

TRIBUNALE DI MESSINA

**SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI**

**PROCEDIMENTO
N.RO 20/2018
FALLIMENTO DI [REDACTED]**

**GIUDICE DELEGATO
DOTT. UGO SCAVUZZO**

**CURATORE FALLIMENTARE
AVV. CARMELO PIRROTTA**

**BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 04
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA S. JACHIDDU
N.RO 70 E BENI MOBILI PRESENTI**

(FOGLIO 100 - PARTICELLA 904 - SUB. 2 - ABITAZIONE)

CONSULTE TECNICO DI UFFICIO.

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. RG 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04 - BENE IMMOBILE.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO	15
2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA	15
2.5. PRATICHE EDILIZIE.....	20
2.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
Prima della trascrizione della sentenza di fallimento (17/05/2018)	51
Dopo la trascrizione della sentenza di fallimento (17/05/2018)	51
2.7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	52
Attuali Proprietari.....	52
Precedenti Proprietari	55
2.8. SPESE DI GESTIONE	55
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	55
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04 – BENE IMMOBILE	57
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	57
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	70
3.3. VALORE DEL LOTTO BENE IMMOBILE	77
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04 - BENI MOBILI	78
4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	78
4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI A SEGUITO DI INVENTARIO.....	78
4.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI OGGETTI OGGETTO DI INVENTARIO	81
4.4. VALORE DEL LOTTO 04 – BENI MOBILI.....	91
5. CONCLUSIONI.....	92
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	93

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIOU	pag. 3
----------------------	---	--------

1. PREMESSA

Con sentenza del Tribunale di Messina n. 21/2018 del 17 maggio 2018, il Tribunale di Messina dichiarava il fallimento di [REDACTED]

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Carmelo Pirrotta del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 20 luglio 2018, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 24 luglio 2018, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 1).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2016 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 4
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04 - BENE IMMOBILE

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 04 è costituito da una abitazione sita al primo piano di un edificio il cui ingresso si trova lungo la via S. Jachiddu nel comune di Messina in contrada Ritiro.



Figura 1 – Inquadrimento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Comunale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 5
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACCHOU	

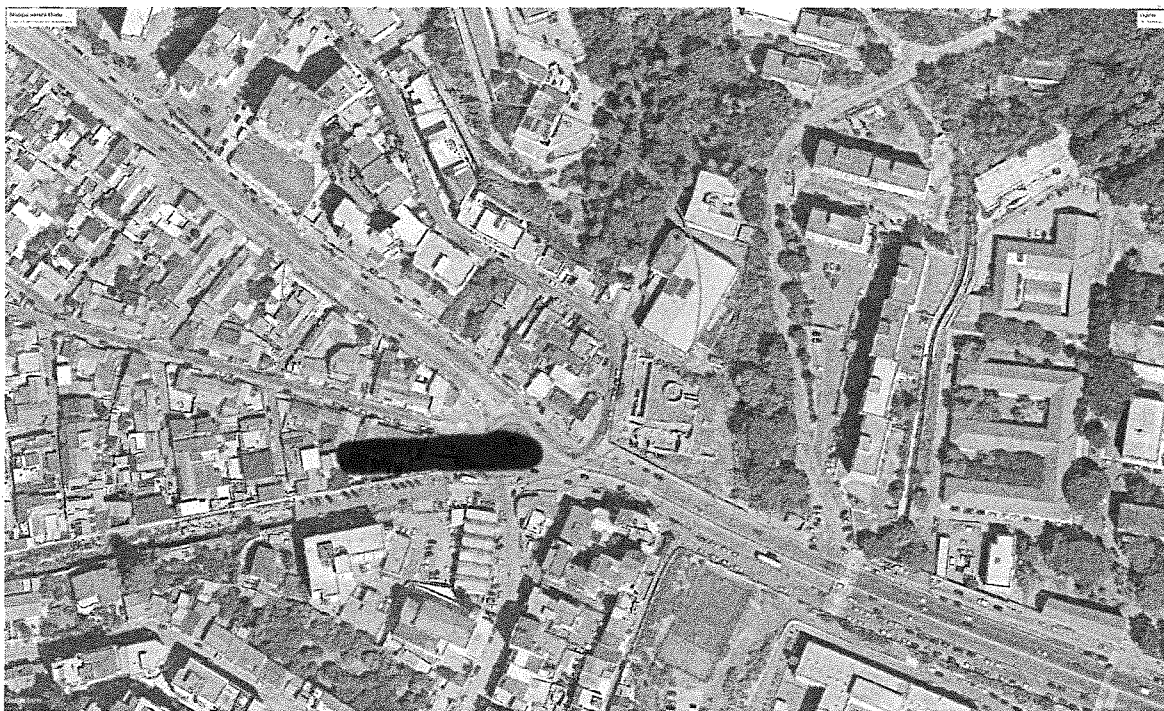


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso dello stabile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale abitazione sito in Messina via San Jachiddu contrada Scala Ritiro.

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato fronte strada pubblica a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad abitazione, ben rifinito ed ha una superficie di circa 126 mq. In particolare vi sono 4 vani, due bagni, una cucina ed un ripostiglio.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] con sede in Messina:

- foglio 100 particella 904 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 m², posto al piano primo, rendita: € 278,89.

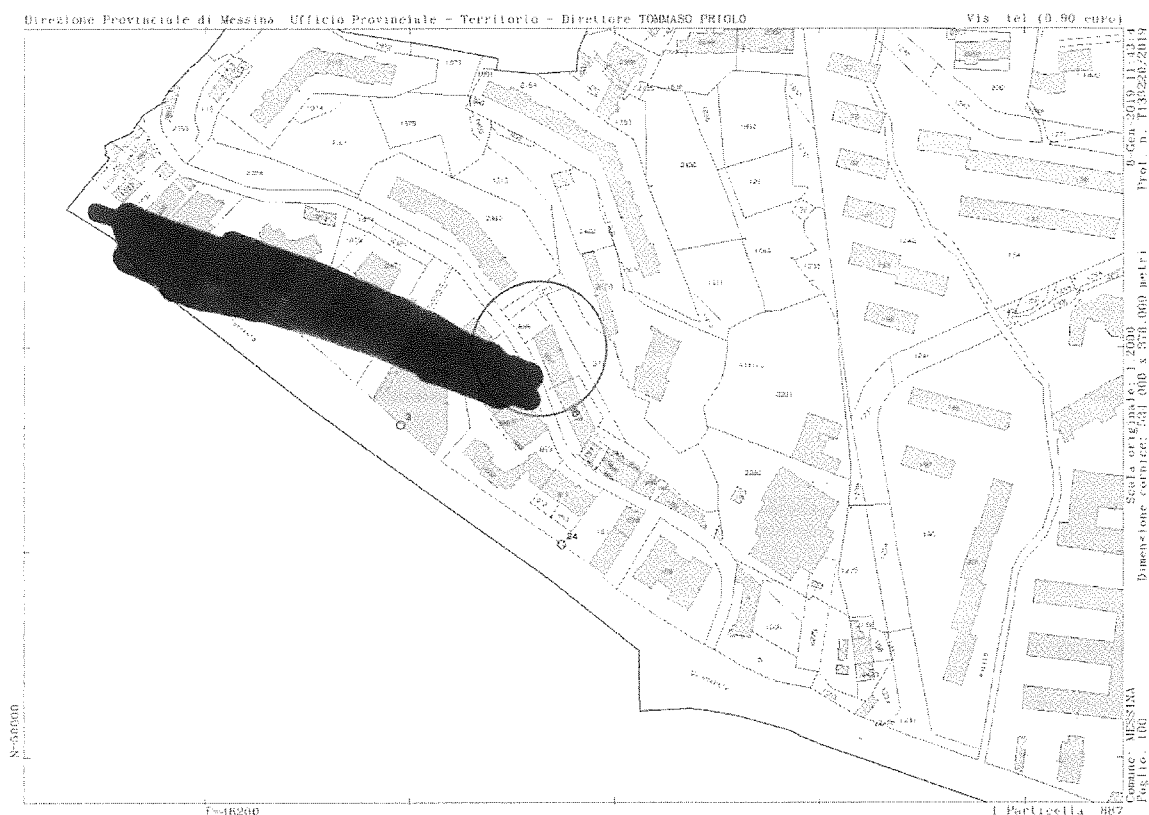


Figura 4 – Foglio di mappa catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 7
-----------------------------	--	---------------

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/11/1977 al 09/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/05/2025

Dati identificativi: Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Partita: 68380

Busta mod.58: 20663

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904

Classamento:

Rendita: Euro 278,89

Zona censuaria 2,

Categoria A/2⁹¹, Classe 10, Consistenza 6 vani

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Indirizzo: VIA SAN JACHIDDU n. 72 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte ⁹¹: 122 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà* per 1000/1000

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Figura 5 – Visura Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 8
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

> Indirizzo

☐ dal 24/09/1986 al 24/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

VILLAGGIO RITIRO Piano 1

Partita: 68380

☐ dal 24/09/1986 al 07/02/2024

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/09/1986 in atti
dal 25/09/1990 (n. 20663/1986)

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

CONTRADA SCALA RITIRO Piano 1

Partita: 68380

Busta mod.58: 20663

☐ dal 07/02/2024

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2024
Pratica n. ME0038411 in atti dal 07/02/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38411.1/2024)

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

VIA SAN JACHIDDU n. 72 Piano 1

Partita: 68380

Busta mod.58: 20663

> Dati di classamento

☐ dal 24/09/1986 al 24/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Partita: 68380

☐ dal 24/09/1986 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/09/1986 in atti
dal 25/09/1990 (n. 20663/1986)

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Rendita: Lire 1.896

Zona censuaria 2

Categoria A/2^a, Classe 10, Consistenza 6,0 vani

Partita: 68380

Busta mod.58: 20663

Figura 6 – Visura Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inopec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2012 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 9
----------------------	--	--------

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Rendita: Euro 278,89

Rendita: Lire 540.000

Zona censuaria 2

Categoria A/2^a, Classe 10, Consistenza 6,0 vani

Partita: 68380

Busta mod.58: 20663

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 2

Totale: 126 m²

Totale escluse aree scoperte : 122 m²

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/10/1986, prot. n. 000020663

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 100 Particella 904 Sub. 2

1. [REDACTED]
[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Figura 7 – Visura Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@inopec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 10
-----------------------------	---	----------------

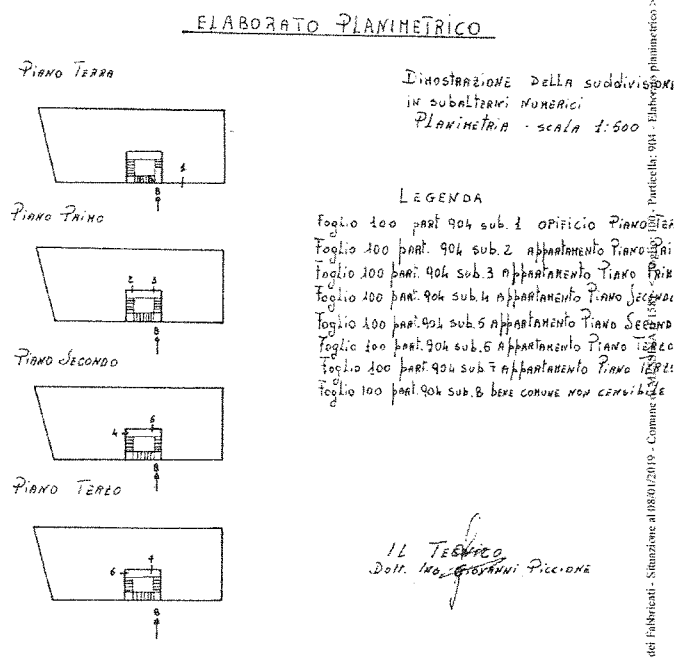


Figura 8 – Elaborato planimetrico

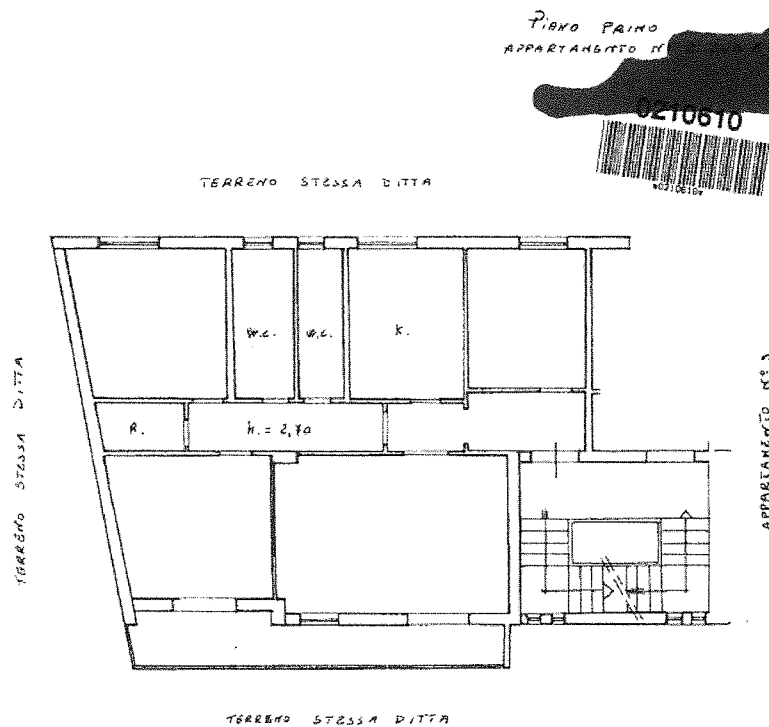


Figura 9 – Planimetria Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2016 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 11
-----------------------------	--	----------------

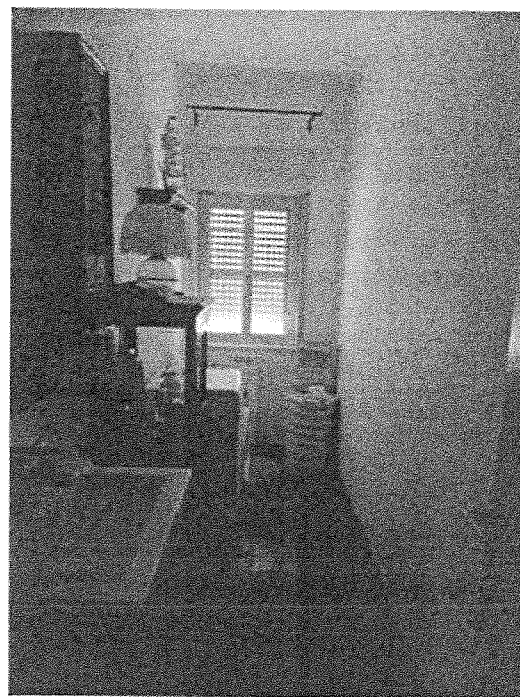


Figura 10 – Interno dell'immobile

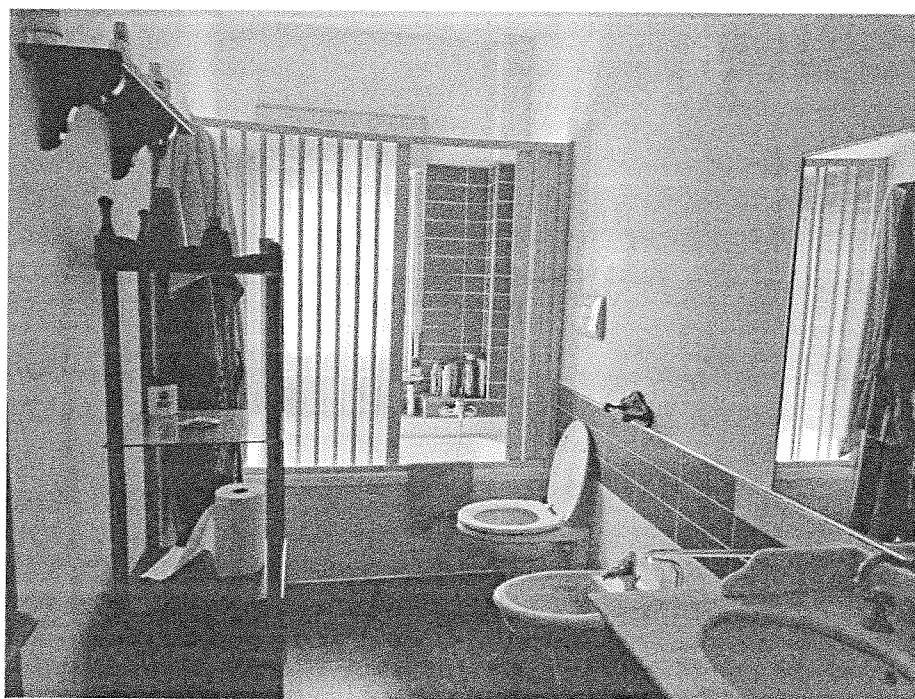


Figura 11 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 12
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

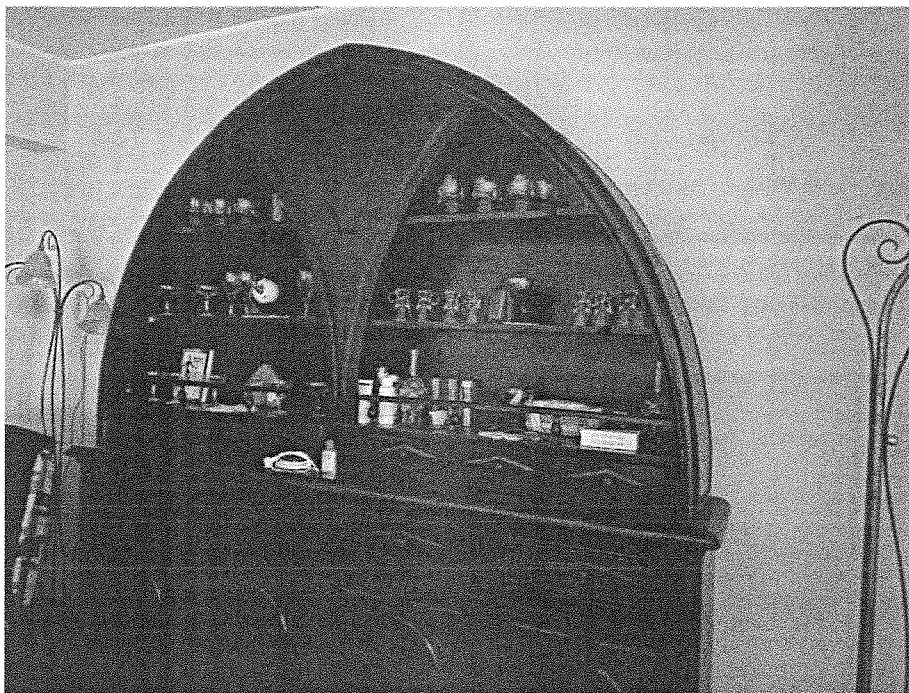


Figura 12 – Interno dell’immobile

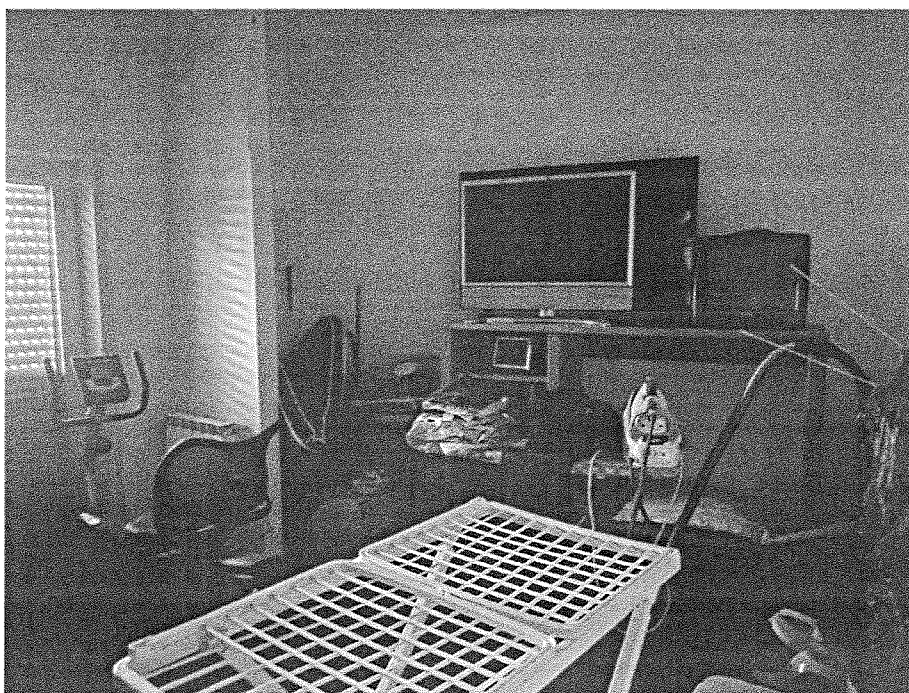


Figura 13 – Interno dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	



Figura 14 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

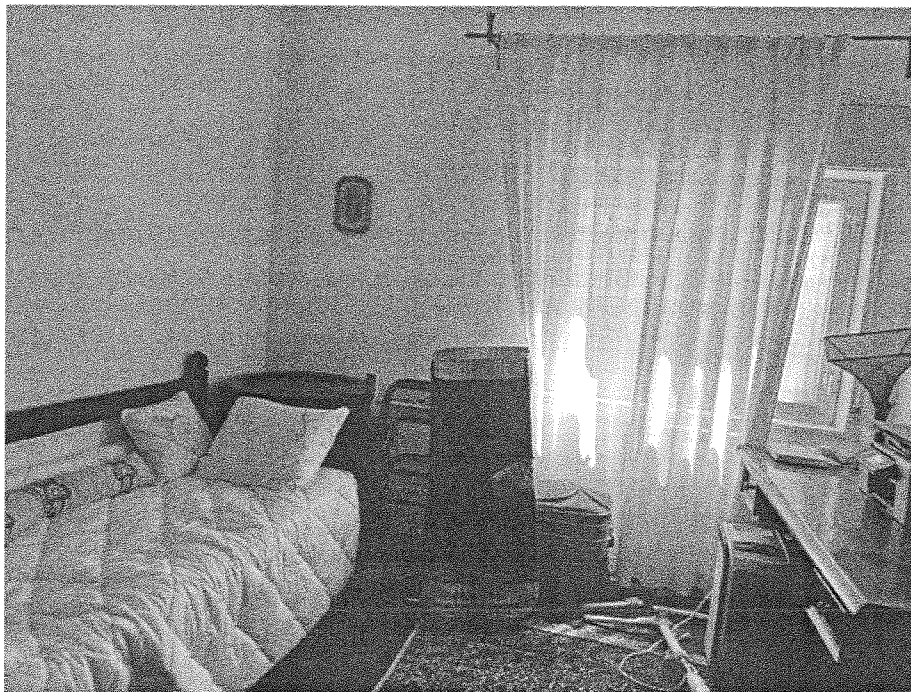


Figura 15 – Interno dell'immobile

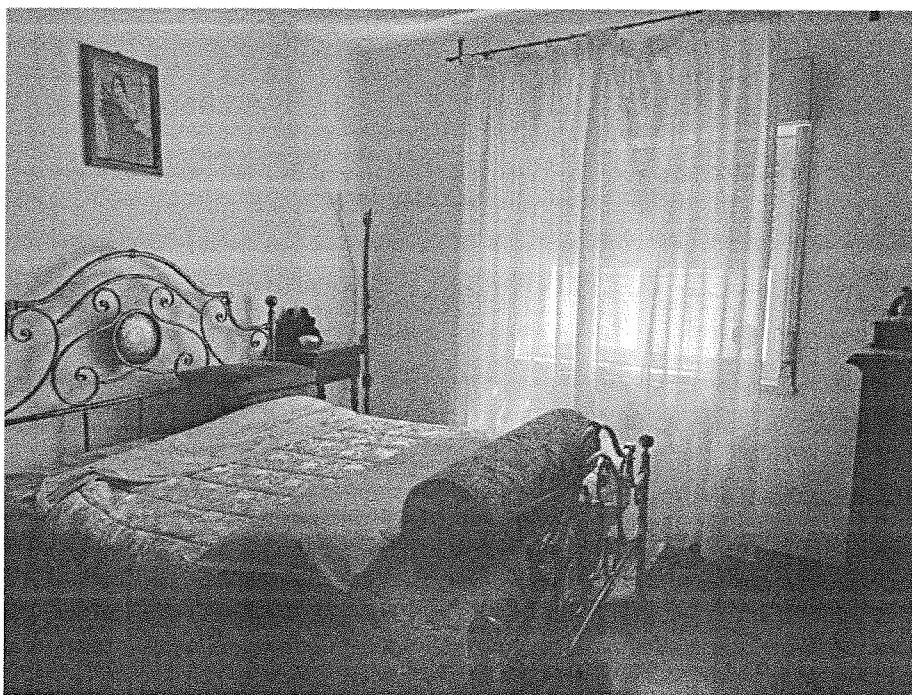


Figura 16 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative. Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi. Nel nostro caso l'ambito è il B – Giostra.

Dalla cartografia presente sul sito del Comune e della Regione si evince che l'immobile:

- ricade in zona protetta *ITA030042 - MONTI PELORITANI, DORSALE CURCURACI, ANTENNAMARE E AREA MARINA DELLO STRETTO DI MESSINA*. Particolare attenzione dovrà essere posta al piano di gestione dei Monti Peloritani per verificare la ricadenza dei vari ambiti.

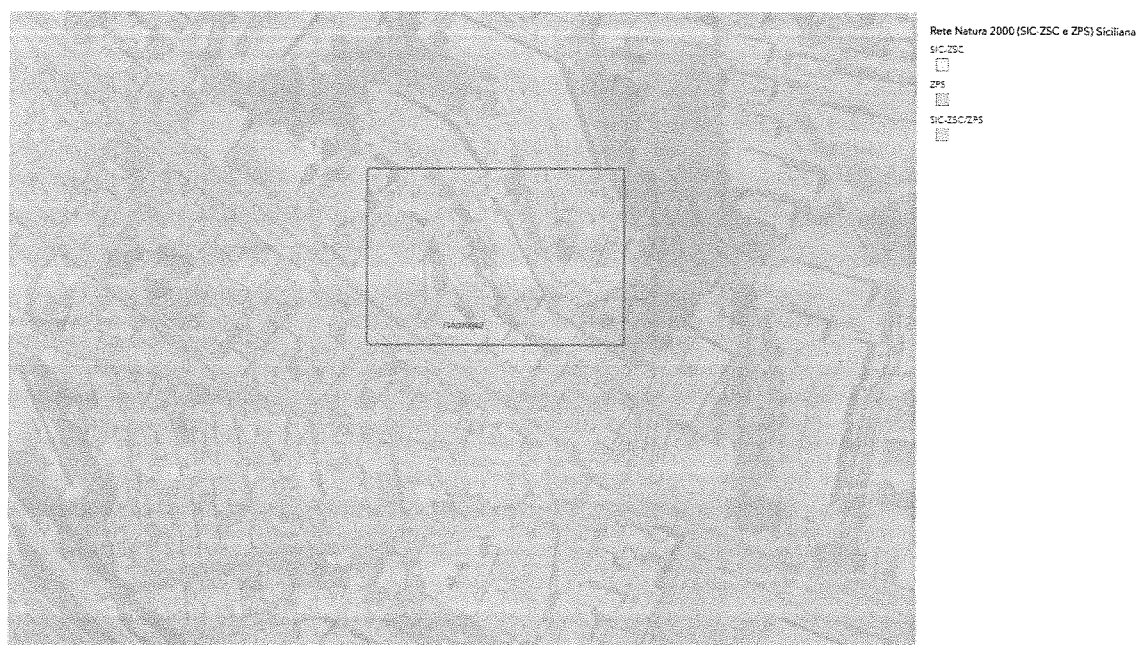


Figura 18 – Cartografia Rete Natura 2000

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

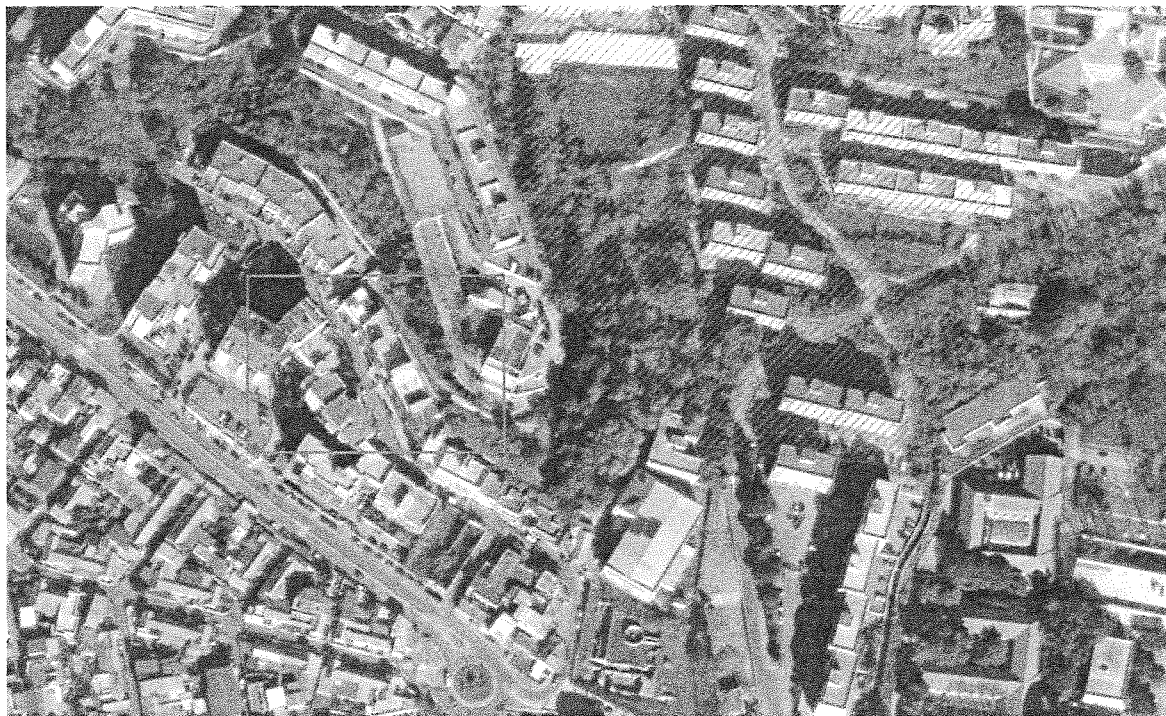


Figura 19 – Cartografia vincolo idrogeologico

- ricade in sito attenzione per probabilità pericolosità colate rapide;
- ricade esternamente al vincolo idrogeologico;

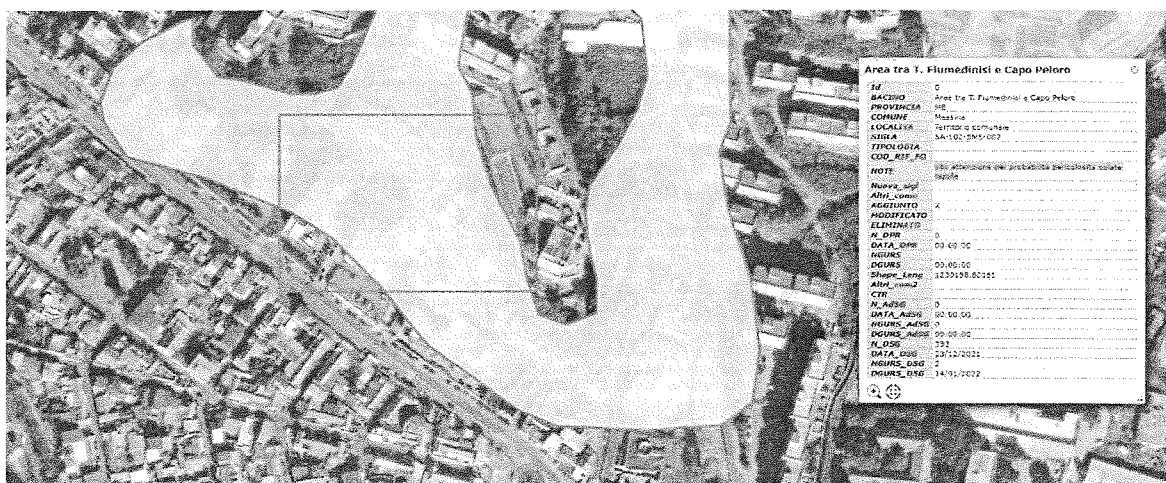


Figura 20 – Cartografia PAI approvato con DSG 393 del 23/12/2021

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 83/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

- ricade esternamente al vincolo idrogeologico;

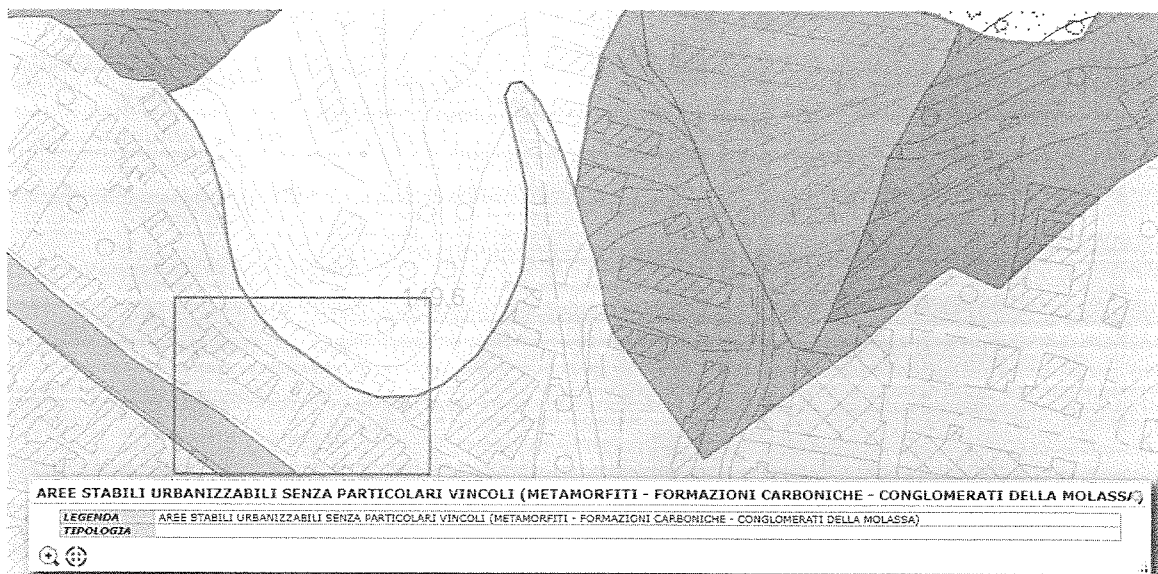


Figura 21 – Carta suscettività – PRG DDR 686

- ricade in parte in aree geografiche in cui prevedere azioni di evacuazione secondo il piano di protezione civile comunale;



Figura 22 – Cartografia del piano di protezione civile comunale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@incpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

- ricade nel piano paesaggistico Ambito 9 paesaggio locale 1;

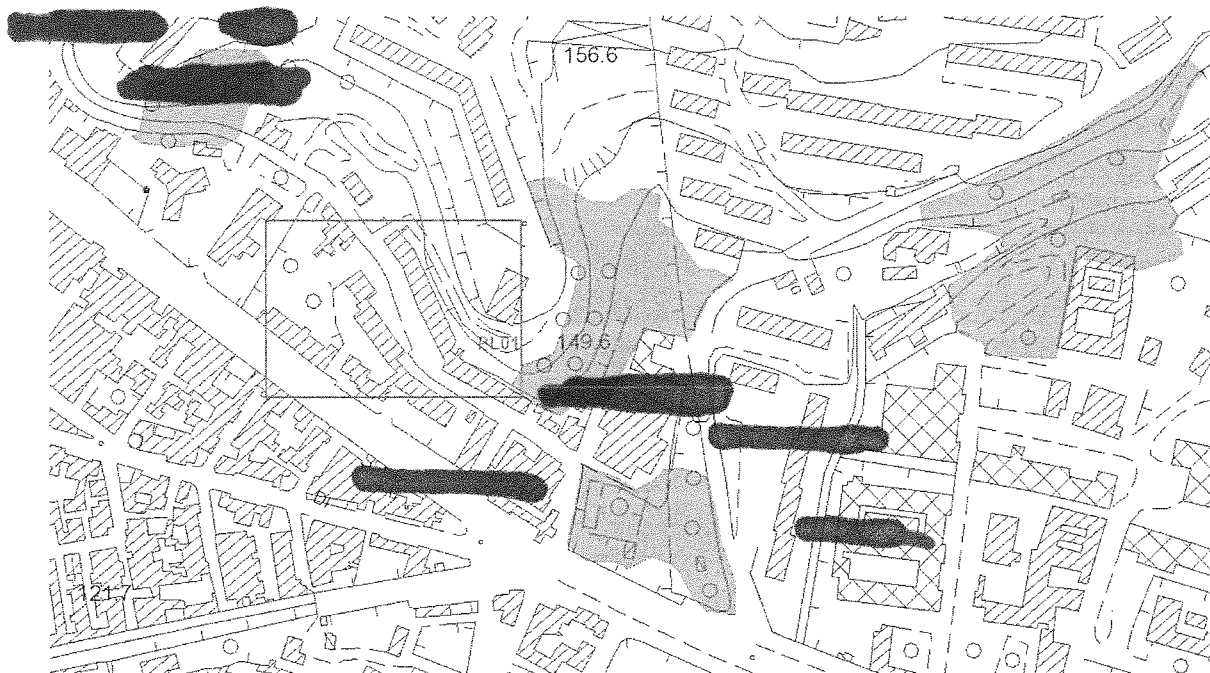


Figura 23 – Cartografia piano paesaggistico - Beni Paesaggistici



Figura 24 – Cartografia piano paesaggistico – Regimi Normativi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/8018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 20
----------------------	--	---------

2.5. PRATICHE EDILIZIE

Il progetto è stato autorizzato con concessione edilizia n.ro [REDACTED] del [REDACTED].
 Successivamente ha ottenuto la concessione edilizia integrativa n.ro [REDACTED].

Al Sig. Sindaco del Comune di Messina

XI Ripartizione Urbanistica

M. [REDACTED] nato a Messina
 [REDACTED], ed ivi residente in via San
 Gachiddu (Ces. Fisc. [REDACTED])
 [REDACTED] presenta allegato progetto, in triplice
 copia, relativo alla costruzione di un edificio
 per civile abitazione a quattro piani in fra-
 terra, nel villaggio Ritiro del Comune di Messina,
 per il quale è stato ottenuto dalla D. G. la Concessione
 Edilizia e viene successivamente richiesta
 la relativa concessione Edilizia.

È presente inoltre la direzione dei lavori
 sarà lo stesso progettista ing. [REDACTED]
 [REDACTED] (Ces. Fisc. [REDACTED])
 [REDACTED].

M.B. per la corrispondenza spedire a [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Messina, 9-2-83 [REDACTED]

MUNICIPIO DI MESSINA
 RI RIPARTIZIONE URBANISTICA
 15 FEB 1983
 N. 2186/83

1152h
 V. B. B. K.

Figura 25 – Presentazione richiesta di concessione edilizia

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag.21
-----------------------------	--	---------------

Relazione tecnica

La ditta [REDACTED] si propone di costruire un edificio a quattro elevazioni fuori terra, nella via "S. Iachiddu" del comune di Messina.

Detto edificio avrà il piano terra ~~terrazza~~ adibito a deposito commerciale.

Al primo piano si trovano due appartamenti contenenti ognuno tre camere da letto, un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno ed un servizio, un ripostiglio ed ingresso.

Al secondo piano, vi sono due appartamenti uguali a quelli del piano precedente; al terzo piano, invece, si trova un unico appartamento che non copre tutta la superficie edificata, e che comprende quattro camere, un pranzo- soggiorno, tre servizi, cucina e ripostiglio.

L'edificio sarà realizzato in c.e.

I pavimenti saranno in segato di marmo, mentre saranno in ceramica in cucina e nei bagni, che verranno rivestiti per almeno m. 1,50 con ceramiche dello stesso tipo.

Gli impianti elettrici ed idraulici saranno sottotraccia.

Le coloriture saranno del tipo lavabile. Gli infissi esterni saranno in alluminio anodizzato con serrande in plastica.

Le porte interne saranno del tipo tamburato in compensato di mogano. Le coloriture esterne saranno del tipo intonaco plastico. Per tutto ciò che non è indicato nella presente relazione fanno fede le tavole di progetto.

Figura 26 – Relazione tecnica di progetto

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 22
-----------------------------	--	----------------

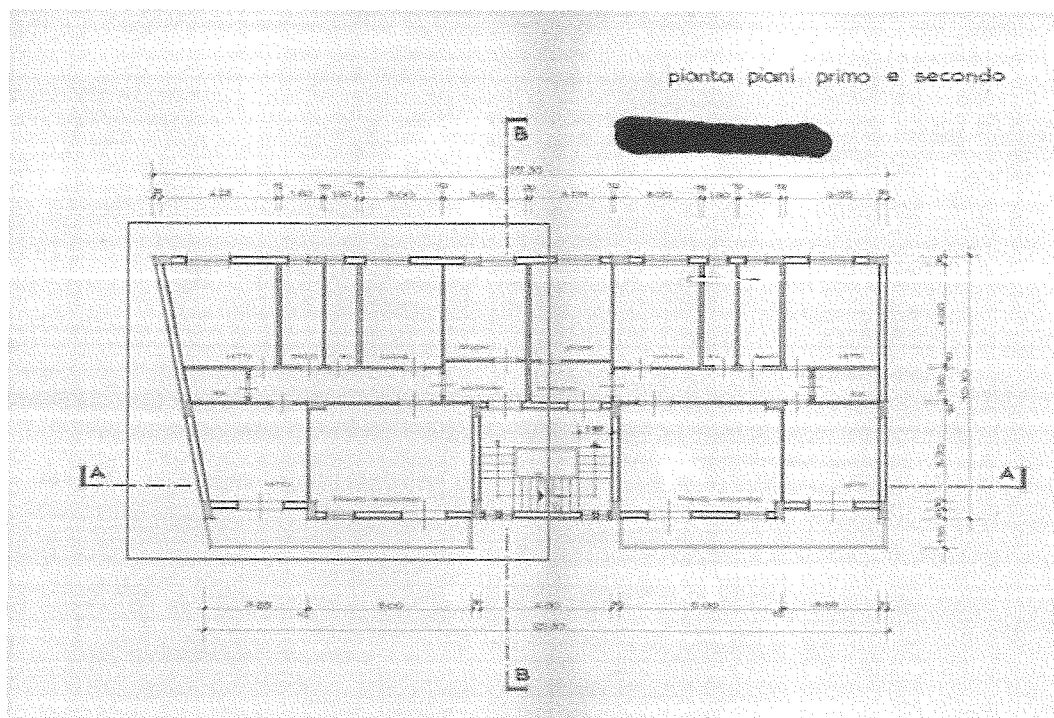


Figura 27 – Pianta piano primo progetto originario

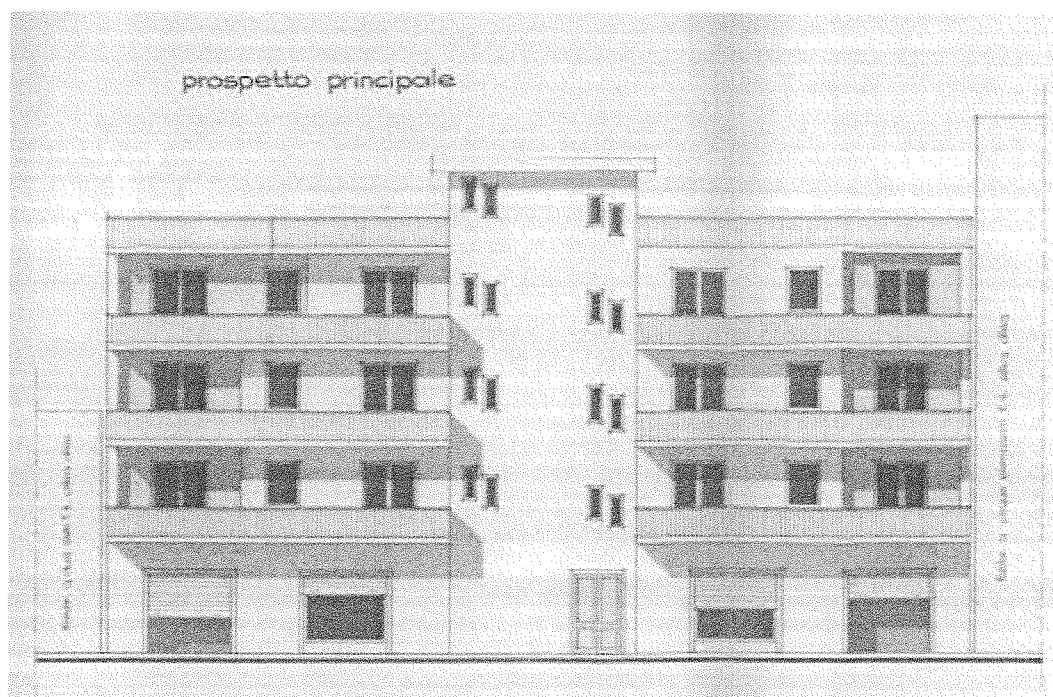


Figura 28 – Prospetto principale progetto originario

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. Ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACCHIDDU	pag. 24
----------------------	---	---------

14/3
3

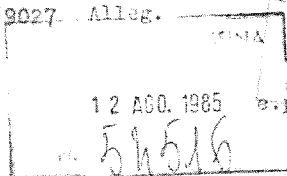
CE

23 MAG. 1985

REGIONE SICILIANA
CONSIGLIO REGIONALE
UFFICIO GENIO CIVILE
M E S S I N A

Messina, li

zione 3°
Det. N. 19027 - Alleg.



- ALLA DITTA [REDACTED]

VI [REDACTED]

MESSINA

- AL SINDACO del COMUNE

di

MESSINA

OGGETTO: Legge 2-2-1974 N.64, L.R. 15-11-1982 N.135 -
Legge 5-11-1971 n.1086 -
Lavori di costruzione fabbricato a quattro elevazioni f.t.
- a struttura in c.a. in Messina Vill. Ritiro

Concessione Edilizia N. [REDACTED]
DITTA: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]
Costruttore: lavori in economia
Direttore dei lavori: [REDACTED]

Si restituisce il progetto dei lavori suindicati, munito della attestazione dell'avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 2 della L.R. 15-11-1982 N.135 e dell'Art.4 della L. 5-11-1971 n.1086.

Nell'esecuzione dei lavori si fa obbligo di:

- nominare il Collaudatore statico prima dell'inizio dei lavori;
- a rendere salvi i diritti dei terzi;
- osservare le Leggi in oggetto indicate ed i DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche;
- osservare le norme di cui alla Legge 5-11-1971 n.1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica;
- comunicare tempestivamente il nominativo e la residenza del costruttore e del Direttore dei lavori se sostituiti.-

L'INGEGNERE DOTT.
(R. Navarra Trapani)



L.C./

Figura 29 - Presentazione calcoli genio civile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 - fax 090364154	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 04
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACCHINO

M U N I C I P I O D E M E S S I N A

XI - REPARTITION - UNCLASSIFIED

DIVERSIFIED TECHNICA

2	3	0	7	6	8	5	8	6
1	3	0	2	1	9	6	8	3

Prot. n° 2

Messina, 123 GIU 1986

Risposta a nota n° 7688

del 7/06/86

OGGETTO: Progetto per la costruzione di un ufficio a quattro ell.

1. En un terreno poligonal se establece con el GIMRO-S. la siguiente

Dating

Pr VARIANTE, DATA 8/05/1986

CONC. EDIL. ORIG. N° [redacted] de [redacted] e successive integrazioni //

Allocation:

istanza, progetto e
fascicolo n° 1423/3

2000-01-12

AL DIRETTORE DEL LA RIP/NE URBANISTICA

U E D E.

Si restituisce quanto pervenuto, comunicando che le modifiche, rispetto al progetto per il quale è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 26/04/85 ed è stata rilasciata la Conc. Edil. n° 8418 del 18/06/1985, riguardano:

10) il piano Terzo, adibito ad attività terziaria, nel quale viene previsto lo spostamento dei servizi e la realizzazione di nuovi alloggi residenziali;

20) i piani secondo e terzo per variazioni delle distribuzioni interne e suddivisione in due appartamenti dell'unico del terzo piano;
30) la collocazione di un ascensore che compie un anello dell'altezza di m. 2,70 e m. 4,00 del gabinetto reale nel quale foto viene fornito il vano motore dell'ascensore stesso.

50

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 27
----------------------	---	---------

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MESSINA.

(RIPARTIZIONE URBANISTICA)

La sottoscritta ditta [REDACTED] presenta in triplice copia l'allegato progetto di variante, relativo alla costruzione di un edificio per civile abitazione a 4 elevazioni fuori terra, in via S. Jachiddu nel Villeggio Ritiro, di già approvato dalla Spettabile Commissione Edilizia nella seduta del 26/4/1985 con parere favorevole e con concessione edilizia n. 6418 del 18/12/1985.

Con Osservanza

Messina, 8/5/1986 [REDACTED]

MUNICIPIO DI MESSINA
PROCE...
Arrivo...
N. 40208

MUNICIPIO DI MESSINA
N. 1685/6

[REDACTED]

Figura 30 – Presentazione richiesta di concessione edilizia in variante

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 28
----------------------	--	---------

COMUNE DI MESSINA

Ditta [REDACTED]

V A R I A N T E

AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER
CIVILE ABITAZIONE A 4 ELEVAZIONI FUORI TERRA DA
EDIFICARSI NEL VILLAGGIO RITIRO.

[REDACTED]

COMUNE DI MESSINA
RELAZIONE TECNICA
COMMISSIONE EDILIZIA

27 GIU. 1986

COMMISSIONE EDILIZIA

Relato [REDACTED] e progetto, corredata [REDACTED]
Relazioni [REDACTED]
[REDACTED] Ed.,

PRIME

PRIMA favorevole

SECRETARIO [REDACTED]

IL PRESIDENTE [REDACTED]

[REDACTED] ANZIANO

Figura 31 – Relazione tecnica di variante

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 29
----------------------	--	---------

RELAZIONE TECNICA

Le varianti rispetto al progetto approvato consistono:

Al piano terra, adibito ad attività artigianale, i gabinetti vengono spostati dalla parte posteriore a quella anteriore dell'edificio.

Nel vano scala si inserisce un ascensore, non previsto nel progetto originario;

Al piano primo non si prevedono variazioni;

Al piano secondo è stato ampliato un appartamento, con modifiche ai tramezzi interni a discapito del rimanente, come da disegni allegati;

Al piano terzo si era previsto un unico appartamento, ma adesso ferma restando la superficie totale se ne vengono a formare due;

Sul piano copertura si prevede un ulteriore sbalzo per coprire il balcone sottostante;

Il gabiotto scala aumenta d'altezza poiché, data la collocazione di un ascensore, si viene a formare un vano per contenere i motori del suddetto;

Per tutto il resto si rimanda agli elaborati grafici ed al progetto originario.



Figura 32 – Relazione tecnica di variante

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

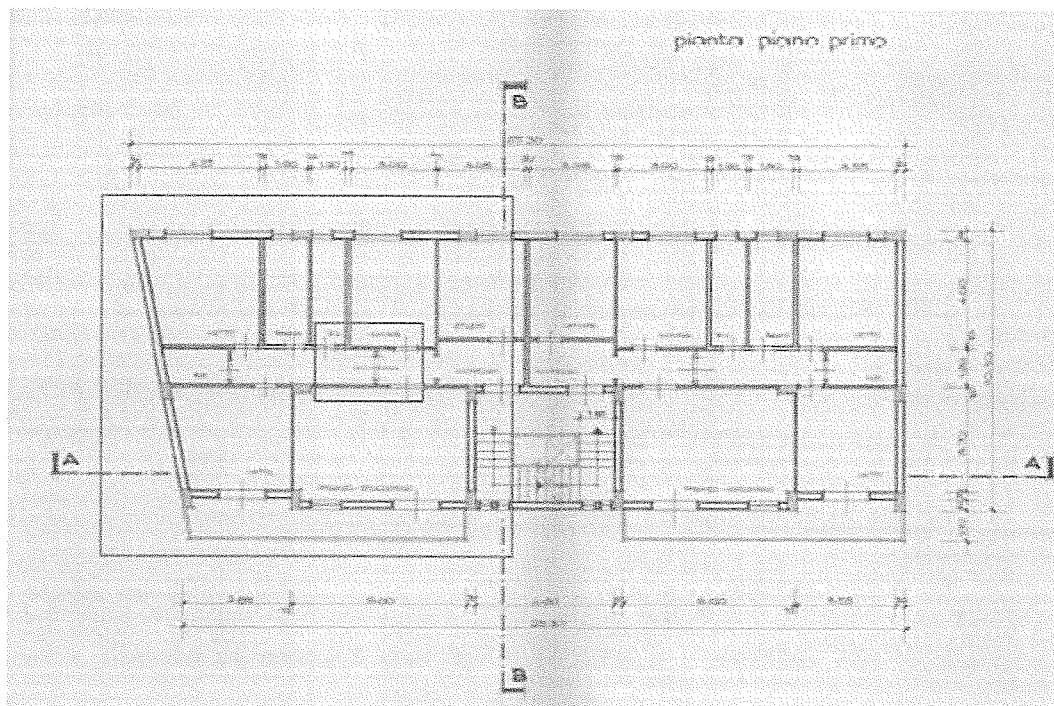


Figura 33 – Pianta piano primo progetto di variante

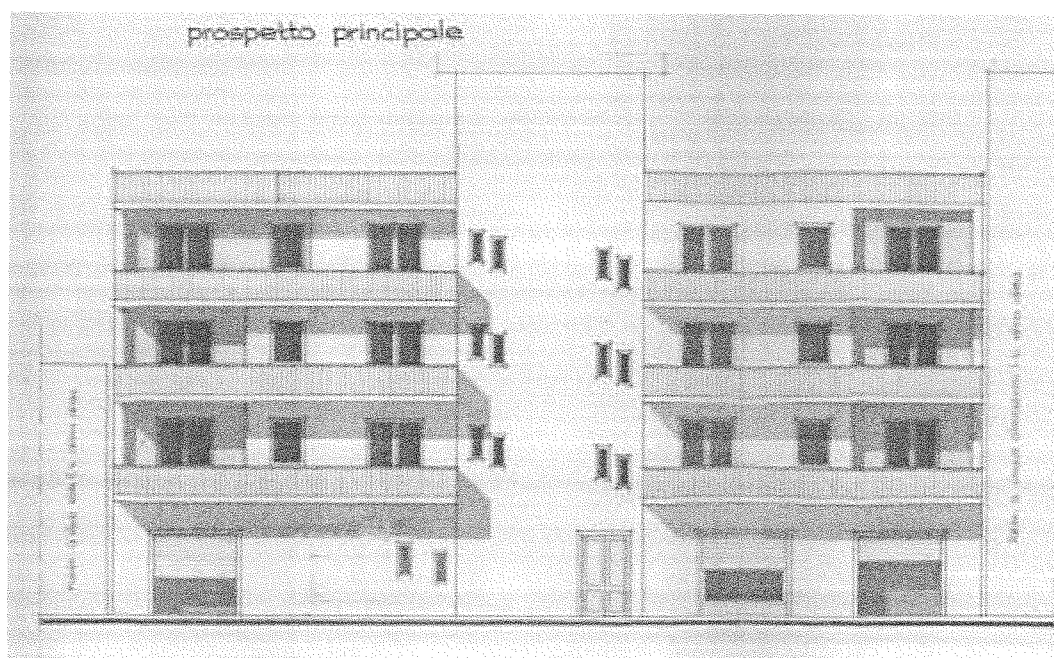


Figura 34 – Prospetto principale progetto di variante

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 31
-----------------------------	--	----------------

MUNICIPIO DI MESSINA

ASSESSORATO URBANISTICA XI^a RIPARTIZIONE

Concessione Edilizia n° [REDACTED]

IL SINDACO

Viste le istanze pervenute al Comune rispettivamente il 9/2/1983 e il 20/4/1985 con le quali la Ditta

[REDACTED] con
sede in Messina, Via S.Jachiddu ha chiesto il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato residenziale a quattro elevazioni fuori terra, per un volume edilizio di mc. 3.273,14

in Messina, strada Comunale Ritiro S.Jachiddu, sulla superficie fondiaria di mq. 848 distinta in catasto al foglio di mappa n° 100, particelle 1439, 1402, e 904 intera, nel P.R.G. in zona B3C;

Visto il progetto datato 20/4/1985, redatto dall'ing.

[REDACTED]
Visti i rapporti n° 2196 e n° 5018 trasmessi dalla Divisione Tecnica Urbanistica rispettivamente in data 25/8/1983 e 24/5/1985;

Vista la nota n° 8724 del 25/9/1983 dell'8^a Ripartizione Servizi Tecnici;

Visto il parere favorevole espresso dalla Direzione del Civico Acquedotto il 3/1/1984, prot. n° 24/P;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficiale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 32
----------------------	--	---------

Sanitario il 13/3/1984 con nota n° 82;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26/4/1985;

Visti i versamenti di £. 50.000 e di £. 163.660 per diritti comunali e quota proporzionale di cui allo art.5 del Regolamento Edilizio; ⁽¹⁾

Visto il bollettino di versamenti (£.1.145.600 boll. n° 642 del 7/6/1985) del contributo per legge alla Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti;

Visti i versamenti di £. 19.180.600 e di £.9.847.090= eseguiti sul c/c postale n° 14063986 in data 7/6/85 boll. n° 640 e n° 641 quali contributi dovuti per opere di urbanizzazione e costo di costruzione previsti dall'art. 5 e 6 della legge 10/77;

Vista la legge 28/1/1977, n° 10;

Vista la legge 5/8/1978, n° 457;

Vista la legge Regionale 27/12/1978, n° 71;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

C O N C E D E

Alla ditta [REDACTED] facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione di un fabbricato residenziale a quattro elevazioni fuori terra, per un volume edilizio di mc. 3.273,14 in Messina, su un terreno prospiciente la strada Comunale Ritiro

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 30/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

S. Jachiddu sulla superficie fondiaria impegnata di mq. 848 distinta in catasto al foglio di mappa n.100 particelle 1439, 1402 e 904 intera, nel P.R.G. in zona B3C.

Per l'attuazione dell'opera la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e regolamenti vigenti in materia ed, in particolare è tenuta a curare;

1°) il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal Genio Civile ai sensi dell'art.18 della legge 2/2/1974, n° 64 contenente prescrizioni per le zone sismiche;

2°) ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune la data d'inizio e di fine lavori, tenendo presente che ai sensi dell'art.4 della legge 28/1/1977, n° 10 il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della presente concessione. 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 dello inizio dei lavori, devono comunicare al Sindaco la accettazione dell'incarico loro affidato.

La ditta dovrà, inoltre, osservare le seguenti pre-

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

scrizioni:

- a) il vespaio di com.40 sia aereato;
- b) sia inserito un idoneo strato impermeabile fra massetto e soprastante pavimentazione e, tra dato di fondazione e spiccato dei muri;
- c) la cucina e l'eventuale posto cottura annesso al soggiorno siano dotati di cappa per aspirare fumi, vapori ed esalazioni;
- d) le pareti della cucina e dei bagni WC siano rivestite fino all'altezza di almeno 1.60 con materiale lavabile;
- e) il rapporto di areazione ed illuminazione dei locali di abitazione, compresa la cucina, sia di 1/8 della superficie dei locali;
- f) le stanze da bagno e d i WC siano forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e siano dotati di idoneo impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio di aria pari a 5 volte il volume dell'ambiente. Nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- g) i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera garantiscano una adeguata protezione termica ed acustica;
- h) i locali sottoterrazza abbiano intercapedine ven-

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 35
-----------------------------	--	----------------

tilata di com. 15 o che sia interposta un idoneo strato di materiale isolante;

i) il fabbricato disti almeno 100 metri dal depuratore dei liquami;

l) il fabbricato sia a distanza regolamentare dal Cimitero;

m) che sia osservata la legge 319/76 e sue successive modificazioni ed integrazioni ;

n) il locale deposito commerciale non sia in comunicazione con il locale parcheggio;

[REDACTED] un vano abitabile disti meno di m.3 da interramento.

La presente viene rilasciata a condizioni che tutte le opere di sistemazione esterna (compresi i muridi contenimento, recinzione, strade, cancelli etc.) e la realizzazione dei prospetti (quanto a materiali e colori) ove non espressamente previsti nel progetto di cui sopra vengano con successivo progetto esecutivo sottoposti alla approvazione dei competenti Organi Comunali per ottenere l'autorizzazione integrativa della presente concessione.

I lavori, argomento della presente, dovranno essere diretti dall'Ing. [REDACTED]

La presente concessione, ai sensi dell'art.36, 3° comma della legge Regionale, 27/12/1978, n°71, deve es-

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@inpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 36
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

sare trascritta a spese della Ditta nei Registri Immobiliari.

Messina, li 18 GIU. 1985

P. IL SINDACO
L'Assessore Delegato



126

I^{ra} Oddita: Vista la convenzione, in atti, datata 13-6-1985, con la quale la Ditta [REDACTED] proprietaria del terreno segnato in catasto alla particella 378 del foglio di mappa N° 100 acconsente che la Ditta confinante [REDACTED], titolare di un progetto per il quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 26-4-1985, realizza detta costruzione con distanze ed aperture cos' come in progetto.

Messina, li 18 GIU. 1985



P. IL SINDACO
L'Assessore Delegato

126

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACCHIDU	pag. 37
-----------------------------	--	----------------

Prescritto nei Reg. Immobiliari di Messina
 del [REDACTED] del reg. gen. d'ord.
 e al. N. [REDACTED] del reg. particolare.

MUNICIPIO DI MESSINA

SEGRETERIA COMUNALE

NOTIZIA ALIENAZIONE

l. 11. 7. 85

CONFESSIONE NELLE MANI

DELLA stessa.

2

PER RICEVERE
Roberto Patti

IL SEGRETARIO
Autorevole

Figura 35 – Cessione edilizia

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Deliziosa nella seduta del 27/6/1986:

Table 1. The parameters of the model. The parameters are the same as in Table 1 of [10].

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 39
-----------------------------	--	----------------

1013
3

NOTA IN DOPPIO PER TRASCRIZIONE

[REDACTED] sta
all'Albo Pretorio del 15.9.86 al 1.10.86 registra-
to a Messina al 1.10.86 al n° 4550

A FAVORE
del Comune di Messina

CONTRATTO

[REDACTED]

OGGETTO

con l'atto suddetto il Comune di Messina ha approvato
to alla [REDACTED] la facoltà di assegnare
su calce i diritti dei terzi i lavori di cui al
progetto specificato in epigrafe con
l'obbligo per [REDACTED] dell'osservanza
delle leggi, dei regolamenti vigenti in materia
e della rispondenza dei lavori al progetto sopra-
detto ed alla seguente altra specifica condizione
che la pubblica opera sul terreno non esporti l'al-
tezza massima consentita di m. 3,40.

Il tutto ai sensi del citato titolo, per la quale
OPERA N. 3273/14 IN MESSINA, STRADA
DIREZIONE: STRADA SAN JACHIDOU, VIA DELLE
SANTISSIME D. N. 848, DISTANTE 100 METRI DAL PIANO

DI MAPPA N. 109, PARTICELLE 1655, 1656, 1700
INTEGRALE, N. 109, P. 109, 109, 109

Conservatoria del Registro Immobiliare
MESSINA 4 OTT 1986

Reg. Dist. di [REDACTED]
Reg. Part. [REDACTED]
BRATTI L. 6000

[REDACTED]

Figura 37 – Trascrizione Concessione edilizia

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154		Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it
--	--	---

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 40
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

MUNICIPIO DI MESSINA



UFFICIO DELL'UFFICIALE SANITARIO

14 FEB. 1997

Num. di Prot. [REDACTED]

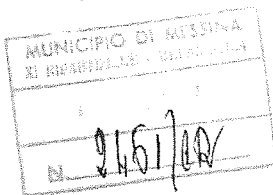
Sez. 675/VS4

Messina..... 19.....

Div.....

OGGETTO: Parere igienico sanitario per il rilascio del certificato di abitabilità [REDACTED] al fabbricato elev.f.t.sito in Vill. Ritiro Messina.

Centro Stampa Economato Mod. 50 [REDACTED]



AL SIGNOR ASSESSORE

ALL'URBANISTICA

SEDE

Si trasmette, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, il parere espresso dall'Ufficio Sanitario ai fini del rilascio del certificato di abitabilità:

"Dal verbale di ispezione igienico sanitaria redatta dal D.S. Mento si evince che il fabbricato in oggetto, per quanto riguarda la parte distributiva, è stato realizzato come da progetto, che i muri sono prosciugati e pitturati e che in atto non sussistono cause di insalubrità. Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami questo ufficio prende atto dell'attestazione di avvenuto allaccio degli scarichi alla fognatura comunale da parte della Rip.Urbanistica con prot.n°620/cr. del 21.1.87 e della autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Rip.Sanità ed Ecologia con prot.n°4322 dell'11.2.87. Per quanto riguarda il rifornimento idrico sono pervenute a questo ufficio da parte del C.A. con nota n°82 e n°83 del 9.1.87 richiesta di nulla osta sanitario per allaccio acqua inerente il fabbricato stesso. Per quanto sopra detto nulla osta, sotto il profilo igienico, ai fini abitativi per i n°6 (sei) appartamenti dislocati al 1°-2° e 3° piano. Nulla osta ai fini dell'abitabilità secondo le indicazioni d'uso contrassegnate in progetto, per il vasto locale a piano terra".



L'UFFICIALE SANITARIO

Figura 38 – Parere igienico sanitario

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inpec.eu - mangano.domenico@alice.it

N. R. - Nella risposta si prega di citare l'Ufficio Municipale indicato nell'intestazione della presente lettera

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 41
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

MUNICIPIO DI MESSINA
RIPARTIZIONE - URBANISTICA
DIVISIONE TECNICA

15 GEN. 1987

Prot. n° _____ Messina, _____

Risposta a nota n° 12364 del 20-11-86

OGGETTO: Lavori di costruzione di un fabbricato a quattro
eleusi e nel villaggio Rottio - strada comunale S. Jachiddu

Ditta [REDACTED]

Come edificio originaria n° [REDACTED] del [REDACTED]

e successiva integrazione n° [REDACTED]

Allegati:

1 + fascicolo ME 1413/3

AL CAPO DELLA RIP/NE URBANISTICA

S E D E.

Si restituiscono la richiesta di certificazione, datata _____ e il fascicolo n° 1413/3, comunicando quanto segue:

CONFORMITA': il fabbricato è stato costruito in conformità al progetto per il quale è stato espresso parere favorevole dalla C.E. il 27-6-86 ed è stata rilasciata la permessa edilizia integrativa n° 8726/1413/143 del 16-9-86.

- Opere sulla copertura: non sono state realizzate, sulla copertura, opere non previste in progetto, né sono stati predisposti visibili agganci per ulteriori strutture.

- Sistemazione esterna: Gli spazi esterni sono stati sistemati secondo progetto.

- Parcheggio: E', come in progetto, all' esterno ed all'interno; la sua superficie è libera è raggiungibile con automezzi.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/2018 FALLIMENTO D. [redacted] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 42
----------------------	--	---------

Impianto di fognatura: L'impianto intorno a stato realizzato secondo le previsioni del progetto. Espresso conserire l'allaccio alla
condotta principale in Maranda, ed interruzione della
Alfa in stile ed impianti. //
Danneggiamenti stradali: non constatati arrecanti danni alle opere stradali comunali. //

Autorizzazioni prescritte: i stata concessa a interruzione
del gas e della luce, durante tutta l'operazione ed infine
restaurata. //

Prescrizioni particolari: non è stata osservata la condizione finale
della conc. ed infine, esplicita l'assorbimento la rete fognaria interna
ed i pozzi, che sono verificati e non documentati con fotografie a colori.

INIZIO DEI LAVORI: Si richiama il rapporto n° // del //
la richiesta la comunicazione della stessa, presentata in
formale protocollata con il n° 13333 del 13-XI-85 -

ULTIMAZIONE DEI LAVORI: Alla data del sopralluogo per l'accertamento della conformità, effettuato dal geom. Ferraro il 11-XII-86, i lavori sono ultimati. //

CARATTERISTICHE DI LUSO: non si riscontrano caratteristiche di lusso, ai sensi dell'art.13 della legge 2/7/1949 n° 408 e del D.M. 2/8/1969.

SUPERFICIE INTERESSATA: coperta	circa mq	<u>265,63</u>
libera	" "	<u>//</u>
totale	" "	<u>//</u>

NUMERAZIONE CIVICA: Si richiama il rapporto n° 19258 del 5-1-87

L'ISTRUTTORE TECNICO

IL DIRETTORE DI SEZIONE

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 43
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

MUNICIPIO DI MESSINA

RIP.NE URBANISTICA

—0000—

Prot. 620/C.R

del 21 GEN. 1987

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata in data 13.1.1987 dalla
Ditta [REDACTED] tendente ad ottenere un certi-
ficato di allaccio alla fognatura comunale dello
scarico delle acque nere proveniente dal fabbricato
sito in Via S. Jachiddu, 72;

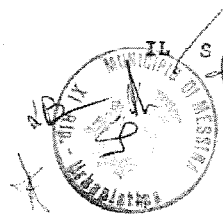
Visto il rapporto della Rip.ne Strade ed Impianti
n.292 del [REDACTED]

ATTESTA

Che lo scarico delle acque nere proveniente dal
fabbricato sito in Via S. Jachiddu, 72 è allacciato
alla fognatura comunale, giusta autorizzazione
del sig. Sindaco in data 9.6.1986 e disposizioni
esecutiva n.541 del 10.6.1986.

Si rilascia il presente in carta Legale per uso
ove convenga.

IL SINDACO
Giovanni Riccio



per ricevuta
21-1-87
[Signature]

Figura 39 – Certificato di allaccio alla fognatura comunale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 - fax 090364154	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 44
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

COLLAUDO STATICO

(ai sensi dell'art. 7 della L. 5/11/1971 n°1086 e
artt. 2 e 4 L.R. 15/11/1982).

Costruzione di un edificio per civile abitazione
nel villaggio Ritiro-Messina.

Ditta [REDACTED]

VERBALE DI VISITA E CERTIFICATO DI COLLAUDO

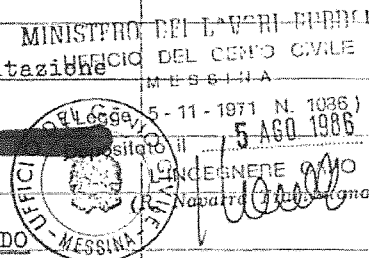
Il sottoscritto ing. Piero Greco, iscritto all'Ordine
degli Ingegneri della Provincia di Messina, per in-
carico ricevuto dalla ditta [REDACTED] ai sensi
della L. 5/11/1971 n°1086 e artt. 2 e 4 L.R. 15/11/
1982, ha proceduto al collaudo delle opere in con-
glomerato cementizio semplice ed armato della costru-
zione in oggetto; ha proceduto all'esame ed alle cons-
tatazioni opportune al fine di determinare l'agibi-
lità della costruzione.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Trattasi di un edificio a quattro elevazioni fuori
terra da destinarsi, piano terra ad attività artigia-
nale non nociva e i restanti piani ad abitazioni,
costruito con strutture in C.A. e solai a struttura
mista in C.A. e laterizi.

DATI DI APPROVAZIONE

Sul progetto, elaborato dall'ing. [REDACTED] è sta-
to espresso parere favorevole dalla Commissione E-



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 45
-----------------------------	--	----------------

dilizia Comunale nella seduta del 26/4/1985. Ai sensi della L.2/2/1974 n° 64 il progetto con calcolo delle strutture eseguito dall'ing. [REDACTED] è stato approvato dal Genio Civile il [REDACTED] con nota n° [REDACTED] ed è stato depositato ai sensi dello art.4 della Legge n° 1086 del 5/11/1971 e L.R. 15/11/1982 n° 135 il [REDACTED] Direttore dei lavori è stato lo stesso ing. [REDACTED]. Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta in tutte le sue parti, completo di rifiniture.

SAGGI E CONTROLLI. In esecuzione al mandato conferito, ho effettuato numerose visite nel cantiere in oggetto ed ho potuto constatare che le sezioni dei calcestruzzi e le dimensioni dei tondini in acciaio delle armature metalliche sono sempre risultate conformi ai disegni esecutivi dei cementi armati forniti dalla direzione lavori. Unitamente alla relazione a struttura ultimata per come disposto dallo art.6 della legge n° 1086. I lavori sono stati eseguiti in economia. Le costruzioni sono perfettamente conformi a quanto previsto nel progetto approvato dagli organi competenti. Per ciò che attiene alle strutture, queste sono costituite da una serie di telai in C.A. disposti sia nel senso longitudinale che trasversale in modo da realizzare maglie chiuse

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 46
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

quadrangolari sia sui piani orizzontali che su quelli verticali. I solai sono a struttura mista in C.A. e laterizi forati, con altezza totale di cm. 20 ed armati come risulta nei calcoli di stabilità e nei disegni esecutivi. Le murature sono state eseguite con laterizi forati e malta di cemento, così come le tramezzature. Le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi in C.A. di notevole rigidezza poggianti su un massetto di conglomerato magro.

I conglomerati provati con sclerometro risultano di buona durezza e consistenza; prove sclerometriche sono state eseguite su varie travi e pilastri con risultati soddisfacenti. Si è poi eseguita la prova di carico dei solai. Dagli esami e constatazioni derivanti dalla lettura dei flessimetri, si è verificato che i solai danno freccia elastica inferiore a quella teorica ed inferiore ad $1/1000$ della luce considerando l'intero sovraccarico come previsto dal D.M. 16/6/1976. Inoltre si è osservato che la freccia permanente dopo la prima applicazione del carico massimo non supera $1/3$ di quella totale; che nel corso della prova di carico non si sono prodotte lesioni o dissesti che compromettano la sicurezza; che le deformazioni crescono proporzionalmente ai carichi applicati; che lo spessore dei solai non è inferiore ad

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 47
----------------------	--	---------

1/30 della luce; che tutti i risultati desunti dalla
 prova di carico sono conformi al D.M. 16/6/1976 che
 regolamenta la collaudazione dei solai in C.A.
CONCLUSIONI: Visto che tutti i controlli eseguiti han
 no dato esito soddisfacente e non hanno dato luogo
 a rilievi, il sottoscritto dichiara altresì espres-
 samente che l'opera è stata calcolata e realizzata
 in conformità alle norme di edilizia antisismica ai
 sensi della L. 2/2/1974 n°64 e per tutto quanto det-
 to sopra, lo scrivente [REDACTED] Pietro Greco dichiara col-
 laudabile e di fatto con il presente atto ai sensi
 dell'art. 7 della legge n° 41/1971 n° 1086 e L.R. 15/
 12/1982 n° 135

C O L L A U D A

in linea sta [REDACTED] ubicato nel villaggio
 Ritiro di proprietà della ditta [REDACTED] in
 tutte le sue strutture orizzontali e verticali in
 C.A. e tutto quanto collabora alla stabilità del fab-
 bricato per ogni fine di resistenza ed agibilità per
 lo scopo per cui l'opera è destinata.

Messina,

IL COLLAUDATORE

Remme, 30-7-86

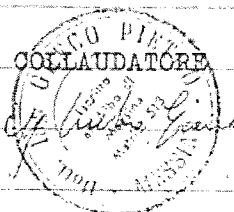


Figura 40 - Collaudo statico

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 48
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE

M E S S I N A

Messina, li

- ALLA DITTA [REDACTED]

Sez. 1^a/B
Prot. N° 21613
Allegati:

MESSINA

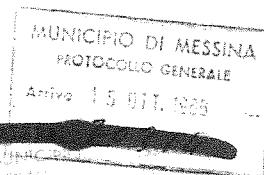
e p.c. - AL SINDACO DEL COMUNE
di

MESSINA

OGGETTO: Legge 2/2/1974 n°64, Art.28 e L.R. 15/11/1982 n°135 Art.8
COMUNE di MESSINA - Vill. Ritiro
Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione
a quattro elevazioni fuori terra, a struttura in c.a.

Attestazione di Deposito ex L.R. 135/1982:
in data 23-7-1985 N° 19027
Ditta: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]
Calcolista: [REDACTED]
Costruttore: lavori in economia
Direttore dei lavori: [REDACTED]
Collaudatore: [REDACTED]



L'INGEGNERE CAPO

MISTO:

- la domanda della Ditta in oggetto;
- la relazione a struttura ultimata redatta in data 15-7-1986 del Direttore dei lavori [REDACTED];
- il certificato di collaudo statico redatto in data 30-7-1986 Ing. Pietro GRECO

CONSIDERATO:

- Che la relazione ed il certificato di collaudo prodotti attestano l'avvenuta osservanza delle norme sismiche della Legge 2/2/1974 n°64;

C E R T I F I C A

Che i lavori in oggetto, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla Legge 2/2/1974 n°64.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'Art.28 della Legge citata e dell'Art.8 della L.R. 15/11/1982 n°135.-

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra Trapani)

D.N./
P.A./

Figura 41 - Art. 28 Genio Civile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 - fax 090364154	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 49
-----------------------------	--	----------------

MUNICIPIO DI MESSINA
Assessorato all'urbanistica XI Ripartizione

N. 12366/CE

IL SINDACO

Vista l'istanza in data [REDACTED] della Ditta [REDACTED]
tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità
sotto descritta:

Visto il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, nella seduta di [REDACTED]
in variante in quella del [REDACTED] ed in convalida il [REDACTED];

Visto il certificato del Genio Civile in copia autenticata, del [REDACTED]
n. [REDACTED];

Visto il certificato di collaudo in copia autenticata, rilasciata dal Genio Civile di Messina
in data [REDACTED] n. [REDACTED];

Visto il certificato di conformità, in copia autenticata, dell'Assessorato all'Urbanistica
XI Ripartizione del [REDACTED];

Visto il verbale d'ispezione Sanitario del [REDACTED] e il nulla osta dell'Ufficiale
Sanitario del [REDACTED];

Visto l'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265;

Vista l'attestazione del versamento della tassa di CC.GG. del [REDACTED];

Ritenuto che non sussistono causa di insalubrità;

DICHIARA

che con decorrenza del 14/2/87 l'immobile di proprietà della
Ditta [REDACTED]

sito in questo Comune nel Vill. Ritiro, via S. Iachiddu

composto da: n. 6 appartamenti dislocati al 1°, 2° e 3° piano
del fabbricato a quattro elevazioni f.t.

E' ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI E URBANISTICI. Il vasto locale realizzato a
piano terra ha i requisiti dell'agibilità secondo le indicazioni d'uso
Dalla Sede Municipale, addì [REDACTED] contrassegnate in progetto.

Centro Stampa Economica Mod. 409

per [REDACTED]
11-3-87
[REDACTED]

9 MAR 1987
PAL SINDACO
ASSESSORE DELEGATO
[REDACTED]

Figura 42 – Certificato di abitabilità

Dall'esame della documentazione è emersa l'assenza di una porta e di un tramezzo rispetto ad una finestra approvata nel progetto di variante.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154 Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it	
---	--

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 50
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

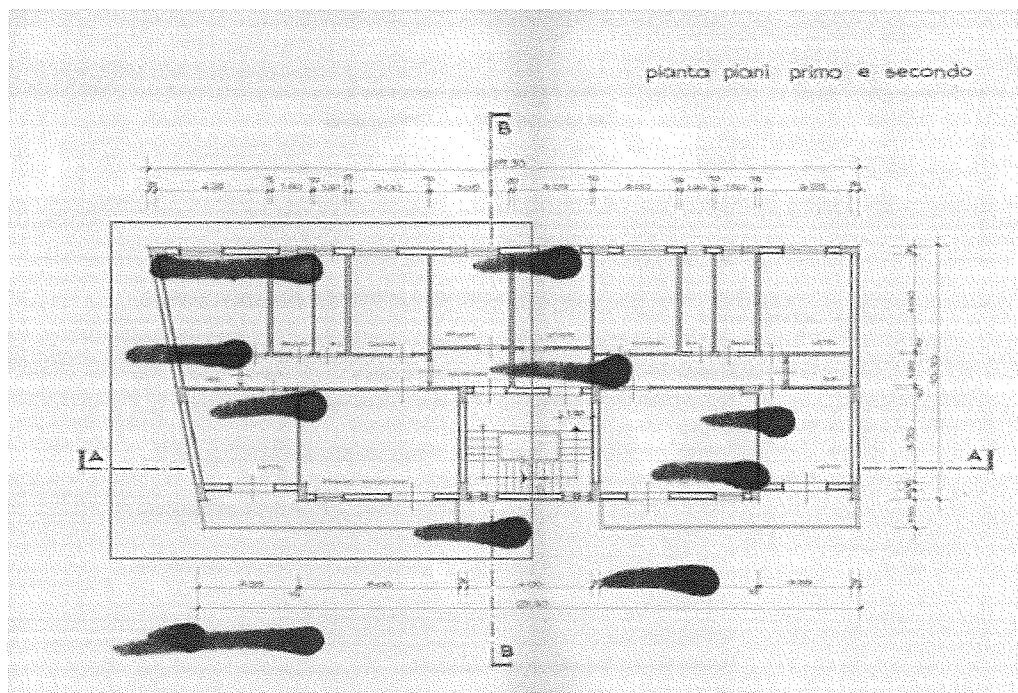


Figura 43 – Pianta piano primo progetto originario

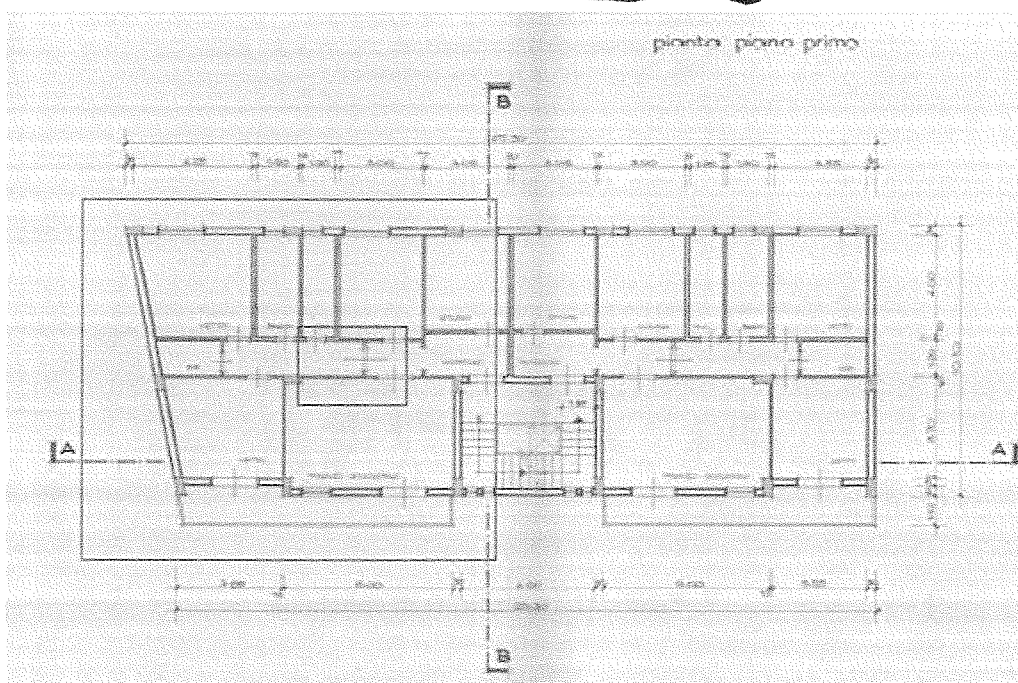


Figura 44 – Pianta piano primo progetto di variante

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 51
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHOOU	

2.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO (17/05/2018)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MESSINA [REDACTED]

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 12400 del: 23/11/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuale: 3
Annotamenti in calce individuali: 3
Comune di: MESSINA (ME)
Catasto F Foglio: 100 Particella: 904 Subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- 1 ☐ ISCRIZIONE del 05/01/2005 - Registro Particolare 45 Registro Generale 440
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE RA T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Reportorio 46720903 del 20/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/72
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 7935 del 20/06/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 866 Registro Generale 7418
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Reportorio 13632015 del 11/03/2016
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1061 del 29/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 358 Registro Generale 2765
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Reportorio 5352017 del 01/02/2018
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1063 del 29/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

DOPO LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO (17/05/2018)

 Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di MESSINA - Territorio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Ispezione telematica [REDACTED] [REDACTED] Richiedente MNGDNC		Ispezione ipotecaria Data 23/11/2025 Ora 18:21:16 Pag. 4 - Fine n. T1 12400 del 23/11/2025 Inizio ispezione 23/11/2025 18:19:42 Tassa versata € 4,00
Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla form. della Nota di Iscrizione numero di registro particolare 369 del 06/02/2018		
Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 29/04/2025 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 1063 Registro generale n. 11062 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI		
Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni		
Rettifiche Non sono presenti rettifiche		
Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive		

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2

"...I believe since his release in his own country
under Federal FBI protection ...
because while in custody personnel in charge of
your organization ..."

[illegible]

2

[REDACTED]

[illegible][illegible][illegible]

SENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 04
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU

[illegible][illegible]

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

The image shows a collage of documents related to a property in Messina. It includes a map of the area, a cadastral plan (Foglio N. 606, Scala 1:500), and several administrative forms. One form is titled 'ESTRATTO DI MAPPA' and another 'CONFERMA DI VALIDITA'. There are also stamps from the 'UFFICIO TECNICO UFFICIALE DI MESSINA' and various signatures and dates.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

2.8. SPESE DI GESTIONE

Prima di un eventuale acquisto sarà necessario verificare l'ammontare delle spese insolute, eventuali lavori che dovranno essere effettuati nello stabile e verificare il valore della quota condominiale.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile è sito in una zona in cui è necessario un intervento di risanamento globale;

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 56
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile ha una posizione e conformazione tale da rendere difficile il parcheggio degli autoveicoli;
- è necessario ripristinare in via cautelativa la situazione ai tempi della presentazione della variante: ossia ripristinare un tramezzo ed una porta nel corridoio e verificare se la posizione dei tramezzi rientra nelle tolleranze costruttive. Si potrebbe tentare in alternativa la via della regolarizzazione urbanistica mediante una CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione previo l'assenso di tutti gli enti coinvolti.

[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2015 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 57
-----------------------------	--	----------------

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04 – BENE IMMOBILE

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per l'unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154 Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it	
--	--

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. RD 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 58
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 22/2015/18 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 59
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDI	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@incpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 88/20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 60
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Ritiro.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO	pag. 61
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".

Vi è da rilevare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".

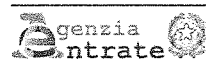
Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Ritiro/Viale Giostra/Tremonti secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (primo semestre

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO Q4 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 62
----------------------	--	---------

2025):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA%20-%20VIA%20DEL%20FANTE%20-%20TREMONTI%20-%20TORRENTE%20TRAPANI%20ALTO%20-%20GIOSTRA%20-%20VIA%20REGINA%20ELENA%20-%20VIA%20REGINA%20MARGHERITA

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1150	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,5	5,2	L
Autorimesse	Normale	550	810	L	3,4	5	L
Box	Normale	500	740	L	4,4	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	480	720	L	3,6	5,4	L
Posti auto scoperti	Normale	400	590	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	5,4	7,7	L

Stampa

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

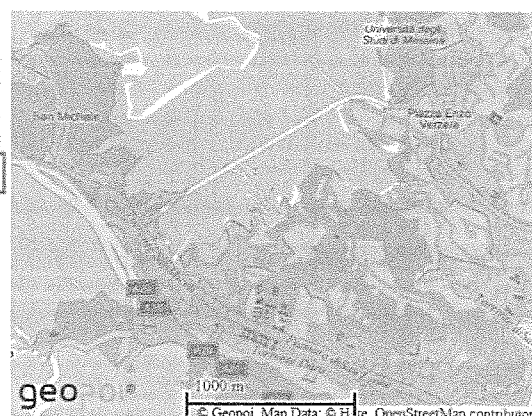
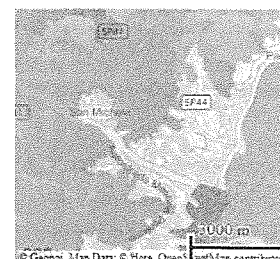
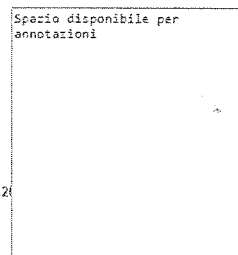
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottime
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)



b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 63
----------------------	--	---------

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tempocasa): (€/mq): 1.350,00;
- Agenzia Immobiliare (Italcasa): (€/mq): 1.018,00;
- Agenzia Immobiliare (Promedia Casa Messina Nord): (€/mq): 1.160,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.170,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore medio delle diverse quotazioni di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 64
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

mercato e del valore OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 65
----------------------	--	---------

Edition, 2003).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 - fax 090364154	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 66
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;

- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 1.170,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI	pag. 67
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe ₁		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali] – Kpe ₂		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
<i>Negativa</i>		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi ₁		
<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie ₁		
Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI	pag. 68
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie ₂			
	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie ₃		
Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie ₄				
Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]				
Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti				
Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2018 FALLIMENTO DI	pag. 69
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO G4 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zona notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 70
----------------------	--	---------

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui ₃	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,992$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 0,97$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,885$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,86$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 1.000,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 71
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto *"nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 72
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 73
-----------------------------	--	----------------

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154		Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it
--	--	---

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO P. [REDACTED]	pag. 74
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. Ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 75
----------------------	--	---------

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inopec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2016 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 76
----------------------	--	---------

fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. RD 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 77
-----------------------------	---	----------------

accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq **126,00** arrotondato per eccesso.

3.3. VALORE DEL LOTTO BENE IMMOBILE

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 126.000,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alle pratiche edilizia e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per eventuali spese e vizi occulti pari a € 16.000,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 04 bene immobile sia pari a € 110.000,00.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 78
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04 - BENI MOBILI

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il lotto in esame è costituito da arredi che trovano sistemazione in un immobile sito al primo piano in via S. Jachiddu n.ro 72 nel Comune di Messina.

L'inventario è stato eseguito in data 30/10/2018.

I beni sono stati stimati calcolando il corrente costo di riacquisto, inteso come il costo necessario per riacquistare gli stessi beni (basandosi su tecnologie e materiali correnti) rettificato secondo fattori quali il deperimento fisico e l'obsolescenza tecnologica e funzionale. Di seguito si procederà all'elencazione di detti beni mobili, riportando il valore stimato complessivo.

4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI A SEGUITO DI INVENTARIO

Di seguito si riportano le quantità e la tipologia del materiale inventariato stanza per stanza.

- Soggiorno:
 - credenza incassata a muro;
 - tavolo con 4 sedie;
 - sparcchiatavolo;
 - tavolino basso con ripiano in vetro;
 - divano a tre posti;
 - carrello portatelevisore;
 - 1 quadro e lampadario.
- Cucina:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO C. [REDACTED]	pag. 79
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

- mobili in legno;
- piattaja;
- lavello e cucina 4 fuochi,
- tavolo con 3 sedie in legno scuro,
- frigorifero e mensola tutto il legno ad incasso in struttura di muratura e piastrelle di color azzurro;
- lampadario.
- Camera da letto:
 - armadio in legno scuro 4 stagioni a quattro ante,
 - letto matrimoniale in metallo;
 - due comodini;
 - carrello in legno;
 - omino portabiti,
 - n 2 sedie in finta pelle scura.
- Stanzetta adibita a deposito:
 - due piccoli mobili a due ante ciascuna e una libreria;
 - n 2 sedie in metallo nero;
 - divanetto a due posti;
 - libreria grande in legno;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inpec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 79
-----------------------------	--	----------------

- mobili in legno;
- piattaiia;
- lavello e cucina 4 fuochi,
- tavolo con 3 sedie in legno scuro,
- frigorifero e mensola tutto il legno ad incasso in struttura di muratura e piastrelle di color azzurro;
- lampadario.
- Camera da letto:
 - armadio in legno scuro 4 stagioni a quattro ante,
 - letto matrimoniale in metallo;
 - due comodini;
 - carrello in legno;
 - omino portabiti,
 - n 2 sedie in finta pelle scura.
- Stanzetta adibita a deposito:
 - due piccoli mobili a due ante ciascuna e una libreria;
 - n 2 sedie in metallo nero;
 - divanetto a due posti;
 - libreria grande in legno;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154		Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@inqpec.eu - mangano.domenico@alice.it
--	--	---

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN VACHIDDU	pag. 81
-----------------------------	--	----------------

- cassapanca in legno;
- piccola scarpiera;
- portaoggetti;
- vaso grande portaombrelli.

4.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI OGGETTI OGGETTO DI INVENTARIO

Di seguito si riporta la documentazione fotografica di parte dei beni rinvenuti in sede di inventario e spostati all'interno dell'immobile.

4.3.1. Soggiorno

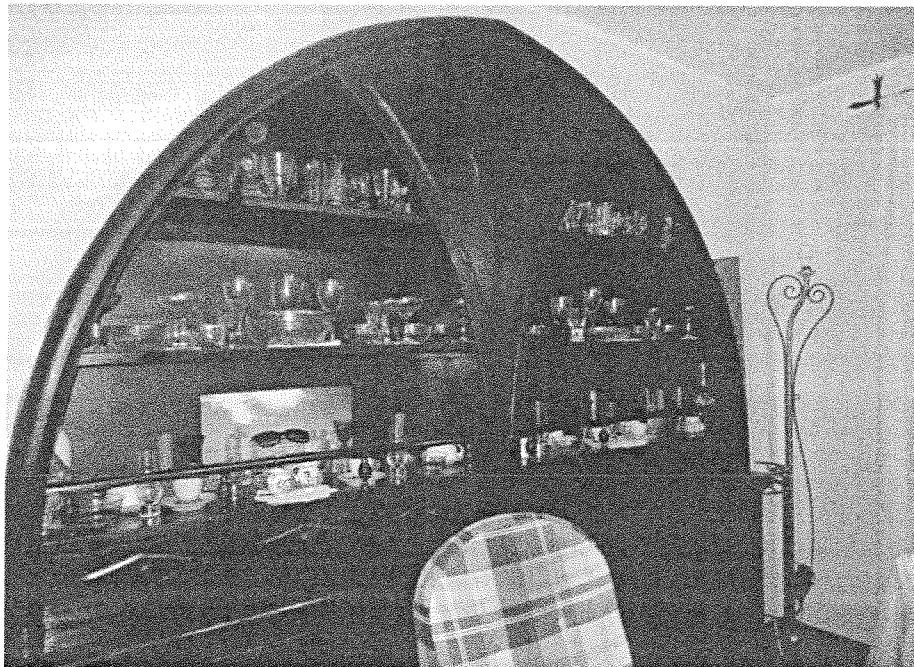


Figura 45 – Soggiorno

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	[REDACTED]
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

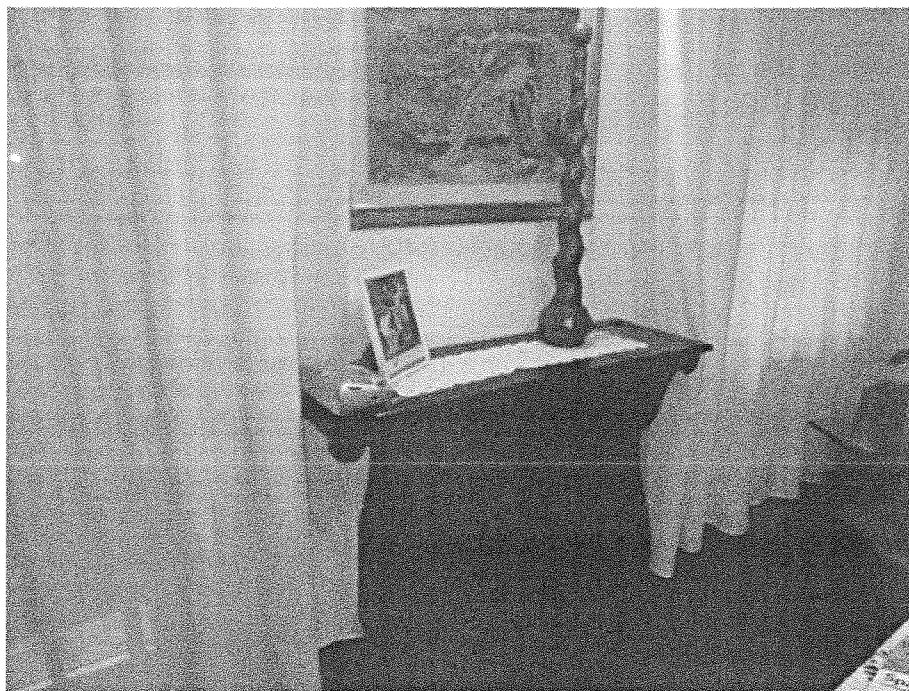


Figura 46 – Soggiorno

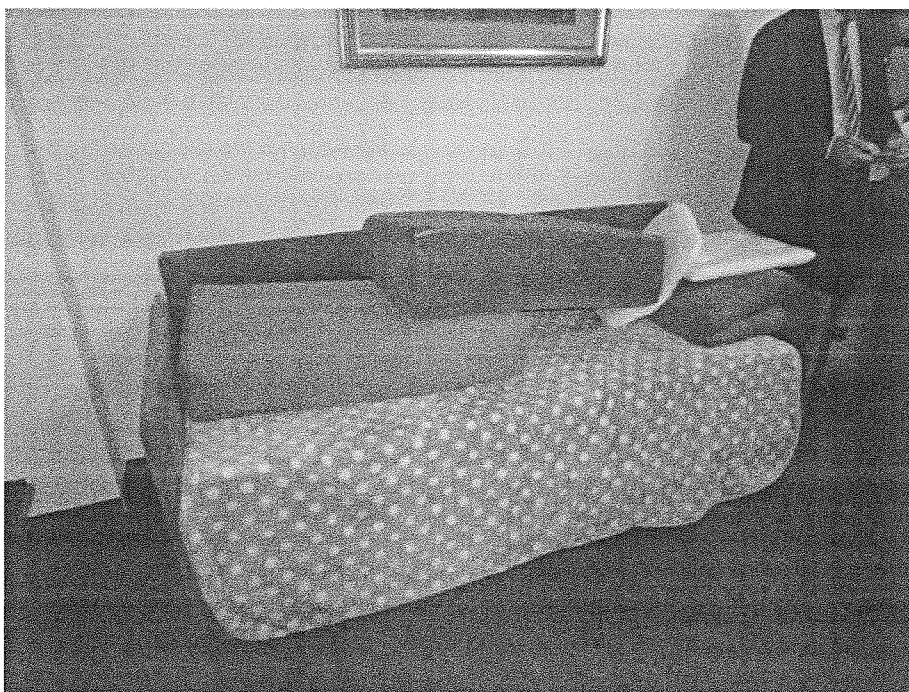


Figura 47 – Soggiorno

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 63
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

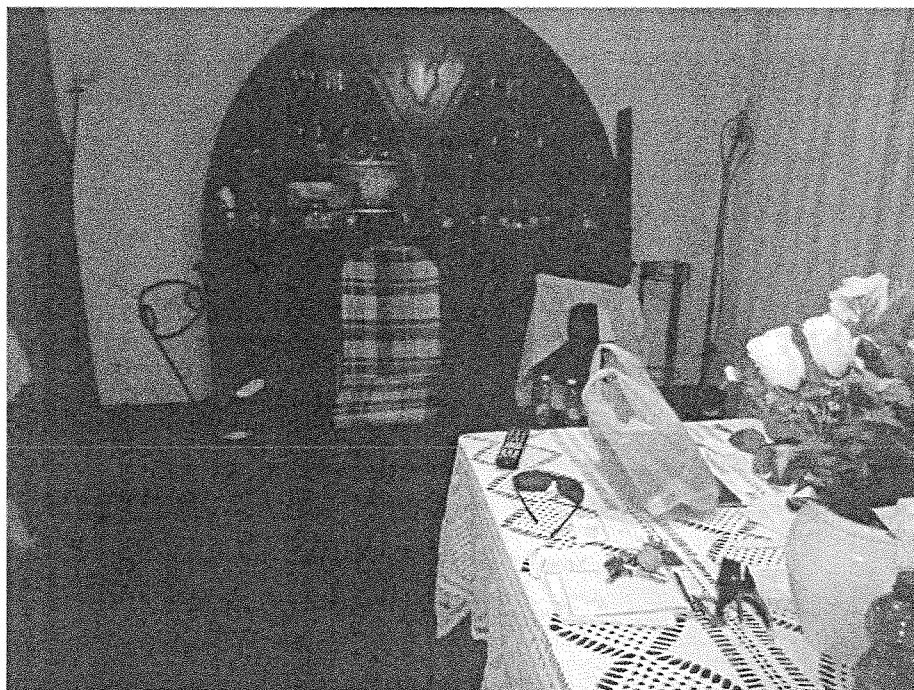


Figura 48 – Soggiorno

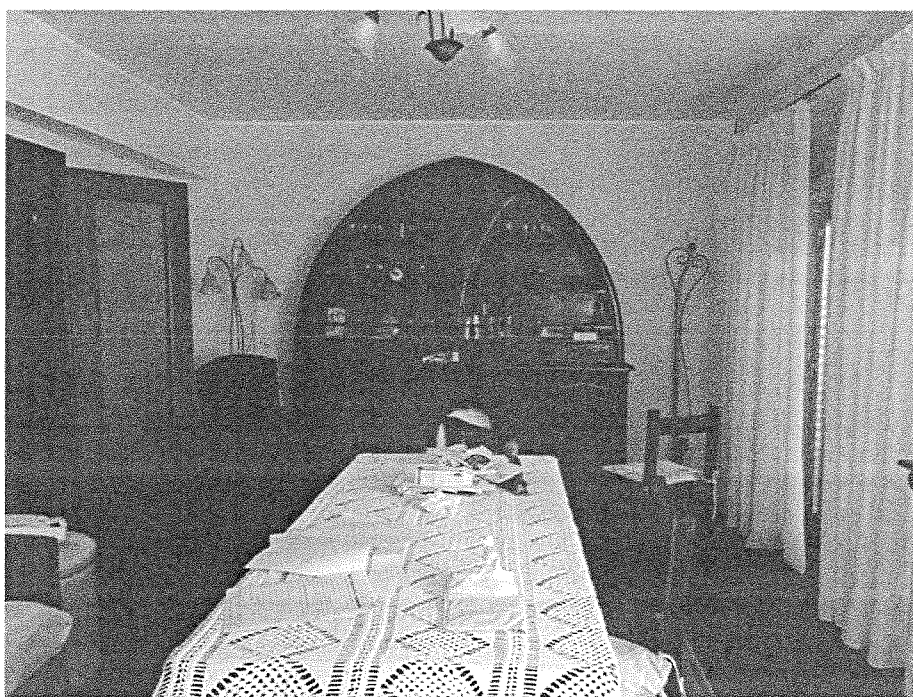


Figura 49 – Soggiorno

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 84
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

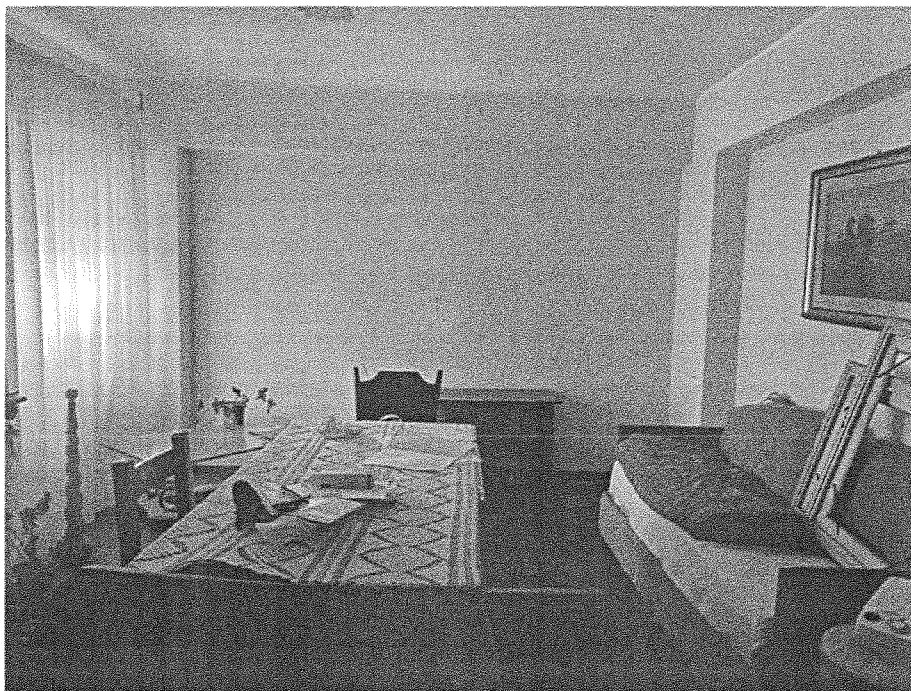


Figura 50 – Soggiorno

4.3.2. *Cucina*



Figura 51 – Cucina

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 85
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

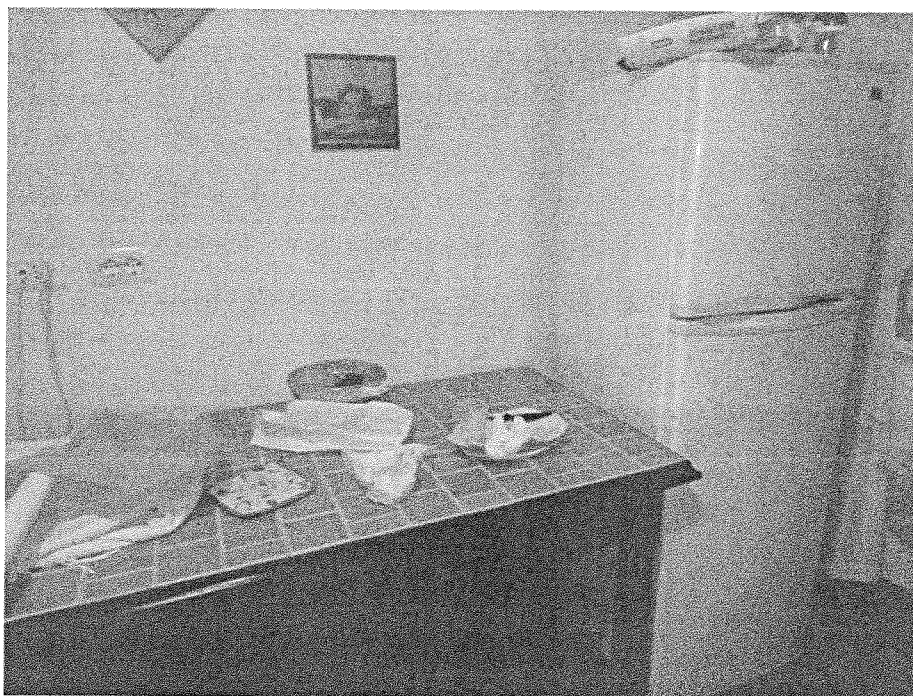


Figura 52 – Cucina

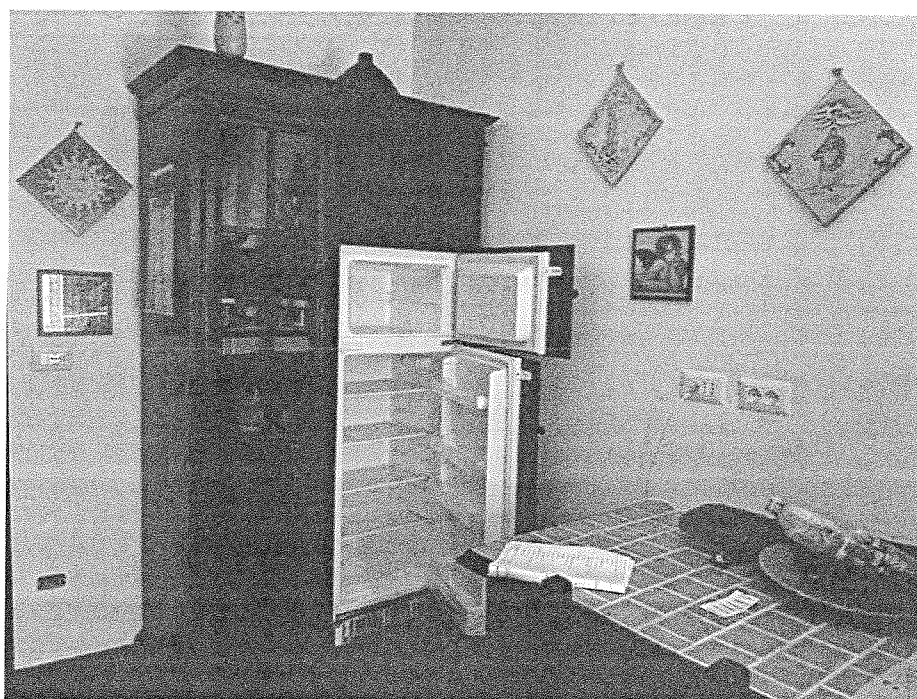


Figura 53 – Cucina

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 86
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.3. Stanza da letto

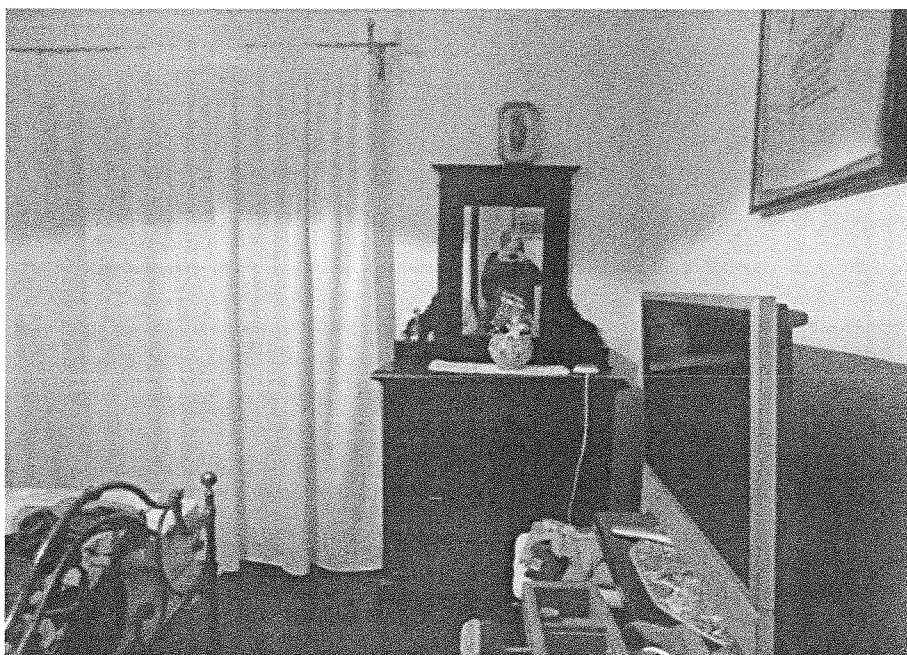


Figura 54 – Stanza da letto

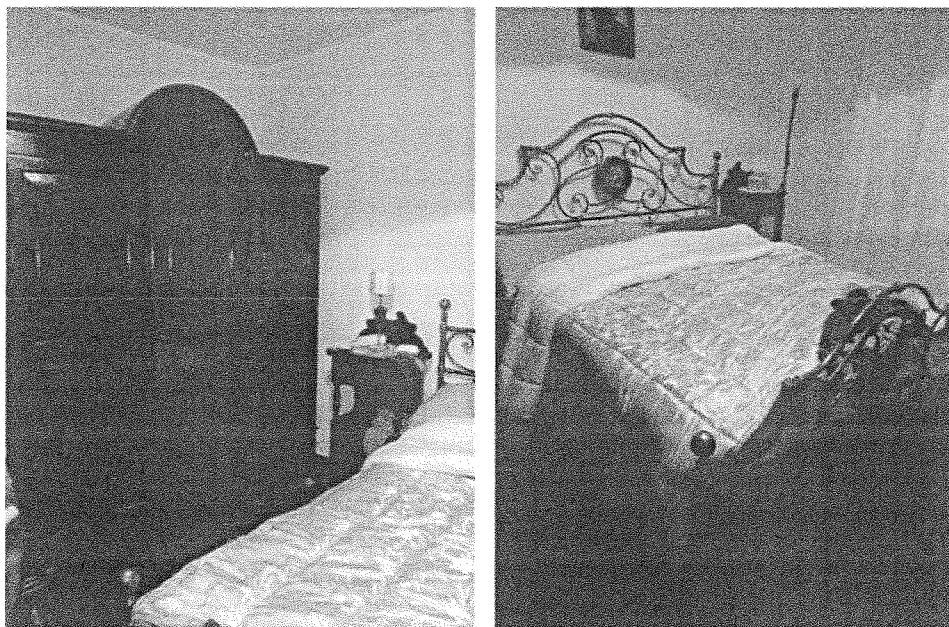


Figura 55 – Stanza da letto

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI	pag. 87
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

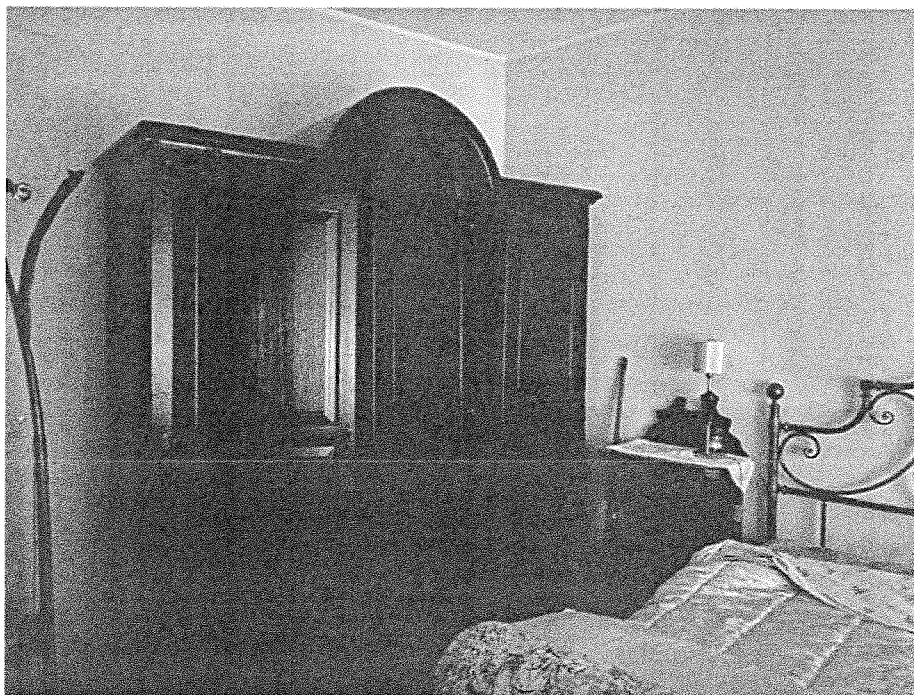


Figura 56 – Stanza da letto

4.3.4. Stanza deposito

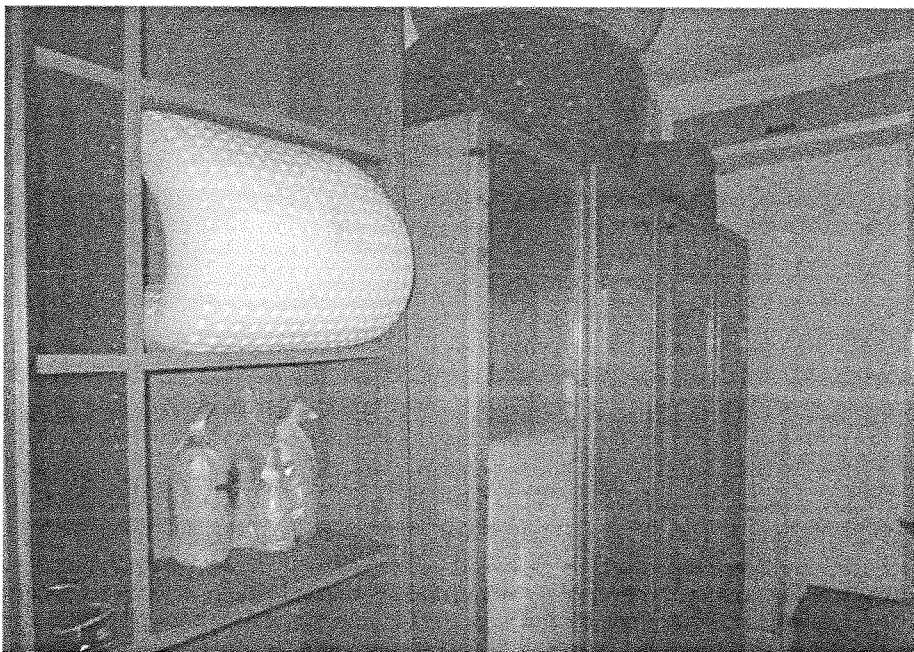


Figura 57 – Stanza deposito

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 88
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

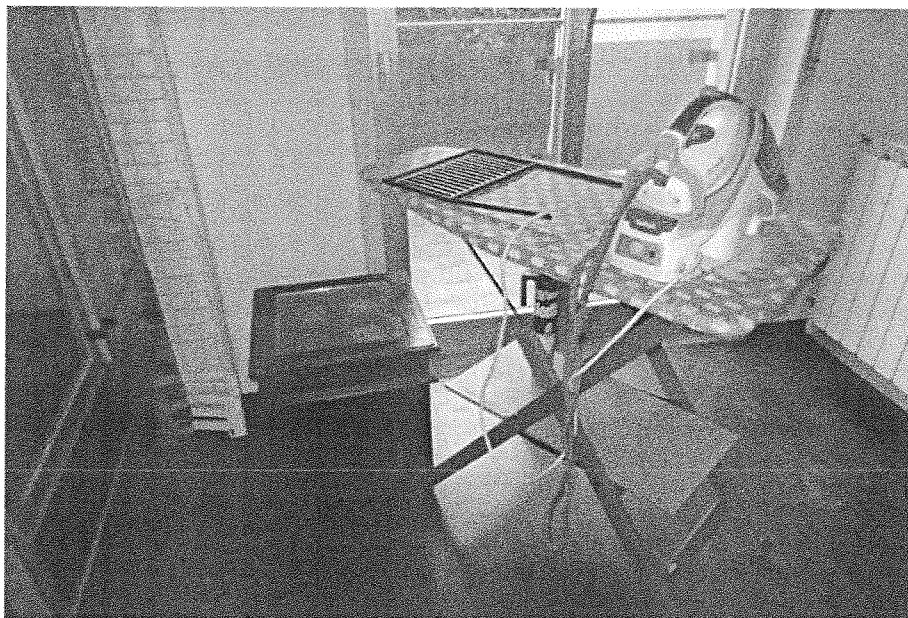


Figura 58 – Stanza deposito

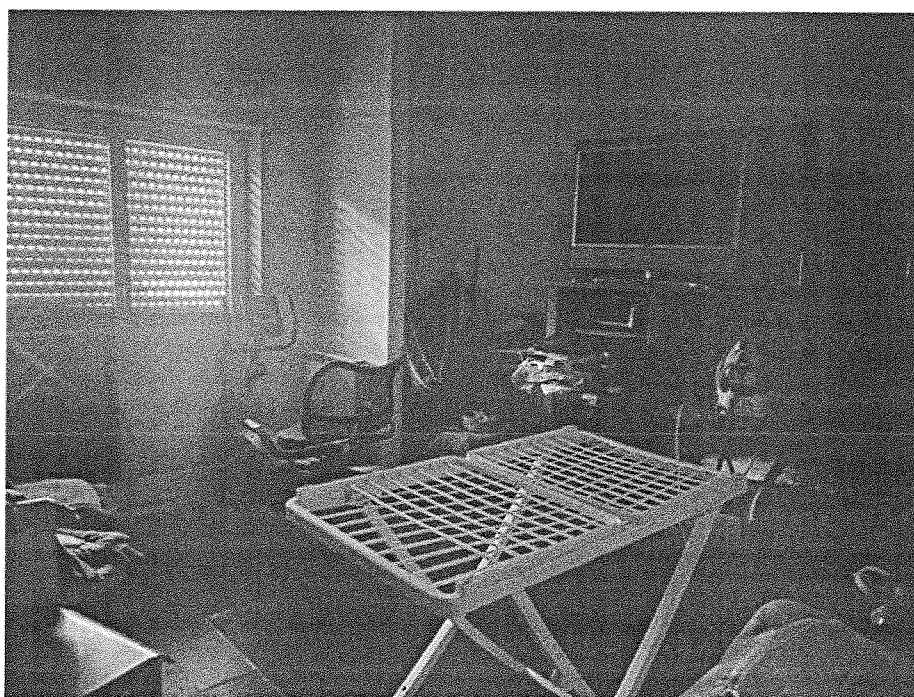


Figura 59 – Stanza deposito

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2016 FALLIMENTO DI	pag. 89
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.5. *Bagni e Corridoio*

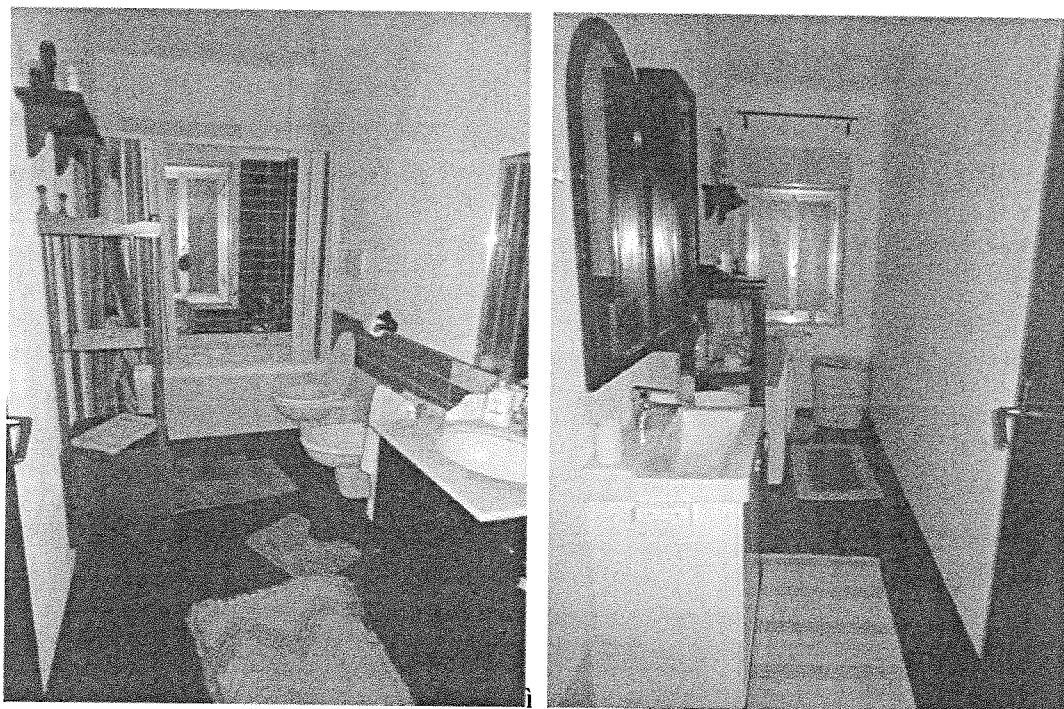


Figura 60 – Bagni



Figura 61 – Corridoio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@inpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 90
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.6. Studio

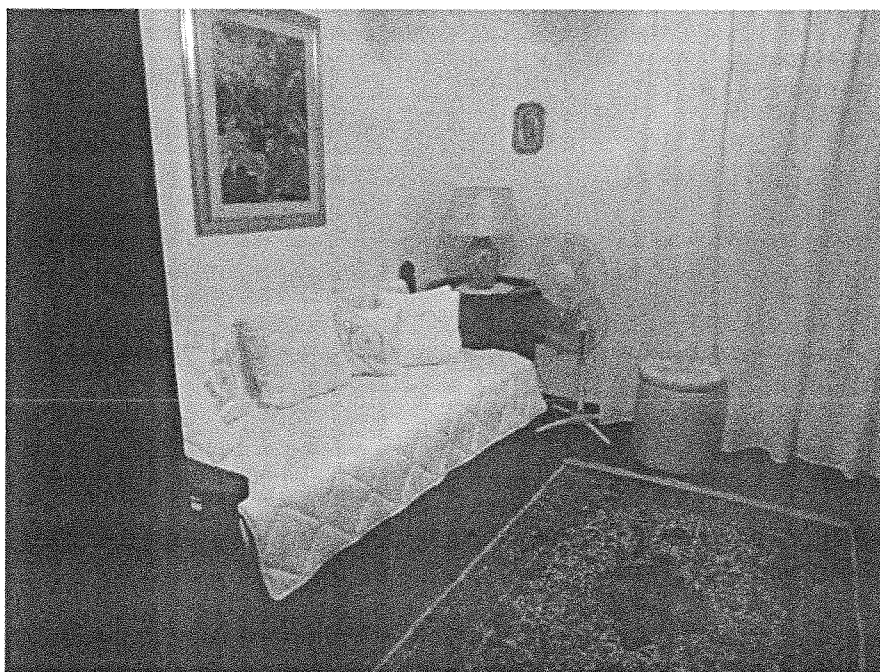


Figura 62 – Studio

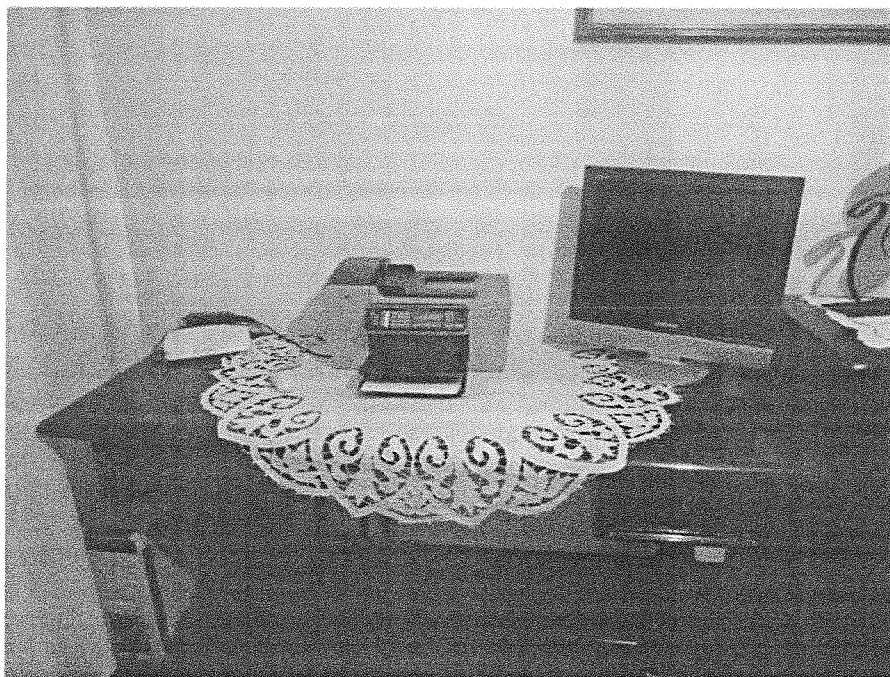


Figura 63 – Studio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 91
-----------------------------	--	----------------

4.4. VALORE DEL LOTTO 04 – BENI MOBILI

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed eseguendo delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a euro 25.000,00.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu • mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 92
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

5. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a civile abitazione, sito in Messina località Ritiro nella zona del Viale Giostra. Nella stessa sono stati stimati i beni mobili presenti.

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 126 mq ed è composto da cinque vani oltre servizi.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 04 per i beni immobili che a parere dello scrivente è pari a € 110.000,00.

Di contro considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 04 beni mobili che a parere dello scrivente è pari a € 25.000,00.

Per cui il valore di mercato dell'intero lotto 04 è pari ad € 135.000,00.



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 93
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 04 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio fallimenti

Il giudice delegato

dott. Giuseppe Minutoli

esaminati gli atti del fallimento n. 20 /2018 R.G.F.;

letta l'istanza del curatore del 20 luglio 2018;

P.Q.M.

Autorizza la curatela alla rimozione dei sigilli per consentire l'inizio delle operazioni d'inventario dei beni di proprietà della ditta fallita e, contestualmente, autorizza la nomina di un perito estimatore per la valutazione dei beni acquisiti al fallimento in persona dell'ing. Domenico Mangano.

Messina, 24/07/2018 .

Il GIUDICE DELEGATO

(Giuseppe MINUTOLI)

Firmato Dal MINUTOLI GIUSEPPE Inesso Di: ASUBAPEC S.P.A. MC CA 3 Sinal# 590622a576a0b6d23d1753da733da



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu • mangano.domenico@alice.it