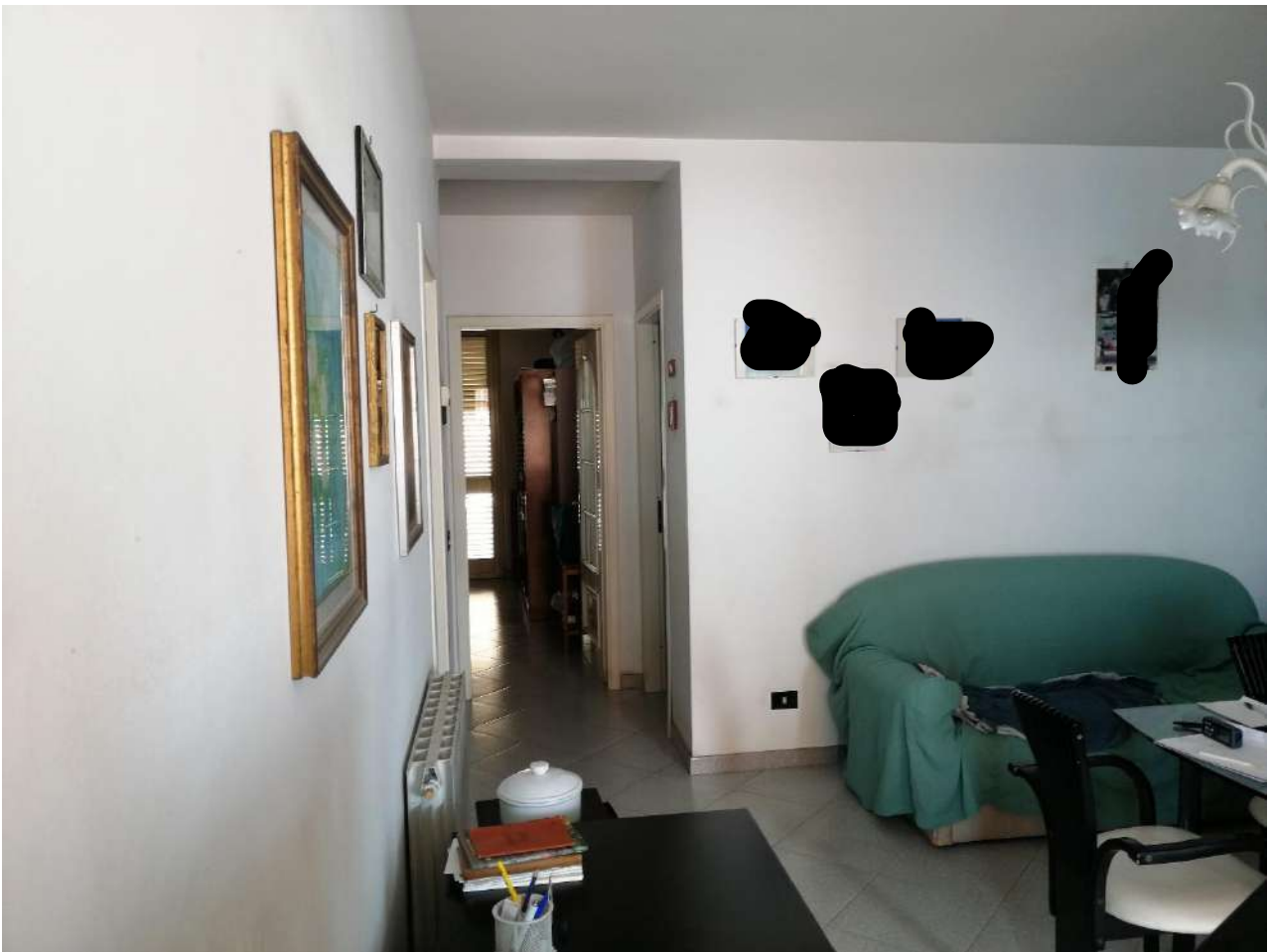


Foto n° 63 Come foto precedente e veduta del corridoio



Foto n° 64 Zona soggiorno e w.c.



Foto n° 65 w.c.



Foto n° 66 Loc. lavanderia



Foto n° 67 Camera su Via Roma



Foto n° 68 Come foto precedente



Foto n° 69 Balcone su Via Roma



Foto n° 70 Tettoia al piano 2 e parziali chiusure laterali



Foto n° 71 Come foto precedente



Foto n° 72 Come foto precedente



Foto n°73 Da questa foto si nota la diversa impostazione della falda di copertura della tettoia e le parziali chiusure laterali della stessa