



TRIBUNALE MESSINA

II SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM S.p.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

ELABORATO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

arch. Adolfo Crisafulli

Iscrizione Albo Professionale: matricola 804
Iscrizione Albo Tribunale di Messina: matricola 1981
Via Fortino, 19 – 98164 Messina - Torre Faro
Cod. Fiscale: CRSDLF63T08F158W
Part. IVA: 01967280833
email: adolfocrisafulli@archme.it
PEC: adolfo.crisafulli@archiwordlpec.it



TRIBUNALE II Sez. Civile - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Autorimessa/Garage a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare prevista come autorimessa/garage, si trova in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e sottotetto, ubicato in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili ed è dotato di un accesso carrabile e uno pedonale. Le condizioni generali appaiono in discreto stato di conservazione, ma sia all'esterno sia all'interno i lavori sono stati ultimati in parte ed inoltre risultano difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici progettuali e catastali. Sono presenti l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione per l'installazione di un condizionatore e l'impianto di adduzione e scarico acque in un servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di circa m. 2,68.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 1486, sub 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 183,39 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano S1, Sup. Totale: mq 76, intestato a [REDACTED]

B

Appartamento a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, della superficie commerciale di **116.00** mq escluse le aree scoperte 101 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio, con una corte di pertinenza ed un balcone sull'intero fronte principale ed un'altra corte di pertinenza sul fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite un percorso privato e la scala esterna in C.A., non rifinita. Gli ambienti che lo compongono sono: Soggiorno-Pranzo, Cucina-tinello, Disimpegno, Camera e Bagno. All'esterno una corte esclusiva sul lato retrostante. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, anche se i lavori non sono stati del tutto ultimati; mancano gli infissi interni, i serramenti vetrati esterni e sono installate solo le persiane in alluminio. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti nel bagno e su una parete della cucina. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme e gli impianti di adduzione e scarico acque. La pertinenza è parzialmente pavimentata in ceramica e include un'aiuola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra, ha un'altezza interna di circa m. 2,67.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 1486, subalterno 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano T, Sup. Totale: mq 116 escluse le aree scoperte 101 mq, intestato a [REDACTED]

C

Appartamento a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, della superficie commerciale di mq 110 escluse le aree scoperte 100 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])



L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio con un balcone sull'intero fronte principale e un balcone sull'intero fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite una percorso privato e la scala esterna in C.A., non rifinita. Gli ambienti che lo compongono sono: Pranzo, Cucina tinello, Corridoio, Camera singola, Camera Matrimoniale, Bagno e WC lavatoio. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, gli infissi interni sono in legno massello, i serramenti esterni sono in legno-alluminio e persiane in alluminio. La pavimentazione, i rivestimenti nel bagno, nel wc-lavatoio e su una parete della cucina sono in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal sig. [REDACTED]) e gli impianti di adduzione e scarico acque.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al Piano Primo, ha un'altezza interna di circa m. 2,69.

Identificazione catastale:

foglio 16, particella 1486, subalterno 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano 1, Sup. Totale: mq 110 escluse le aree scoperte 100 mq, intestato a [REDACTED]

D

Sottotetto a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, non accatastato

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il piano sottotetto, non individuato catastalmente, in origine previsto inaccessibile (spazio d'isolamento), si trova ubicato all'ultimo livello di un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite una scala lignea interna che lo collega al piano sottostante. Non erano previste tramezzature ma al momento dei sopralluoghi si rilevano i seguenti ambienti: due ambienti contigui sul lato Nord, mentre sul lato opposto è stato ricavato un terzo ambiente delimitato da tramezzi e chiuso da porta, un disimpegno e un wc. Dal disimpegno è possibile accedere al terrazzo che segue pressappoco la sagoma del balcone sottostante e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, gli infissi interni sono in legno massello, i serramenti esterni sono in legno-alluminio e persiane in alluminio, mentre le finestre a tetto sono del tipo Velux con telaio in legno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal sig. [REDACTED]), gli impianti di adduzione e scarico acque e un condizionatore (non funzionante come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al piano sottotetto e ha un'altezza interna massima di 2,27 mt e minima all'imposta del tetto di mt 0,38.

Identificazione catastale:

nessuna identificazione – non accatastato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq	300,65
Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq	0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	300.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	275.144,00



Data della valutazione:

03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dal debitore come da lui stesso dichiarato.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta residente all'indirizzo dell'immobile pignorato, ma nel [REDACTED] (come da certificato - All.12).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria - concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in Acireale (CT) in data [REDACTED] a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO (MI) C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario in Milano, Piazza Meda N. 4) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Importo capitale: € 142.420,01.

Importo totale: € 213.630,00.

Durata: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione NN [REDACTED] del [REDACTED], nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale Di Messina con sede in Messina (ME) in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] S.R.L. sede SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario in Avv. Enrico Terzi Lombardo Viale Dei Tigli Cpl Aprico I N.23 - Messina) e [REDACTED] S.R.L. sede SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) C.F. [REDACTED] Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Trascrizione NN [REDACTED] del [REDACTED], nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Messina (ME) in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] a favore di BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario in avv. Michelangelo Mazzeo Rinaldi, Via Dei Verdi ,13) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Caterina Mandanici da Messina, in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai n ri [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata il [REDACTED] a Santa Teresa di Riva (Me) C.F.: [REDACTED],
[REDACTED] nato il [REDACTED] a Santa Teresa di Riva (Me) C.F.: [REDACTED],
[REDACTED] nato il [REDACTED] a Santa Teresa di Riva (Me) C.F.: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°08/94 del 07/06/1994 (Lottizzazione 5 corpi di fabbrica) - Corpo C (in esame)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale: adottato da delibera commissario ad acta N°69 Reg. del 05/11/2019 - ai sensi dell'art.2 L.R. 21/06/1984 n.66 in sostituzione del consiglio comunale.

L'immobile ricade in zona B4 (ex zona C2 del P.d.F.) Zone interessate da lottizzazioni esistenti

Norme tecniche di attuazione: Definizione: "Si tratta di zone di espansione già urbanizzate con interventi di lottizzazioni in corso di esecuzione relative a ex zone C1 (B3) ed ex zone C2 (B4) in cui dove necessario sono già state realizzate opere di mitigazione idraulica. Tali zone nella loro attuazione sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dello strumento urbanistico afferente alla loro approvazione e dalla convenzione stipulata dall'amministrazione comunale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Al piano seminterrato la disposizione dei tramezzi e la destinazione di alcuni ambienti, non corrispondono agli elaborati di progetto. Inoltre si rileva un locale destinato a wc.
- 2) Il piano sottotetto risulta attualmente accessibile. Il progetto approvato, prevedeva invece che il sottotetto fosse esclusivamente un spazio d'isolamento non accessibile. Allo scopo di collegare il sottotetto al piano primo è stato realizzato un varco sul solaio di interpiano. Inoltre si rileva un locale destinato a wc.

Il fabbricato risulta quindi in parte **non conforme**. Il piano seminterrato è **regolarizzabile** ripristinando la sagoma del Sub 4 come da progetto per distinguerla dal sub5 di proprietà [REDACTED] (non oggetto di pignoramento), previa demolizione di alcuni tramezzi e la realizzazione di nuovi. Il piano sottotetto viste le ridotte dimensioni e le esigue altezze minima e massima non può essere recuperato ai sensi della L.R. 16/2016 al fine di renderlo abitabile, ma può essere destinato esclusivamente a deposito occasionale/lavanderia, previa presentazione di una pratica edilizia denominata Scia in Sanatoria e di progetto in sanatoria al Genio Civile di Messina.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato (S1), lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale (*cf. documentazione catastale sub. 4*).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità relative al piano seminterrato sono regolarizzabili mediante pratica catastale DOCFA

Il sottotetto necessita di un nuovo accatastamento mediante pratica catastale DOCFA

Costi di regolarizzazione catastale:

- Spese di presentazione pratiche e competenze del tecnico : **€.1.100,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Seminterrato:** differente distribuzione interna e riscontro di wc.
- **Sottotetto - varco orizzontale:** varco ricavato nel solaio tra il piano primo ed il piano sottotetto

Il Seminterrato (sub 4) risulta **non conforme** e al momento regolarizzabile attraverso una pratica edilizia di Cila in sanatoria.

Per il Sottotetto praticabile e la realizzazione del varco questo consulente ha avviato le opportune ricerche presso il Genio Civile di Messina, ma non ha reperito alcun fascicolo di varianti o istanze riguardanti l'apertura del suddetto varco. (*cf. alleg.11*)

Analogamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Savoca, non è stata rinvenuta alcuna istanza di sanatoria e di varianti in corso d'opera o altre istanze in merito alle difformità di cui sopra. (*cf. alleg.11*)

Il sottotetto risulta **non conforme** e al momento regolarizzabile attraverso una pratica edilizia denominata Scia in Sanatoria ed un progetto in sanatoria presso il Genio Civile di Messina.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVOCA (ME)

AUTORIMESSA / GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa/Garage a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare, si trova in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre seminterrato e sottotetto, ubicato in una zona residenziale con tipologie edilizie limitrofe simili ed è dotato di un accesso carrabile e uno pedonale. Le condizioni generali appaiono in discreto stato di conservazione, sia all'esterno sia all'interno i lavori sono stati ultimati solo in parte ed inoltre risultano difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici progettuali e catastali. Sono presenti l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione per l'installazione di un condizionatore e l'impianto di adduzione e scarico acque.



L'oggetto di valutazione è posto al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di circa m. 2,68.

Identificazione catastale:

- **foglio 16, particella 1486, sub 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 183,39 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano S1, Sup. Totale: mq 76, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica al limite del territorio comunale di Savoca (Me) in un'area a carattere residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servizi e attività commerciali del vicino centro rivierasco di Santa Teresa di Riva (Me). Il centro storico di Savoca si trova a 3,6 km, il centro turistico di Taormina si trova a 16 km, la città di Messina si trova a 39 km.

SERVIZI

negozi al dettaglio	Buono
scuole	Buono
parafarmacia	Buono
farmacia	Nella media
supermercato	Buono
banca	Buono
bar	Buono

COLLEGAMENTI

pullman/bus: 1,2 km	Nella media
ferrovia: (S. Teresa di Riva) dista km 1,8 a piedi	Ottimo
autostrada: (Roccalumera – A18) dista km 6,3	Buono
aeroporto: (Catania) dista km 82,5	Ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	Sufficiente
impianti tecnici:	Nella media (per ciò che è stato possibile osservare)
stato di manutenzione generale:	Nella media
servizi:	Nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, si trova in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre seminterrato e sottotetto, ubicato in una zona residenziale con tipologie edilizie limitrofe simili ed è dotato di un accesso carrabile e uno pedonale. Le condizioni generali appaiono in discreto stato di conservazione, sia all'esterno sia all'interno i lavori sono stati ultimati solo in parte ed inoltre risultano difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici progettuali e catastali. Sono presenti l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione per l'installazione di un condizionatore e l'impianto di adduzione e scarico acque.

L'oggetto di valutazione è posto al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di circa m. 2,68.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: intonacate al rustico non rifinite

infissi esterni: non presenti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: non presente
porta garage: non presente
protezioni infissi esterni: non presenti
scale: esterna in C. A. ancora al rustico Sufficiente

Degli Impianti:

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale nella media
idrico: sottotraccia, rete di distribuzione comunale nella media
elettrico: sottotraccia nella media
riscaldamento: predisposizione, tubazioni sottotraccia nella media
climatizzazione: predisposizione, tubazioni sottotraccia nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza				Sup. Lorda
Garage	Mq	76,00	x	coefficiente 0,25 =	Mq 19,00
Spazi esterni (fino a 25 mq)	Mq	25,00	x	coefficiente 0,25 =	Mq 6,25
Spazi esterni (oltre 25 mq)	Mq	11,83	x	coefficiente 0,10 =	Mq 1,18
Sup. sottoscala	Mq	1,53	x	coefficiente 0,25 =	Mq 0,38
Totale	Mq	114,36			Mq 26,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Sintetica comparativa parametrica semplificata.*

CRITERIO DI STIMA:

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre anno 2023 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 1 e codice di zona R1, fascia/zona: Extraurbana/Area A Vocazione Agricola, con tipologia: Abitazioni di tipo economico, aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 435,00 ad un massimo di €/mq 650,00. Tuttavia non essendo prevista altra tipologia edilizia, né altra fascia/zona più adeguate al cespite oggetto di stima ed essendo la zona situata a confine tra il territorio di Savoca e quello di Santa Teresa di Riva, usufruendo maggiormente della vicinanza dei servizi offerti da quest'ultimo Comune, si è reso necessario considerare anche i dati relativi al valore €/mq indicati per il Comune di Santa Teresa di Riva. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile, in considerazione dell'ubicazione del manufatto e tenuto conto che il cespite edilizio si presenta ben rifinito (nelle sole parti in cui le lavorazioni sono



concluse), indicano un valore medio di €/mq 1000,00, molto vicino a quello minimo di €/mq 1.050,00 attribuito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale del Comune di Santa Teresa di Riva.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e panoramicità del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire un prezzo unitario dell'immobile in esame pari ad €/mq 1000,00.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed agenzie Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 26,81** x €/mq 1000,00 = **€ 26.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.810,00**

BENI IN SAVOCA (ME)

APPARTAMENTO Piano Terra

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio, con una corte di pertinenza ed un balcone sull'intero fronte principale ed un'altra corte di pertinenza sul fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite un percorso privato che attraversa la corte di pertinenza e la scala esterna in C.A. Gli ambienti che lo compongono sono i seguenti: Soggiorno-Pranzo, Cucina-tinello, Disimpegno, Camera e Bagno. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, anche se i lavori non sono stati del tutto ultimati; mancano gli infissi interni, i serramenti vetrati esterni e sono installate solo le persiane in alluminio. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti nel bagno e su una parete della cucina. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme e gli impianti di adduzione e scarico acque. La pertinenza retrostante è parzialmente pavimentata in ceramica e include un'aiuola, quella lato strada consiste in un percorso pavimentato e due aiuole laterali i cui muretti di delimitazione non sono stati rifiniti. La scala esterna in C.A. non è rifinita e si presenta al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra, ha un'altezza interna di circa m. 2,67.

Identificazione catastale:

- **foglio 16, particella 1486, subalterno 6** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano T, Sup. Totale: mq 116 escluse le aree scoperte 101 mq, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica al limite del territorio comunale di Savoca (Me) in un'area a carattere residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servizi e attività commerciali del vicino centro rivierasco di Santa Teresa di Riva (Me). Il centro storico di Savoca si trova a 3,6 km, il centro turistico di Taormina si trova a 16 km, la città di Messina si trova a 39 km.

SERVIZI

negozi al dettaglio	Buono
scuole	Buono
parafarmacia	Buono
farmacia	Nella media
supermercato	Buono
banca	Buono
bar	buono

COLLEGAMENTI

pullman/bus: 1,2 km	Nella media
ferrovia: (S. Teresa di Riva) dista km 1,8 a piedi	Ottimo
autostrada: (Roccalumera – A18) dista km 6,3	Buono
aeroporto: (Catania) dista km 82,5	Ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	Buona
luminosità:	Buona
panoramicità:	Ottima
impianti tecnici:	Nella media (per ciò che è stato possibile osservare)
stato di manutenzione generale:	Discreto
servizi:	Nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio, con una corte di pertinenza ed un balcone sull'intero fronte principale ed un'altra corte di pertinenza sul fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite un percorso privato che attraversa la corte di pertinenza e la scala esterna in C.A. Gli ambienti che lo compongono sono i seguenti: Soggiorno-Pranzo, Cucina-tinello, Disimpegno, Camera e Bagno. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, anche se i lavori non sono stati del tutto ultimati, risultano mancanti: gli infissi interni, i serramenti vetrati esterni e sono installate solo le persiane in alluminio. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti nel bagno e su una parete della cucina. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme e gli impianti di adduzione e scarico acque. La pertinenza retrostante è parzialmente pavimentata in ceramica e include un'aiuola, quella lato strada consiste in un percorso pavimentato e due aiuole laterali i cui muretti di delimitazione non sono stati rifiniti. La scala esterna in C.A. non è rifinita e si presenta al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra, ha un'altezza interna di circa m. 2,67.

Delle Componenti Edilizie:



<i>pareti esterne:</i> intonacate	Discrete
<i>infissi esterni:</i> non presenti	
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>pavimentazione esterna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato ad unica anta - guasto	Mediocre
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane doppio battente in alluminio	Buoni
<i>scale:</i> esterna in C. A. ancora al rustico	Sufficiente

Degli Impianti:

<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	nella media
<i>idrico:</i> sottotraccia, rete di distribuzione comunale	nella media
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media
<i>riscaldamento:</i> predisposizione, tubazioni sottotraccia	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza					Sup. Lorda
Appartamento	Mq	101,30	x	coefficiente 1,00	=	Mq 101,30
Balcone 1	Mq	26,78	x	coefficiente 0,30	=	Mq 8,03
Corte (fino a 25mq)	Mq	25,00	x	coefficiente 0,30	=	Mq 7,50
Corte (oltre 25mq)	Mq	29,20	x	coefficiente 0,10	=	Mq 2,92
Aiuola 1	Mq	19,74	x	coefficiente 0,25	=	Mq 4,93
Aiuola 2	Mq	13,27	x	coefficiente 0,25	=	Mq 3,32
Percorso di accesso	Mq	5,97	x	coefficiente 0,25	=	Mq 1,49
Sup. scala da Semint. a P.T.	Mq	10,08	x	coefficiente 0,25	=	Mq 2,52
Totale	Mq	251,14				Mq 132,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Sintetica comparativa parametrica semplificata.*

CRITERIO DI STIMA:

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre anno 2023 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 1 e codice di zona R1, fascia/zona: Extraurbana/Area A Vocazione Agricola, con tipologia: Abitazioni di tipo economico, aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq,



riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 435,00 ad un massimo di €/mq 650,00. Tuttavia non essendo prevista altra tipologia edilizia, né altra fascia/zona più adeguate al cespite oggetto di stima ed essendo la zona situata a confine tra il territorio di Savoca e quello di Santa Teresa di Riva, usufruendo maggiormente della vicinanza dei servizi offerti da quest'ultimo Comune, si è reso necessario considerare anche i dati relativi al valore €/mq indicati per il Comune di Santa Teresa di Riva. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile, in considerazione dell'ubicazione del manufatto e tenuto conto che il cespite edilizio si presenta ben rifinito (nelle sole parti in cui le lavorazioni sono concluse), indicano un valore medio di €/mq 1000,00, molto vicino a quello minimo di €/mq 1.050,00 attribuito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale del Comune di Santa Teresa di Riva.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e panoramicità del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire un prezzo unitario dell'immobile in esame pari ad **€/mq 1000,00**.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed agenzie Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 132,01** x €/mq 1000,00 = **€. 132.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.010,00**

BENI IN SAVOCA (ME)

APPARTAMENTO Piano 1°

DI CUI AL PUNTO C

Appartamento a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio con un balcone sull'intero fronte principale e un balcone sull'intero fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite la scala esterna in C.A. non rifinita, accedendo da un serramenti dotati di maniglia con serratura. Gli ambienti che lo compongono sono: Pranzo, Cucina-tinello, Corridoio, Camera singola, Camera Matrimoniale, Bagno e WC/lavatoio. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente. Gli infissi interni sono in legno massello, i serramenti esterni hanno una struttura realizzata a sandwich con legno interno e profilato d'alluminio esterno e persiane in alluminio. La pavimentazione, i rivestimenti nel bagno, nel wc-lavatoio e su una parete della cucina sono in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal sig. [REDACTED]) e gli impianti di



adduzione e scarico acque.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al Piano Primo, ha un'altezza interna di circa m. 2,69.

Identificazione catastale:

- **foglio 16, particella 1486, subalterno 7** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Scorsonello, n° SNC, Piano 1, Sup.
Totale: mq 110 escluse le aree scoperte 100 mq, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica al limite del territorio comunale di Savoca (Me) in un'area a carattere residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servizi e attività commerciali del vicino centro rivierasco di Santa Teresa di Riva (Me). Il centro storico di Savoca si trova a 3,6 km, il centro turistico di Taormina si trova a 16 km, la città di Messina si trova a 39 km.

SERVIZI

negozi al dettaglio	Buono
scuole	Buono
parafarmacia	Buono
farmacia	Nella media
supermercato	Buono
banca	Buono
bar	Buono

COLLEGAMENTI

pullman/bus: 1,2 km	Nella media
ferrovia: (S. Teresa di Riva) dista km 1,8 a piedi	Ottimo
autostrada: (Roccalumera – A18) dista km 6,3	Buono
aeroporto: (Catania) dista km 82,5	Ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	Buona
luminosità:	Buona
panoramicità:	Ottima
impianti tecnici:	Nella media (per ciò che è stato possibile osservare)
stato di manutenzione generale:	Buono
servizi:	Nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in un appartamento con doppio affaccio con un balcone sull'intero fronte principale e un balcone sull'intero fronte retrostante. Si trova ubicato in un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite la scala esterna in C.A. non rifinita, accedendo da un serramenti dotati di maniglia con serratura. Gli ambienti che lo compongono sono: Pranzo, Cucina-tinello, Corridoio, Camera singola, Camera Matrimoniale, Bagno e WC/lavatoio. Le condizioni generali appaiono in buono stato di conservazione, sia esternamente sia internamente. Gli infissi interni sono in legno massello, i serramenti esterni hanno una struttura realizzata a sandwich con legno interno e profilato d'alluminio esterno e persiane in alluminio. La pavimentazione, i rivestimenti nel bagno, nel wc-



lavatoio e su una parete della cucina sono in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la predisposizione dell'impianto d'allarme, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal sig. [REDACTED]) e gli impianti di adduzione e scarico acque.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al Piano Primo, ha un'altezza interna di circa m. 2,69.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> intonacate e tinteggiate	Buone
<i>infissi esterni:</i> doppio battente in Legno-Alluminio	Ottimo
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>pavimentazione esterna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane doppio battente in alluminio	Buone
<i>scale:</i> esterna in C. A. ancora al rustico	Sufficiente
interna in legno di collegamento con il Sottotetto	Buona

Degli Impianti:

<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	nella media
<i>idrico:</i> sottotraccia, rete di distribuzione comunale	nella media
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media
<i>riscaldamento:</i> predisposizione, tubazioni sottotraccia	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza				Sup. Lorda
Appartamento Piano 1°	Mq	101,40	coefficiente 1,00	=	Mq 101,40
Balcone 2 (fino a 25mq)	Mq	25,00	x coefficiente 0,30	=	Mq 7,50
Balcone 2 (oltre 25mq)	Mq	2,41	x coefficiente 0,10	=	Mq 0,24
Balcone 3	Mq	14,90	x coefficiente 0,30	=	Mq 4,47
Sup. scala da PT a P1°	Mq	8,52	x coefficiente 0,25	=	Mq 2,13
Totale	Mq	152,23			Mq 115,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Sintetica comparativa parametrica semplificata.*

CRITERIO DI STIMA:

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre anno 2023 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 1 e codice di zona R1, fascia/zona: Extraurbana/Area A Vocazione Agricola, con tipologia: Abitazioni di tipo economico, aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq,



riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 435,00 ad un massimo di €/mq 650,00. Tuttavia non essendo prevista altra tipologia edilizia, né altra fascia/zona più adeguate al cespite oggetto di stima ed essendo la zona situata a confine tra il territorio di Savoca e quello di Santa Teresa di Riva, usufruendo maggiormente della vicinanza dei servizi offerti da quest'ultimo Comune, si è reso necessario considerare anche i dati relativi al valore €/mq indicati per il Comune di Santa Teresa di Riva. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile, in considerazione dell'ubicazione del manufatto e tenuto conto che il cespite edilizio si presenta ben rifinito (nelle sole parti in cui le lavorazioni sono concluse), indicano un valore medio di €/mq 1000,00, molto vicino a quello minimo di €/mq 1.050,00 attribuito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale del Comune di Santa Teresa di Riva.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e panoramicità del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire un prezzo unitario dell'immobile in esame pari ad **€/mq 1000,00**.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed agenzie Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 115,74** x €/mq 1.000,00 = **€ 115.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.740,00**

BENI IN SAVOCA (ME)

SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO D

Sottotetto a SAVOCA (ME) Via Scorsonello n°55, non accatastato

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il piano sottotetto in origine previsto inaccessibile (spazio d'isolamento) non è individuato catastalmente, si trova ubicato all'ultimo livello di un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite una scala lignea interna che lo collega al piano sottostante. In origine essendo chiuso non erano previste tramezzature, ma al momento dei sopralluoghi si rilevano i seguenti ambienti: due ambienti comunicanti (indicati come Ambiente 1 e 2 negli elaborati grafici), un altro ambiente delimitato da tramezzi e chiuso da porta (indicato come Ambiente 3 negli elaborati grafici), un disimpegno e un servizio igienico. Dal disimpegno è possibile accedere al terrazzo che segue pressappoco la sagoma del balcone sottostante accessibile tramite un serramento vetrato e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica. Le condizioni generali appaiono in discreto stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, gli infissi interni sono in legno massello, i serramenti esterni sono in alluminio e persiane in alluminio, mentre le finestre a tetto sono del tipo Velux con telaio in legno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo), gli impianti di adduzione e scarico acque e un condizionatore (non funzionante come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al Piano Sottotetto e ha un'altezza interna massima di 2,27 m. e minima di m 0,38.

Identificazione catastale:

nessuna identificazione – non accatastato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica al limite del territorio comunale di Savoca (Me) in un'area a carattere residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servizi e attività commerciali del vicino centro rivierasco di Santa Teresa di Riva (Me). Il centro storico di Savoca si trova a 3,6 km, il centro turistico di Taormina si trova a 16 km, la città di Messina si trova a 39 km.

SERVIZI

negozi al dettaglio	Buono
scuole	Buono
parafarmacia	Buono
farmacia	Nella media
supermercato	Buono
banca	Buono
bar	Buono

COLLEGAMENTI

pullman/bus: 1,2 km	Nella media
ferrovia: (S. Teresa di Riva) dista km 1,8 a piedi	Ottimo
autostrada: (Roccalumera – A18) dista km 6,3	Buono
aeroporto: (Catania) dista km 82,5	Ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	Buona
luminosità:	Sufficiente
panoramicità: terrazzo	Ottima
impianti tecnici:	Nella media (per ciò che è stato possibile osservare)
stato di manutenzione generale:	Buono
servizi:	Nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano sottotetto in origine previsto inaccessibile (spazio d'isolamento) non è individuato catastalmente, si trova ubicato all'ultimo livello di un fabbricato a due elevazioni F.T. oltre il seminterrato e il sottotetto, in una zona poco edificata con tipologie edilizie limitrofe simili. L'accesso avviene tramite una scala lignea interna che lo collega al piano sottostante. In origine essendo chiuso non erano previste tramezzature, ma al momento dei sopralluoghi si rilevano i seguenti ambienti: due ambienti comunicanti (indicati come Ambiente 1 e 2 negli elaborati grafici), un altro ambiente delimitato da tramezzi e chiuso da porta (indicato come Ambiente 3 negli elaborati grafici), un disimpegno e un servizio igienico. Dal disimpegno è possibile accedere al terrazzo che segue pressappoco la sagoma del balcone sottostante accessibile tramite un serramento vetrato e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica. Le condizioni generali appaiono in discreto stato di conservazione, sia esternamente sia internamente, gli infissi interni sono in legno massello, i



serramenti esterni sono in alluminio e persiane in alluminio, mentre le finestre a tetto sono del tipo Velux con telaio in legno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico, l'impianto citofonico (non funzionante come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo), gli impianti di adduzione e scarico acque e un condizionatore (non funzionante come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al Piano Sottotetto e ha un'altezza interna massima di 2,27 m. e minima di m 0,38.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> intonacate e tinteggiate	Buone
<i>infissi esterni:</i> doppio battente in Legno-Alluminio	Eccellenti
finestre a tetto in legno Velux	Buone
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>pavimentazione esterna:</i> in piastrelle di ceramica	Buona
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane doppio battente in alluminio	Buone
<i>scaie:</i> esterna in C. A. ancora al rustico	Sufficiente
interna in legno di collegamento con il Piano Primo	Buona

Degli Impianti:

<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	nella media
<i>idrico:</i> sottotraccia, rete di distribuzione comunale	nella media
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media
<i>riscaldamento:</i> predisposizione, tubazioni sottotraccia	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza				Sup. Lorda
Sottotetto	Mq	37,10	x	coefficiente 0,50 =	Mq 18,55
Terrazzo	Mq	25,13	x	coefficiente 0,30 =	Mq 7,54
Totale	Mq	62,23			Mq 26,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Sintetica comparativa parametrica semplificata.*

CRITERIO DI STIMA:

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre anno 2023 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 1 e codice di zona R1, fascia/zona: Extraurbana/Area A Vocazione Agricola, con tipologia: Abitazioni di tipo economico, aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq,



riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 435,00 ad un massimo di €/mq 650,00. Tuttavia non essendo prevista altra tipologia edilizia, né altra fascia/zona più adeguate al cespite oggetto di stima ed essendo la zona situata a confine tra il territorio di Savoca e quello di Santa Teresa di Riva, usufruendo maggiormente della vicinanza dei servizi offerti da quest'ultimo Comune, si è reso necessario considerare anche i dati relativi al valore €/mq indicati per il Comune di Santa Teresa di Riva. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile, in considerazione dell'ubicazione del manufatto e tenuto conto che il cespite edilizio si presenta ben rifinito (nelle sole parti in cui le lavorazioni sono concluse), indicano un valore medio di €/mq 1000,00, molto vicino a quello minimo di €/mq 1.050,00 attribuito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale del Comune di Santa Teresa di Riva. (cfr. all. n°4)

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e panoramicità del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire un prezzo unitario dell'immobile in esame pari ad **€/mq 1000,00**.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed agenzie Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 26,09** x €/mq 1.000,00 = **€. 26.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.090,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed agenzie Immobiliari.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



9.1 VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore Diritto
A	Garage	mq 26,81	€ 26.810,00	€ 26.810,00
B	Appartamento PT	mq 132,01	€ 132.010,00	€ 132.010,00
C	Appartamento P1	mq 115,74	€ 115.740,00	€ 115.740,00
D	Sottotetto	mq 26,09	€ 26.090,00	€ 26.090,00
			€ 300.650,00	€ 300.650,00

9.2 SPESE GENERALI DI REGOLARIZZAZIONE:

COSTI LAVORAZIONI EDILI (CALCOLATI A CORPO)

Piano Seminterrato (<i>demolizioni e ricostruzioni</i>)	€	4.300,00
Piano Terra (<i>sanitari e infissi</i>)	€	15.300,00
Piano Sottotetto (<i>tramezzatura a chiusura e porta d'accesso</i>)	€	1.200,00

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Piano Seminterrato

Presentazione pratica Cila in sanatoria (<i>diritti di segreteria e sanzione</i>)	€	1.070,00
Redazione di pratica Cila in sanatoria (<i>competenze tecnico</i>)	€	600,00

Piano Sottotetto

Presentazione pratica Scia in sanatoria (<i>diritti di segreteria e sanzione</i>)	€	586,00
Redazione di pratica Scia in sanatoria (<i>competenze tecnico</i>)	€	600,00

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Piano Seminterrato

Presentazione pratica Docfa	€	50,00
Redazione di pratica Docfa (<i>competenze tecnico</i>)	€	500,00

Piano Sottotetto

Presentazione pratica Docfa	€	50,00
Redazione di pratica Docfa (<i>competenze tecnico</i>)	€	500,00

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE GENIO CIVILE

Piano Sottotetto (varco solaio)

Presentazione pratica in sanatoria	€	50,00
Redazione di pratica (<i>competenze tecnico</i>)	€	700,00

SOMMANO

€ **25.506,00**

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **30.065,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese generali di regolarizzazione: (*cf. cap. 9.2*) €. **25.506,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.079,00**

data 03/09/2024

Il tecnico incaricato
arch. ADOLFO CRISAFULLI



Schema Riprese Fotografiche PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100

foglio 16, part. 1486, sub 4

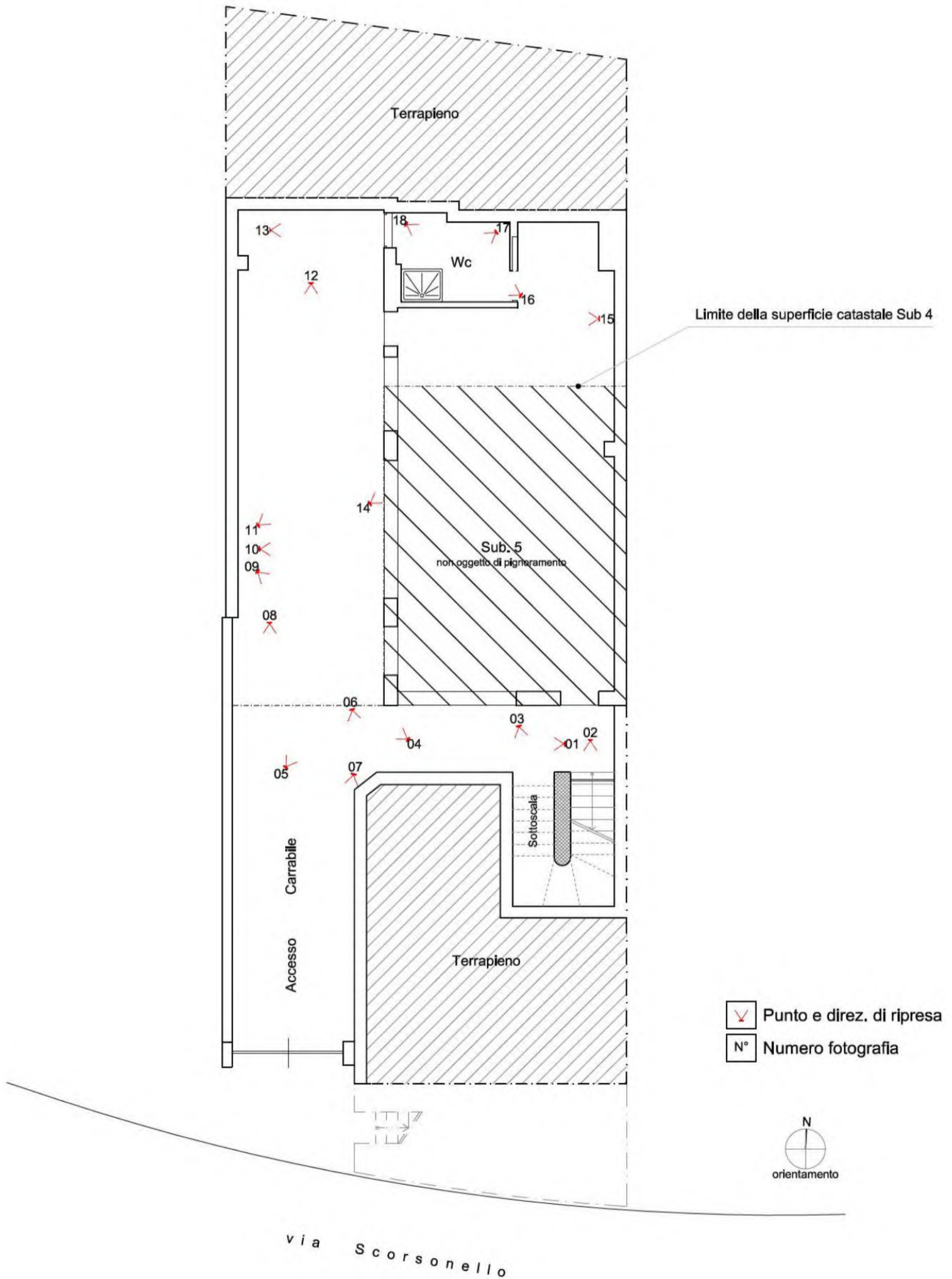




FOTO 1 - Esterno



FOTO 2 - Cannello di accesso alla scala





FOTO 3 - Sottoscala



FOTO 4 - Ingresso carrabile al seminterrato





FOTO 5 - Ingresso carrabile al seminterrato



FOTO 6 - Muro Terrapieno





FOTO 7 - Vista verso il cancello carrabile di accesso



FOTO 8 - Percorso carrabile di accesso





FOTO 09 - Accesso carrabile al seminterrato



FOTO 10 - Accesso carrabile al seminterrato





FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13 - Bucatura finestra wc



FOTO 14 - Limite Indicativo tra Sub. 4 e Sub. 5





FOTO 15 - Limite indicativo tra Sub. 4 e Sub. 5



FOTO 16 - Wc





FOTO 17 - Wc



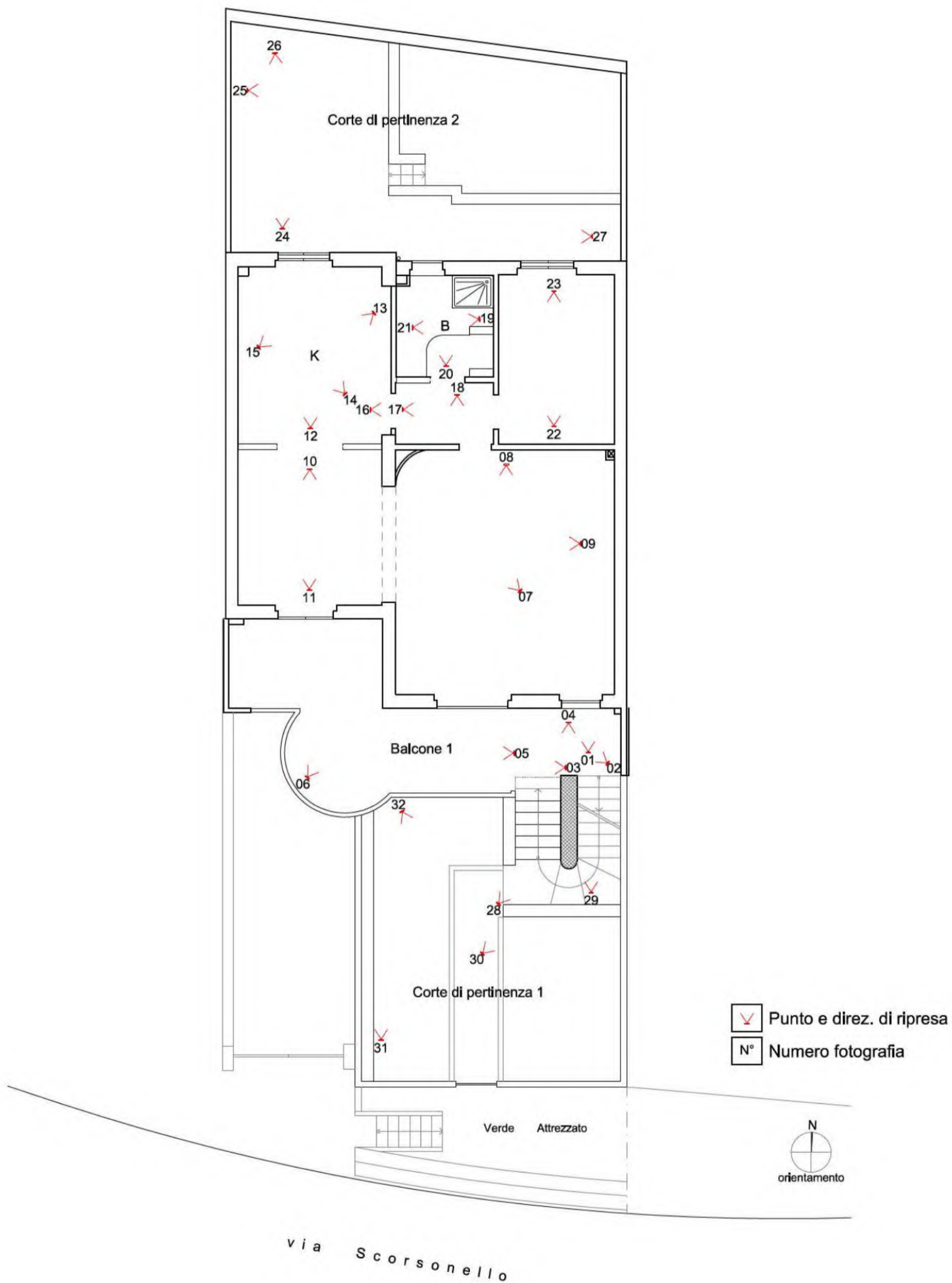
FOTO 18 - Wc



Schema Riprese Fotografiche PIANO TERRA

Scala 1:100

foglio 16, part. 1486, sub 6



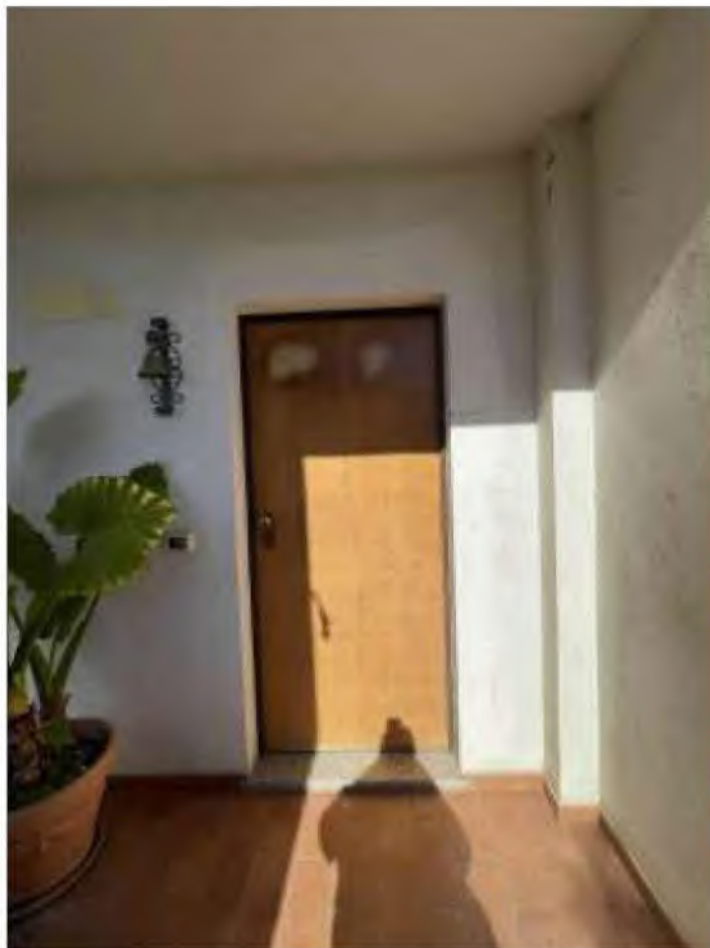


FOTO 1 - Ingresso appartamento



FOTO 2 - Esterno strada





FOTO 3 - Balconce 1



FOTO 4 - Scala Esterna





FOTO 5 - Balcone 1



FOTO 6 - Balcone 1





FOTO 7 - Soggiorno

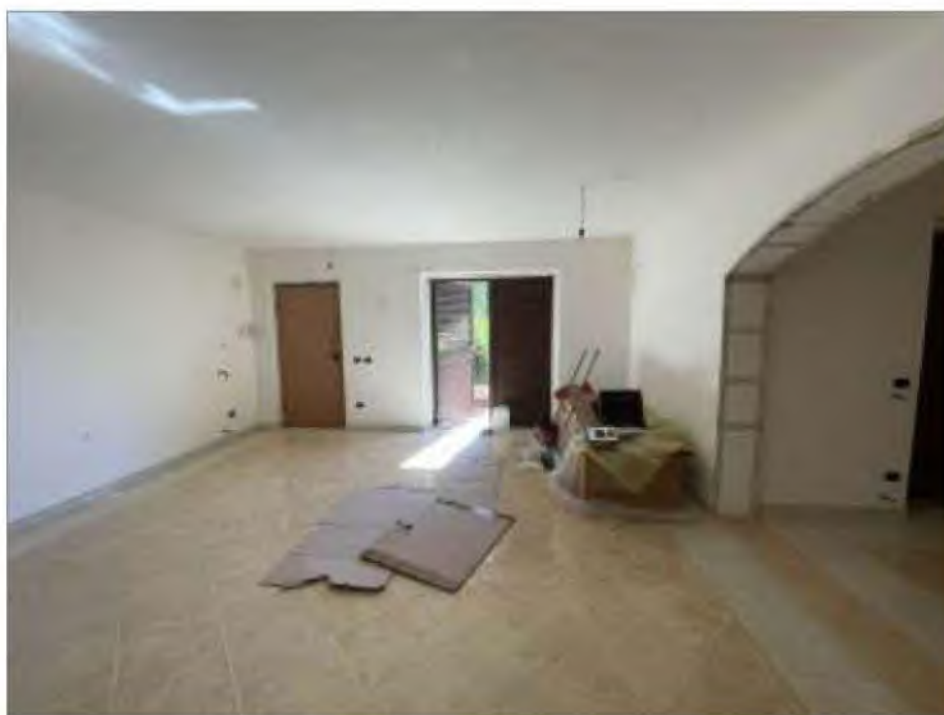


FOTO 8 - Soggiorno



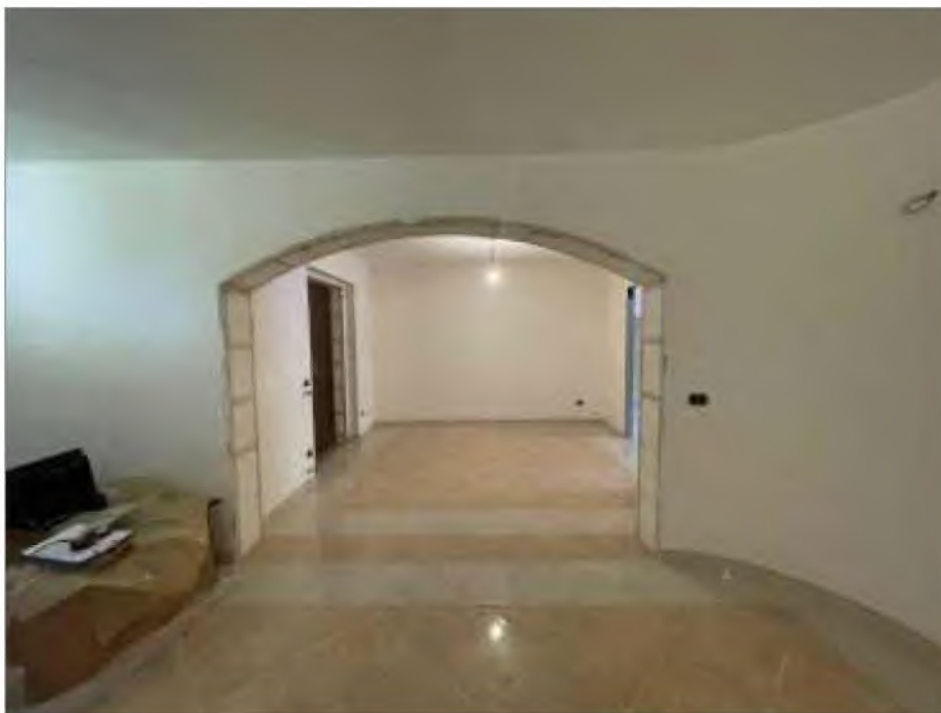


FOTO 9 - Dal soggiorno verso il pranzo

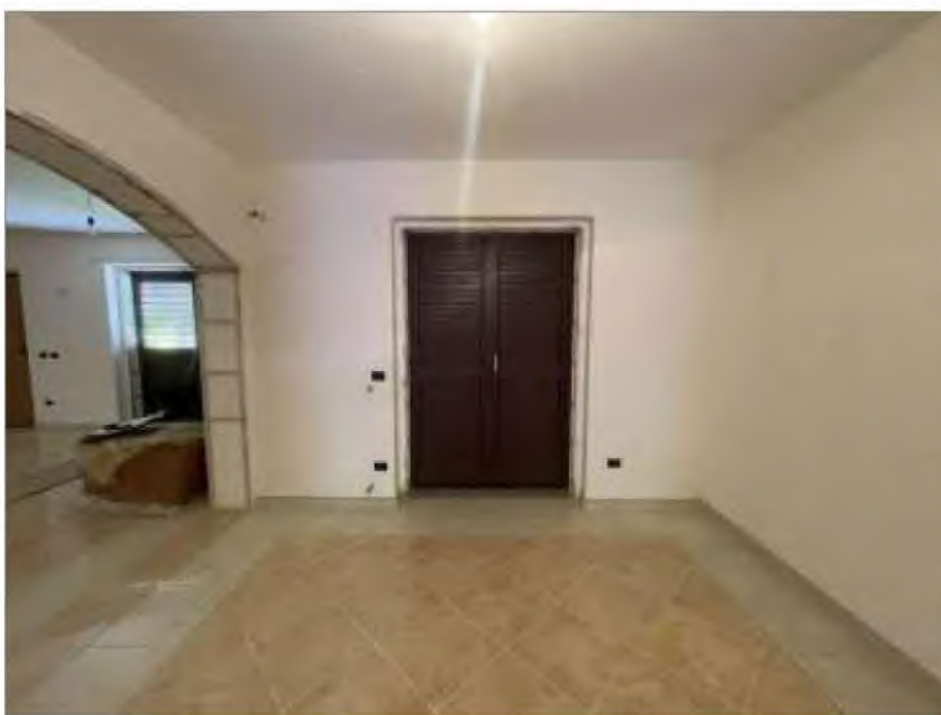


FOTO 10 - Pranzo





FOTO 11 - Pranzo verso la cucina



FOTO 12 - Cucina





FOTO 13 - Cucina



FOTO 14 - Cucina



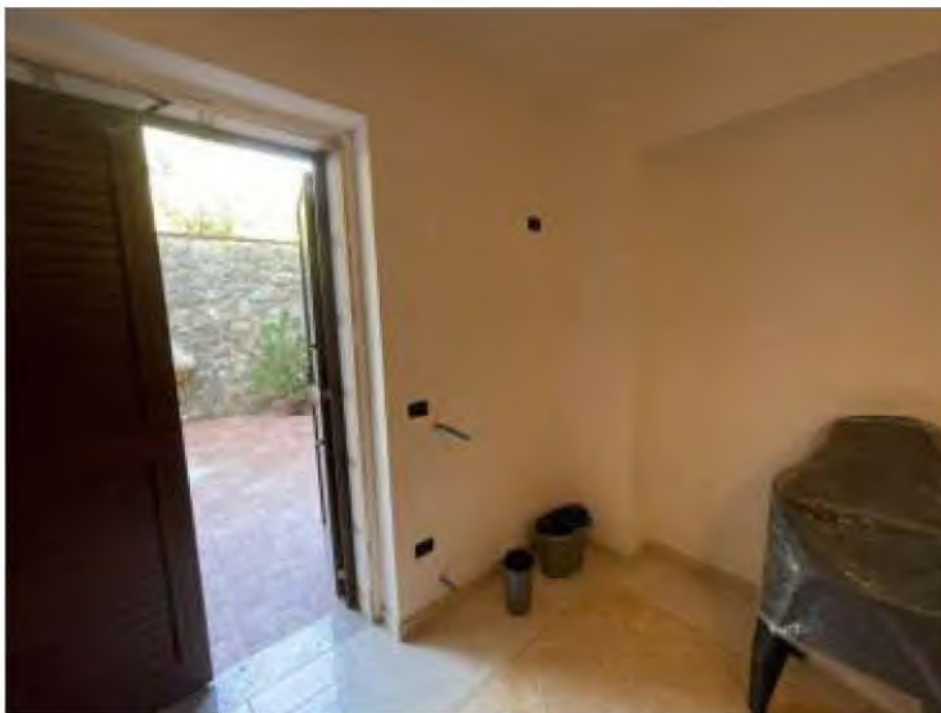


FOTO 15 - Cucina

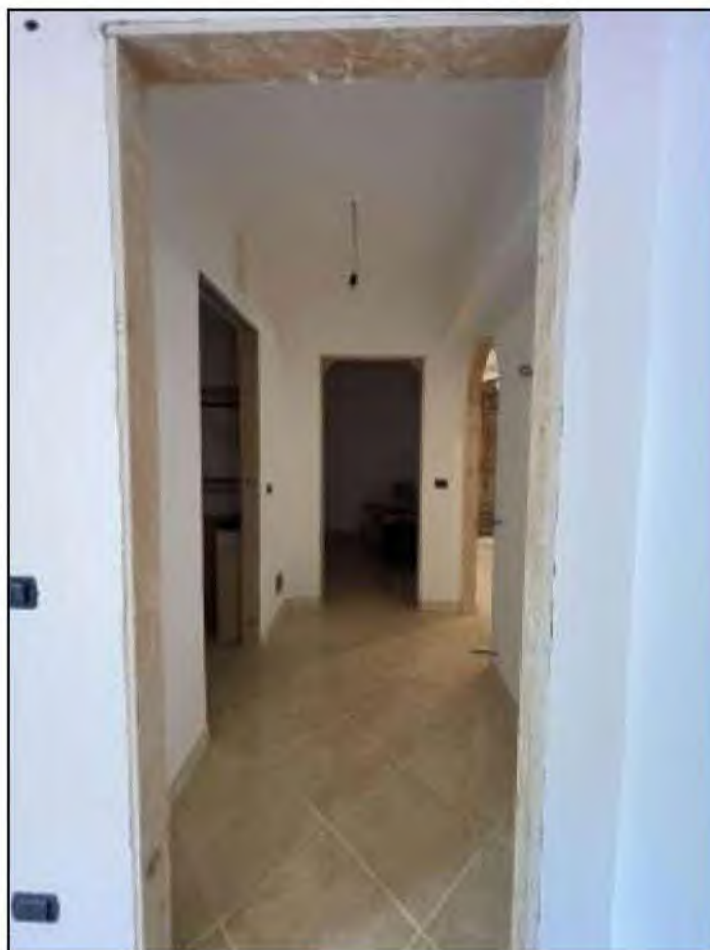


FOTO 16 - Disimpegno





FOTO 17 - Disimpegno

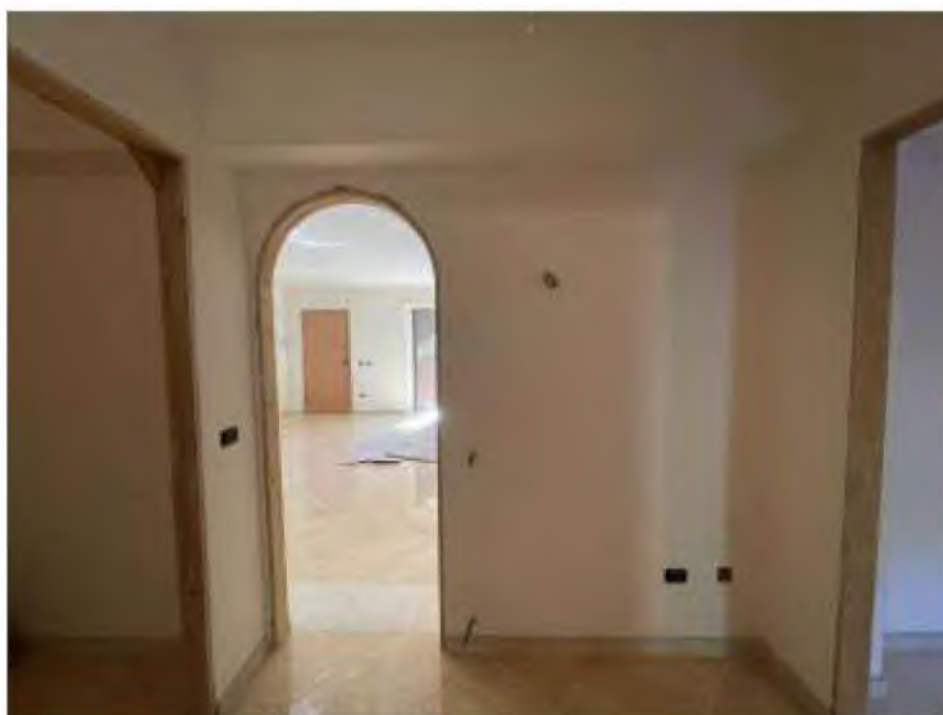


FOTO 18 - Disimpegno





FOTO 19 - Bagno

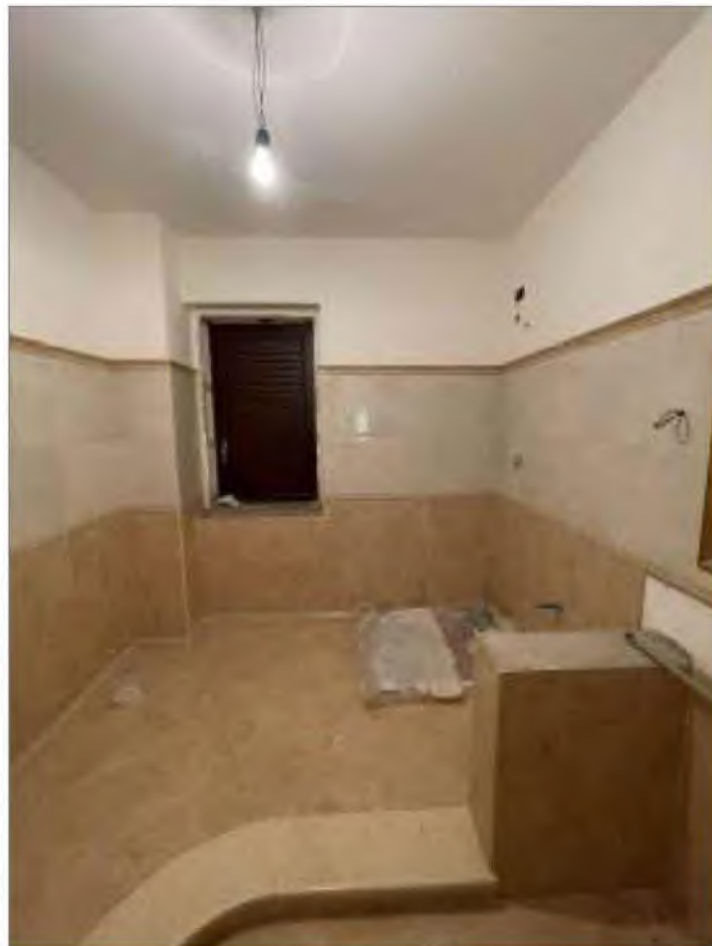


FOTO 20 - Bagno





FOTO 21 - Bagno

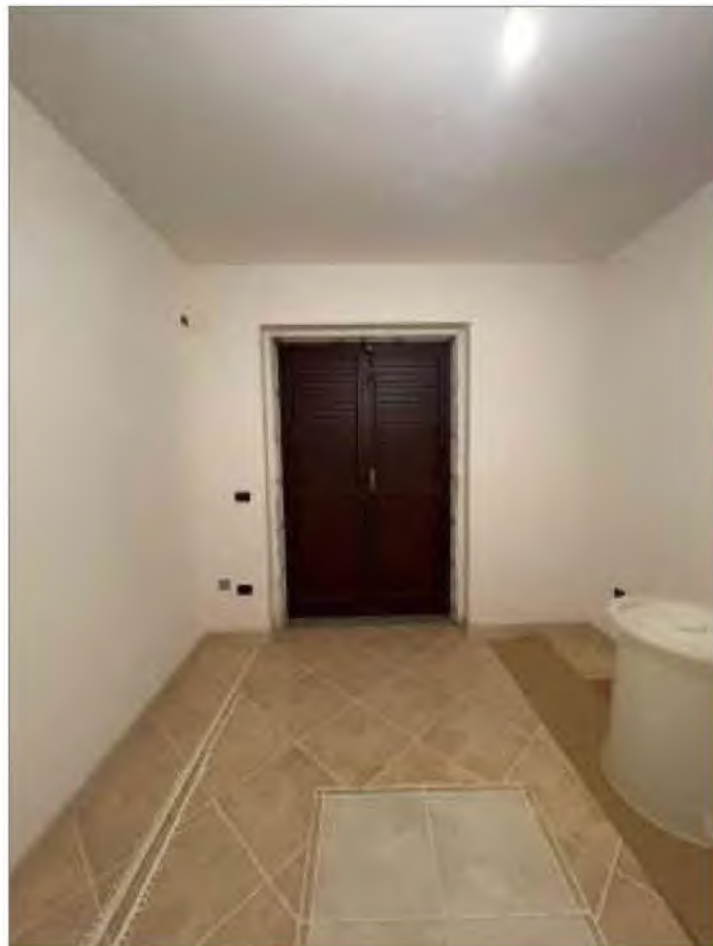


FOTO 22 - Letto





FOTO 23 - Letto



FOTO 24 - Corte di pertinenza 2





FOTO 25 - Corte di pertinenza 2



FOTO 26 - Corte di pertinenza 2





FOTO 27 - Corte di pertinenza 2



FOTO 28 - Scala esterna dalla corte 1





FOTO 29 - Corte di pertinenza 1



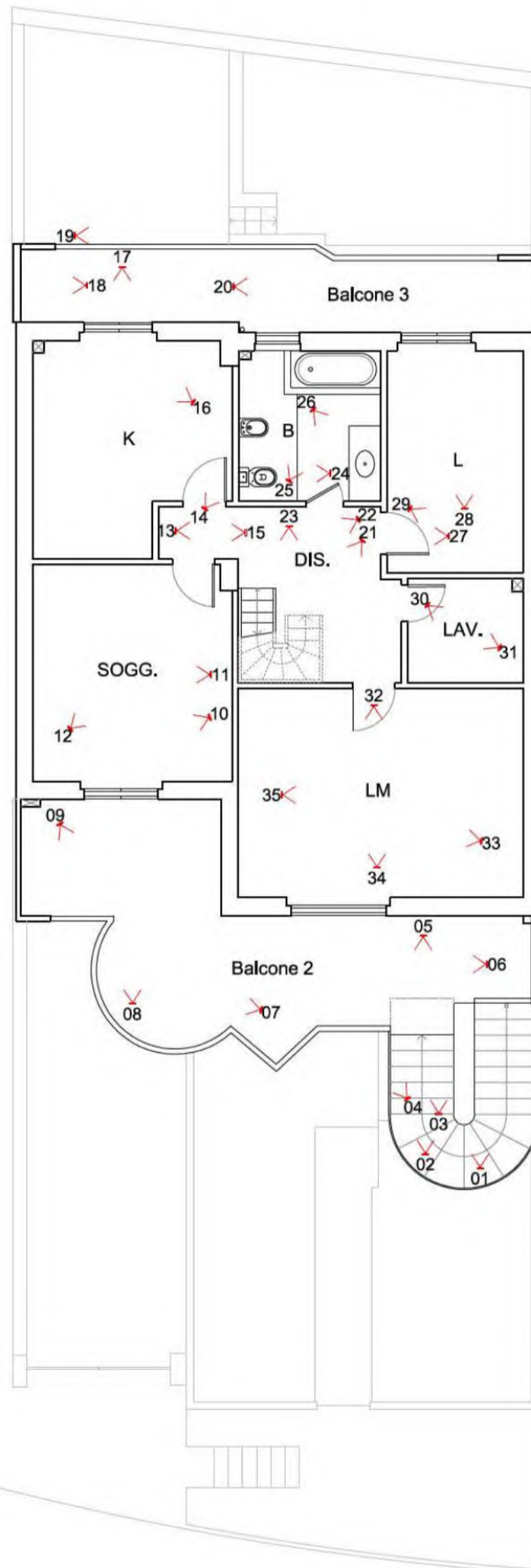
FOTO 30 - Corte di pertinenza 1 - vista da balcone 1





Schema Riprese Fotografiche PIANO PRIMO

Scala 1:100

foglio 16, part. 1486, sub 7



-  Punto e direz. di ripresa
-  N° Numero fotografia



via Scorsonello

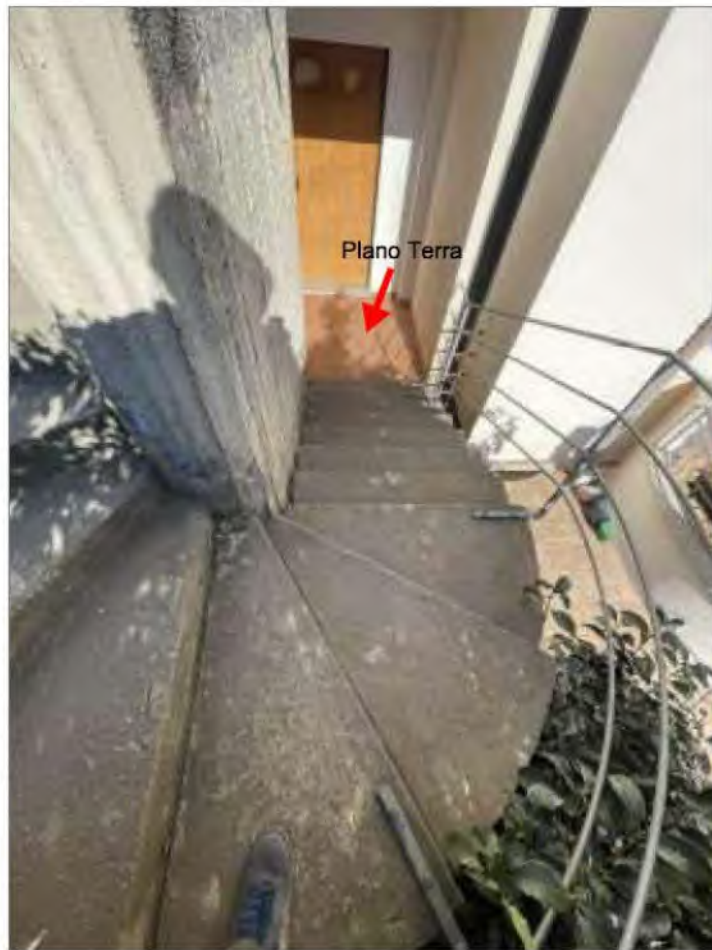


FOTO 1 - Scala esterna verso imbarco da piano terra

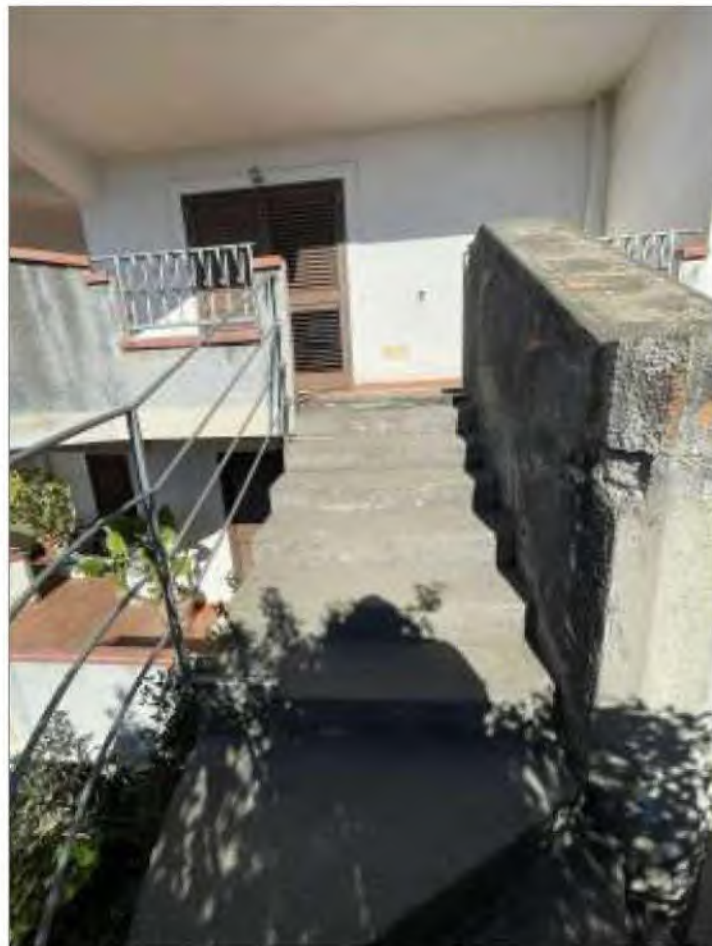


FOTO 2 - Scala esterna verso sbarco al piano 1°





FOTO 3 - Scala esterna verso sbarco al piano 1°



FOTO 4 - Scala esterna e sbarco al piano 1°





FOTO 5 - Vista da Balcone 2 verso la scala esterna



FOTO 6 - Balcone 2





FOTO 7 - Balcone 2



FOTO 8 - Balcone 2





FOTO 9 - Balcone 2

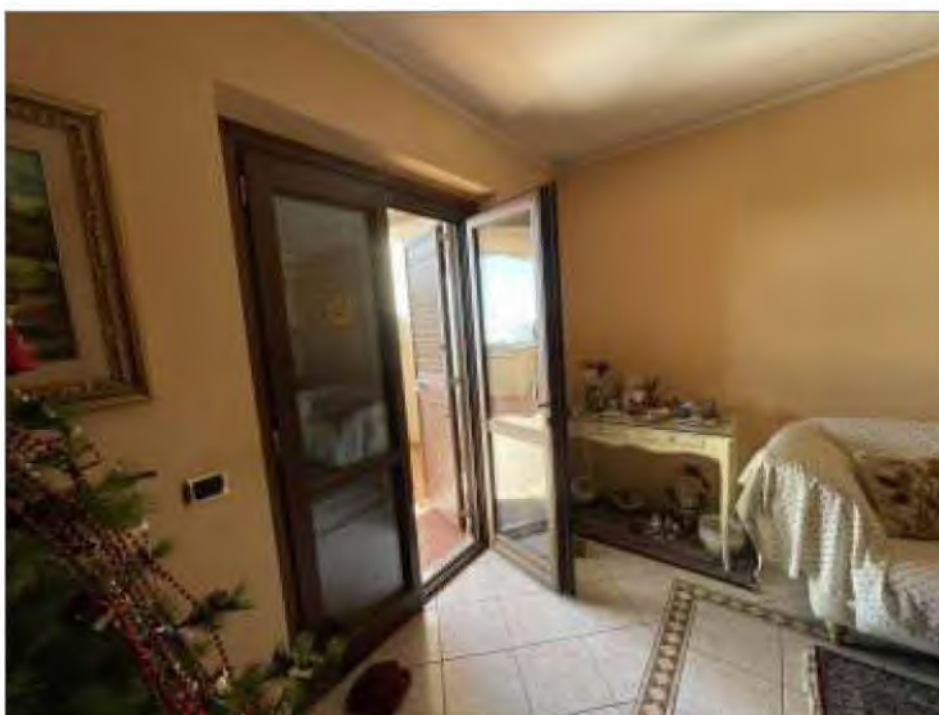


FOTO 10 - Soggiorno





FOTO 11 - Soggiorno



FOTO 12 - Soggiorno





FOTO 13 - Disimpegno



FOTO 14 - Porta Cucina





FOTO 15 - Disimpegno pranzo e cucina



FOTO 16 - Cucina verso balcone 3





FOTO 17 - Balcone 3 verso cucina



FOTO 18 - Balcone 3





FOTO 19 - Balcone 3 - affaccio su terrazzo 1 e aiuola



FOTO 20 - Balcone 3





FOTO 21 - Disimpegno e scala lignea



FOTO 22 - Disimpegno e scala lignea





FOTO 23 - Scala lignea di collegamento al piano sottotetto



FOTO 24 - Bagno





FOTO 25 - Bagno



FOTO 26 - Bagno





FOTO 27 - Camera letto



FOTO 28 - Camera Letto





FOTO 29 - Camera letto



FOTO 30 - Lavatoio





FOTO 31 - Lavatoio



FOTO 32 - Letto Matrimoniale





FOTO 33 - Letto Matrimoniale



FOTO 34 - Letto Matrimoniale



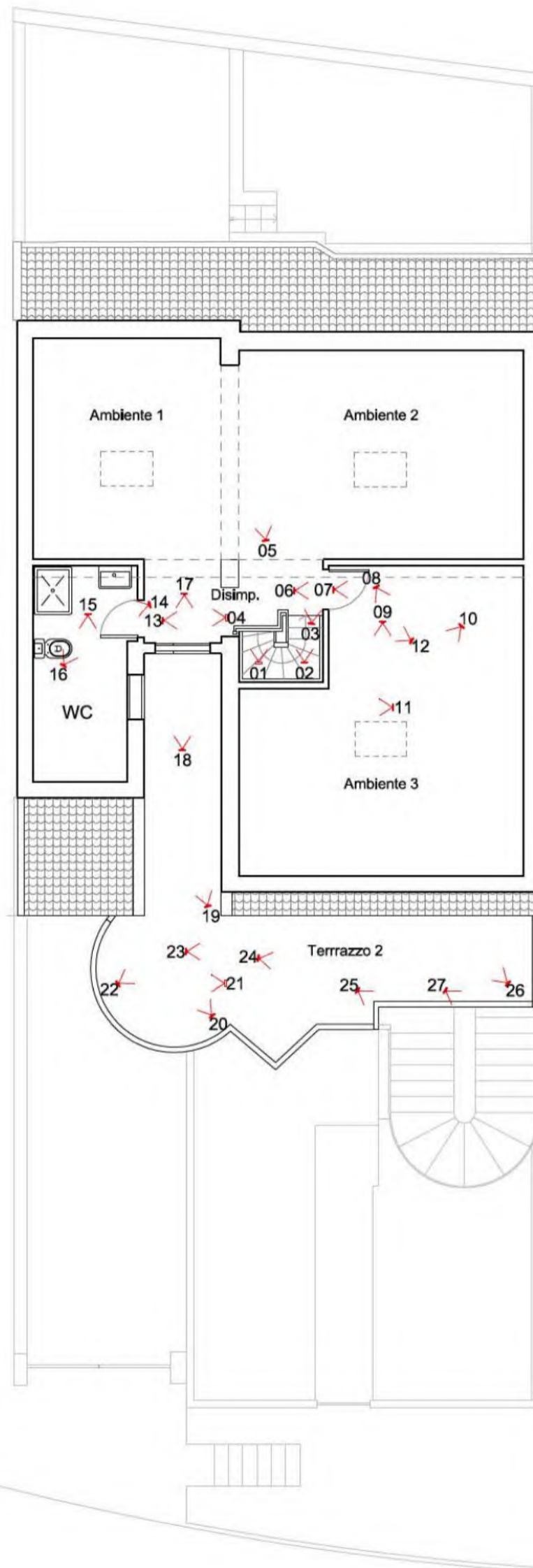




FOTO 35 - Letto Matrimoniale



Schema Riprese Fotografiche PIANO SOTTOTETTO

Scala 1:100



-  Punto e direz. di ripresa
-  N° Fotografia



via Scorsone



FOTO 1 - Scala a chiocciola di collegamento col piano 1°

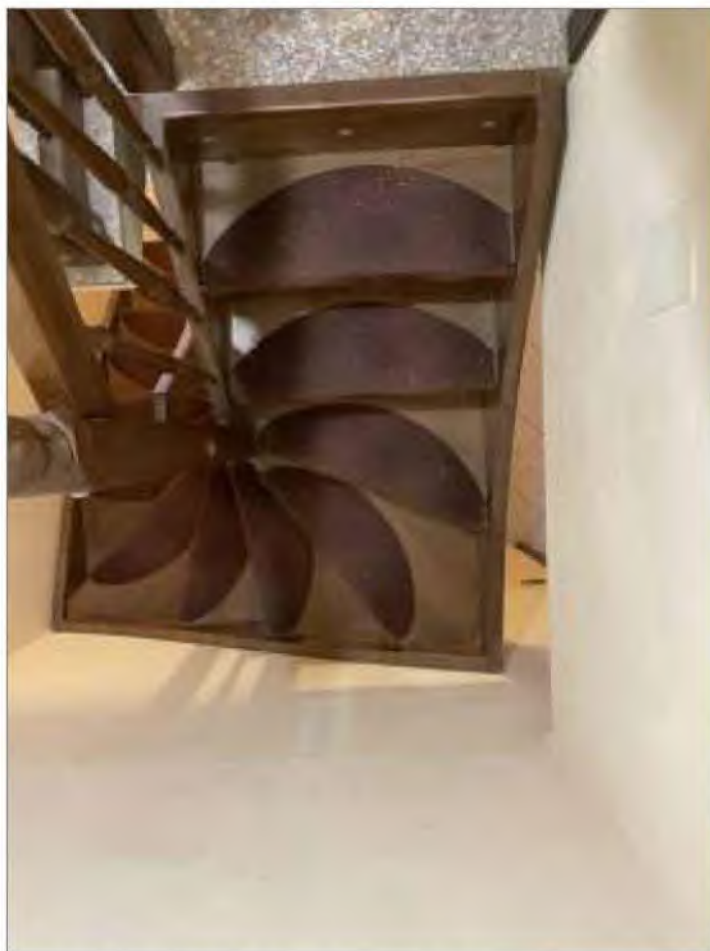


FOTO 2 - Scala a chiocciola di collegamento col piano 1°





FOTO 3 - Scala a chiocciola - sbarco al piano sottotetto



FOTO 4 - Disimpegno verso il wc





FOTO 5 - Da disimpegno verso ambienti 1 e 2 comunicanti



FOTO 6 - Disimpegno verso ambiente 3





FOTO 7 - Ambiente 3



FOTO 8 - Ambiente 3





FOTO 9 - Ambiente 3



FOTO 10 - Ambiente 3



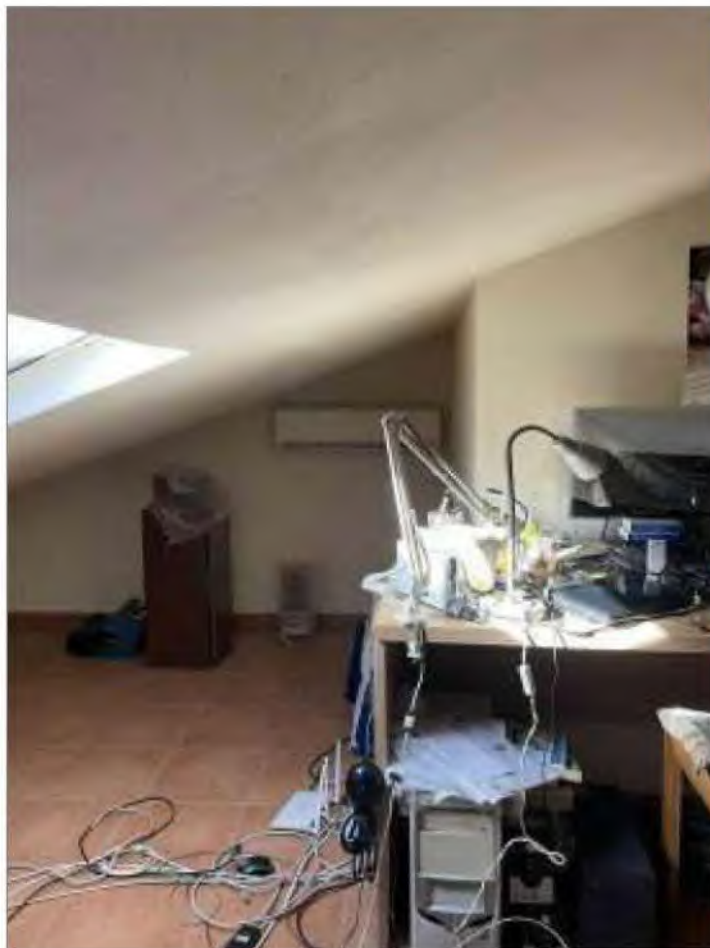


FOTO 11 - Ambiente 3



FOTO 12 - Ambiente 3





FOTO 13 - Disimpegno



FOTO 14 - Wc





FOTO 15 - Wc



FOTO 16 - Wc





FOTO 17 - Disimpegno verso il Terrazzo



FOTO 18 - Vista della porta finestra dal Terrazzo





Unità esterna non funzionante

FOTO 19 - Percorso che collega il Terrazzo al sottotetto



FOTO 20 - Terrazzo





FOTO 21 - Terrazzo



FOTO 22 - Terrazzo





FOTO 23 - Terrazzo



FOTO 24 - Terrazzo





FOTO 25 - Frattura nell'intonaco del parapetto



FOTO 26 - Falda di copertura lato Sud



Schema Riprese Fotografiche IMMAGINI SATELLITARI ED ESTERNO FRONTE STRADA

Scala 1:100

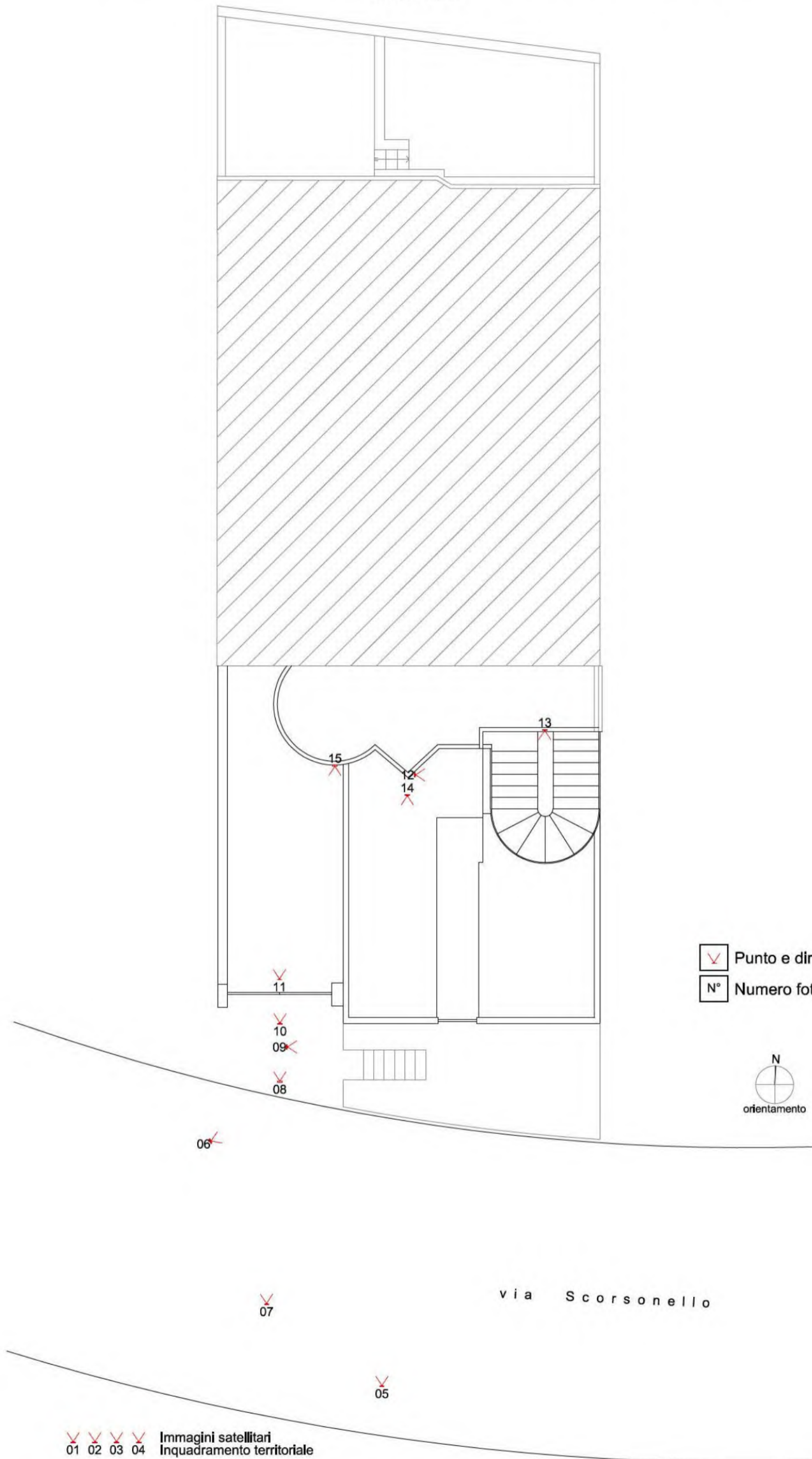




FOTO 1 - Immagine Satellitare - Inquadramento territoriale



FOTO 2 - Immagine Satellitare - Inquadramento località Scorsonello



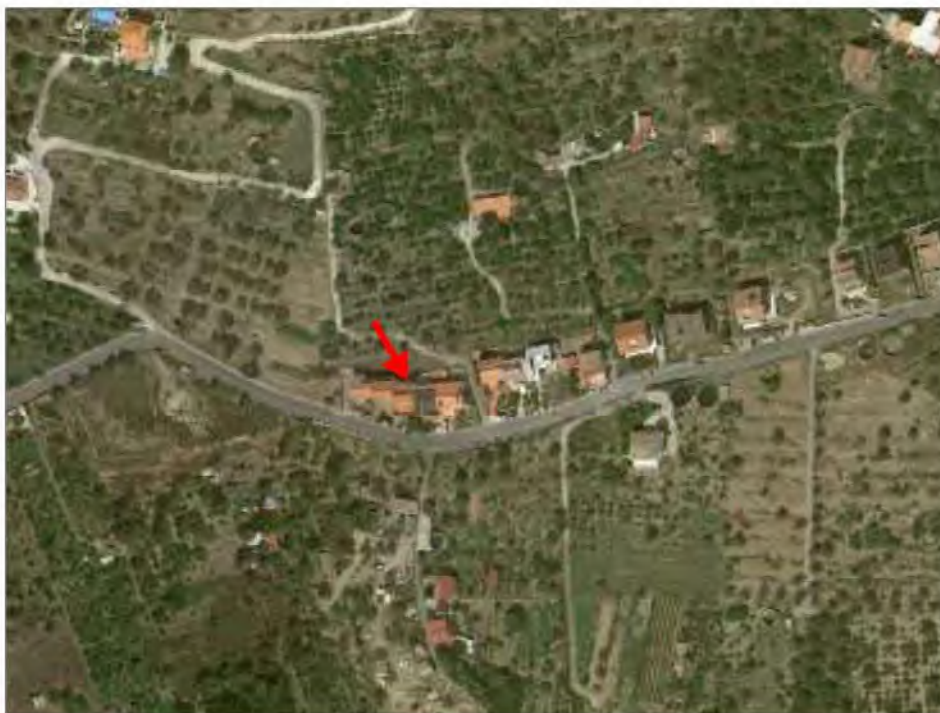


FOTO 3 - Immagine Satellitare - Individuazione della zona in oggetto



FOTO 4 - Immagine Satellitare - Vista del complesso immobiliare





FOTO 5 - Fronte principale - Veduta dalla via Scorsonello



FOTO 6 - Via Scorsonello con accessi carrabile e pedonale





FOTO 7 - Via Scorsonello e accesso carrabile



FOTO 8 - Cannello carrabile di accesso all'immobile





FOTO 9 - Accesso pedonale attraverso le aree a verde attrezzato



FOTO 10 - Cancelli e percorso carrabile interno





FOTO 11 - Percorso carrabile e sviluppo verticale dell'immobile



FOTO 12 - Corte antistante e scala esterna di collegamento verticale





FOTO 13 - Scala esterna - vista dall'alto (imbarco a PT e sbarco al P1°)



FOTO 14 - Corte e percorso carrabile



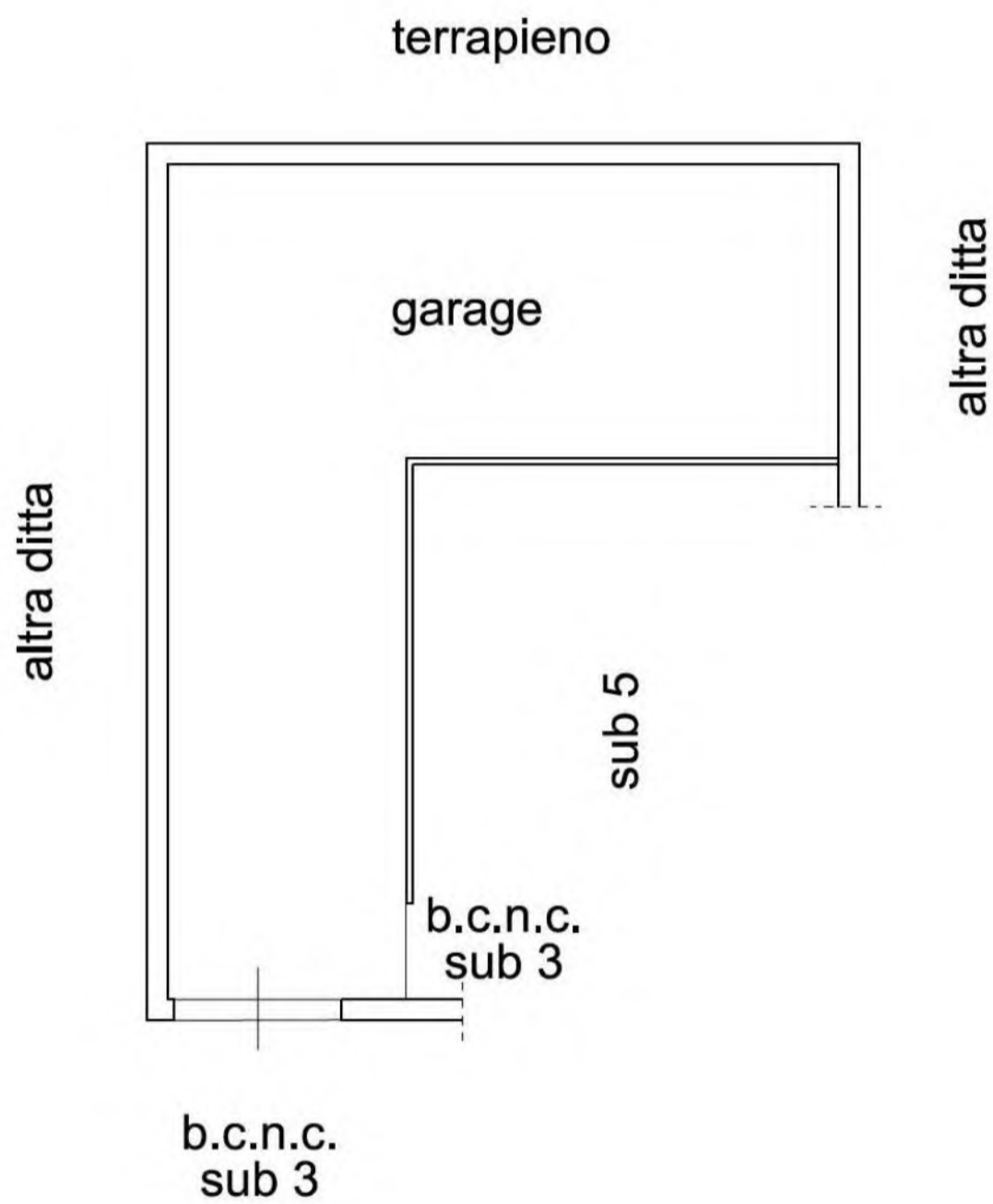


FOTO 15 - Percorso carrabile, balconi e corte



RESTITUZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 4



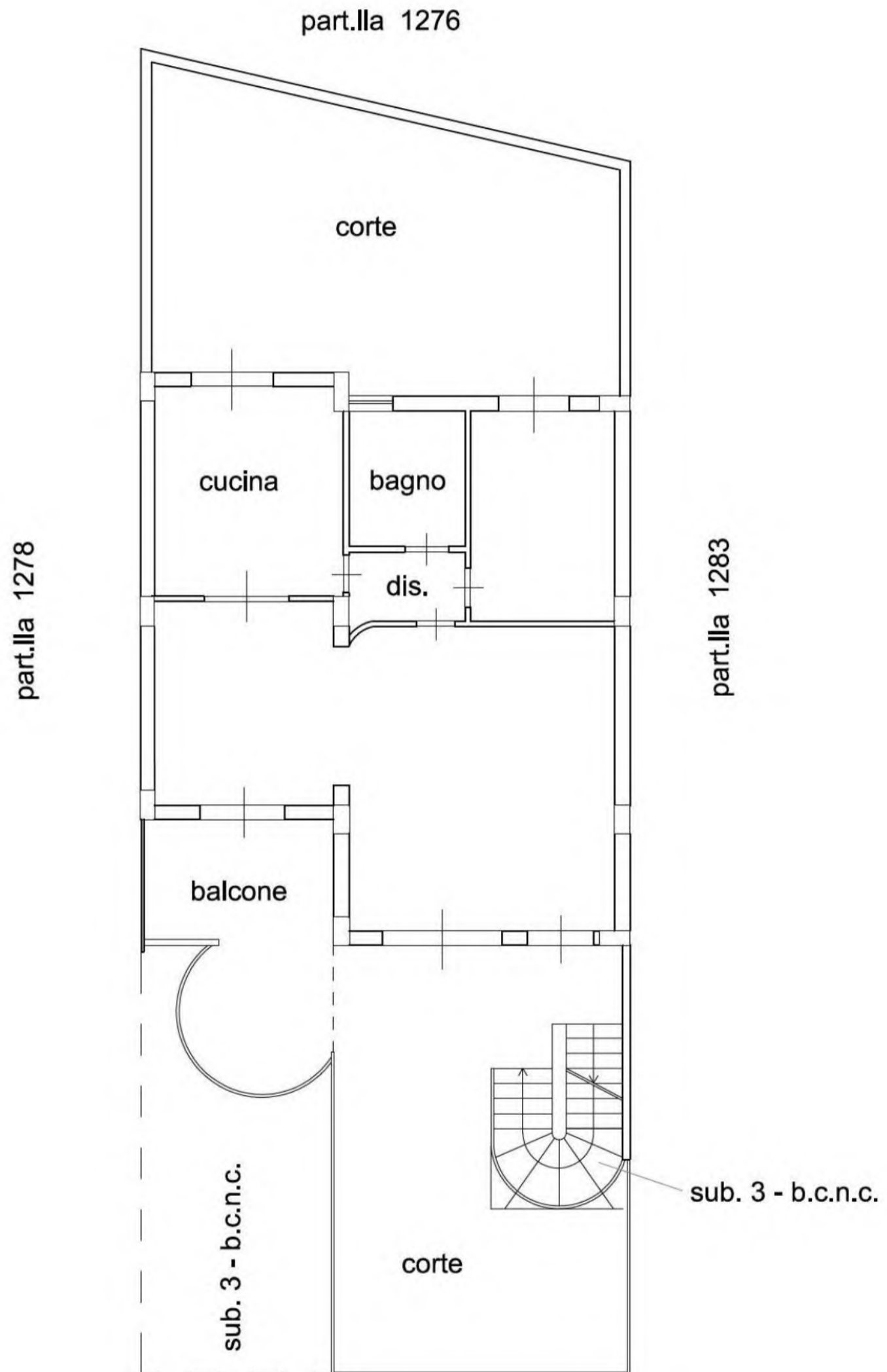
PIANTA PIANO S1

h= 2,70 mt



RESTITUZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 6



via Scorsonello

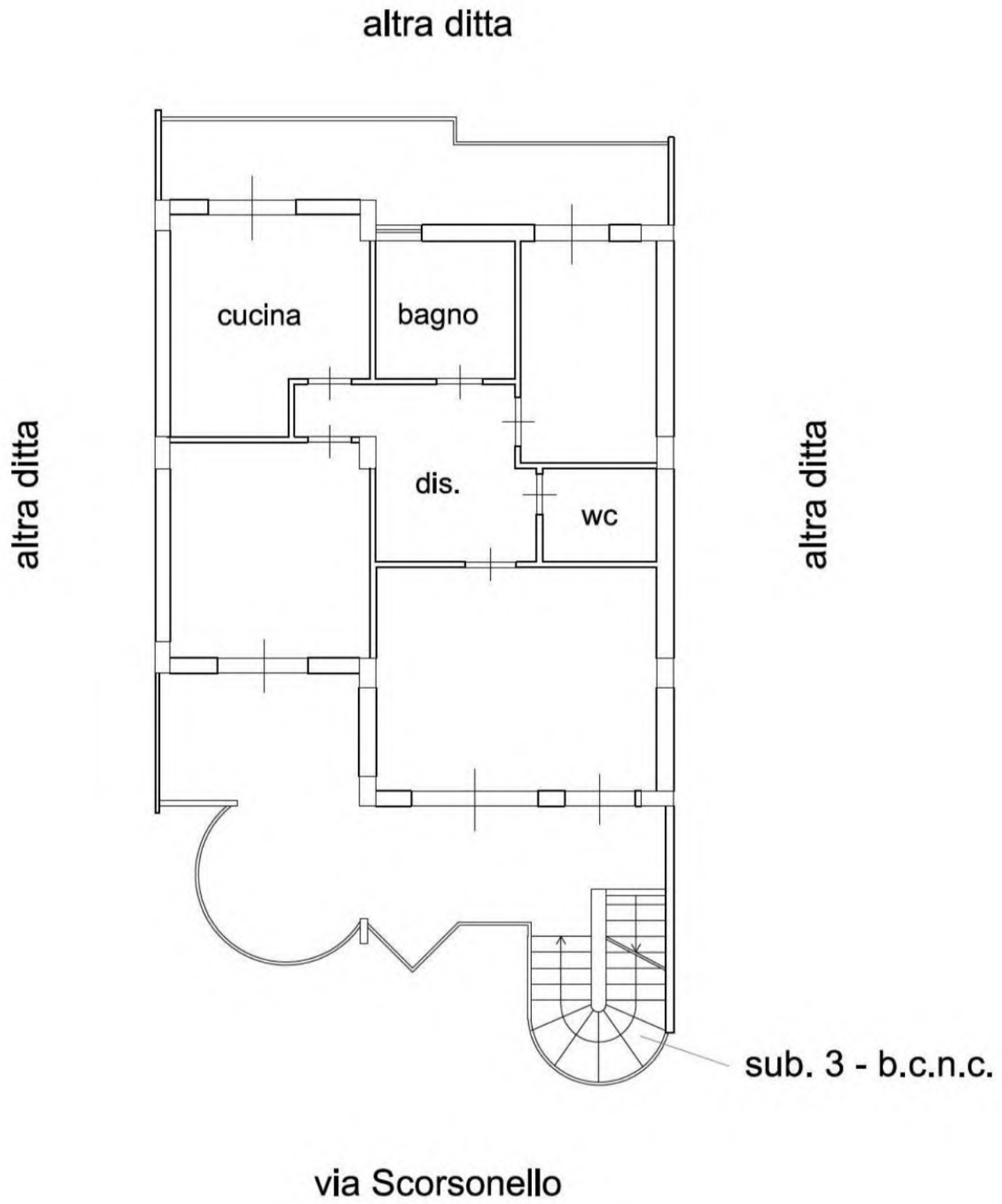
PIANTA PIANO TERRA

h= 2,70 mt



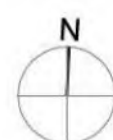
RESTITUZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 7



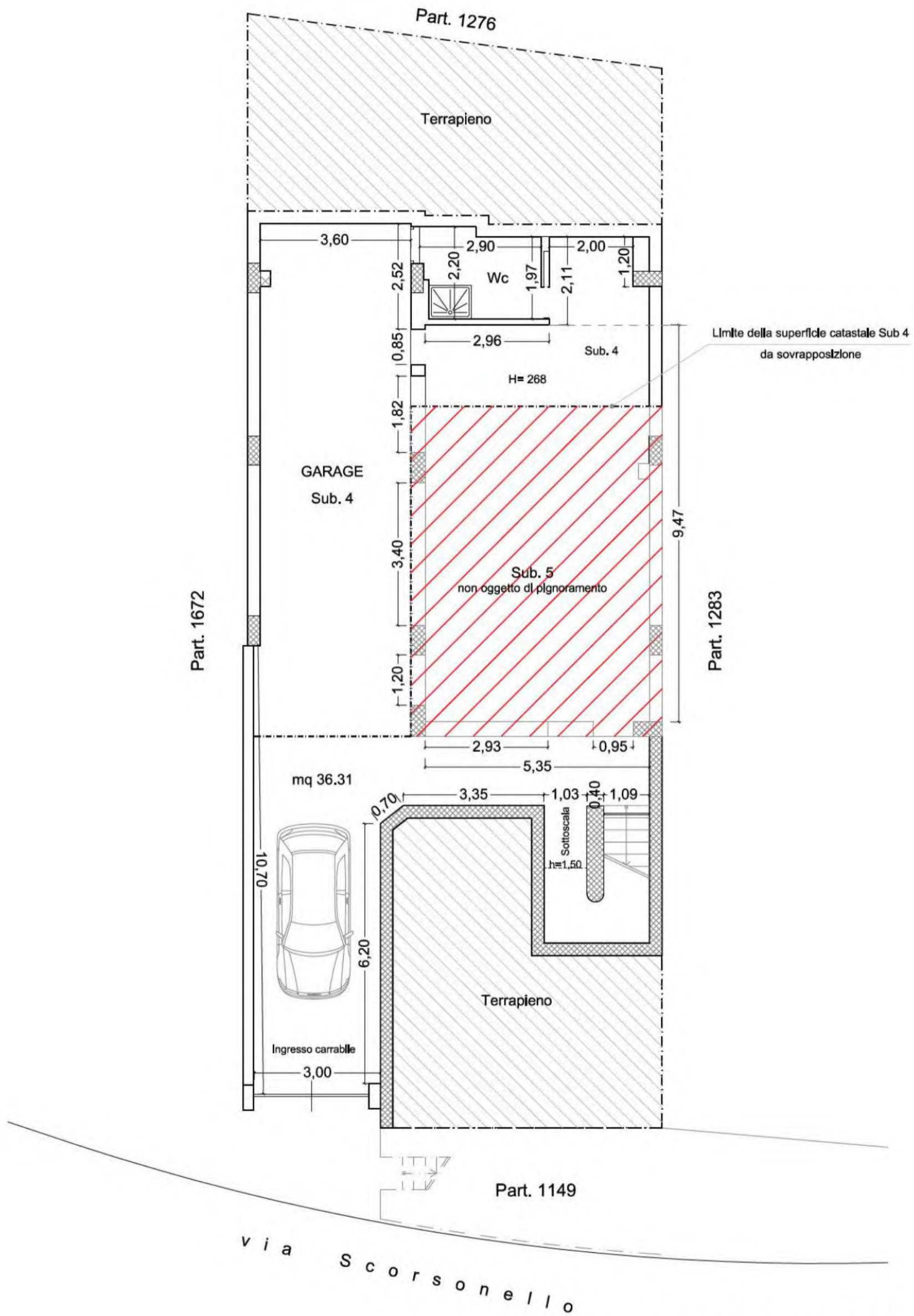
PIANTA PIANO PRIMO

h= 2,70 mt



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 4

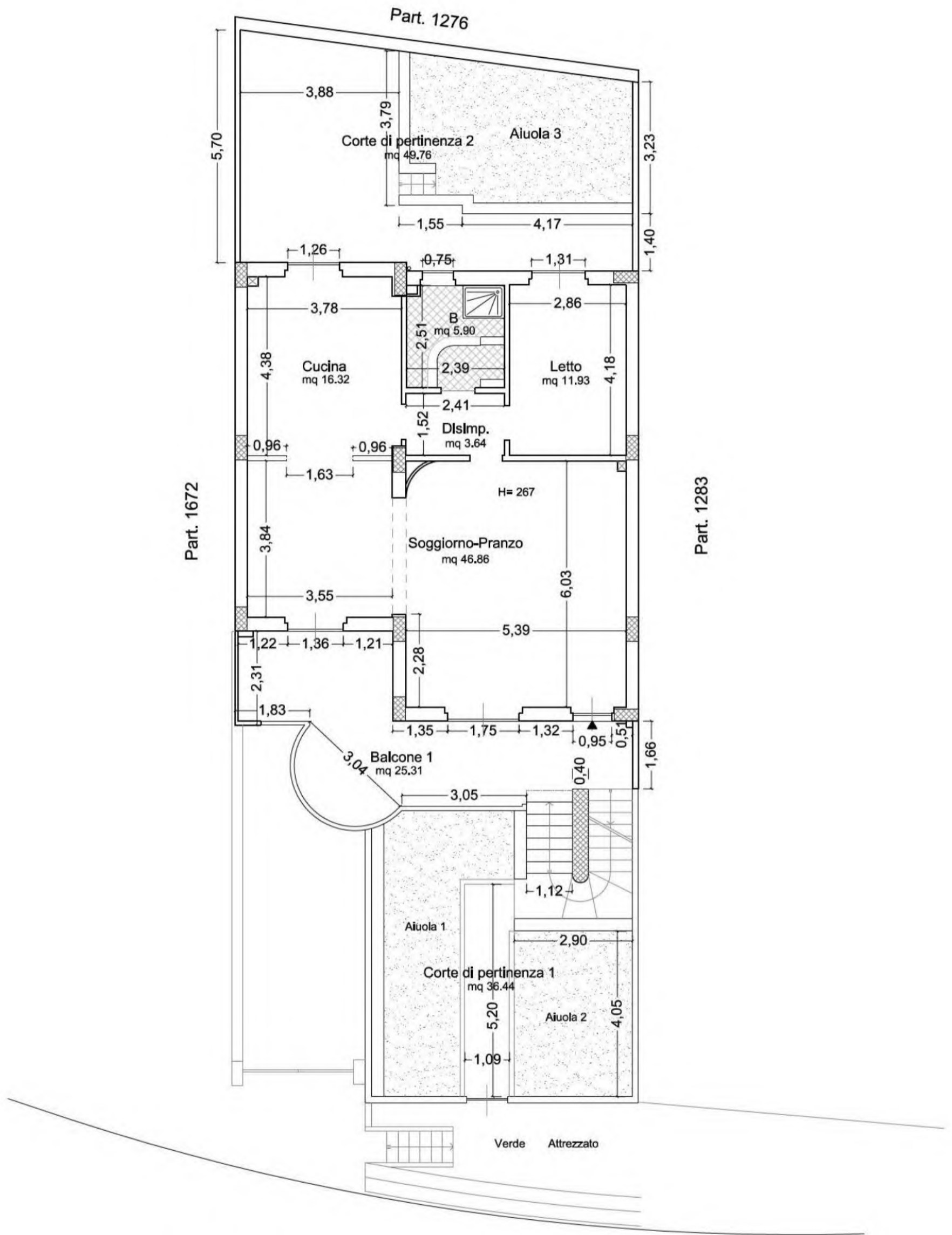


PIANO SEMINTERRATO
Scala 1:100



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 6



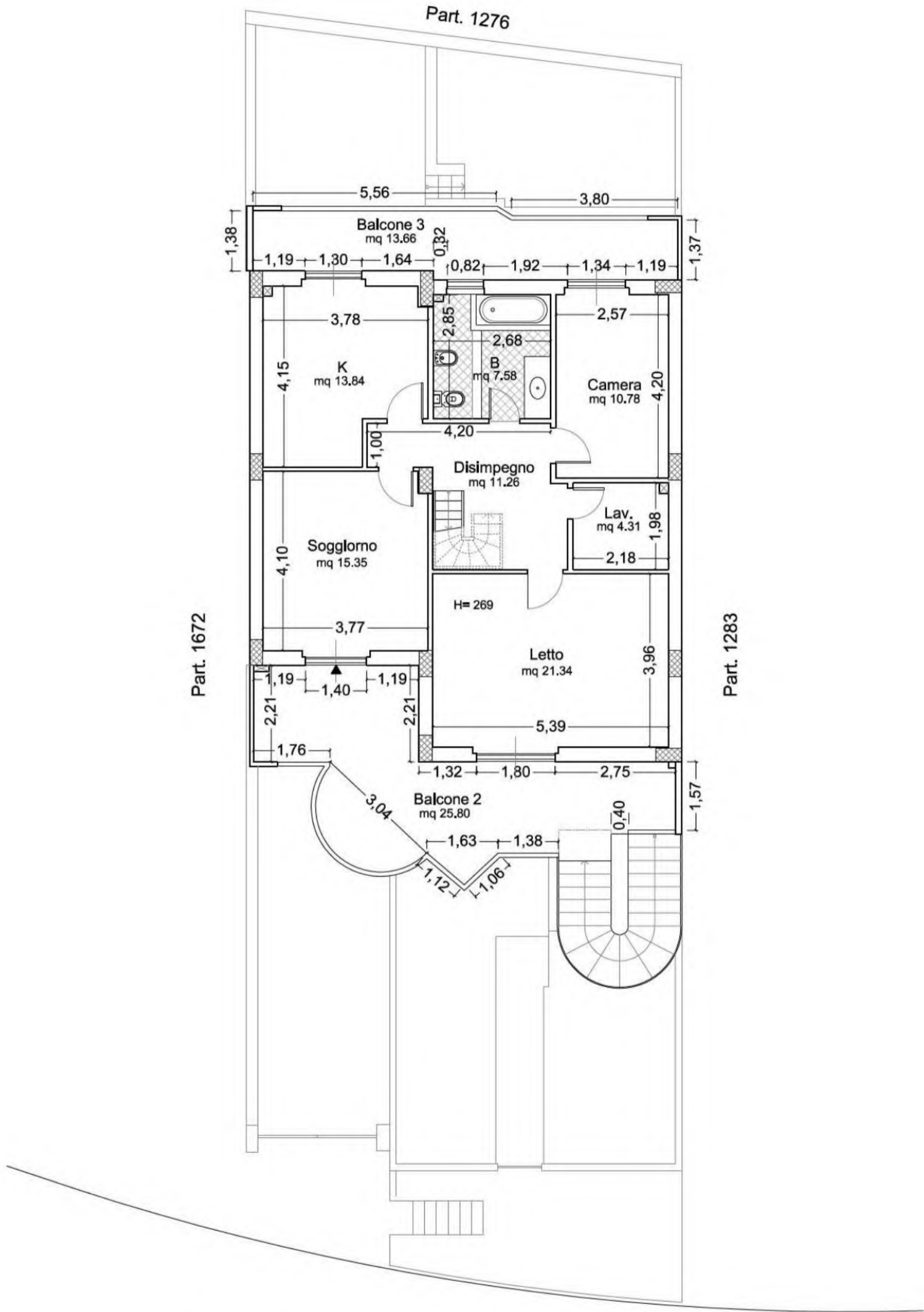
V i a S c o r s o n e l l o

PIANO TERRA
Scala 1:100



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Foglio 16 - Part.1486 - Sub. 7

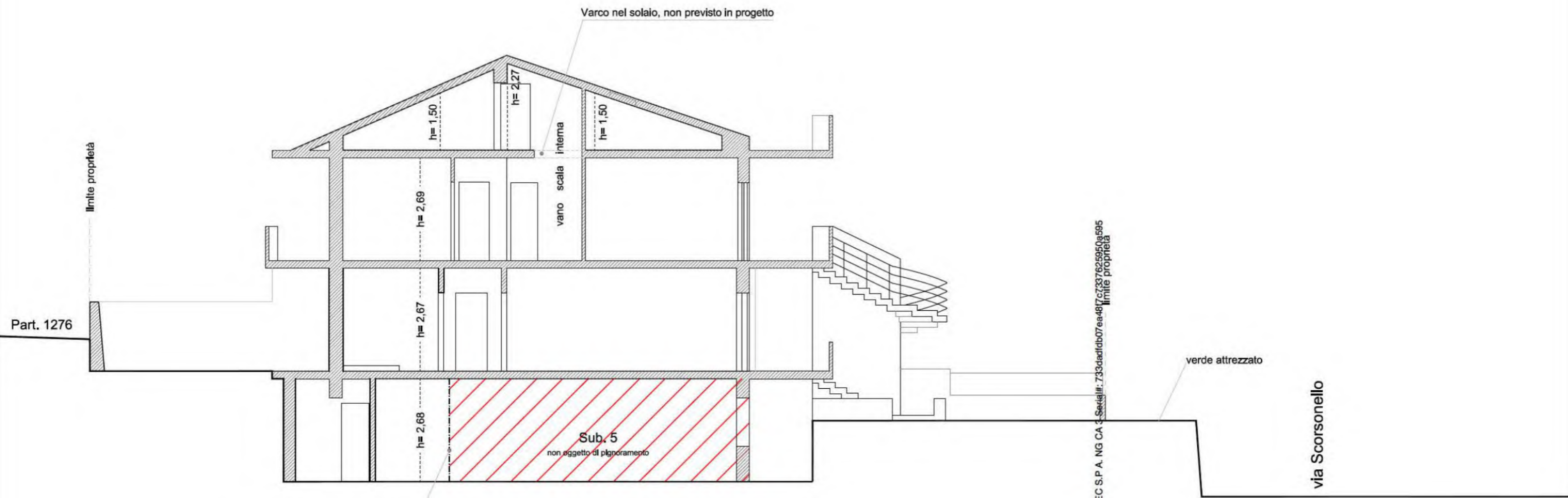


v i a S c o r s o n e l l o

PIANO PRIMO
Scala 1:100



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



SEZIONE LONGITUDINALE SCHEMATICA

Scala 1:100

Firmato Da: SAFULLI ADOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 - Serial#: 733dad1db07ea4817c7337625950a595 limite proprietà



PIANO SEMINTERRATO Sub. 4

descrizione	Superficie netta				Superficie lorda	
Garage	Mq	76,00	x	coefficiente 0,25	=	Mq 19,00
Spazi esterni (fino a 25 mq)	Mq	25,00	x	coefficiente 0,25	=	Mq 6,25
Spazi esterni (oltre 25 mq)	Mq	11,83	x	coefficiente 0,10	=	Mq 1,18
Sup. sottoscala	Mq	1,53	x	coefficiente 0,25	=	Mq 0,38
Totale	Mq	114,36				Mq 26,81

PIANO TERRA

descrizione	Superficie netta				Superficie lorda	
Appartamento	Mq	101,30	x	coefficiente 1,00	=	Mq 101,30
Balcone 1	Mq	26,78	x	coefficiente 0,30	=	Mq 8,03
Corte (fino a 25mq)	Mq	25,00	x	coefficiente 0,30	=	Mq 7,50
Corte (oltre 25mq)	Mq	29,20	x	coefficiente 0,10	=	Mq 2,92
Aiuola 1	Mq	19,74	x	coefficiente 0,25	=	Mq 4,93
Aiuola 2	Mq	13,27	x	coefficiente 0,25	=	Mq 3,32
Percorso di accesso	Mq	5,97	x	coefficiente 0,25	=	Mq 1,49
Sup. scala da Semint. a P.T.	Mq	10,08	x	coefficiente 0,25	=	Mq 2,52
Totale	Mq	251,14				Mq 132,01

PIANO PRIMO

descrizione	Consistenza				Superficie lorda	
Appartamento Piano 1°	Mq	101,40	x	coefficiente 1,00	=	Mq 101,40
Balcone 2 (fino a 25mq)	Mq	25,00	x	coefficiente 0,30	=	Mq 7,50
Balcone 2 (oltre 25mq)	Mq	2,41	x	coefficiente 0,10	=	Mq 0,24
Balcone 3	Mq	14,90	x	coefficiente 0,30	=	Mq 4,47
Sup. scala da PT a P1°	Mq	8,52	x	coefficiente 0,25	=	Mq 2,13
Totale	Mq	152,23				Mq 115,74

PIANO SOTTOTETTO

descrizione	Consistenza				Superficie lorda	
Sottotetto	Mq	37,10	x	coefficiente 0,50	=	Mq 18,55
Terrazzo	Mq	25,13	x	coefficiente 0,30	=	Mq 7,54
Totale	Mq	62,23				Mq 26,09

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA

mq 26,81 + mq 132,01 + mq 115,74 + mq 26,09 = Mq 300,65



COMUNE DI SAVOCA /P.I. 00432860B31

PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO

Registro concessioni N.08/94

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecentonovantaquattro addi sette del mese di
Giugno, nella sede municipale del Comune di Savoca.

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 01/02/1994 prot.n°522 dal

Signor

ivi residente in via Savoca n°104, avente Codice Fiscale

etia ad ottenere la concessione per la
COSTRUZIONE DI N°5 (CINQUE) CORPI DI FABBRICA NELLA FRAZIONE
SCORSONELLO (inserito nel piano di lottizzazione approvato in
Con/glio Com/le con delibera n°92 del 17/09/1991) da adibirsi
PIANO INTERRATO: DEPOSITO e PARCHEGGIO;

PIANO TERRA : ABITAZIONE;

PIANO PRIMO : ABITAZIONE;

in questo Comune, Via provinciale S.Francesco - Scorsonello
Candidati in contrada Scorsonello determinando l'asservimento
della particelle n°582 segnata al Catasto nel foglio n°16.

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

Visto il progetto dei lavori allegato alla precitata



istanza redatto da [REDACTED]

Visto che, in merito, l'Ufficiale Sanitario in data 26/Aprile/1994 ha espresso parere favorevole;

Visto che la C.E.C. nella seduta del 28/04/1994 con verbale n°02 (due) ha, in merito, espresso parere favorevole a condizione che l'altezza del tetto alla gronda sia 0 (zero) e al colmo non superi metri 1,90; che i W.C. del piano cantinato siano dotati di areazione forzata.

VISTO l'art.220 del T.U.LL.SS., approvato con Regio Decreto 27/Luglio/1934, n.1265;

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

Viste la Legge 28/01/1977,n.10 e la L.R.27/12/1978,n.71;

Vista la Legge Regionale 10/Agosto/1985, n.37

Vista la ricevuta postale n°933 del 02/Giugno/1994 di £.267.000 comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti previsti dalla delibera Consiglio Comunale n°191 del 11/11/1973;

Considerato che la ditta ha versato la somma di £.500.000 come da ricevuta postale n°935 del 02/Giugno/1994 per il pagamento dei diritti previsti con D.L. n°440 del 19/11/1992;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.5 della legge 28/1/1977, n.10 è stato determinato in £.14.599.000 inferiore all'importo di £.20.660.000 per le opere previste in lottizzazione. Detto contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art.5 della



L.R.n°10 del 28/01/1977 non è stato versato in quanto inf/re
all'importo di £.20.660.000 previsto nel piano lottizzazione;

VISTA la convenzione stipulata con il Comune in data
09/04/1992 dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova, registrata
a Messina in data 16/04/1992 al n°1584;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso P. di F.

R I L A S C I A

Alla ditta [REDACTED]
ed ivi residente in via Savoca n°104 avente [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale
dei beni - la concessione edilizia relativa all'esecuzione
dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto
allegato e depositato all'Ufficio Tecnico Comunale facente
parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle
disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei
Lavori Pubblici 24/01/1953, n.189, dei Regolamenti Comunali
Edilizio e di Igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti,
nonché delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi
dodici dalla data della presente, fatti salvi i diritti dei
terzi ed i poteri attribuiti agli Organi preposti per la
esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto;
- 2) La quota di contributo afferente al costo della costruzione
viene determinata in £.23.043.516. Detto contributo potrà es-
sere versato al Comune: per £.11.521.760 pari al 50% entro



giorni 90 (novanta) dalla data di comunicazione di inizio lavori e £.11.521.760 pari al 50% entro giorni 60 (sessanta) dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

Per detto contributo la 1^a rata pari al 50% è stata versata, al Comune come da ricevuta c/c postale n°934 del 02/06/1994;

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

- che venga nominato il collaudatore statico di cui all'art.7 della Legge 05/Novembre/1971, n.1086,
- del conseguimento del nulla-osta dei Vigili del Fuoco per la zona parcheggio macchine, se richiesto;
- che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capisaldi altimetrici da parte del Tecnico del Comune;

4) L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Ufficio del Genio Civile di Messina a norma dell'art.4 della Legge 5/11/971 n.1086, segnalando il nominativo del committente, del costruttore, del Direttore dei lavori e del collaudatore statico con i relativi recapiti, le opere in cemento armato, normale, precompresse od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile. La copia di detta segnalazione va conservata in cantiere;

5) La concessione ha la durata di un anno e si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate;





6) Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza corredata dai prescritti documenti diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.

7) I titolari della concessione, il Proprietario, il Direttore dei Lavori ed il Titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive nella presente specificate.

8) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13/07/1966 n.615 e relativo regolamento ed ottenere il nulla-osta dei Vigili del Fuoco, se richiesto dal tipo d'impianto;

9) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in modo che i passanti si accorgano del pericolo;

10) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a metri 1 per 1.20, in cui siano indicati:
- Nome e cognome del proprietario committente;

- Nome, cognome, titolo prof/le del progettista e del D.L.
- Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
- Numero e data della concessione;

L'assuntore dei lavori o il progettista debbono adottare, sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati;

11) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario in tal caso è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito;

12) La concessione, nonchè i disegni del progetto, in base ai quali fu rilasciata la concessione stessa, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo;

13) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione com/le;

14) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio



in misura non inferiore ad 1/10 ac di costruzione;

15) In applicazione all'art.36, comma 4° della Legge Reg.le 27/12/1978, n.71, le aree di pertinenza asservite all'immobile, oggetto della presente concessione sono l'area libera dalla costruzione e la zona vincolata a parcheggio e verde pubblico, facente parte della particella n°582 del foglio di mappa n°16 di Savoca;

16) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

17) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dello acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni;

18) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;

19) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di mesi trentasei dall'inizio;

20) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona " C/2" (zona per villeggiatura) del P.dì F.;

21) Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita



del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il ri-

lascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità,

la quale verrà rilasciata dopo aver controllato che:

a)nessuna variante è stata apportata al progetto durante

il corso dei lavori senza la preventiva approvazione;

b)che tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolar-

mente, quelle contenute nel regolamento edilizio e nelle

LL.SS. siano state osservate;

c)che siano stati rilasciati i certificati di conformità

da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo

delle opere in conglomerato cementizio armato;

d)che nella relazione a struttura ultimata di cui all'art.

6 della Legge 5/11/1971, n.1086, il Direttore dei lavori

abbia esposto dettagliatamente ed abbia attestato espres-

samente la rispondenza dell'opera eseguita al progetto

ed alle sue prescrizioni di esecuzione, nonché la buona

qualità dei materiali impiegati; egli, in relazione alla

responsabilità prevista dall'art.20 della Legge 10/12/81

n.741, e della Legge 28/2/1985,n.37 deve anche attestare

l'avvenuta osservanza delle norme sismiche;

e)che il collaudatore statico, all'atto del collaudo,abbia

attestato espressamente l'avvenuta osservanza delle pre-

dette norme sismiche;

22) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista

autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale





Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei V.F.F. e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso o a struttura metallica

Altre condizioni: Che l'altezza del tetto alla gronda sia zero e al colmo non superi metri 1,90; Che i M.C. del piano cantinato siano dotati di areazione forzata.

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

SAVODCA, Li 07/Giugno/1994

IL TECNICO COM/LE

IL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi dell'art.37 L.R.27/12/1978 n°71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 12 GIU. 1994 al 27 GIU. 1994 e che contro la stessa NON

sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale li

Il Messo Addetto All'Albo

Il Segretario Comunale

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione ai sensi dell'art.31 della Legge 17/08/1942, n°1150, e successive modifiche ed integrazioni,

mediante consegna di copia a mano di

Addi 11/08/94

Il Messo Comunale

Esse L. Partecipazione di cui la
12.53.000

TRANSIZIONE L.

REG. DI MASSIMA # 4/7/94
2723

Il DIRETTORE
Il SEGRETARIO
Il MESSO COMUNALE



COMUNE DI SAVOCA - PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 20/05/97 prot. n°2618 dal

[REDACTED]
[REDACTED] con la quale lo stesso chiede che il fabbricato realizzato sul lotto " C " di cui alla concessione edilizia n°08/94 del 07/06/1994, venga intestato a proprio nome in quanto ne è a tutti gli effetti proprietario, giusta atto di compra-vendita in Notar Caterina Mandanici del 08/05/1995 registrato a Messina il 24/05/1995 al n°1998;

VISTA la concessione edilizia n°08/94 del 07/06/94 rilasciata alla ditta [REDACTED]

relativa all'esecuzione dei lavori per la costruzione di n°5 corpi di fabbrica nella frazione Scorsonello;

CONSIDERATO che l'art.36 della Legge Regionale n°71/78, consente, tra l'altro, che la concessione edilizia è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione edilizia stessa;

VISTO l'atto di compravendita in Notar Caterina Mandanici del del 08/05/1995, registrato in Messina il 24/05/1995 al n°1998 con il quale, congiuntamente, i Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ivi residente in via Regina

[REDACTED]

una porzione di area sulla quale era prevista la costruzione del corpo di fabbrica contraddistinta con la lettera "C" nel progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione edilizia n°08/84;

VISTO che nell'area prima identificata con la lettera "C", il [REDACTED] ha provveduto a costruire in quanto proprietario un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il piano interrato;

Visto che il lotto identificato con la lettera "C" corrisponde in catasto alla particella n°1279 del foglio di mappa n°16 di Savoca;

Visti gli atti esistenti in ufficio;

C E R T I F I C A

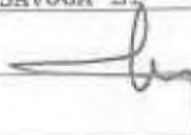
CHE il corpo di fabbrica distinto in progetto con la lettera "C" a due elevazioni fuori terra oltre il piano interrato sito in contrada Scorsonello, autorizzato con concessione edilizia n°08/92 in ditta [REDACTED] da ritenersi intestato in qualità di proprietario, al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]



Tale corpo di fabbrica è contraddistinto in catasto alla particella n°1279 del foglio di mappa n°16 di Savoca.

SAVOCA LI 30 MAG. 1997



IL SINDACO



COMUNE DI SAVOCA
(MESSINA)

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente atto è stato pubblicato dal 04/06/1997 al 19/06/1997 senza opposizioni.

Savoca, li 20/06/1997

Il Segretario Comunale


God/Mascalì





Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE
E DELLA MOBILITÀ
DIPARTIMENTO REGIONALE TECNICO
Ufficio Regionale del Genio Civile
Servizio di Messina

prot. n. 80996

del 26 GIU. 2024

Arch. Adolfo Crisafulli
adolfo.crisafulli@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta atti di archivio relativa al progetto di cinque corpi di fabbrica
nella frazione Scorsonello, Comune: Savoca (ME). Ditta: [REDACTED]
[REDACTED]

In riferimento alla richiesta di visione della documentazione relativa all'oggetto,
acquisita al protocollo n 29645 del 06/03/2024 di quest'Ufficio, si comunica che la
ricerca degli atti, sulla scorta dei dati forniti e' stata effettuata senza alcun riscontro.

Il Dirigente del Servizio
L'Ingegnere Capo
Santi Trovato
Funzionario Direttivo Annamaria Nelli
A. Nelli





COMUNE DI SAVOCA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

Piazza G. D'Annunzio, n° 1 - 98038 Savoca

www.comune.savoca.me.it

e-mail: info@comune.savoca.me.it

pec: comunesavoca@dgpec.it

Partita IVA: 00432860831

Tel. 0942/761006

AREA TECNICA



Prot. 2164 del 02-04-2024

All'Arch. Adolfo Crisafulli

CTU

Via Fortino n. 19 Messina

Email

adolfo.crisafulli@archiworldpec.it

OGGETTO: Accesso Atti "Lottizzazione n. 08/2004"

In merito alla Sua richiesta, assunta al protocollo del Comune di Savoca in data 01.03.2024 con numero 1479, la scrivente dichiara che la documentazione relativa alla pratica di cui in oggetto reperibile negli Uffici del Comune è soltanto quella visionata e consegnata in copia al CTU Arch. Aldofo Crisafulli:

Concessione Edilizia

Voltura della Concessione

Elaborato grafico di progetto

Savoca, 28.03.2024



LA RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Angelina Maria Muscolino



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240826-083093-73023 VALIDO FINO AL: 26/08/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composta l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Savoca (ME)**
 Cod.Istat: **083093**
 Indirizzo : **VIA SCORSONELLO, 55**
 CAP **98038**
 Piano : - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 37.562423 ; Long : 15.210395**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **2006**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **270,05**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **80,52**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **765,38**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **153,50**

Comune catastale				SAVOCA				Sezione		Foglio		16		Particella		1486	
Subalterni	da	4	a	7	da	a	da	a	da	a	da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240826-083093-73023 VALIDO FINO AL: 26/08/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	11.846,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 235,12
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4.071,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 45,29
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 50,10
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale per i rispettivi piani abitabili	NO	20,00	F (201,89)	F 201,89 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240826-083093-73023 VALIDO FINO AL: 26/08/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	765,38	m ³
S – Superficie disperdente	924,43	m ²
Rapporto S/V	1,208	
EP _{H,nd}	148,68	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0,0260	-
Y _{IE}	0,4656	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-acqua	2018	Non presente	Energia Elettrica	2,94	0,75 η_H	30,62	167,52
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	1000	Non presente	Energia Elettrica	2,94	0,00 η_C	0,00	0,00
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2013	Non presente	Energia Elettrica	1,20	0,16 η_W	14,67	67,60
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	HP elettrica aria-acqua	2018	Non presente	Energia Elettrica	2,94			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240826-083093-73023 VALIDO FINO AL: 26/08/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Fornite dal titolare dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Forzata [REDACTED]:
da un'attenta analisi visiva;
da rilievo metrico architettonico e rilievo fotografico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Arch. Adolfo Crisafulli	
Indirizzo	Via Fortino, 19 - 98164 - MESSINA (ME)	
E-mail	adolfo.crisafulli@archme.it	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Messina Matricola Iscrizione n° 804	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 26/08/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240826-083093-73023 VALIDO FINO AL: 26/08/2034



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

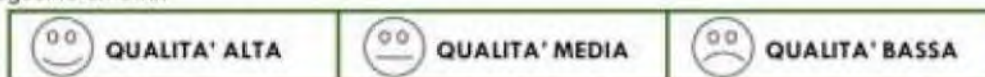
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.