


TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 20/2018
FALLIMENTO DI 

GIUDICE DELEGATO
DOTT. UGO SCAVUZZO

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. CARMELO PIRROTTA

BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 05
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA S. JACHIDDU
N.RO 70 E BENI MOBILI PRESENTI

(FOGLIO 100 - PARTICELLA 904 - SUB. 8 - LABORATORIO)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05 - BENE IMMOBILE.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO	14
2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA	14
2.5. PRATICHE EDILIZIE.....	19
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. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	55
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 05 – BENE IMMOBILE	57
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	57
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	68
3.3. VALORE DEL LOTTO BENE IMMOBILE	71
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05 - BENI MOBILI	72
4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	72
4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI A SEGUITO DI INVENTARIO.....	72
4.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI OGGETTI OGGETTO DI INVENTARIO	74
4.4. VALORE DEL LOTTO	84
5. CONCLUSIONI.....	85
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	86

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. 3
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO QS IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

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 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 4
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05 - BENE IMMOBILE

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 05 è costituito da un laboratorio artigianale, adibito a caseificio, situato al piano terra e facente parte 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 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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 5
-----------------------------	---	---------------

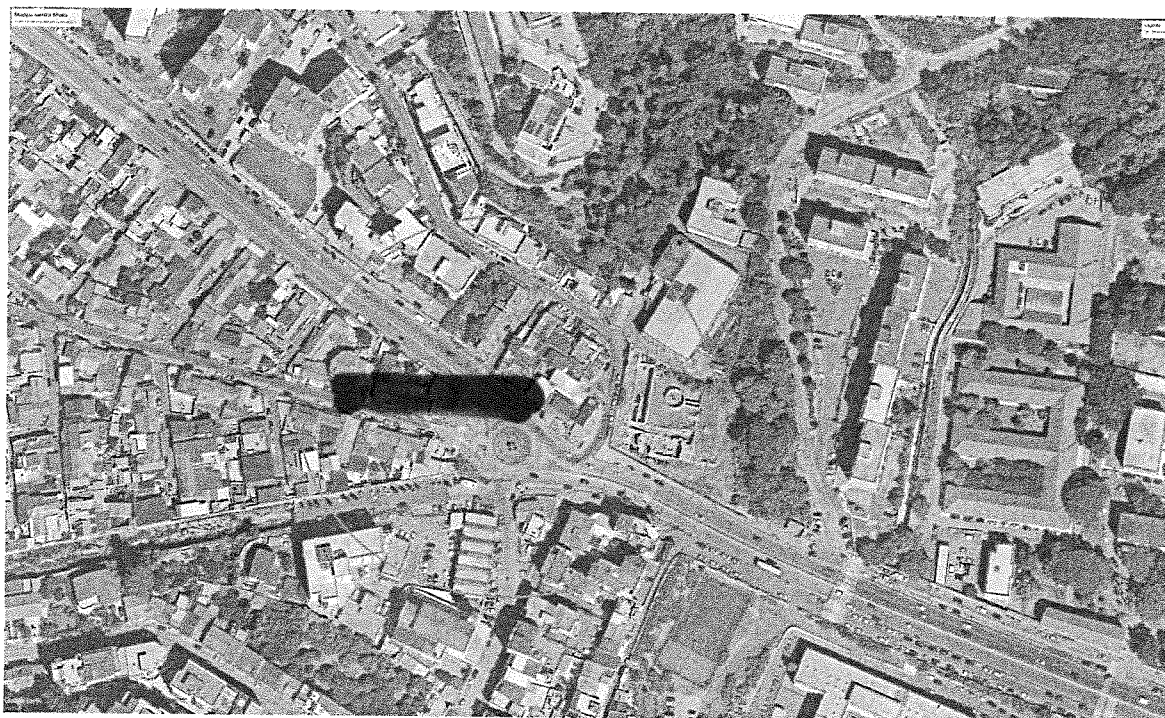


Figura 2 – Inquadramento Satellitare

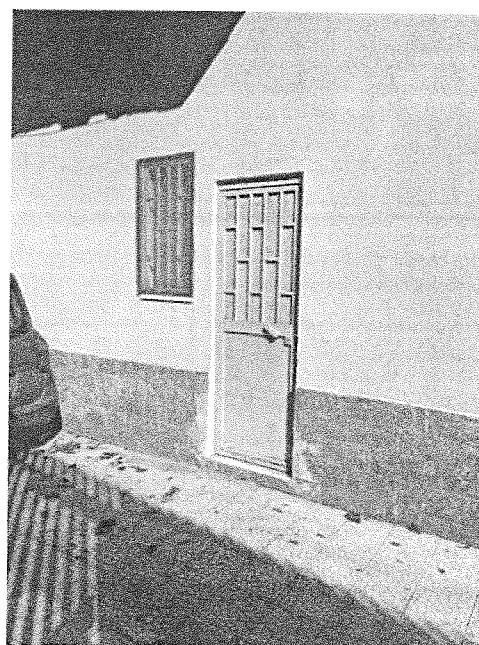


Figura 3 – Ingresso dello stabile e del laboratorio

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 D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 6
----------------------	--	--------

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 terra di un fabbricato fronte strada pubblica a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a laboratorio ed ha una superficie di circa 84 mq.

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

- foglio 100 particella 904 subalterno 8, categoria C/3, classe 3, consistenza 76 m², superficie catastale 84 m², posto al piano terra, rendita: € 266,91.

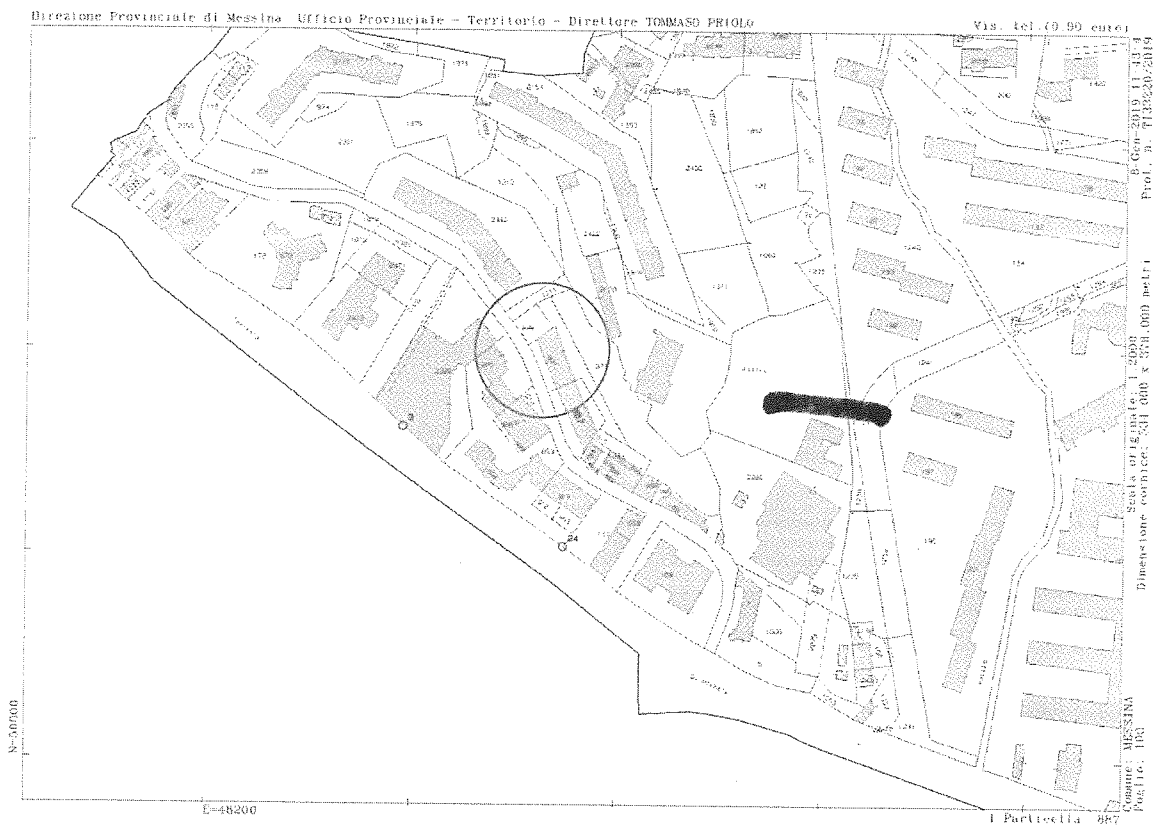


Figura 4 – Foglio di mappa catastale

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]	pag. 7
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2025

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

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 266,91

Zona censuaria 2,

Categoria C/3⁴, Classe 3, Consistenza 76 m²

Indirizzo: VIA SAN JACHIDDU n. 72 Piano T

Dati di superficie: Totale: 84 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 Pratica n. ME0176607 in atti dal 20/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10011.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904 Subalterno 8

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/06/2007
Pratica n. ME0226033 in atti dal 20/06/2007 OPIFICIO-
CASEIFICIO (n. 5163.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 100 Particella 904

> Indirizzo

VIA SAN JACHIDDU n. 72 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/06/2007
Pratica n. ME0226033 in atti dal 20/06/2007 OPIFICIO-
CASEIFICIO (n. 5163.1/2007)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 266,91

Zona censuaria 2,

Categoria C/3⁴, Classe 3, Consistenza 76 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008
Pratica n. ME0176607 in atti dal 20/06/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10011.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 84 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/06/2007, prot. n. ME0226033

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

[REDACTED]

1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
20/06/2007 Pratica n. ME0226033 in atti dal 20/06/2007
OPIFICIO-CASEIFICIO (n. 5163.1/2007)

Figura 5 – Visura 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]	pag. 8
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

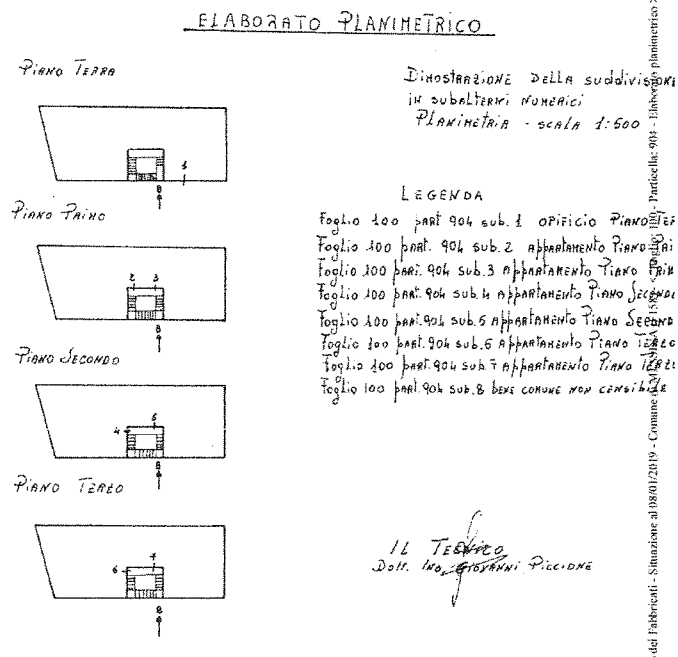


Figura 6 – Elaborato planimetrico

PIANO TERRA

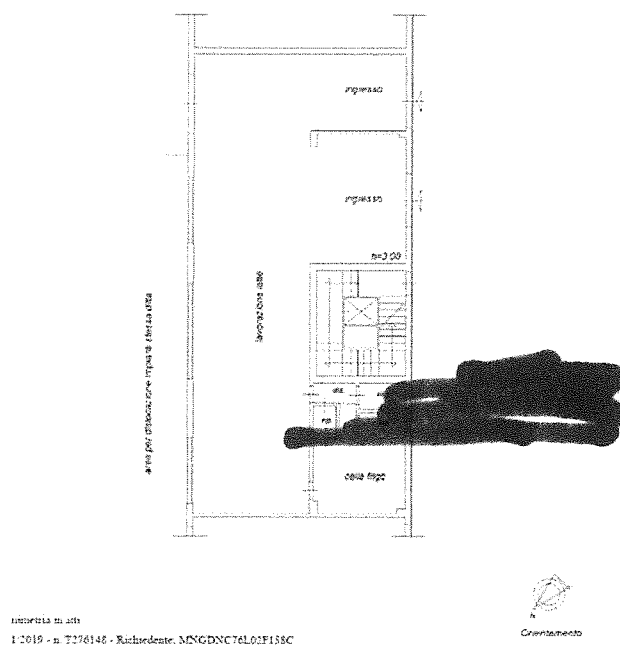


Figura 7 – Planimetria Catastale

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 DI	pag. 9
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHOV	

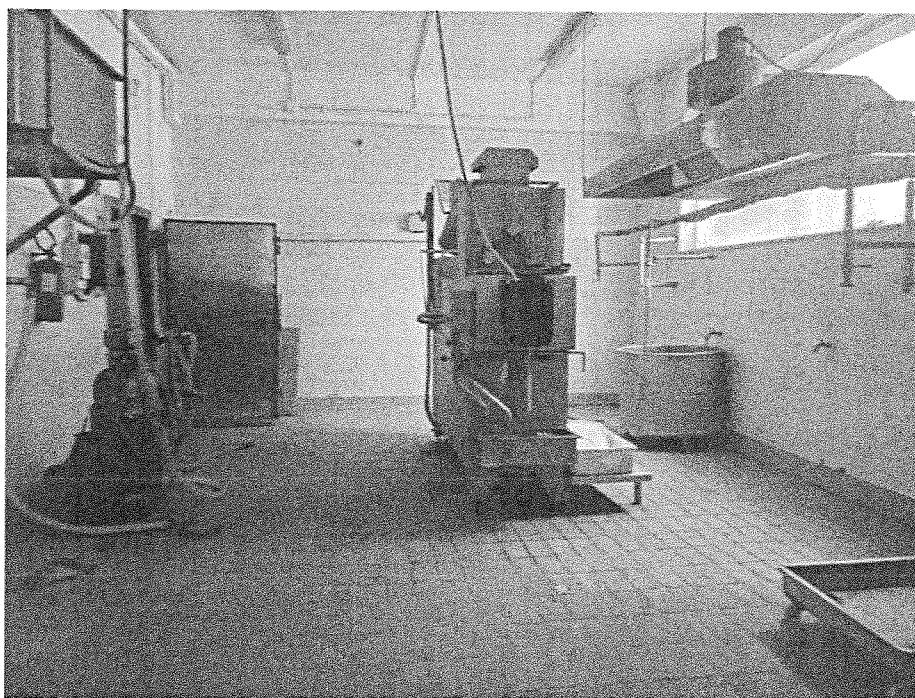


Figura 8 – Interno dell'immobile

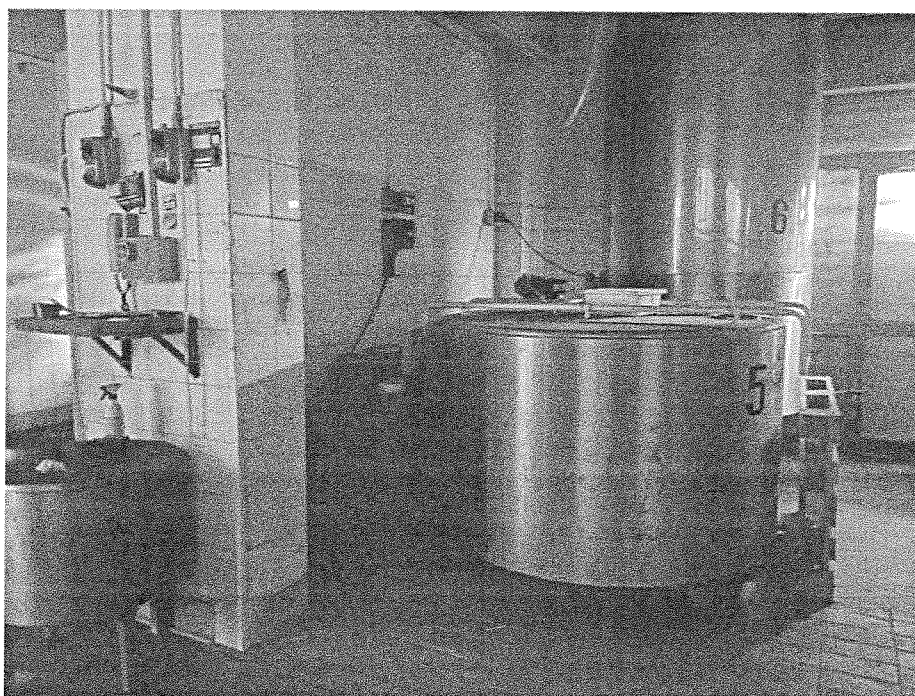


Figura 9 – Interno dell'immobile

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. 10
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

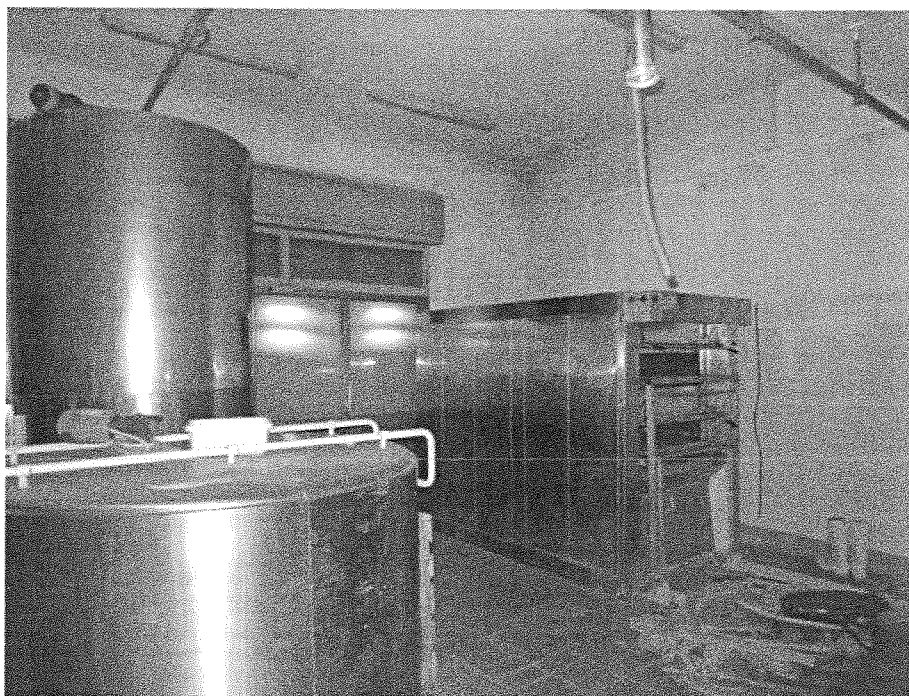


Figura 10 – Interno dell'immobile

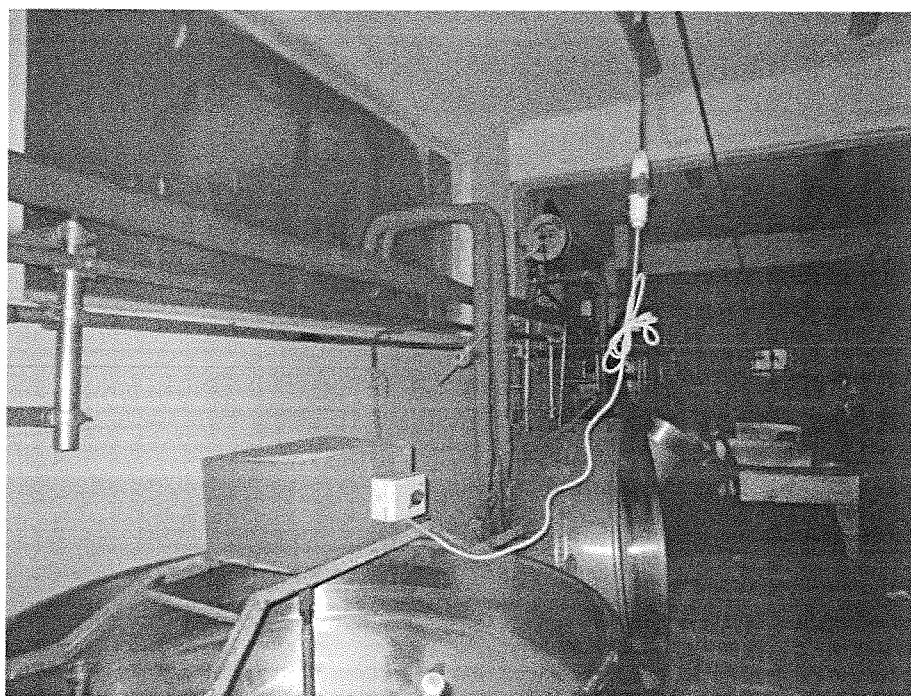


Figura 11 – Interno dell'immobile

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

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

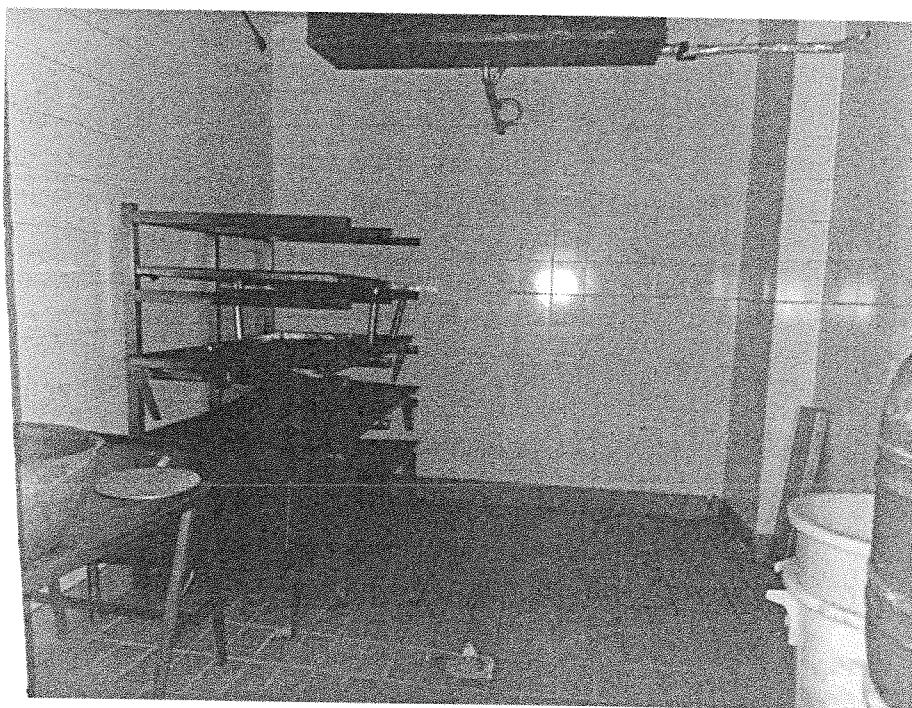


Figura 12 – Interno dell'immobile

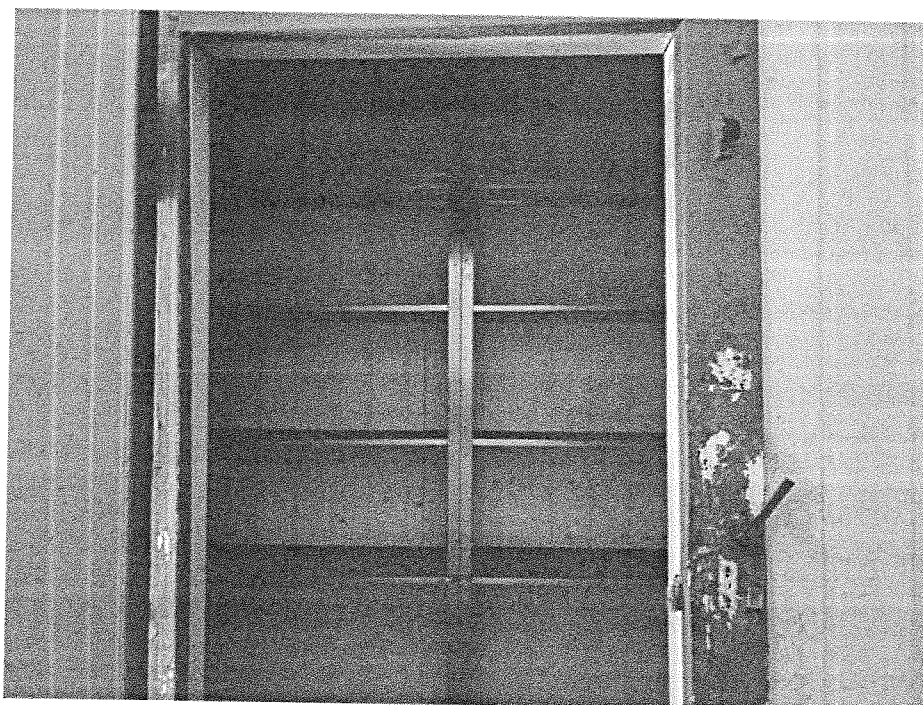


Figura 13 – Interno dell'immobile

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] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 12
-----------------------------	--	----------------

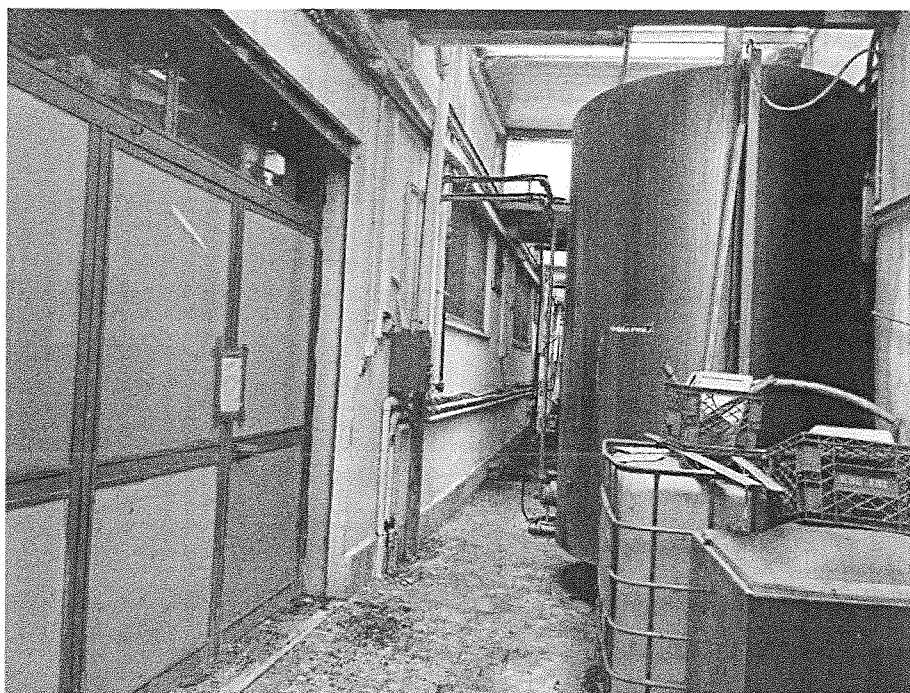


Figura 14 – Esterno dell'immobile

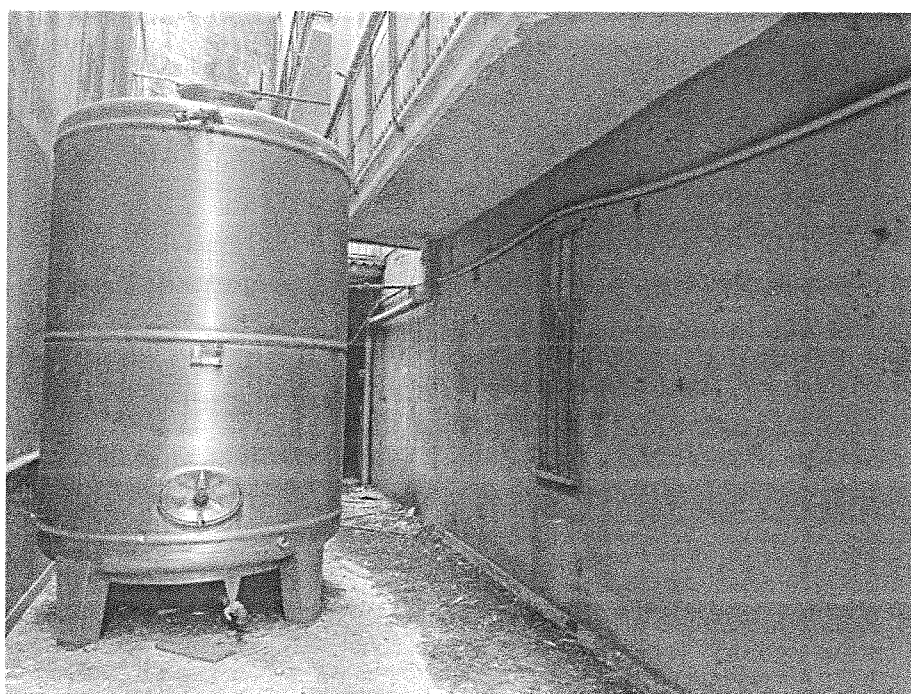


Figura 15 – Esterno dell'immobile

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] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 13
-----------------------------	--	----------------

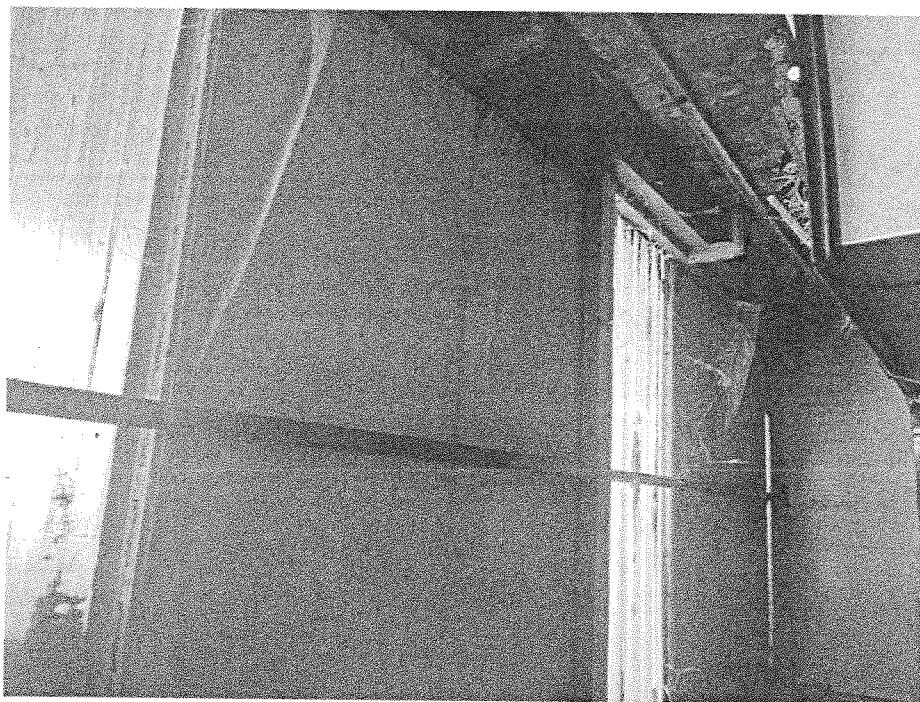


Figura 16 – Esterno dell'immobile

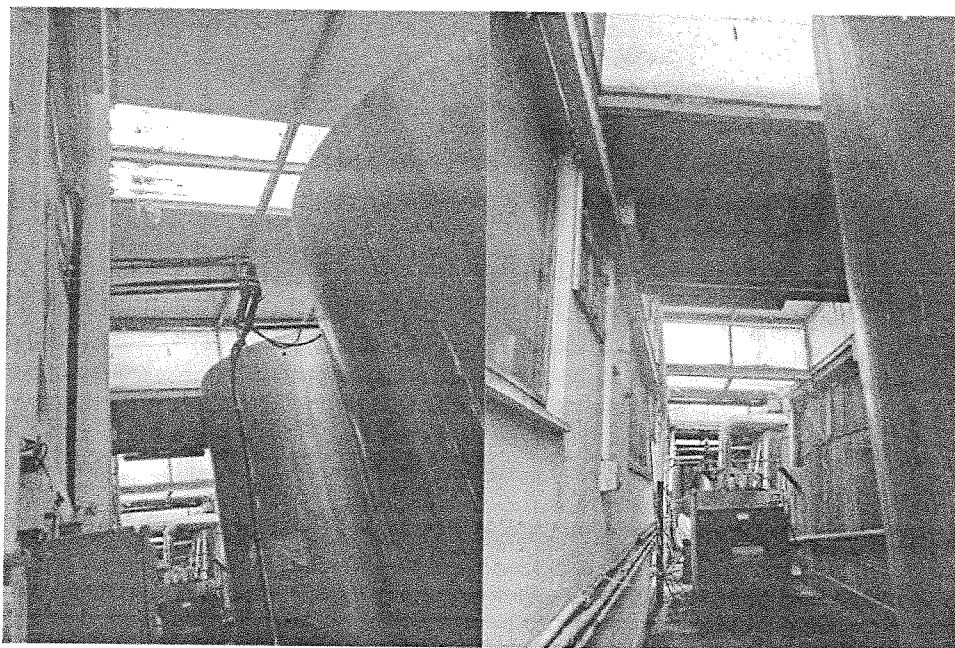


Figura 17 – Esterno dell'immobile

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato, all'interno sono presenti dei beni mobili che costituiscono i macchinari da lavoro del caseificio.

2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO – RESIDENZE" (articolo 65 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

Art. 65 *Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari*

p) *Piani di Risanamento.*



Figura 18 – Cartografia PRG

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 15
-----------------------------	--	----------------

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.

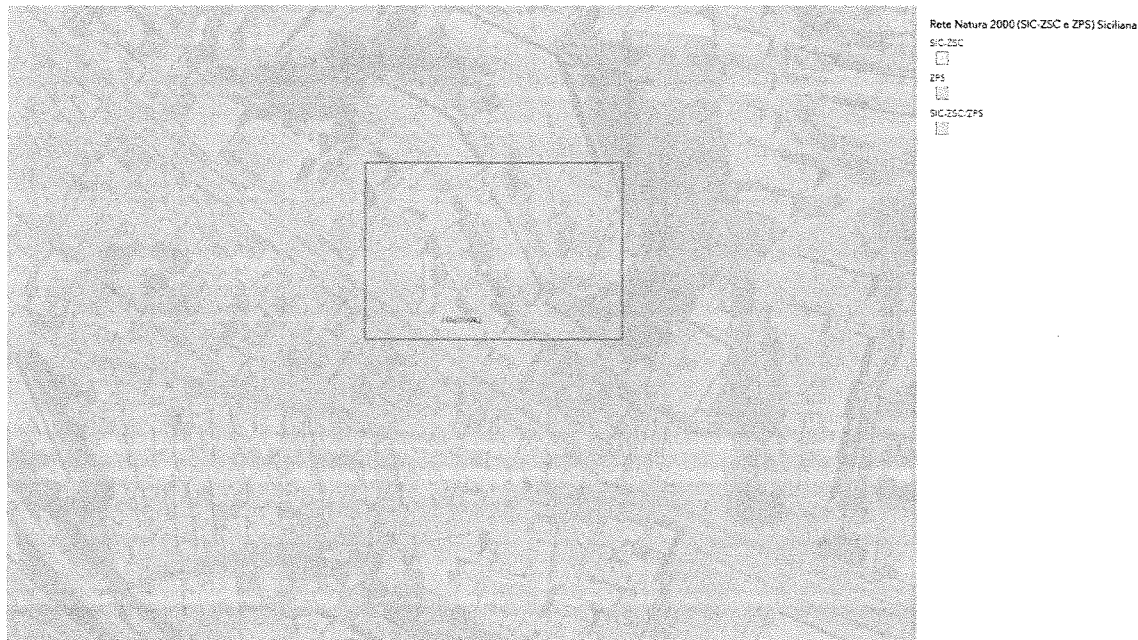


Figura 19 – Cartografia Rete Natura 2000

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

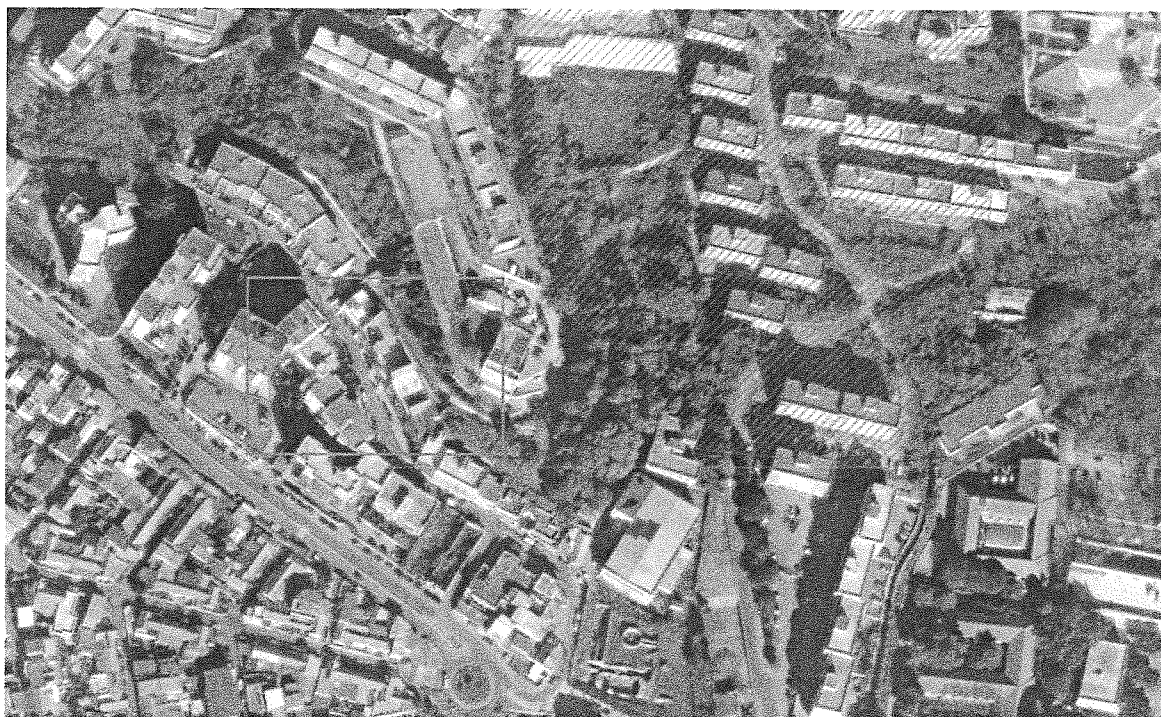


Figura 20 – Cartografia vincolo idrogeologico

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



Figura 21 – Cartografia PAI approvato con DSG 393 del 23/12/2021

- ricade esternamente al vincolo idrogeologico;

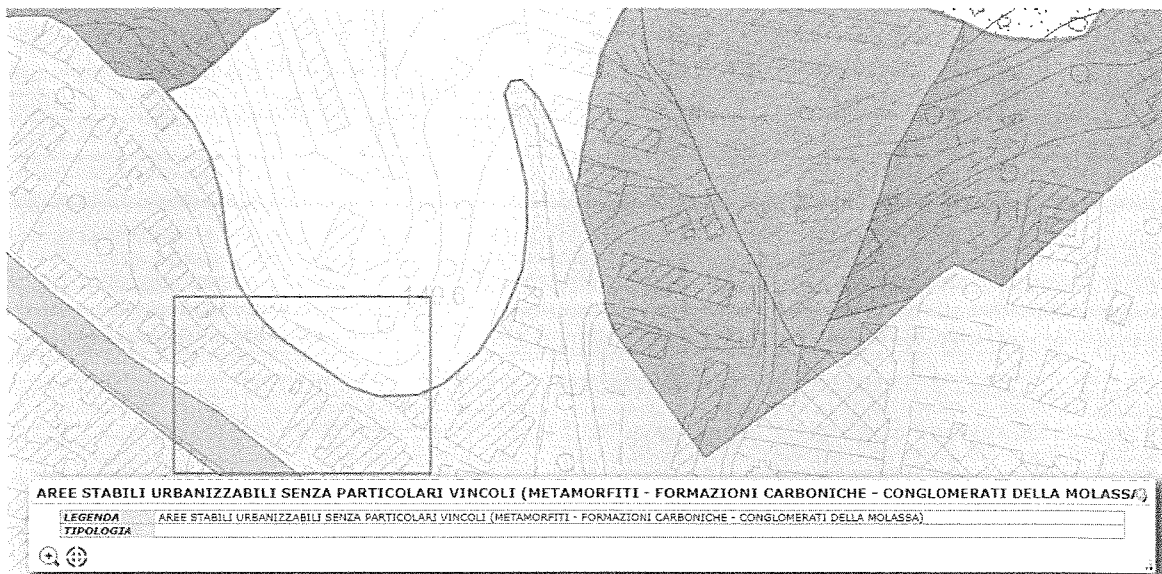


Figura 22 – Carta suscettività – PRG DDR 686

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



Figura 23 – Cartografia del piano di protezione civile comunale

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACIQUU	pag. 18
-----------------------------	---	----------------

- ricade nel piano paesaggistico Ambito 9 paesaggio locale 1;



Figura 24 – Cartografia piano paesaggistico - Beni Paesaggistici



Figura 25 – Cartografia piano paesaggistico – Regimi Normativi

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. 19
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2.5. PRATICHE EDILIZIE

Il progetto è stato autorizzato con concessione edilizia n.ro [REDACTED] 5.
Successivamente ha ottenuto la concessione edilizia integrativa n.ro [REDACTED]

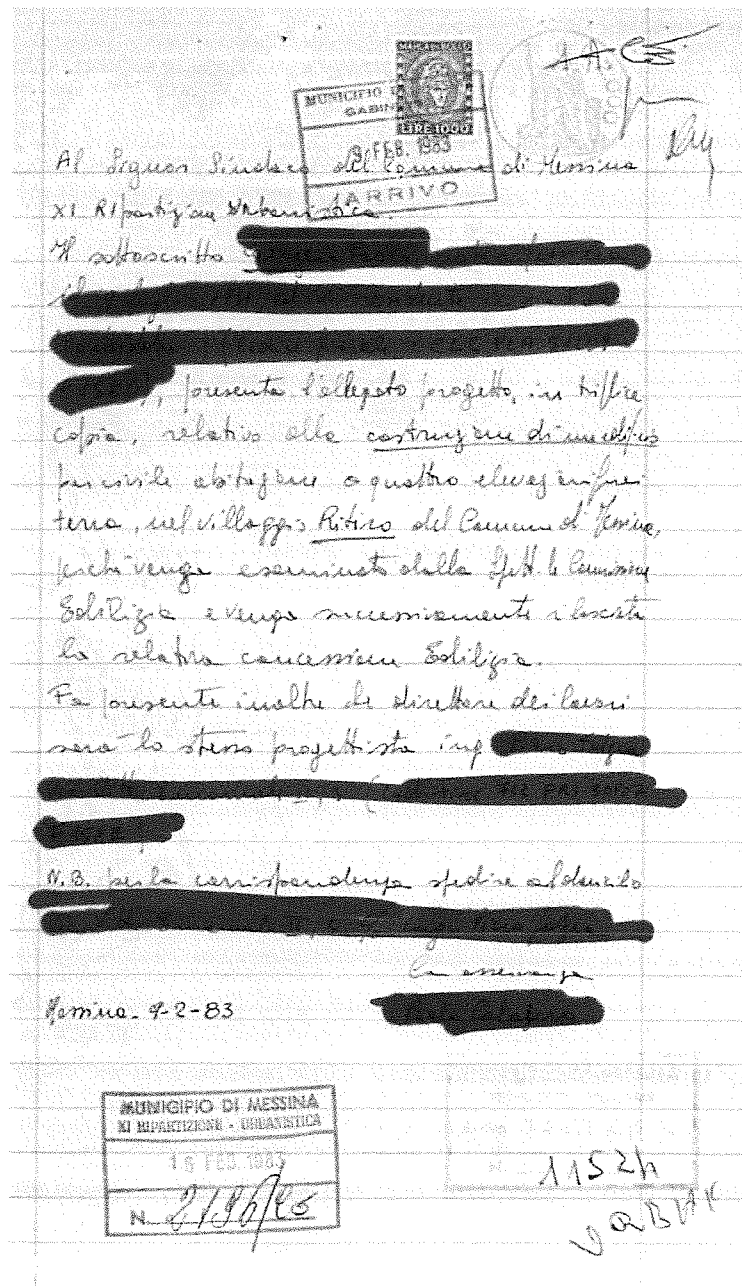


Figura 26 – Presentazione richiesta di concessione edilizia

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. 80/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 20
----------------------	--	---------

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 ~~terra~~ adibito a deposito commerciale.

Al primo piano si trovano due appartamenti contenenti ognuno tre camere, [REDACTED] forno, una cucina, un bagno ed un servizio, un ripostiglio ed [REDACTED]

Al secondo piano, vi sono due appartamenti simili 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, cucine e ripostiglio.

L'edificio sarà realizzato in c.a.

I pavimenti saranno in segato di marmo, mentre saranno in ceramica [REDACTED] che verranno rivestiti per almeno m. 1,50 con ceramiche dello stesso tipo.

Gli impianti elettrici ed idraulici saranno in traccia.

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 27 – 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.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 21
-----------------------------	--	----------------

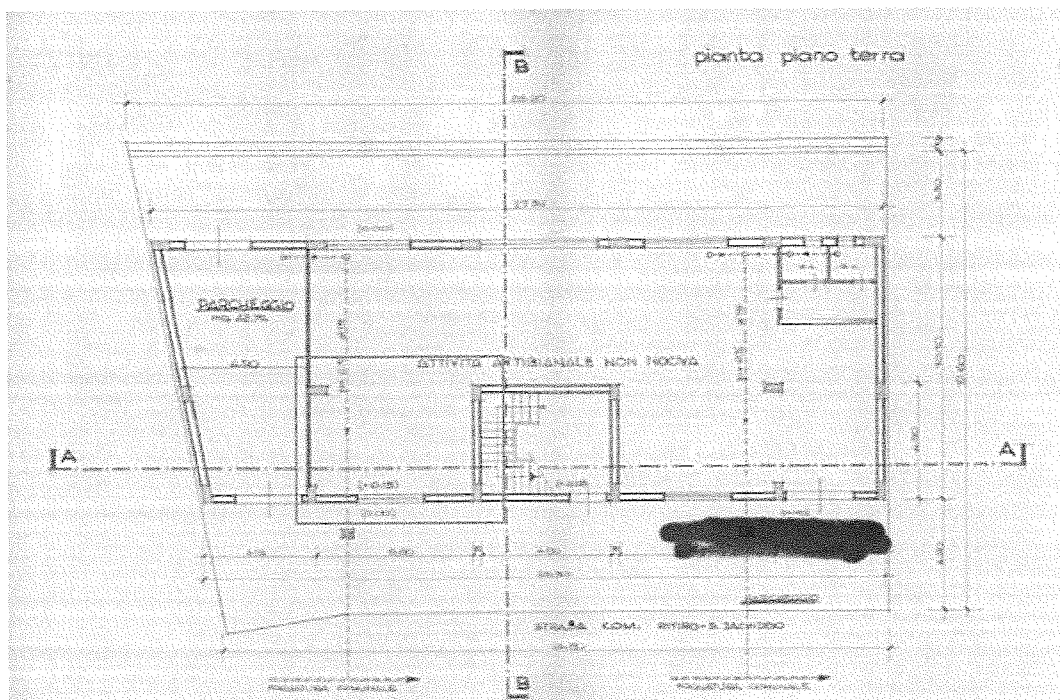


Figura 28 – Pianta piano terra progetto originario

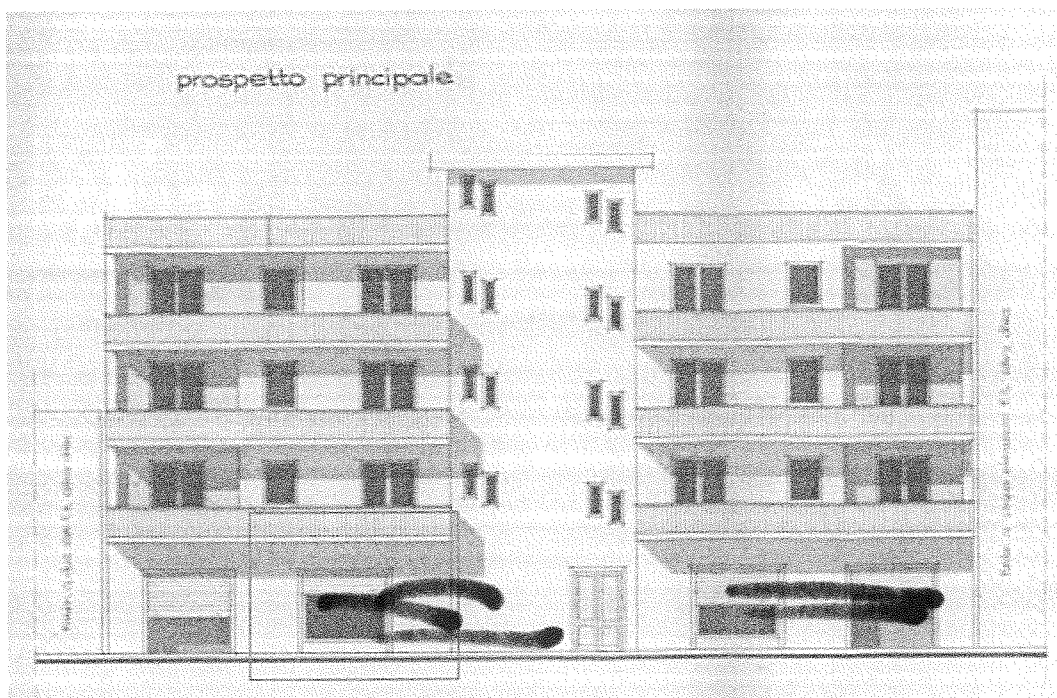


Figura 29 – Prospetto principale progetto originario

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 23
----------------------	--	---------

1413
3

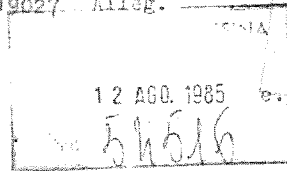
CE

23 MAG. 1985

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
M E S S I N A

Messina, 11

zione 3°
ot.N.19027...Alleg.



MUNICIPIO DI MESSINA
- ALLA DITTA [REDACTED]
- AL SINDACO del COMUNE
di MESSINA

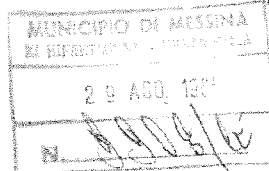
OGGETTO: Legge 2-2-1974 N.64, L.R.15-11-1982 N.135 - Art.4
Legge 5-11-1971 n.1086 -
Lavori di costruzione fabbricato a quattro elevazioni f.t.
[REDACTED] a. in Messina [REDACTED] tiro
Concessione Edilizia [REDACTED]
Progettista: [REDACTED]
Costruttore: lavori in economia
Direttore dei [REDACTED]

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 (LATO)
(R. Navarro Tricentana)



L.C./

Figura 30 – 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

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO E	pag. 24
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

MUNICIPIO DI MESSINA

XI RIPARTIZIONE - URBANISTICA

DIVISIONE TECNICA

(29)

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

Prot. n°

Messina, 123 GIU 1986

Risposta a nota n° 4005

del 7/06/86

OGGETTO: Progetto per la costruzione di un fabbricato a quattro elev.

f.t. su un terreno confinante la strada con la RIMB. S. JACHIDDU

Ditta

IN VARIANTE, DATATA 8/05/1986

CONC. EDIL. ORIG. N° del e successive integrazioni

Allegati:

istanza, progetto e fascicolo n° 1413/3

23 GIU 1986 DIRETTORE DELLA RIP/NE URBANISTICA
S 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 18/06/85, riguardano:

- 10) il piano Terra, adibito ad attività artigianale nel quale viene previsto lo spostamento dei servizi e la realizzazione di una alla facciata;
- 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 ordigno che comporta un aumento dell'altezza da m. 2,70 a m. 4,00 del gabinetto reale nel quale però viene previsto il vano motore dell'ordigno stesso

o/o

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

BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 05

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU

Rimangono invariati: il terreno impegnato, la posizione del fabbricato sul terreno, la sagoma, l'altezza, il volume, la superficie coperta e sostanzialmente pressoché utile e la destinazione d'uso.

Per quanto concerne lo N. 4 del P. R. G., nel quale
- il fabbricato indicato in zona 133c "residenziale di complessi
si osserva soltanto che la fabbrica reale sul terrazzo di
opertura ha altezza superiore al massimo consentito di m. 3,40

Nella $\mathcal{A}$ si trova in passato e futuro il $R \in$

Per quanto concerne la lista dei larci, si rimanda
alle allegare documentazione fotografica, dalla quale il
fabbricatore appare più o meno in sintonia -

Si fa presente che:

- 1) la prescrizione "u" della Conv. Edilizia si riferisce ad un precedente progetto annullato e sostituito.
- 2) non sono state rappresentate le intervenzioni esterne, la revisione e cancelli per l'eccesso di superficie per le colonnine dei progetti, come richiesto dalla Conv. n° Edilizia -

[Handwritten notes and stamps are visible on this page, including "Municipio di Messina", "SEZIONE INGENGERIA", and various dates like "28 GIU 1986".]

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. 26
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

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 Villaggio Ritiro, di già approvato dalla Spettabile Commissione Edilizia nella seduta del 26/4/1985 con parere favorevole e con concessione edilizia n. 3418 del 18/12/1985.

Con Osservanza

Messina ,8/5/1985

[REDACTED]

MUNICIPIO DI MESSINA
PROTEZIONE CIVILE
Arrivo
N. 40208

MUNICIPIO DI MESSINA
N. 4685/6

CE

6812000

Figura 31 – Presentazione richiesta di concessione edilizia in 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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 27
----------------------	--	---------

COMUNE DI MESSINA

Ditta : CALOGERO PAOLO

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.

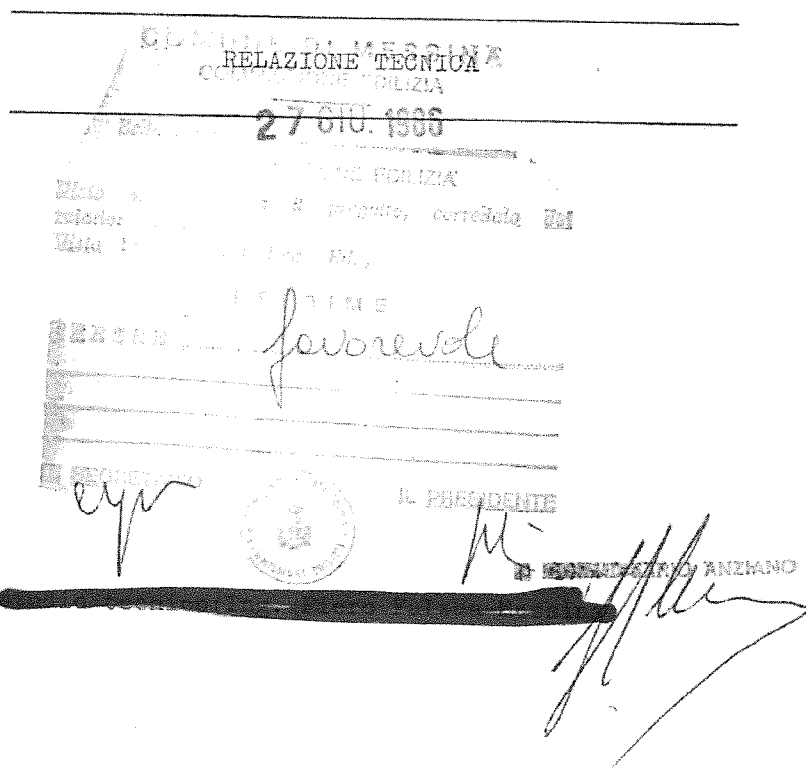


Figura 32 – Relazione tecnica di variante

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 D. [REDACTED]	pag. 28
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

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.

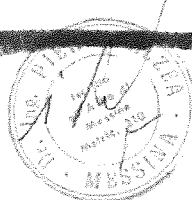


Figura 33 – Relazione tecnica di variante

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

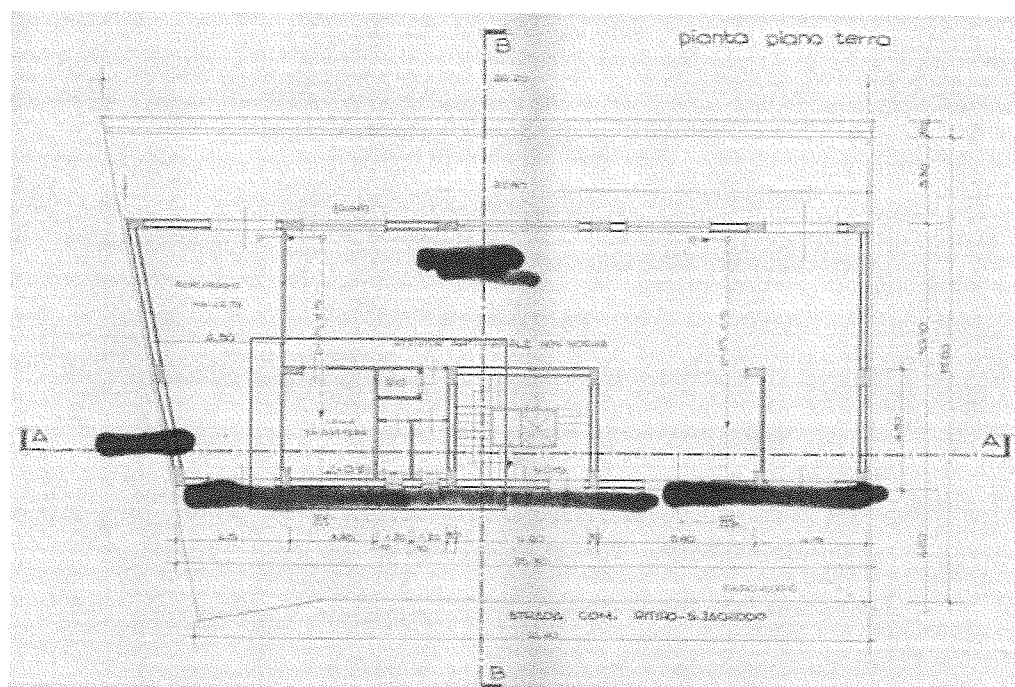


Figura 34 – Pianta piano terra progetto di variante

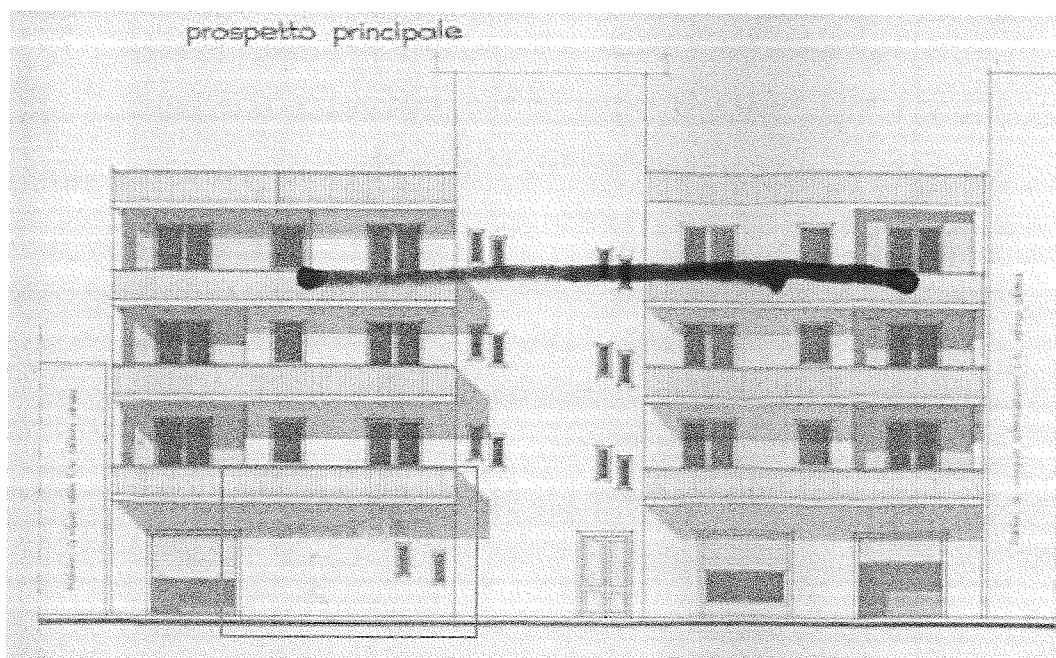


Figura 35 – Prospetto principale progetto di variante

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 30
----------------------	--	---------

MUNICIPIO DI MESSINA

ASSESSORATO URBANISTICA XI^a RIPARTIZIONE

1413/3

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 [REDACTED]

[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 26/9/1983 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

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 31
----------------------	--	---------

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] la 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 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 32
----------------------	--	---------

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 dell'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

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. RD 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

scrizioni:

- a) il vespaio di com. 40 sia aereato;
- b) sia inserito un idoneo strato impermeabile fra massetto e sovrastante 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 di 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	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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 34
----------------------	--	---------

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;

o) nessun 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 Organismi Comunali per ottenere l'autorizzazione integrativa della presente concessione.

I lavori, argomento della presente, dovranno essere diretti dall [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

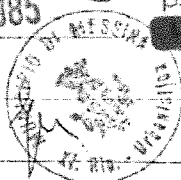
Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

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

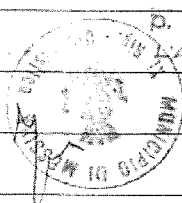
sare trascritta a spese della Ditta nei Registri Immobiliari.

Messina, li 18 GIU. 1985 P. IL SINDACO [REDACTED] Delegato



I' Oddetta: 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 [REDACTED] M. 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 così come in progetto.

Messina, li 18 GIU. 1985



P. IL SINDACO [REDACTED] Assessore [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 20/2018 FALLIMENTO DI ██████████	pag. 36
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

Prescritta nei Reg. Immobiliari di Messina
 l'10-7-85 al n.° ██████████ del reg. gen. d'ord.
 e al n.° ██████████ del reg. particolare.

MUNICIPIO DI MESSINA
 SEGRETERIA COMUNALE

NOTIFICATA ALLA MIRA

l'11-7-85

CONSERVANDOLA NELLE MANI

stessa

ALL. N. 2

PER RICEVUTA

IL SOSTITUTO

Cutroneo

Figura 36 – Cessione 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]	pag. 37
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

[REDACTED]	MINISTRO DI MESSINA REPARTIZIONE URBANISTICA Concessione Edilizia Integrativa [REDACTED] OGGETTO: integrazione concessione edilizia n. 8418 del 18/6/85 relativa ad un fabbricato a s. elevazioni f. 55 su strada comunale Ritrone S. Giachidda. Per: [REDACTED] Vista l'istanza del 8/9/1986 pervenuta al Comune il 17/9/1986 con la quale la ditta in oggetto ha chiesto la concessione edilizia integrativa per la variante da apportare al progetto che ha ripartito il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 28/4/1986 concernente la concessione in argomento; visto il progetto di variante, redatto in data 8/9/1986 dal [REDACTED]; visto il rapporto n. 7665 trasmesso dalla Direzione Tecnica Urbanistica in data 23/6/86; visi i pareri favorevoli espressi dall'Ufficio Sanitario il 24/5/1986 con nota n. 1905 che richiama la nota n. 82 del 13/1/1984 e dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/6/1986;
------------	---

2. Vista la concessione edilizia n. 8418 rilasciata alla ditta sopraindicata in data 18/6/1985; vista la L.R. 37/85; vista la Legge 25/1/1977, n. 10; vista la Legge Regionale 27/12/1978, n. 71; vista il Regolamento Edilizio Comunale; ad integrazione della concessione edilizia sopraindicata; ADOVA salvo i carichi dei terzi, e lavori su cui si progetta di variante specificato in epigrafe con l'obbligo di osservare le prescrizioni comunali vigenti in materia e della rispondenza dei lavori al progetto sopraindicato ed alla seguente altra specifica condizione che in aggiunta sono sul terreno non superi l'altezza massima consentita di m. 3,40. Rimangono invariate tutte le prescrizioni previste dalla concessione edilizia originaria n. 8418 del 18/6/85, ad eccezione di quella alla lettera n) sostituita come segue: "il locale adibito ad attività artigianale non debba essere in comunicazione con il locale purseggio"; La presente concessione ai sensi dell'art. 36 3° comma della Legge Regionale 27/12/78, n. 71 deve essere	3. Trascritta a spese della ditta nei Registri Immobiliari. Messina, il 16 SET. 1986 IL SINDACO GABRIELE DE LUCA IL SEGRETARIO [REDACTED] NOTIFICATA ALLA DITTA [REDACTED] DELLA [REDACTED] ALL' [REDACTED] PER RICEVUTA [REDACTED] IL SEGRETARIO [REDACTED]
--	---

Figura 37 – Concessione edilizia integrativa

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

1013
3

NOTA IN DOPPIO PER TRASCRIZIONE
della Concessione Edilizia [REDACTED]
all'Al [REDACTED]
in [REDACTED]
A FAVORE
[REDACTED]
[REDACTED]
C/O [REDACTED] [REDACTED]
OGGETTO
con l'atto sottoposto al Comune di Messina ha approvato
te alla dir [REDACTED] la finalità di assegnare
re, salvo i limiti del terreno i lavori di cui al
progetto di variante specificate in epigrafe con
l'obbligo per la dir [REDACTED] l'osservanza
za 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 superi l'al-
tezza massima consentita di m. 3,00.
Il tutto ai sensi del citato titolo. Per la presente
Emissione: Ha. 27716 in data 10/11/2018
Domenico Mangano, Consulente Tecnico di Ufficio
[REDACTED]
[REDACTED]

DI XAPPA N° 200 PARTICELLE 145, 1402, 1704
INTRA, N° 1 PR. 5 IN ZONA BSC
[REDACTED]
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
MESSINA 17/11/2018
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Figura 38 – Trascrizione Concessione edilizia

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI	pag. 39
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	



MUNICIPIO DI MESSINA

UFFICIO DELL'UFFICIALE SANITARIO

14 FEB. 1987

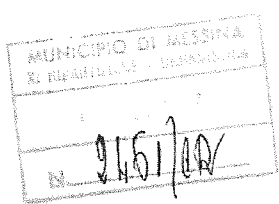
Num. di Prot. _____ Gen. _____ Messina _____ 19 _____

Risposta a nota N. _____ del _____ Div. _____

OGGETTO: Parere igienico sanitario per il rilascio del certificato di abitabilità relativamente al fabbricato sito in Vill. Ritiro Messina.

Centro Stampa Economato Mod. 50

Cod. Fiscale 00080270838
Telex 950123 COM ME I



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 39 - Parere igienico sanitario

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

N. B. 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. 40
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 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-XI-86

OGGETTO: Lavori di continuazione di un fabbricato a quattro
stanze sita nel Villaggio R. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Ditta [REDACTED]

Conc. edilizia originaria n° _____ del _____
e sua relativa integrazione [REDACTED]

Allegati:

1 + fascicolo ME 1413/3

15 GEN 1987

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/PUR/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

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

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

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [redacted]	pag. 41
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

Impianto di fognatura: L'impianto intorno a stato realizzato secondo le previsioni del progetto. L'impianto consiste nell'installazione della
sanoclette manuale in muratura, con sifonatura della
stiva in stive ed impianti. //

Danneggiamenti stradali: non sono stati arrecanti danni alle opere stradali comunali. //

Autorizzazioni prescritte: è stata presentata l'autorizzazione
del Gran Consiglio, prescritta nella concezione idraulica
e sifonaria. //

Prescrizioni particolari: non è stata osservata la condizione finale
della conc. idraulica, sifonaria e sifonatura la sifonatura interna
ed i sifoni, che sono visibili e nella documentazione fotografica e coloristica.

INIZIO DEI LAVORI: Si richiama il rapporto n° // del //
la richiesta di autorizzazione della detta prescrizione si
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° 19758 del 5-1-87

L'ISTRUTTORE TECNICO

IL DIRETTORE DI SEZIONE

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

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. 42
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 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
[REDACTED] o 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;

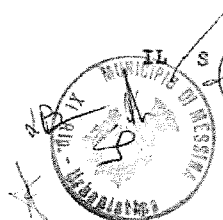
Visto il rapporto della Rip.ne Strade ed Impianti
n.292 del 16.1.1987

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 40 – Certificato di allaccio alla fognatura comunale

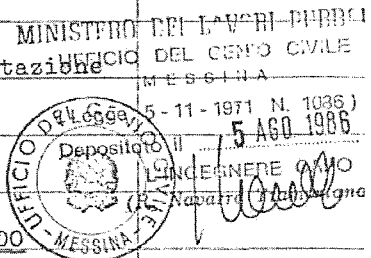
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO Tel. 3281861910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 43
----------------------	--	---------

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.



VERBALE DI VISITA E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Il sottoscritto ing. Piero Graco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina, per incarico ricevuto dalla di [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 conglomerato cementizio semplice ed armato della costruzione in oggetto; ha proceduto all'esame ed alle consultazioni opportune al fine di determinare l'agibilità della costruzione.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Trattasi di un edificio a quattro elevazioni fuori terra da destinarsi, piano terra ad attività artigianale 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 da [REDACTED] sta 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 30/2018 FALLIMENTO E [REDACTED]	pag. 43
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 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.

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 di [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,

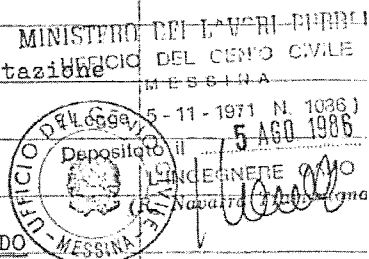
costruito con strutture in C.A. e solai a struttura

mista in C.A. e laterizi.

DATI DI APPROVAZIONE

Sul progetto, elaborato [REDACTED] 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 D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 46
-----------------------------	--	----------------

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 rigidità 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]	pag. 46
BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU		

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 ing. Piero Greco dichiara col-
laudabile e di fatto con il presente atto ai sensi
dell'art. 7 della legge 5/11.1971 n° 1086 e L.R.15/
11/1982 n° 135

C O L L A U D A

in linea statica l'edificio 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,

Per me, 30-7-86

IL COLLAUDATORE

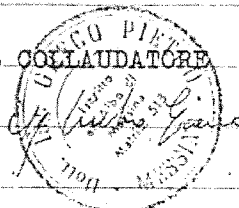


Figura 41 - Collaudo statico

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. 47
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE

M E S S I N A

Messina, li

Sez. 1°/B
Prot. N° 21613
Allegati:

- ALLA DITTA [REDACTED]
[REDACTED]
VI [REDACTED]

MESSINA

e p.c. - AI 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 [REDACTED]

Ditta: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Calcolista: [REDACTED]

Costruttore: lavori in economia

Direttore dei lavori: [REDACTED]

Collaudatore: Ing. Pietro GRECO

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
- il certificato di collaudo statuto redatto in data 30-7-1986 dal Collaudatore: 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/Trafontana)

D.N./
P.A./

Figura 42 - 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	pag. 48
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

MUNICIPIO DI MESSINA
Assessorato all'urbanistica XI^a Ripartizione

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 26/3/86 della Ditta _____
_____ tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità

sotto descritta:

Visto il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, nella seduta del _____
in variante in quella del _____ e in convalida il _____;

Visto il certificato del Genio Civile in copia autenticata, _____
n. _____;

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

Visto il certificato _____ dell'Assessorato all'Urbanistica
XI^a Ripartizione del _____ n. _____;

Visto il verbale di ispezione Sanitaria del _____ e il nulla osta dell'Ufficiale
Sanitario del _____;

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

Vista l'attestazione del _____ della tassa di CC.GG. _____;

Ritenuto che non sussiste causa di insabbiatura;

DICHIARA

che con decorrenza del _____ l'immobile di proprietà della
Ditta _____

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

composto da: _____ al 1°, 2° e 3° piano
del fabbricato a quattro elevazioni f.t.

Centro Stampa Economato Mod. 409

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

per incarico
11-3-86
M. M. M.

11 MAR 1986

113
MUNICIPIO DI MESSINA
PAL SINDACO
ASSESSORE DELEGATO

Figura 43 - Certificato di abitabilità

Dall'esame della documentazione è emersa la presenza di una porta rispetto ad una

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]	pag. 49
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

finestra approvata nel progetto di variante. Inoltre non è stata trovata la corrispondenza tra il cambio di destinazione catastale del 2007 con quello urbanistico.

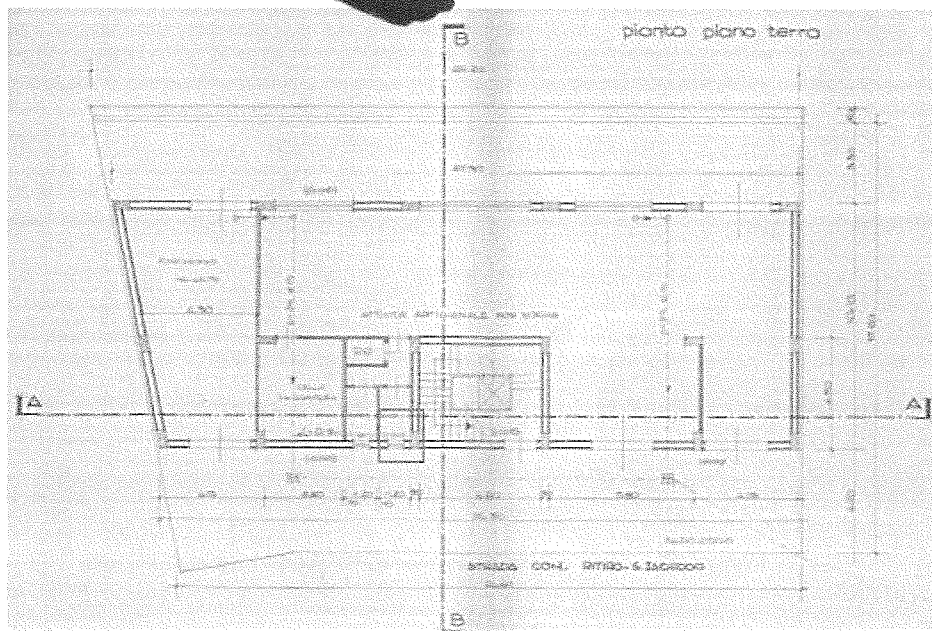


Figura 44 – Pianta piano terra progetto di variante

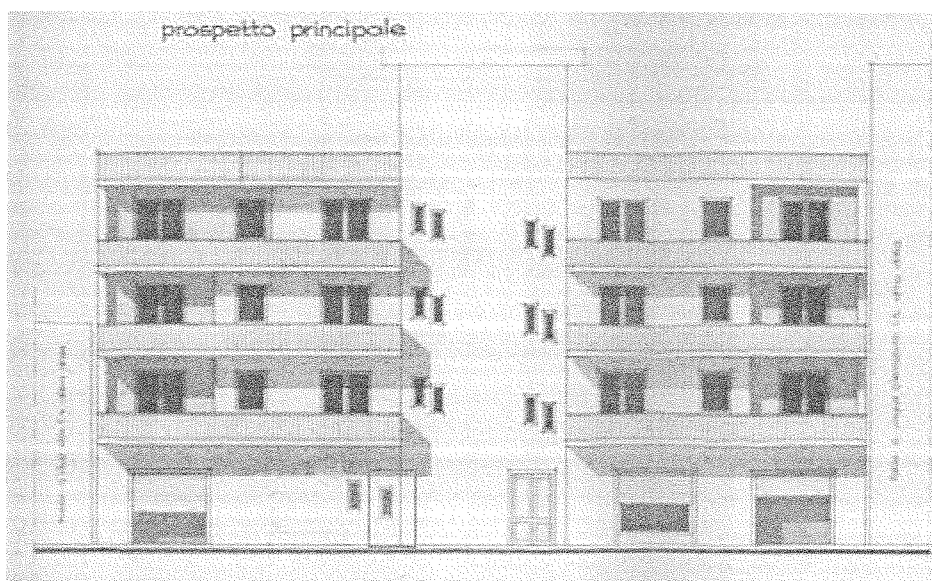


Figura 45 – Prospetto principale progetto di variante

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	pag. 51
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

2.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MESSINA

Dati della ricerca

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

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- 1 ISCRIZIONE del 95/1/2005 - Registro Particolare 46 Registro Generale 446
Pubblica ufficiale MONTESASCHI SERI T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 4672/0503 del 28/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA N. 65451 DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1935 del 28/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 ISCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 066 Registro Generale 7415
Pubblica ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1363/0015 del 11/03/2016
IPOTECA LEGALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1061 del 28/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 338 Registro Generale 2765
Pubblica ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 535/0017 del 01/02/2018
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1063 del 28/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di MESSINA - Terza
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 23/11/2025 Ora 18:21:16
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica
n. T1 12400 del 23/11/2025
Inizio ispezione 23/11/2025 18:19:42
Tassa versata € 4,00

Richiedente MNGDNC

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive
Relative alla formalità: 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	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@inspec.eu - mangano.domenico@alice.it

BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 05
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU

[illegible][illegible][illegible][illegible]

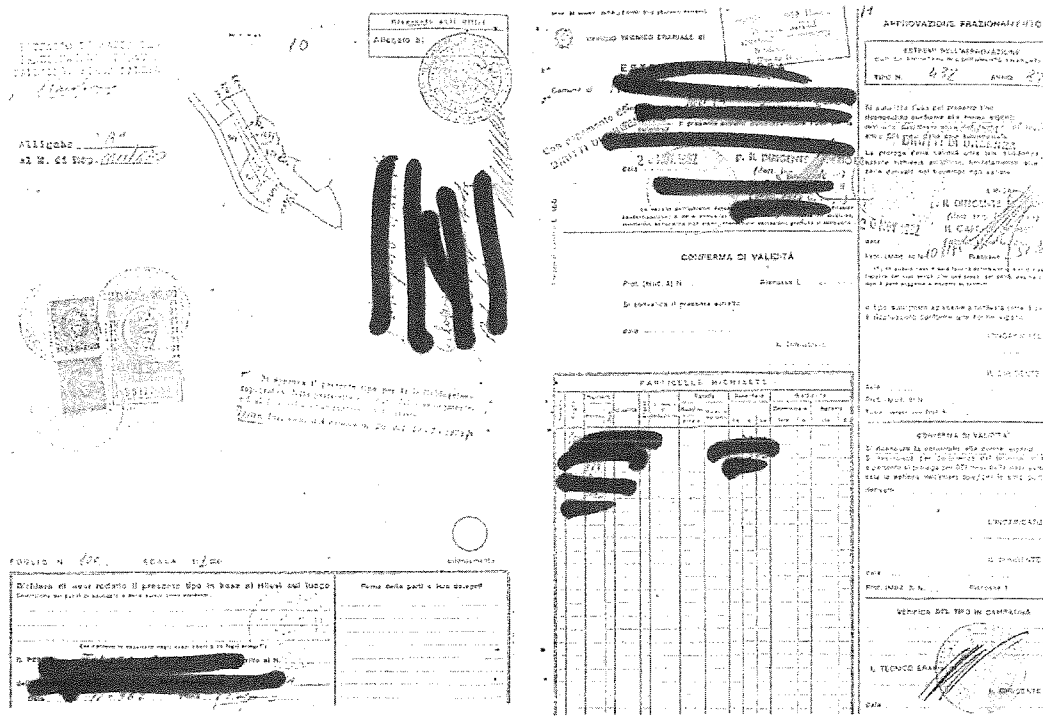
BENI IMMOBILI E MOBILI
STIMA - LOTTO 05
IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACCHIDU

[illegible][illegible][illegible]

Буде да се налази да је α β -стабилан, онда је α β -стабилан и β α -стабилан. Ако је α β -стабилан, онда је β α -стабилан.

[illegible]

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



PRECEDENTI PROPRIETARI

Calogero Nicolò e Quantanorello Rosa

2.8. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

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;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in sufficiente stato di conservazione;
- è necessario prevedere la demolizione delle tettoie esterne;

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. RD 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 56
-----------------------------	---	----------------

- è necessario ripristinare in via cautelativa la situazione ai tempi della presentazione della variante: ossia ripristinare la finestra in luogo della porta. Si potrebbe tentare in alternativa la via della regolarizzazione urbanistica, anche in merito alla destinazione d'uso, mediante un permesso di costruire, previo l'assenso di tutti gli enti coinvolti e del condominio in quanto la modifica ha comportato una modifica del prospetto originario. Inoltre vi è la presenza di una cella frigorifera non dichiarata.
- Vi è un grossolano errore nel calcolo della consistenza catastale che non è pari a 84 mq ma a ben 194 mq.

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 57
----------------------	--	---------

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 05 – BENE IMMOBILE

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le 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. 3281661910 – fax 090364154	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2016 FALLIMENTO	pag. 58
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 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 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 [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 59
----------------------	---	---------

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 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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 60
----------------------	--	---------

- 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 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] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 61
----------------------	--	---------

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".*

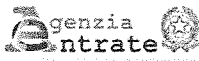
Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

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	pag. 62
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO Q5 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

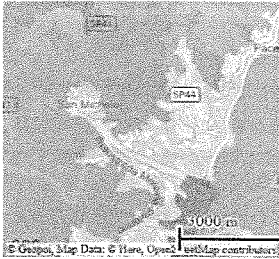
2025):



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
Codice zona: 6220VLE%20REGINA%20ELENA%20-%20VIA%20REGINA%20MARGHERITA
Microzona:
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

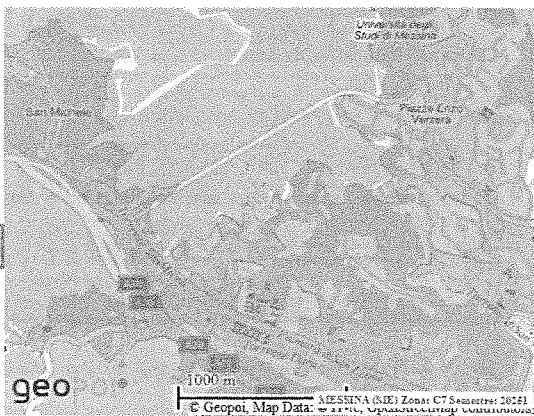
Spatio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	670	990	L	3,6	5,4	L
Capannoni tipici	Normale	470	700	L	3,1	4,6	L
Laboratori	Normale	375	560	L	3,1	4,6	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:

- Ottimo
- 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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 63
-----------------------------	--	----------------

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Santagati Immobiliare): (€/mq): 410,00;

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 460,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore medio delle quotazioni O.M.I. e delle agenzie immobiliari.

Metodo moltiplicativo per la stima di un 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. 64
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

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 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.

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. 65
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACIQUU	

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 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

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. 66
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

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.) = $V_{medio} = 460,00$ euro/mq comm.

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

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 1,00$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 1,04$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,294$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 595,00$ euro/mq comm.

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K _{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K _{pi}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Zona residenziale	1.20	0.95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0.90	1.10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)		K _{i1}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Agibilità	1.20	0.80
Impianti a norma	1.10	0.90
Ingresso Carrabile	1.10	0.95
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1.10	0.90

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K_{12}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1.00	0.95	0.90	-
non signorile	0.95	0.90	0.85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0.90	0.85	0.80	-
non signorile	0.85	0.80	0.75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0.85	0.80	0.75	0.50
non signorile	0.80	0.75	0.70	0.50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0.80	0.75	0.70	0.50
non signorile	0.75	0.70	0.65	0.50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	K_p
Caratteristica	Coefficiente
Unità immobiliare libera	1.00
Unità immobiliare occupata dal proprietario	0.99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0.97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale	0.95

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.

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 69
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

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 pignoramento 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 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".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "**un laboratorio**".

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.

Criteri di misurazione adottati

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura.

In particolare un laboratorio può essere ubicato:

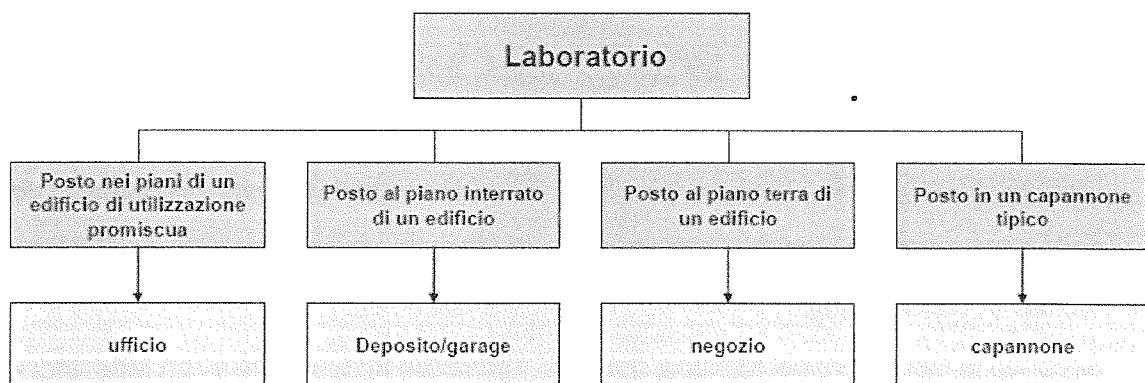
- nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio);
- o al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);

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. 80/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 70
----------------------	--	---------

- o al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile a locale deposito);
- o in un capannone "tipico".

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.



La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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. 22/2019 FALLIMENTO DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 71
----------------------	--	---------

- Balconi, terrazzi e simili: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Modalità di misurazione delle superfici del laboratorio:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 194,00 e non 84 mq come riportato al catasto.

3.3. VALORE DEL LOTTO BENE IMMOBILE

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 115.430,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alle pratiche edilizia (smonto e trasporto a rifiuto delle tettoie esterne, ripristino della finestra in luogo della porta nel prospetto principale e verifica della destinazione d'uso attuale con quella del progetto di variante), lo smonto di una cella frigorifera, l'aggiornamento catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per eventuali spese e vizi occulti pari a € 23.430,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 05 bene immobile sia pari a € 92.000,00.

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. 72
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05 - BENI MOBILI

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il lotto in esame è costituito da attrezzature per caseificio che trovano sistemazione in un immobile sito 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. Il deprezzamento nasce dal fatto che non vi sono libretti d'uso e manutenzione.

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.

- N2 tank refrigeranti contrassegnate dai n.5 e 6. Tutto in acciaio.
 - N1 forno in acciaio.
 - N 3 vasche di coagulazione in acciaio.
 - N 2 vasche di rassodamento in acciaio.
 - N 2 vasche doppio fondo in acciaio per la produzione della ricotta.
 - N 1 zangola d'acciaio per il burro.
 - N 1 filatrice
 - N 1 vasca in acciaio per la cagliata.
 - N1 carrello in acciaio.
 - N n2 carrelli situati all'interno della cella frigo.
 - N1 pastorizzatore in disuso.
 - N1 spino in acciaio.
 - N 1 serbatoi per sciogliere la paraffina, in disuso.
 - N. 1 cappa d'aspirazione del vapore.
 - N1 scala in acciaio a 5 gradini.
 - N2 armadi in plastica a doppia anta e n1 a un'anta.
 - N2 carrelli per il rassodamento della mozzarella.
 - N2 scaffali situati all'interno della cella frigo.
- Si passa quindi a ispezionare il cortile condominiale dove sono alloggiati:
- n1 caldaia per la produzione del vapore per preparare i formaggi.
 - N2 silos da 65q. grandi in acciaio di cui uno mi riferisce il Sig. Calogero, pignorato.

Figura 48 – Elenco materiale inventariato

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

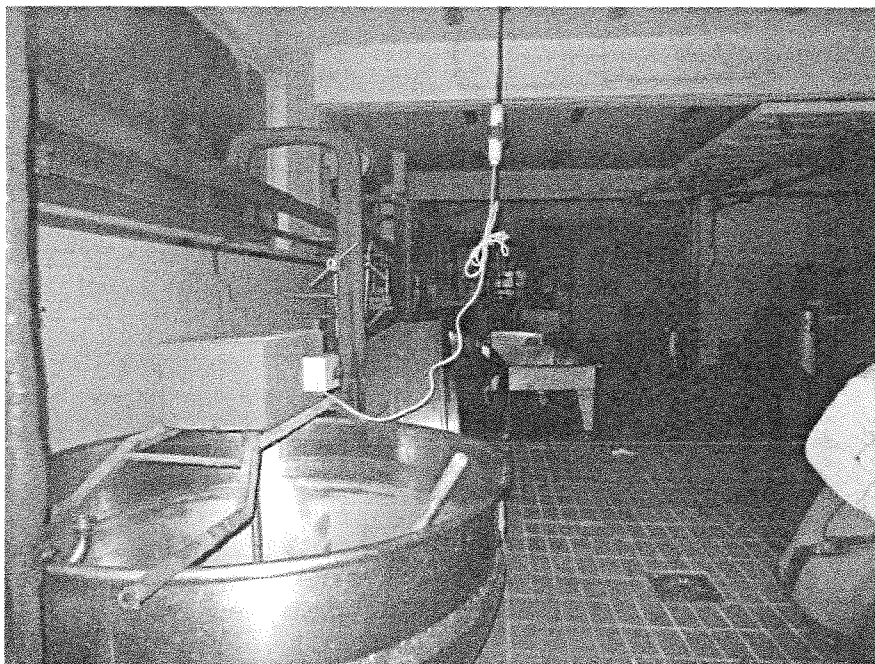


Figura 49 – Vista di insieme dei macchinari



Figura 50 – Vista di insieme dei macchinari

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 FALLIMENTO D. [REDACTED]	pag. 74
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI OGGETTI OGGETTO DI INVENTARIO

Di seguito si riporta la documentazione fotografica di parte dei beni rinvenuti nei locali che ospitano la produzione e il cortile condominiale.

4.3.1. N.ro 2 tank refrigeranti in acciaio

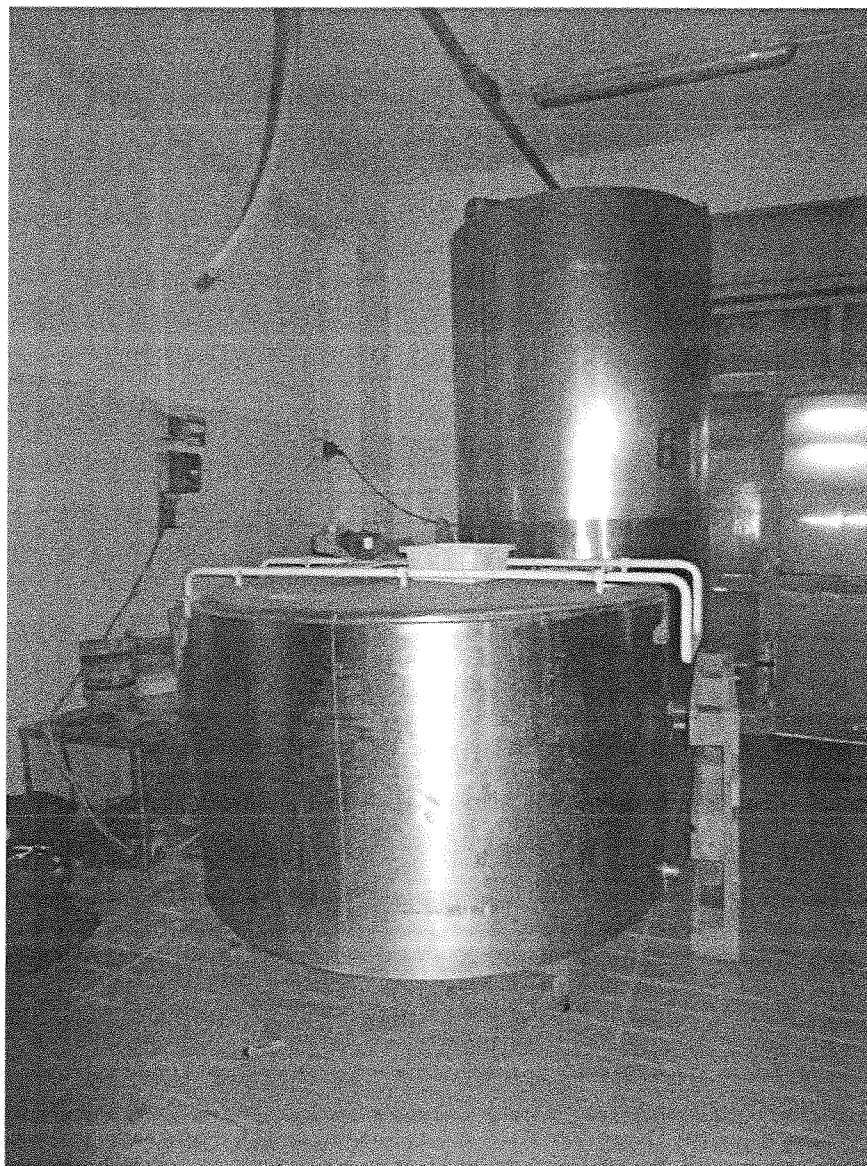


Figura 51 – tank refrigeranti

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 DI [REDACTED] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 75
-----------------------------	--	----------------

4.3.2. Forno in acciaio



Figura 52 – forno in acciaio

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. 80/2018 FALLIMENTO DI [REDACTED]	pag. 76
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.3. N.ro 3 vasche di coagulazione in acciaio



Figura 53 – vasche di coagulazione

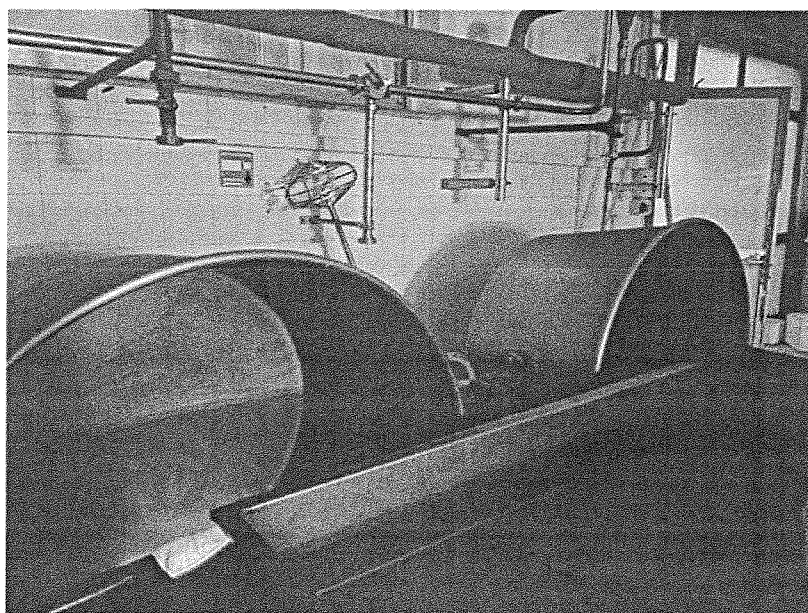


Figura 54 – vasche di coagulazione

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDU	pag. 77
-----------------------------	---	----------------

4.3.4. N.ro 2 vasche di rassodamento in acciaio



Figura 55 – vasche di rassodamento

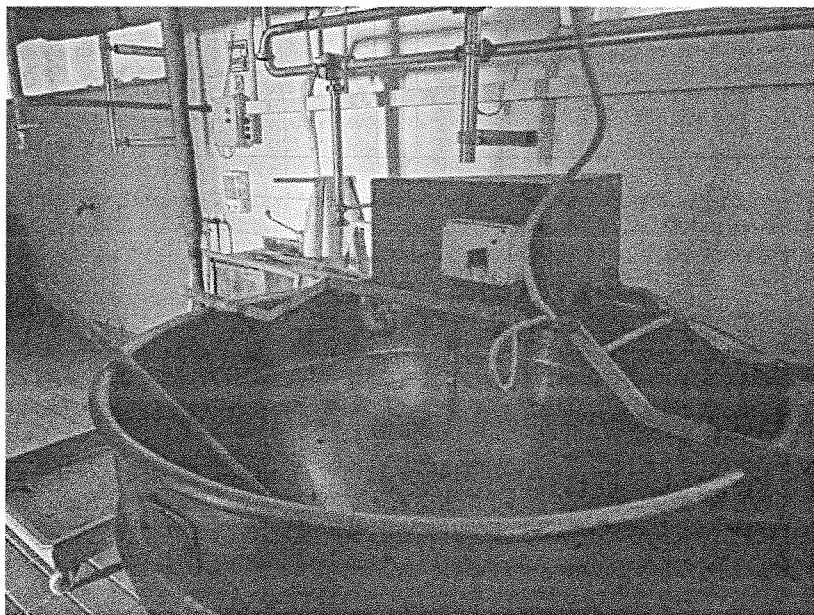


Figura 56 – vasche di rassodamento

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 DI [REDACTED]	pag. 78
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.5. N.ro 2 vasche doppio fondo in acciaio per la produzione della ricotta

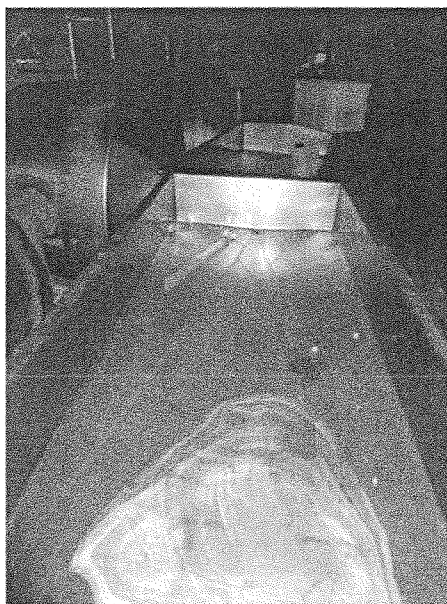


Figura 57 – vasche doppio fondo

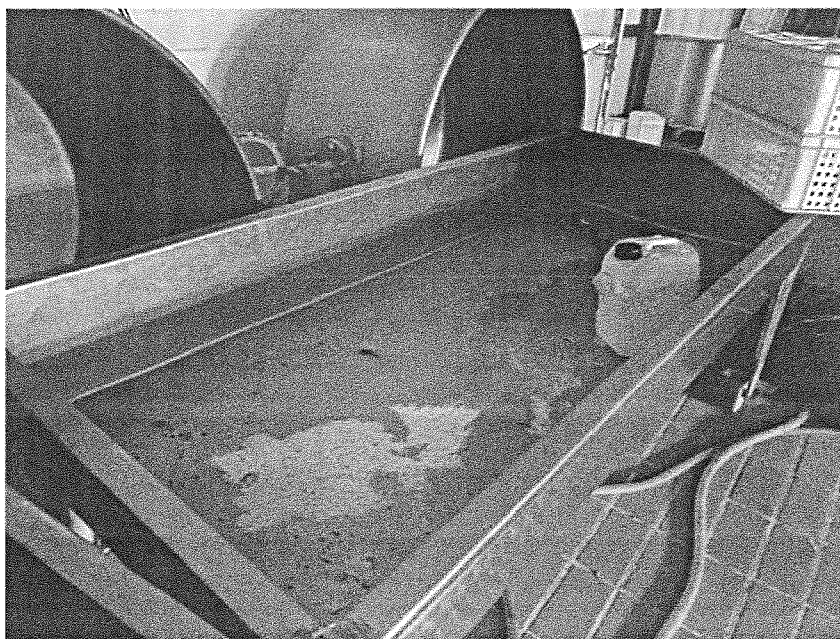


Figura 58 – vasche doppio fondo

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 79
-----------------------------	--	----------------

4.3.6. Zangola d'acciaio per il burro



Figura 59 – zangola d'acciaio

4.3.7. Filatrice

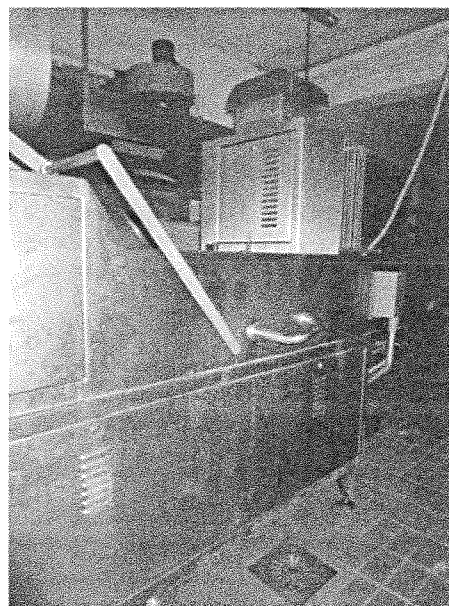
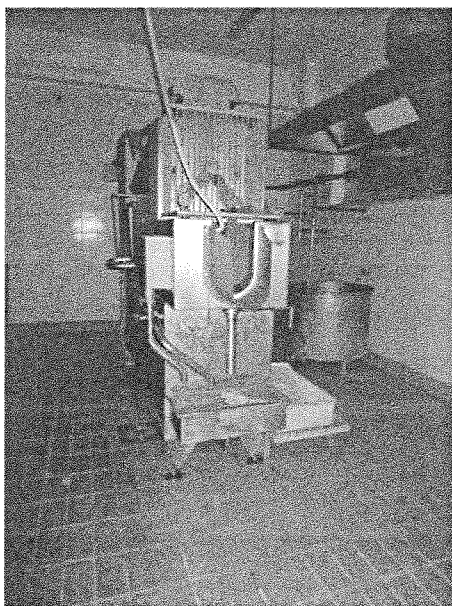


Figura 60 – filatrice

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. 80
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO Q5 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

4.3.8. Vasca in acciaio per la cagliata

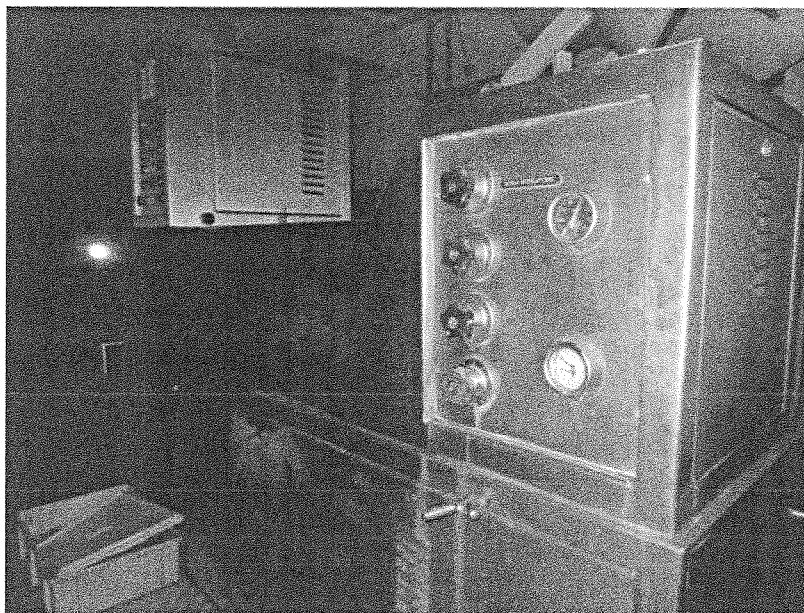


Figura 61 – vasca in acciaio per la cagliata

4.3.9. Carrelli situati all'interno della cella frigo

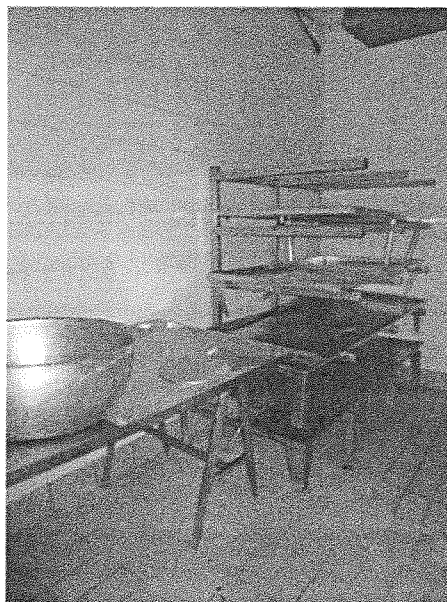


Figura 62 – carrelli

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. 81
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	



Figura 63 – carrelli

4.3.10. Pastorizzatore in disuso



Figura 64 – pastorizzatore

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. 82
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	

4.3.11. Serbatoio per sciogliere la paraffina, in disuso

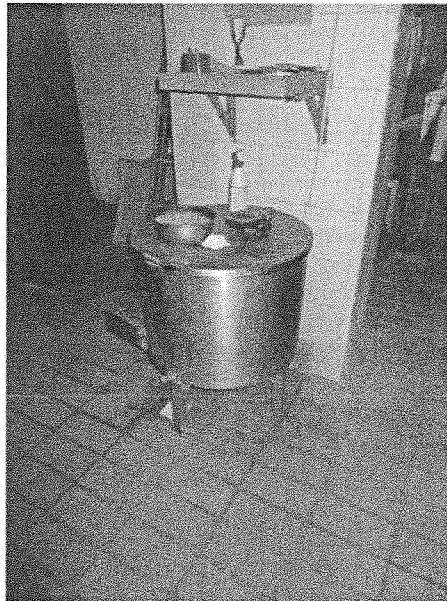


Figura 65 – serbatoio

4.3.12. Cappa d'aspirazione del vapore

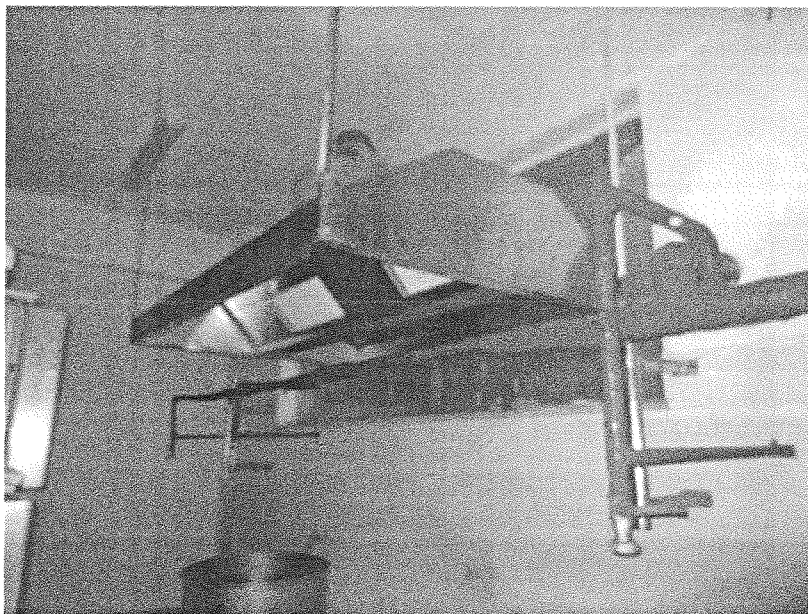


Figura 66 – cappa d'aspirazione

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 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 83
-----------------------------	--	----------------

4.3.13. Caldaia per la produzione del vapore per preparare i formaggi

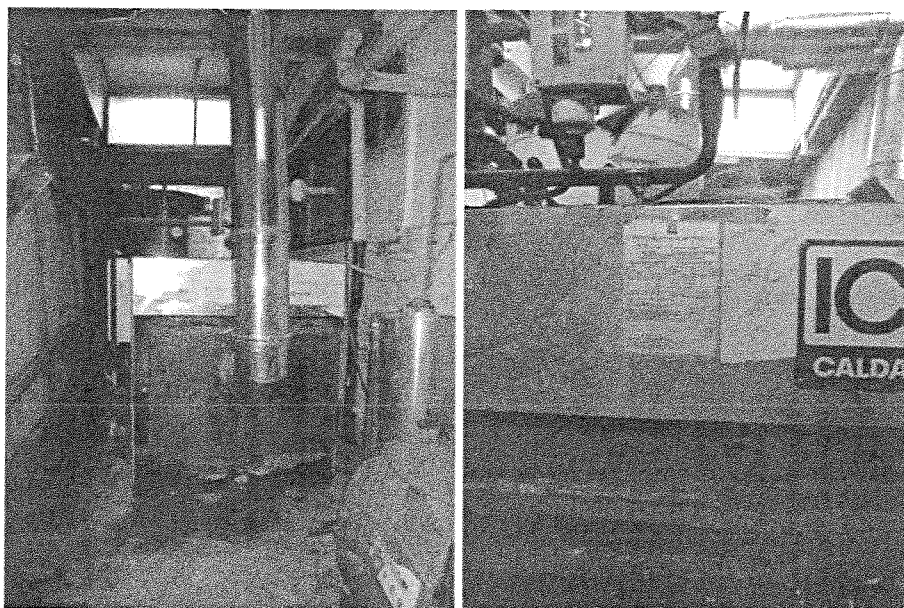


Figura 67 – caldaia

4.3.14. N.ro 2 silos in acciaio

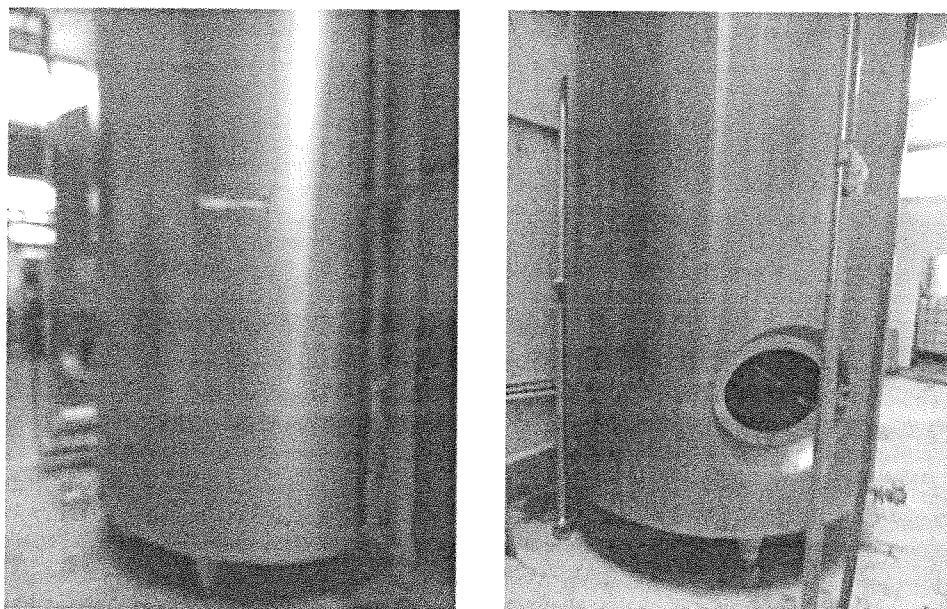


Figura 68 – silos in acciaio

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	pag. 84
	BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	

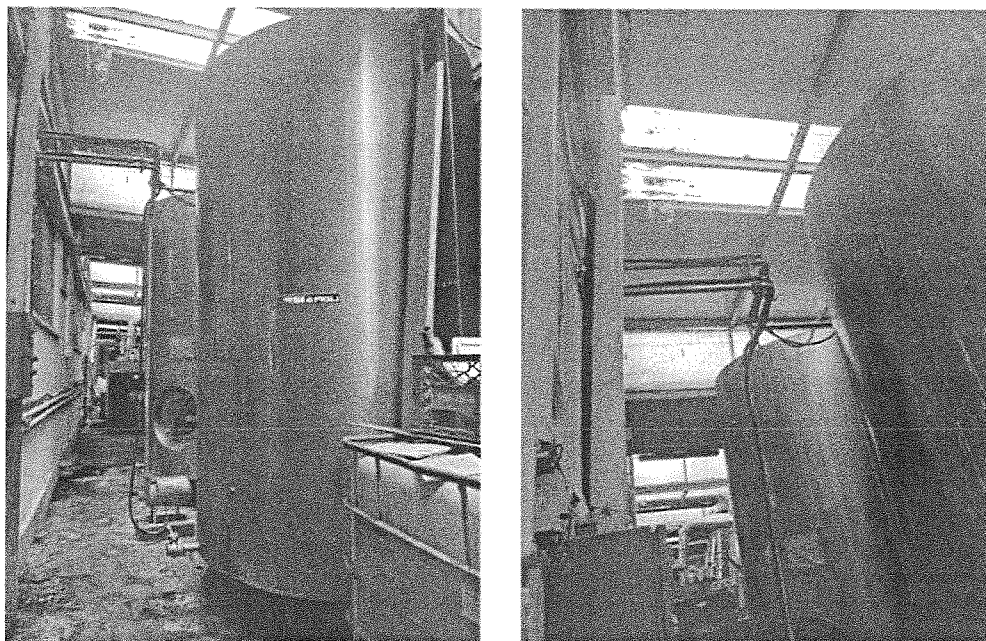


Figura 69 – silos in acciaio

4.4. VALORE DEL LOTTO

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed eseguendo delle ricerche sul mercato dell'usato e considerando che non sono stati rinvenuti libretti di uso manutenzione, 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] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDOU	pag. 85
-----------------------------	--	----------------

5. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a laboratorio, sito in Messina località Ritiro nella zona del Viale Giostra.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 194 mq ed è composto da un grande vano oltre ai servizi igienici ed una cella frigorifera.

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 05 per i beni immobili che a parere dello scrivente è pari a € 92.000,00.

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 05 beni mobili che a parere dello scrivente è pari a € 25.000,00.

Per cui il valore di mercato dell'intero lotto 05 è pari ad € 117.000,00.



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] BENI IMMOBILI E MOBILI STIMA - LOTTO 05 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIA SAN JACHIDDU	pag. 86
----------------------	--	---------

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 Da: MINUTOLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serial#: 684e2a576a0b6023d1f504e73bde



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