

STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI MESSINA II SEZIONE CIVILE

Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio** disposta
nell'esecuzione immobiliare n. 245/86 R.G.E.:

CREDITORE PROCEDENTE:

- Sicilcassa S.P.A. (oggi Italfondionario S.P.A.) rappresentata dall'
avv. Domenico Bonaccorsi di Patti.**

Debitori eseguiti:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
rappresentati dall'Avv. [REDACTED]

R.G.E. n.: 245/86

G.E.: Dott. Danilo Maffa.

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 701325b786384a393cdf157ac4f4ae - Firmato Da: VELINI RANIERI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410b5974efab838e258449b32227bb7



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

SOMMARIO.

- 1 – Premessa.
- 2 – Svolgimento delle operazioni peritali.
- 3 – Aggiornamento dei certificati di destinazione urbanistica.
- 4 - Regolarità urbanistica e sanabilità del fabbricato edificato sul terreno sito in c.da s. Giorgio, censito in catasto al foglio 12 part. 1311 (ex part. 473).
- 5 - Catastazione del fabbricato edificato sul terreno sito in c.da s. Giorgio, censito in catasto al foglio 12 part. 1311 (ex part. 473).
- 6 - Stima del fabbricato sito in contrada s. giorgio del comune di itala edificato sul terreno censito in catasto al foglio 12 particelle 473 del comune di Itala
 - 6.1 – Premessa
 - 6.2. – Accertamenti e data delle indagini.
 - 6.3 – Elenco formalità e provenienza ventennale.
 - 6.4 – Regolarità urbanistica.
 - 6.5 – Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.
 - 6.6 – Stima del lotto 1.
 - 6.7 – Stima del lotto 2.
- 7 - Notizie urbanistiche e maggiori informazioni sull'unificazione con la particella 739 del fabbricato censito in catasto al foglio 9 part. 738 sub. 1 del comune di Itala e acquisizione della planimetria catastale.
- 8 –Conclusioni.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Certificato di destinazione urbanistica
- 3) Domande di condono edilizio;
- 4) Nulla osta vincolo idrogeologico relativo alle domande di condono.
- 5) Certificato di Idoneità Sismica relativo alle domande di condono
- 6) Tipo mappale per inserimento in mappa del fabbricato ed estratto di mappa aggiornato.
- 7) Visura catastale terreno censito al foglio 12, part. 1311 (**ex 43**) del comune di Itala
- 8) Visura catastale fabbricato censito al foglio 12, part. 1312 del comune di Itala
- 9) Docfa per catastazione fabbricato sito in contrada S. Giorgio del comune di Itala di proprietà [REDACTED]
- 10) Visure catastali delle unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in contrada S. Giorgio del comune di Itala di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Planimetrie catastali immobili censiti al foglio 12, part. 1312 sub. 2 e 4.
- 13) APE appartamento sito in c.da S. Giorgio del comune di Itala, in catasto al foglio 12 part. 1312 sub. 4.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

- 14) Planimetria catastali del locale deposito censito al foglio 12, part. 1312 sub. 3 del comune di Itala.
- 15) Pianta locale deposito censito in catasto al foglio 12, part. 1312, sub. 3 del comune di Itala.
- 16) Pianta della terrazza censita in catasto al foglio 12, part. 1312, sub. 6 del comune di Itala.
- 17) Domanda di concessione edilizia per ristrutturazione del fabbricato censito in catasto al foglio 9 part. 739 del comune di Itala.
- 18) Concessione edilizia n. 19/81 del 01/12/1981.
- 19) Autorizzazione del Genio Civile all'inizio dei lavori di cui alla C.E. n. 19/81 del 01/12/1981.
- 20) Ordinanza sindacale n. 10 del 30/12/1981.
- 21) Ordinanza sindacale del 09.03.1982 prot. n. 1006.
- 22) Ordinanza di sospensione lavori del Genio Civile.
- 23) Pianta fabbricato via Molino.
- 24) Informazioni del comune su sanatorie fabbricato via Molino Itala
- 25) Tipo mappale Fabbricato via Molino
- 26) Docfa fabbricato via Molino
- 27) Pianta, estratto di mappa e visura catastale aggiornati.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***1 – PREMessa.**

Il sottoscritto ing. Ranieri Velini è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto, in sostituzione del precedente C.T.U. arch. Domenico Costa con decreto del 17/04/2018 col seguente mandato: "provveda ad effettuare gli accertamenti richiesti dal notaio delegato con riferimento agli immobili di [REDACTED] mediante relazione integrativa"

Gli accertamenti sono stati richiesti dal notaio delegato con nota del 28/07/2014 depositata in cancelleria il 31/07/2014.

In tale nota il notaio evidenziava la necessità di aggiornare i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di proprietà [REDACTED] e chiedeva di:

- a) accertare la sanabilità del fabbricato a tre elevazioni fuori terra costruito abusivamente sui terreni censiti in catasto al foglio 12 particelle 473 e 634 del comune di Itala;
- b) in caso positivo, effettuare la catastazione e aggiornare la stima del fabbricato;
- c) acquisire la planimetria catastale del fabbricato di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] censito in catasto al foglio 9 particella 738 sub. 1
- d) acquisire notizie urbanistiche sull'ampliamento del fabbricato di cui al punto d) ed acquisire maggiori informazioni sull'unificazione del suddetto fabbricato con la particella 739.

Nel mandato conferito dal G.E. veniva assegnato al sottoscritto termine di 60 giorni per depositare la perizia integrativa disposta.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniraniei@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente ha prestato giuramento giorno 23 aprile 2018. Ha quindi fissato, a mezzo pec e raccomandate inviate alle parti costituite, l'inizio delle operazioni peritali per giorno 30 maggio c.a. In tale occasione ha preso visione del fabbricato sito in via Molino del comune di Itala, censito in catasto al foglio 9, particella 738 sub. 1, effettuando il rilievo metrico ed effettuando foto di tutti gli ambienti e dell'esterno. Non avendo potuto terminare in tale occasione le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha rinviato il proseguimento delle stesse per giorno 7 giugno c.a., al fine di effettuare il rilievo del fabbricato sito in contrada S. Giorgio del comune di Itala ed edificato abusivamente sul terreno censito in catasto al foglio 12 part. 473.

Per motivi igienico-sanitari si è dovuto però rinviare la prosecuzione delle operazioni peritali a giorno 27 giugno c.a., al fine di consentire la disinfestazione dell'area.

Per tale motivo, in data 16 giugno 2018 il sottoscritto ha depositato istanza di proroga di 25 giorni, la quale è stata concessa dal G.E.

In data 05/06 e 08/06 c.a. lo scrivente ha effettuato le indagini richieste presso l'ufficio tecnico del comune di Itala.

Nel corso del sopralluogo effettuato giorno 27 giugno si è eseguito il rilievo metrico di tutti gli ambienti del fabbricato ed il rilievo strumentale



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

mediante stazione satellitare dell'intero fabbricato e dei punti fiduciali utili alla catastazione richiesta dal G.E. (all.1).

In data 11 luglio u.s., il sottoscritto ha chiesto ulteriore proroga di 15 giorni per il prolungarsi dei tempi tecnici. Anche in tale occasione il G.E. ha concesso la proroga richiesta.

3 – AGGIORNAMENTO DEI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE**URBANISTICA**

I terreni di proprietà del sig. [REDACTED] pignorati e siti nel comune di Itala sono i seguenti:

- Terreni siti in contrada Vernia, in catasto al **foglio 4 part. 127, 150 e 219;**
- Terreni siti in contrada Bevacqua, in catasto al **foglio 7 part. 664, 666, 668 e 868;**
- Terreno sito in contrada Bruno, in catasto **al foglio 10 part. 195;**
- Terreni siti in contrada Malozzo o Mariolo, in catasto al **foglio 11 part. 679,1427 e 890;**
- Terreni siti in contrada S. Giorgio, in catasto al **foglio 12 particelle 1311 (ex 473) e 634;**
- Terreno sito in contrada Portella, in catasto al **foglio 14 particella 22.**

Su istanza dello scrivente depositata in data 05/06/2018 prot. n. 4714, il comune di Itala, in data 06/06/2018, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4740 (all. 2), col quale viene certificato



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

che tutti i suddetti terreni nel P.R.G. vigente del comune di Itala hanno destinazione agricola per l'intero della loro superficie.

**4 - REGOLARITA' URBANISTICA E SANABILITA' DEL FABBRICATO
EDIFICATO SUL TERRENO SITO IN C.DA S. GIORGIO, CENSITO IN
CATASTO AL FOGLIO 12 PART. 1311 (EX PART. 473)**

Il fabbricato sito in contrada S. Giorgio del comune di Itala è stato edificato sul terreno censito in catasto al foglio 12, part. 473, di proprietà di [REDACTED] in assenza di rilascio da parte del comune di Itala del necessario titolo autorizzativo.

In data 31/03/1995 i signori [REDACTED] hanno depositato presso il comune di Itala domande di condono edilizio del suddetto fabbricato ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724 con prot. rispettivamente n. 2121 e 2122 (all. 3).

Gli stessi hanno altresì pagato a saldo gli oneri concessori e le oblazioni ed ottenuto in data 22/01/2001 il nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico prot. n. 641 (all.4). Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato anche depositato in data 06/12/1997, presso il Genio Civile di Messina, il Certificato di Idoneità Sismica regolarmente restituito con timbro dell'avvenuto deposito con nota prot. n. 38798 del 24/04/1998 (all.5).



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Tuttavia la concessione edilizia in sanatoria non è stata mai rilasciata in quanto non è stata mai presentata la prova dell'avvenuta catastazione con inserimento del Tipo Mappale.

Ai fini della sanabilità del fabbricato dovrà essere presentata domanda di definizione della pratica di condono edilizio già avviata, allegando la ricevuta di avvenuta catastazione ed il tipo mappale del fabbricato.

Il tipo mappale e la catastazione suddetti sono stati redatti e depositati dallo scrivente, in ossequio al mandato ricevuto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e regolarmente registrati da quest'ultimo ufficio.

Non si prevedono costi per la sanabilità del fabbricato.

5 – CATASTAZIONE DEL FABBRICATO EDIFICATO SUL TERRENO

SITO IN C.DA S. GIORGIO, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 12

PART. 1311 (EX PART. 473)

Ai fini della catastazione è stato necessario eseguire un rilievo topografico del fabbricato con stazione satellitare per inserire il fabbricato nella mappa catastale mediante deposito di Tipo Mappale effettuato il 24/07/2018 previa richiesta di unificazione delle colture presenti nella particella.

In esito alle attività svolte, il fabbricato è stato inserito nelle mappe catastali con approvazione del suddetto tipo mappale del 24/07/2018 prot. 2018/139966 (all. 6).

N.B.: a seguito della catastazione del fabbricato il terreno che era censito in catasto al foglio 12, particella 473 - qualità vigneto -



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

classe 2 - di are 06 e ca 60 - reddito dominicale 5,45 €, reddito agrario 2,39 € e qualità uliveto - classe 3 - are 13 ca 00 reddito dominicale 4,70 € e reddito agrario 6,04 €, oggi è censito in catasto al foglio 12, particella 1311 - qualità vigneto - classe 2 - are 18 ca 37 - reddito dominicale 15,18 € e reddito agrario 6,64 (all. 7). Il fabbricato è stato censito al foglio 12 particella 1312 (all 8).

Effettuato l'inserimento del fabbricato in mappa, si è eseguita la catastazione del fabbricato mediante redazione di modello Docfa trasmesso all'Agenzia del Territorio in data 31/07/2018. Il Docfa è stato approvato in data 02/08/2018 con prot. n. ME0142816 (all. 9).

Il fabbricato catastato si compone oggi dei seguenti subalterni (all. 10):

Sub. 1: Corpo scala – bene comune non censibile

Sub. 2: box auto – piano terra – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 40 mq – superficie catastale 47 mq - rendita € 74,37;

Sub. 3: Locale deposito – piano terra – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 65 mq – superficie catastale totale 84 mq - rendita € 154,42;

Sub. 4: Appartamento residenziale – piano primo – categoria A/2 classe 6 consistenza 6,5 vani – superficie catastale 118 mq – rendita € 258,49;

Sub. 5: Unità in corso di costruzione – piano secondo – categoria F/3;

Sub. 6: Lastrico solare – piano terzo – categoria F/5 – consistenza 115 mq.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***6 – STIMA DEL FABBRICATO SITO IN CONTRADA S. GIORGIO DEL
COMUNE DI ITALA EDIFICATO SUL TERRENO CENSITO IN CATASTO
AL FOGLIO 12 PARTICELLE 473 DEL COMUNE DI ITALA****6.1 – PREMESSA.**

Ai fini della stima e della vendita si è deciso di suddividere il compendio immobiliare in due lotti e più precisamente:

- Lotto 1: costituito dal garage al piano terra (sub.2) e dall'appartamento a primo piano (sub. 4)
- Lotto 2: costituito dalla cantina a piano terra con l'antistante corte (sub. 3), dall'appartamento al primo piano (sub. 5) e dalla terrazza (sub. 6).

Pertanto di seguito si procederà a due stime distinte, ciascuna riferita ad un lotto. Qualora il G.E. decidesse di vendere il compendio in oggetto in un unico lotto, il valore di stima dell'intero fabbricato sarà dato dalla somma dei valori di stima individuati per ciascun lotto.

Di seguito si riportano le informazioni generali relative alla stima che sono comuni per entrambe le stime.

Successivamente saranno descritti i criteri ed i parametri utilizzati distinti per ciascun lotto.

6.2 – ACCERTAMENTI E DATA DELLE INDAGINI

Di seguito si riportano le date relative alle fasi ed agli accertamenti peritali utili alla formazione del giudizio di stima.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.itP.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

FASI	DATA	ATTIVITA' ACCERTAMENTI E INDAGINI
1	23/04/2018	Giuramento CTU e ritiro fascicoli
2	05/06/2018 e 08/06/2018	Accertamenti urbanistici presso il comune di Itala
3	30/05/2018 e 27/06/2018	Sopralluogo
4	07/07/2018	Accertamenti ipocatastali
5	10/07/2018	Sopralluogo per comparabili ed accertamenti economico estimativi

6.3 - ELENCO FORMALITA' E PROVENIENZA VENTENNALE

Per gli immobili oggetto di stima, dalle ispezioni fatte presso la Conservatoria dei registri immobiliari risulta quanto segue:

PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

Alla data del 04/07/2018 l'immobile n.1 appartiene a [REDACTED]
Scaletta Zanclea 16/6/30.

A [REDACTED] [REDACTED] l'immobile è pervenuto con **atto di compravendita in notar Nicolò Fleres del [REDACTED] trascritto a Messina il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] nata ad I [REDACTED] il**



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***FORMALITA':**

Sul bene risultano trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE N. [REDACTED] **del 0** [REDACTED] **in** rinnovazione della trascrizione n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nascente da pignoramento del 12/08/1986 – Tribunale di Messina

A favore: Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane – Messina

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Avente ad oggetto fra gli altri:

- 2) Terreno in Italia, c.da S.Giorgio o Portella, in Catasto Fg.12 part.473
- 3) Terreno in Italia, c.da S.Giorgio o Portella, in Catasto Fg.12 part.634
- 13) Appartamento in Italia, Via Molino a P.T-1, in Catasto Fg.9 part.738

6.4 – REGOLARITÀ URBANISTICA

Si veda quanto relazionato al paragrafo 4

6.5 - ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

6.6 - STIMA DEL LOTTO 1**- COMPOSIZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto si compone di un ampio garage a piano terra (vedi foto 5 e 6 all. 11). e di un appartamento al primo piano costituito da un ampio soggiorno, cucina, tre camere due bagni e tre balconi (vedi foto da 7 a 22 - all. 11).

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In catasto l'**appartamento** è censito al foglio 12, particella 1311, sub. 4 - categoria A/2 - classe 6 consistenza 6,5 vani - superficie catastale 118 mq - rendita € 258,49 (all. 10).



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 - 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Il box auto è censito al foglio 12, particella 1311, sub. 2 - categoria C/6- classe 2 - consistenza 40 mq - superficie catastale 47 mq - rendita € 74,37 (all.10)

- CONFINI**L'intero fabbricato confina:**

- A nord-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A sud-ovest con via cimitero;
- A sud-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

L'appartamento al primo piano (sub. 4) confina:

- A nord-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A sud-ovest con via cimitero;
- A sud-est con corpo scala e con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

Il garage (sub. 2) confina:

- A nord-est con locale deposito (sub. 3);



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

- A sud-ovest con via cimitero;
- A sud-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

- CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della catastazione eseguita dallo scrivente, per tutti i beni costituenti il presenta lotto lo stato di fatto degli stessi è conforme alle planimetrie catastali agli atti dell' Agenzia del territorio.

- LOCALIZZAZIONE

Il compendio è sito in contrada S. Giorgio, via Cimitero del comune di Itala (ME), al di fuori del centro abitato in una zona scarsamente urbanizzata ed a vocazione agricola.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu



- TIPOLOGIA EDILIZIA

Fabbricato residenziale isolato a tre elevazioni fuori terra

- ANNO DI COSTRUZIONE

1972.

- ESPOSIZIONE PREVALENTE

L'esposizione prevalente dell'appartamento è sull'asse nordest-sudovest

- TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- Struttura portante formata da telai verticali e orizzontali chiusi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento;
- Copertura a terrazza.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***- DISTRIBUZIONE INTERNA**

- come da planimetrie catastali allegate alla presente relazione (all. 12).

La distribuzione interna dell'appartamento dal punto di vista funzionale è buona.

- ALTEZZA INTERNA

- Garage piano terra: 4,10 m.;

- Appartamento piano primo: 2,90 m.

- IMPIANTI

- Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia risalenti all'epoca di costruzione e privi di certificazione.

È presente nel soggiorno un camino a legna funzionante.

- CLASSE ENERGETICA (ALL. 13)

Classe: **F**

Prestazione energetica globale: **166,93 KWh/mq anno**

L'APE è stata trasmessa dallo scrivente al Catasto Energetico della Regione Sicilia in data 04/08/18.

- RIFINITURE COMPONENTI EDILIZIE E INFISSI

All'esterno il fabbricato è interamente rifinito con intonaco graffiato e tinteggiatura (foto da 1 a 4 all. 11).

Il garage è allo stato rustico e pavimentato con battuto di cemento.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 - 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

L'appartamento è rifinito con intonaco civile ed idropittura. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura fino ad un'altezza di 2,00 metri. I muri esterni e le tramezzature interne sono formate con laterizi forati. Le porte interne così come quella di ingresso sono in legno tamburato. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato a vetro singolo e dotati di avvolgibili in pvc.

L'intero corpo scala del fabbricato è allo stato rustico con le rampe della scala in calcestruzzo armato.

- PROSPICENZA

L'appartamento prospetta su terreno agricolo di proprietà della stessa ditta e gode di un ottimo panorama.

- LUMINOSITA'

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità con rapporti tra le superfici vetrate e quelle calpestabili dei vani conformi alle norme igienico-sanitarie.

- CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

BUONO (5): presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

DISCRETO (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

SUFFICIENTE (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

MEDIOCRE (2): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione **discreto (4)**, dato che per lo più si presenta in condizioni buone ma evidenzia dei fenomeni infiltrativi, provenienti dai prospetti, nella cucina in un bagno ed in una camera da letto. Inoltre i balconi evidenziano lo sfondellamento delle pignatte, segno evidente della necessità di rifacimento dell'impermeabilizzazione degli stessi.

- ANALISI DI MERCATO.

- FASE CICLICA DI MERCATO

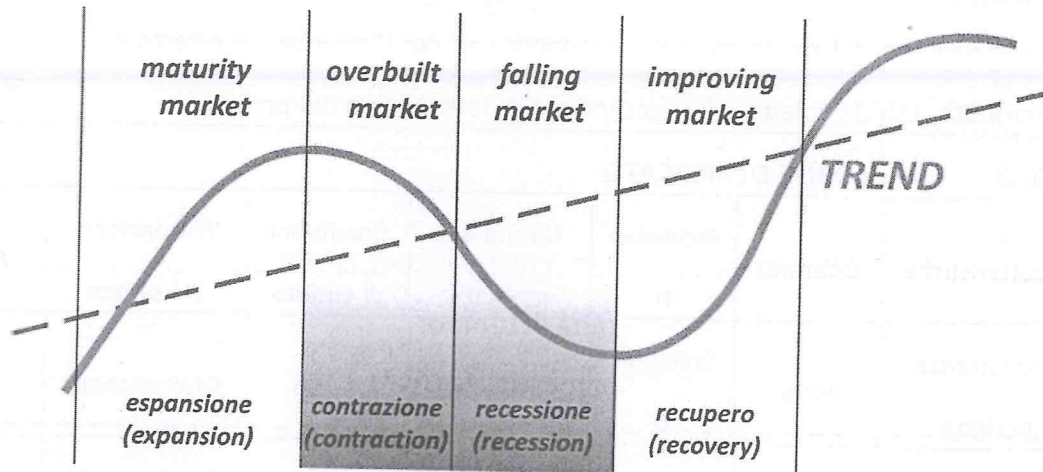
Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniraniieri@libero.itP.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recessione

- FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

TAB.3	ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica o centrale
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Usata
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Media
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente	Concorrenza



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

mercato	dal lato dell'offerta e della domanda	monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \pi_i \cdot S_i$$

dove,

S_p = superficie principale;

π_i = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

S_i = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed ½ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, lo spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

"è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia".

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Nel caso in esame il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

- 1) metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- 2) Metodo finanziario (Income Approach)
- 3) Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo deve essere utilizzato qualora non sia utilizzabile il primo così come il terzo metodo deve essere utilizzato qualora non siano utilizzabili né il primo né il secondo metodo.

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.itP.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

- DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)			S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	ITALIA	Appartamento in fabbricato a tre elevazioni fuori terra con garage			
Indirizzo	Via Cimitero c.da S. Giorgio				
scala		Atto di provenienza			
Piano	PRIMO	atto di vendita in Notar [redacted] trascritto a Messina il [redacted] nn.			
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione (1<50 anni; 2>50 anni)	ANN	1
Superficie principale	SUP	110 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	BAL	22,90 mq			
Superficie del garage	BOX	46,90 mq			
Stato di manutenzione	STM	discreto (4)	Tipologia di superficie		
					S.E.L. = Superficie Esterna Lorda

- COMPARABILI

A = Comparabile A – via Torquato Tasso n. 21, in catasto al foglio 9 part.

120 sub. 1

B = Comparabile B – via Immacolata n.28, in catasto al foglio 9 part. 399

S = Subject – via Cimitero, in catasto al foglio 12 part. 1312 sub. 2 e 4



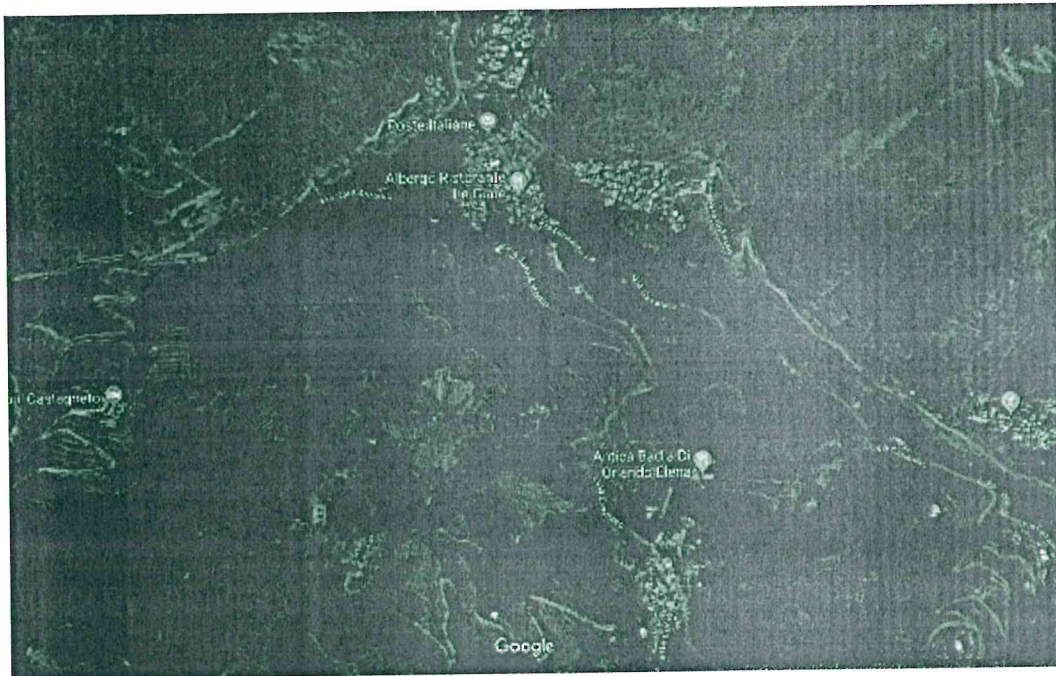
STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu



Tab. 5	COMPARABILE					A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Casa indipendente a 2 elevazioni fuori terra				
Indirizzo	Via Torquato Tasso, n. 21					
scala		Atto di provenienza	Prezzo			€ 12.000,00
Piano	TERRA-PRIMO	atto di compravendita in [REDACTED]				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	6 mesi	Anno di costruzione (1<50 anni; 2>50 anni)	ANN	2	
Superficie principale	SUP	72 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	1	
Superficie secondaria	BAL	10 mq				
Superficie del garage	BOX	Tipologia di superficie				
Stato di manutenzione	STM	scarso (1)	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			

Tab. 6	COMPARABILE					B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	ITALIA	Casa indipendente a 3 elevazioni fuori terra				
Indirizzo	Via Immacolata n. 28					
scala		Atto di provenienza	Prezzo			€ 40.000,00
Piano	TERRA, PRIMO E SECONDO	atto di compravendita in Notar [REDACTED]				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	8 mesi	Anno di costruzione (1<50 anni; 2>50 anni)	ANN	2	
Superficie principale	SUP	122 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	1	
Superficie secondaria	BAL	40 mq				
Superficie del garage	BOX	Tipologia di superficie				
Stato di manutenzione	STM	mediocre (2)	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.itP.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	12.000,00	40.000,00	da stimare
dati DAT (mesi)	6	8	0
superficie SUP (mq)	72,00	122,00	110,00
Balconi BAL (mq)	10,00	40,00	23,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	47,00
Stato manutenzione STM (n)	1	2	4

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi) ¹ :	0,008
Superficie secondaria pBAL = p(BAL)/p(SUP):	0,30
Superficie garage pBOX = p(BOX)/P(SUP):	0,60
Altre informazioni:	
Costo di ristrutturazione da livello 5 a livello 1 ² :	€ 79.000,00
Costo di ristrutturazione da un livello all'altro:	€ 19.750,00

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A:	75,00 mq
Superficie commerciale comparabile B:	134,00 mq
Superficie commerciale Subject:	140,35 mq

¹ Fonte: indice IPAB pubblicato dall'ISTAT² fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>

STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.itP.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu**- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 7	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Psup	PDAT=PRZ X (i annuo/mesi)	
	UNITA' A	UNITA' B
	160,00€/mq	298,51€/mq
	12000/75	40000/134
160,00€/mq si assume il minore dei prezzi medi		

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Psup	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	8,00€/mese 12000/75	26,67€/mese 40000/134



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE**SECONDARIA**

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times \pi_{BAL} = \text{€/mq } 160,00 \times 0,30 = 48,00 \text{ €/mq}$$

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DEL GARAGE

$$P_{BOX} = P_{SUP} \times \pi_{BOX} = \text{€/mq } 160,00 \times 0,60 = 96,00 \text{ €/mq}$$

TAB.9		TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche		Comparabili		Subject S
		Unità A	Unità B	
Prezzo	PRZ	€ 12.000	€ 40.000	
Superficie principale	SUP	72,00 (110-72)x160 € 6.080,00	122,00 (110-122) x 160 -€ 1.920,00	110,00
Data	DAT	6 (0-6) mesi x 8 €/mese -€ 48,00	8 (0-8) mesi x 26,67 €/mese -€ 213,33	0
Superficie secondaria	BAL	10,00 (23-10) x € 48,00 € 624,00	40,00 (23-40) x € 48,00 -€ 816,00	23,00
Superficie garage	BOX	0,00 (46,90-0) x € 96,00 € 3.752,00	0,00 (46,90-0) x € 96,00 € 3.752,00	46,90
Costo della manutenzione	STM	1 (4-1) x 19750 € 59.250,00	2 (4-2) x 19750 € 39.500,00	4
PREZZI CORRETTI		€ 81.658,00	€ 80.302,67	

Verifica divergenza:

$$((81.658,00 - 80.302,67)/80.302,67) \times 100 = 1,69 \% < 3\% \text{ VERIFICA}$$



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***- VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1** $(81.658,00 + 80.302,67)/2 = 80.980,33$

Che arrotondato da:

€ 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

che rapportato alla consistenza calcolata in base al D.P.R. 138/98 fornisce un valore di mercato unitario dell'appartamento di 558,47 €/mq³ e di 335,08 €/mq per quanto riguarda il garage.

Tale valore va ridotto del 10% (pari a 8.100 €) per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1**€ 72.900,00 (euro settantaduemilanovecento/00)****6.7 STIMA LOTTO 2.****DESCRIZIONE DEL BENE****- COMPOSIZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto si compone di un ampio deposito a piano terra con annessa piccola corte e piccolo vano con forno a legna (FOTO DA 23 A 25 ALL. 11), di un appartamento al secondo piano (terza elevazione fuori terra) costituito da un ampio soggiorno, cucina, tre camere due bagni e tre balconi (FOTO DA

³ NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza appartamento secondo istruzioni OMI = 116,9 mq;
- Quotazione OMI secondo semestre 2017, stato conservativo normale: **Min 550,00 €/mq – max 800,00 €/mq**
- Valore stimato appartamento: 558,47 €/mq



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

26 A 36 ALL.11) e di una terrazza praticabile al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) (FOTO 37 E 38 ALL. 11).

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In catasto (all. 10) **l'appartamento** è censito al foglio 12, particella 1311, sub. 5 – in corso di costruzione.

Il locale deposito è censito al foglio 12, particella 1311, sub. 3 – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 65 mq – superficie catastale 84 mq – rendita € 154,42

Il lastrico solare è censito al foglio 12, particella 1311, sub. 6 – categoria lastrico solare – consistenza 115 mq.

- CONFINI**L'intero fabbricato confina:**

- A nord-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A sud-ovest con via cimitero;
- A sud-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

L'appartamento al secondo piano (sub. 4) confina:

STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

- A nord-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A sud-ovest con via cimitero;
- A sud-est con corpo scala e con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

Il locale deposito (sub. 3) confina:

- A nord-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A sud-ovest con box auto (sub. 2);
- A sud-est con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473);
- A nord-ovest con terreno agricolo identificato con la particella 1311 (ex 473).

- CONFORMITA' CATASTALE

Essendo **l'appartamento** in corso di costruzione, lo stesso non ha rendita catastale e per esso non è previsto il deposito della planimetria catastale presso l'Agencia del Territorio finchè non sarà ultimato.

Il lastrico solare non ha rendita catastale e per esso non è previsto il deposito della planimetria catastale presso l'Agencia del Territorio.



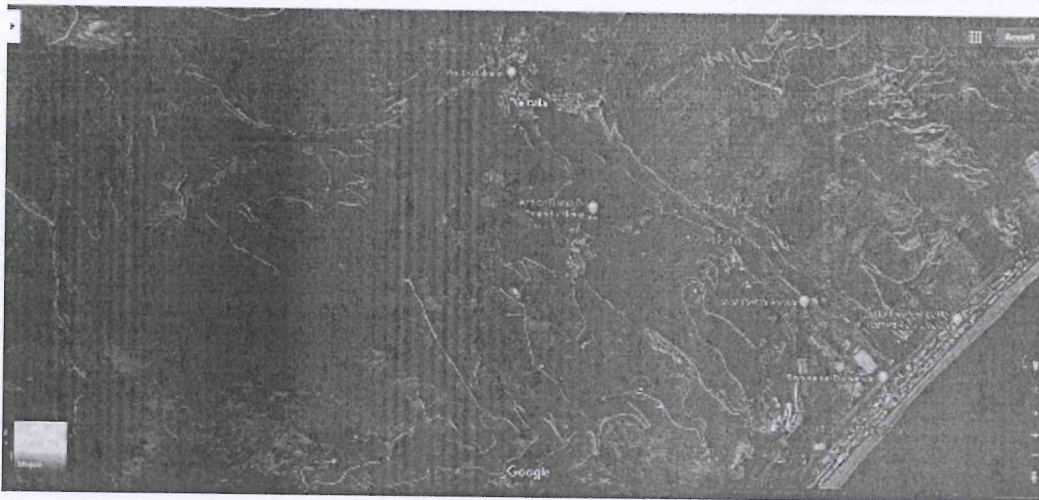
STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Il locale deposito, a seguito della catastazione eseguita dallo scrivente, è conforme alla planimetria catastale.

In conclusione, per tutti i beni del presente lotto si può dichiarare la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate all'Agencia del Territorio.

- LOCALIZZAZIONE

Il compendio è sito in contrada S. Giorgio, via Cimitero del comune di Itala (ME), al di fuori del centro abitato in una zona scarsamente urbanizzata ed a vocazione agricola.



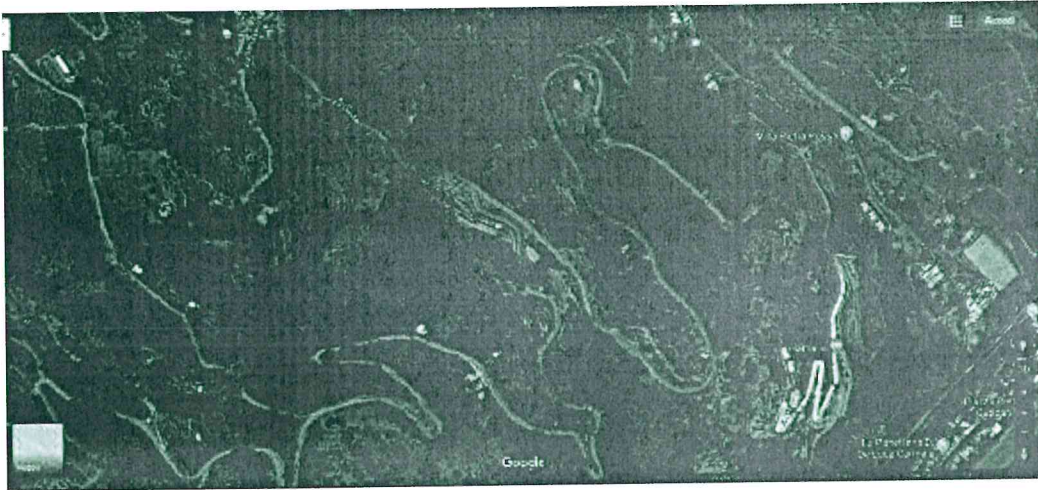
STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email velinirani@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu



- TIPOLOGIA EDILIZIA

Fabbricato residenziale isolato a tre elevazioni fuori terra.

- ANNO DI COSTRUZIONE

1975.

- ESPOSIZIONE PREVALENTE

L'esposizione prevalente dell'appartamento è sull'asse nordest-sudovest

- TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- Struttura portante formata da telai verticali e orizzontali chiusi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento;
- Copertura a terrazza.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***- DISTRIBUZIONE INTERNA**

Il locale deposito come da planimetrie catastali allegata alla presente relazione (all. 14).

L'appartamento e la terrazza come da planimetrie redatte dallo scrivente (all. 15 e 16)

La distribuzione interna dell'appartamento dal punto di vista funzionale è buona.

- ALTEZZA INTERNA

- Deposito piano terra: 4,10 m.;
- Appartamento piano secondo: 2,90 m.

- IMPIANTI

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia risalenti all'epoca di costruzione e privi di certificazione.

È presente nel soggiorno un camino a legna funzionante.

- RIFINITURE COMPONENTI EDILIZIE E INFISSI

All'esterno il fabbricato è interamente rifinito con intonaco graffiato e tinteggiatura.

Sia il deposito che l'appartamento sono allo stato rustico e privi di pavimentazione.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

La terrazza è pavimentata ma in pessimo stato e si rende necessario il rifacimento dello strato di impermeabilizzazione previa demolizione della pavimentazione esistente.

L'intero corpo scala del fabbricato è allo stato rustico con le rampe della scala in calcestruzzo armato.

- PROSPICENZA

L'appartamento prospetta su terreno agricolo di proprietà della stessa ditta e gode di un ottimo panorama.

- LUMINOSITA'

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità con rapporti tra le superfici vetrate e quelle calpestabili dei vani conformi alle norme igienico-sanitarie.

- STIMA

L'appartamento è identico in tutto e per tutto a quello del primo piano del quale si è già stimato il valore di mercato in € 81.000 pari a 558,47 €/mq. Pertanto per la stima del valore di mercato del bene in oggetto si moltiplicherà il suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale ed al valore ottenuto si sottrarrà il costo per la fornitura e posa in opera delle finiture e dei componenti edilizi mancanti allo stato attuale.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu***- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie principale:	110,00 mq
Superficie ponderata balconi: $23 \times 0,30 =$	6,90 mq
Superficie ponderata deposito: $81,98 \times 0,25 =$	20,50 mq
Superficie ponderata corte esterna piano terra: $= 25,3 \times 0,10 =$	2,53 mq
Superficie ponderata Terrazza: $25 \times 0,15 + 90 \times 0,05 =$	<u>8,25 mq</u>
TOTALE	148,16 mq

- COSTO DI COMPLETAMENTO

Il costo delle opere necessarie al completamento sono state ottenute mediante redazione di computo metrico estimativo sulla base del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici della Regione Sicilia entrato in vigore con decreto dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità del 08/01/2018.

Dal computo metrico estimativo redatto risulta un costo per le opere di completamento di **€ 37.405,34**

- VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

Per quanto esposto sopra, il valore di mercato del lotto 2 è dunque pari a

$$148,16 \times 577,12 - 37.405,34 = € 45.337,57$$

che arrotondato dà un

Valore di mercato: € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

Tale valore va ridotto del 10% (pari a 4.500 €) per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2**€ 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00)**

**7 - NOTIZIE URBANISTICHE E MAGGIORI INFORMAZIONI
SULL'UNIFICAZIONE CON LA PARTICELLA 739 DEL
FABBRICATO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 9 PART. 738
SUB. 1 DEL COMUNE DI ITALA E ACQUISIZIONE DELLA
PLANIMETRIA CATASTALE**

In data 04/06/1981 la sig.ra [REDACTED] ha presentato al Comune di Itala domanda di rilascio (prot. n. 1940) della concessione edilizia per la realizzazione di lavori di riparazione organica e ristrutturazione del fabbricato in muratura di pietrame a tre piani fuori terra sito in via Molino del comune di Itala, in catasto al foglio 9, particella 739 (all. 17).

In data 01/12/1981 il comune di Itala ha rilasciato la concessione edilizia n. 19/81 per l'esecuzione dei lavori indicati nel progetto allegato alla suddetta domanda, previo ottenimento dell'autorizzazione da parte del Genio Civile (all. 18).



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

In data 09/12/1981 il Genio Civile ha rilasciato alla ditta interessata l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. 12582 (all. 19).

In data 31/12/1981, con ordinanza sindacale n. 10, viene ordinata alla signora [REDACTED] l'immediata sospensione dei lavori per avere eseguito lavori di riparazione organica e ristrutturazione del fabbricato a tre piani in difformità della concessione edilizia rilasciata ed, in particolare, di avere eseguito lavori non previsti in progetto (all. 20).

In data 09/03/1982, con ordinanza sindacale prot. n. 1006, è stata ordinata al sig. [REDACTED] l'immediata sospensione dei lavori che lo stesso stava eseguendo sul fabbricato censito in catasto al foglio 9, part. 738, in quanto (come risulta dal verbale di contravvenzione della polizia urbana del 22/02/1982) lo stesso ha eseguito lavori di ristrutturazione dei solai di interpiano in precompressi, laterizi e calcestruzzo senza avere ottenuto la prescritta autorizzazione edilizia (all. 21).

In data 20/03/1982 l'ufficio del Genio Civile di Messina emetteva contro la signora [REDACTED] ordinanza di sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 22 n. 64/74, in quanto, come risultava da verbale di accertamento, la stessa aveva realizzato sulla particella 739 un fabbricato in calcestruzzo armato a tre piani fuori terra internamente al fabbricato esistente prospettante su via di larghezza inferiore ai 10 metri, senza avere ottenuto la necessaria autorizzazione e senza avere depositato i calcoli statici delle strutture in calcestruzzo armato. Lo stesso ufficio trasmetteva l'ordinanza



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

di sospensione ed il verbale di accertamento di violazione della legge 64/74 alle autorità giudiziarie per i provvedimenti di competenza (all. 22).

Con sentenza n. 135/84 del 30/10/1984 la Pretura di Alì Terme ha infine ordinato la demolizione delle opere abusive se non munite di progetto in sanatoria entro 180 giorni (ci si riserva di produrre ove richiesto).

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente nell'appartamento sito in via Molino del comune di Itala, in effetti è emerso che a seguito delle opere realizzate dalla signora [REDACTED] allo stato attuale l'appartamento si estende sia nella particella 238 sub. 1 che nell'intera particella 739 del foglio 9 del comune di Itala, costituendo un'unica unità immobiliare su tre elevazioni fuori terra, oltre terrazza praticabile, con il corpo scala interamente realizzato sulla particella 739 (all. 23).

Le opere illegittimamente realizzate risultano ultimate, nonostante i predetti ordini di sospensione e di demolizione (foto da 39 a 60 all. 11).

Inoltre agli atti del comune di Itala non risultano essere mai state depositate domande di concessione edilizia in sanatoria o di condono edilizio per le suddette opere (all. 24).

Infine, come richiesto dal mandato, si è prodotta la planimetria catastale mediante deposito di tipo mappale approvato l'11/07/2018 con prot. n. 2018/133388 (all.25) e presentazione di modello Docfa per ampliamento registrato il 19/07/2018 con protocollo n. ME0136173 (all. 26).

N.B.: A seguito della catastazione per l'acquisizione della planimetria catastale, il bene pignorato che era identificato al catasto al foglio 9, part.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

738, sub. 1 del comune di Itala, oggi è identificato in catasto al comune di Itala, foglio 9 part. 738, sub. 6 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 10 vani – superficie catastale 232 mq – rendita € 247,9.

Si allegano la planimetria catastale acquisita, l'estratto di mappa catastale aggiornato e la visura catastale aggiornata (all. 27).

8 – CONCLUSIONI.

In conclusione, in ottemperanza del mandato ricevuto dal G.E., il sottoscritto ctu ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di proprietà [REDACTED]. Inoltre:

- a) Per il fabbricato a tre elevazioni fuori terra edificato abusivamente sul terreno sito in contrada S. Giorgio del comune di Itala, identificato al Catasto al foglio 12 part. 473, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Itala è emerso che per lo stesso i signori [REDACTED] hanno presentato in data 31/03/1995 istanza di condono edilizio ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724, n. prot., rispettivamente 2121 e 2122. La concessione edilizia in sanatoria non è stata mai rilasciata in quanto, pur avendo ottenuto tutti i nulla-osta necessari ed avendo pagato le oblazioni e gli oneri concessori, non è mai stata depositata prova dell'avvenuta catastazione con inserimento del Tipo Mappale.



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

- b) Il suddetto fabbricato può essere sanato mediante domanda di definizione delle succitate istanze di condono edilizio integrando la catastazione che è stata fatta d'ufficio dallo scrivente. Non si prevedono costi di sanatoria.
- c) Il valore di mercato del suddetto fabbricato è stimato complessivamente in **€ 126.000** dei quali **€ 81.000** per l'appartamento posto al primo piano e per il garage sito a piano terra ed **€ 45.000** per l'appartamento allo stato rustico sito al secondo piano, per il deposito a piano terra e per la terrazza sita al terzo piano.
- d) Applicando una riduzione al valore di mercato del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, il **prezzo a base d'asta per l'intero fabbricato è di € 113.400** dei quali **€ 72.900 per il lotto 1** ed **€ 40.500 per il lotto 2**.
- e) Le opere di ampliamento dell'unità immobiliare sita in via Molino del comune di Itala di proprietà degli aventi causa della signora [REDACTED] censita in catasto al foglio 9, particella 738, sub. 1, sono state eseguite in difformità della concessione edilizia n. 19/81 per quanto riguarda la porzione ricadente nella particella 739 ed in assenza di concessione edilizia per quanto riguarda la porzione individuata con la particella 738 sub. 1. Per tale motivo è stato disposto l'ordine di sospensione dei lavori n. 10 del 30/12/1981 per le opere realizzate nella particella 739 e l'ordine di sospensione dei lavori prot. n. 1006



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina**Tel. 0903501144 cell. 340 6237617**Email veliniranieri@libero.it**P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu*

del 09/03/1982 per quanto riguarda le opere realizzate sulla particella 738, sub. 1. Successivamente, con sentenza n. 135/84 del 30/10/1984, la pretura di Alì Terme ha ordinato la demolizione delle opere abusive se non munite di progetto in sanatoria entro 180 giorni. Nessuna richiesta di concessione edilizia in sanatoria o di condono edilizio è mai stata inoltrata al comune di Itala per le opere in oggetto. Tuttavia allo stato attuale le opere risultano ultimate e l'appartamento si estende sia nella particella 738 sub. 1 che nell'intera particella 739 del foglio 9 del comune di Itala, costituendo un'unica unità immobiliare su tre elevazioni fuori terra, oltre terrazza praticabile, con il corpo scala interamente realizzato sulla particella 739. Il bene è attualmente identificato in catasto al foglio 9, particella 738, sub. 6 (ex sub. 1)

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Messina, lì 05/08/2018.

Il CTU

Ing. Ranieri Velini



Tribunale di Messina - seconda sezione civile

Esecuzione immobiliare n. 245/86 r.p.e. - Sicilcasa
(opp. Stefondario) c/ [redacted]

Verbale di primo sopralluogo

Il giorno trenta del mese di maggio dell'anno diecimiladuecento alle ore 16:00, io ing. Ranieri Velini, nominato C.T.U. nell'esecuzione epigrafe giusta provvedimento del G.E. del 17/4/18, mi sono recato in via Molino del comune di Stale (ME), punto arrivo alle parti interessate a maggio, sic e raccomandate, per dare inizio alle operazioni prescritte. Sul posto è presente la signora [redacted] la quale riferisce all'indirizzo sopra detto. Letto il mio mandato, ho preso visione dell'immobile oggetto che un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un piano terrazzo parzialmente coperto con tettoie. Ho quindi proceduto ad effettuare foto e misurazioni di tutti gli ambienti, riportando in fogli e fogli. Alle ore 19:30, essendo fatto tardi per proseguire il sopralluogo presso i restanti beni oggetto di mandato ho rinviato la prosecuzione delle operazioni prescritte a giorno sette giugno p.v. alle ore 9:30.

L.C.S.

[redacted]
Il C.T.U.

[redacted]

Verbale di secondo sopralluogo

Successivamente, giorno ventisette del mese di giugno dell'anno 2019, ore 9:30, mi sono recato in contrada S. Giorgio del comune di Itala (ME), previa comunicazione alle parti, al fine di effettuare il rilievo del fabbricato edificato nel terreno censito al catasto al foglio 12 particelle 473 e 134. Sul posto è presente il figlio della Signora [redacted] [redacted]. È anche presente il geometra Musumeci al fine di coordinarmi nelle operazioni di rilievo. Ho quindi proceduto, al fine dell'ispezione in mappa e della catastazione del fabbricato, a rilievo strumentale mediante stazione totalitaria dell'intero fabbricato e dei punti periferici. Ho altresì effettuato misurazioni e foto di tutti gli ambienti del bene. Successivamente ci sono recati in via Molino della frazione Borgo a Itala per effettuare ulteriori rilievi. Alle ore 13:15 ho dichiarato ~~terminata~~ chiuse le operazioni partecipi.

L.-E.-S.

[redacted]
[redacted]
[redacted]



0121
3113195

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI ITALA

OGGETTO: Istanza di condono edilizio ai sensi del D.L. n° 24/95 e successive modifiche ed integrazioni.

DATI RICHIEDENTE

COGNOME/DENOMINAZIONE SOCIETA': [REDACTED]
NOME: [REDACTED] C.F. [REDACTED] SESSO: M F
Data di nascita: [REDACTED] Luogo [REDACTED] Prov. (HE)
In qualità di: PROPRIETARIO

LOCALIZZAZIONE ABUSO E RIFERIMENTI CATASTALI

Località: Via/Piazza C/DA S. GIORGIO N° civico S.N.
C.A.P. 93025 COMUNE ITALA Prov. (HE)
Destinazione di P. di F./P.R.G.:
- Alla data di inizio dei lavori: SENTA ZONA (P. D. F. APPROVATO 1974)
- Alla data del 31/12/1993: RISPETTO CIMITERIALE
CATASTO Terreni: Foglio di mappa particella/e:
CATASTO Fabbricati: Foglio di mappa particella/e: sub.

EPOCA DELL'ABUSO E VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA

Abusi ultimati entro il 15/03/1985:
Abusi ultimati nel periodo dal 16/03/1985 al 31/12/1993:
Anno di ultimazione: 1972
L'area sulla quale sorge l'opera o l'immobile è soggetta ai vincoli:
- Storico/Artistico
- Architettonico/Archeologico
- Paesistico/Ambientale
- Idrogeologico
- Difesa delle coste marine, lacuali e fluviali
- Difesa militare e sicurezza interna
- Zona sismica
- Destinazione a edifici o spazi pubblici
- Rispetto stradale o autostradale
- Rispetto cimiteriale
- Altri

OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA,
CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

N° di licenza edilizia: rilasciata in data
N° di concessione edilizia: rilasciata in data
N° di autorizzazione edilizia: rilasciata in data

OPERE ESEGUITE SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO
O DI ALTRI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Proprietà dello Stato
Proprietà di altri Enti Pubblici Territoriali

ULTERIORI ISTANZE PRESENTATE DAL RICHIEDENTE

Nello stesso Comune: si no n°
In altro Comune: si no n°

- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) Fotografie
- 2) Perizia giurata (art. 35 comma 3° lett. b) Legge 47/85)
- 3) Certificazione di cui all'art. 35 comma 3° lett. b) Legge 47/85)
- 4) Progetto di adeguamento sismico
- 5) Ricevuta pagamento oblazione
- 6) Ricevuta pagamento oneri concessori
- 7) Modello calcolo oblazione
- 8) Modello calcolo oneri concessori
- 9) Attestato comprovante l'avvenuta catastazione
- 10) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- 11) Documenti comprovanti il diritto alle riduzioni sull'oblazione
- 12) Richiesta/parere Enti preposti alla tutela dei vincoli

ITALIA

.li

Firma del richiedente

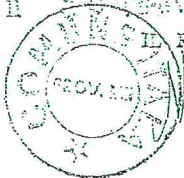
SPAZIO RISERVATO PER L'AUTENTICA DELLA FIRMA

COMUNE DI ITALIA
PROVINCIA DI MESSINA

Al sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 277 del 30 gennaio 1988,
n. 15, per la sottoscrizione del presente atto in-
cente in cui si attesta l'aver presentato, lo
sottoscritto Maryemma Mare
il sottoscritto Maryemma Mare in presenza
di cui [redacted] presenza
di Sig. [redacted]
in adempimento dell'art. 27 del D.P.R. n. 277 del 30 gennaio 1988,
Italia, il 22 MAR 1995

Italia, il

IL FUNZIONARIO INCARICATO



Maryemma Mare

MODELLO CALCOLO ONERI CONCESSORI

ALLEGATO ALL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

PRESENTATA IN DATA 31.03.85 AL COMUNE DI ITALIA

DITTA RICHIEDENTE: _____

CONTRIBUTI DI CONCESSIONE A TITOLO DI ANTICIPAZIONE RIPARTITI PER POPOLAZIONE DEL COMUNE (Tabella C, Legge 23/12/1994, n° 724)

Numero di abitanti	Nuove costruzioni ampliamenti Lire/mq	Ristrutturazioni mod. destinaz. d'uso Lire/mq
Fino a 3.000	30.000	15.000
Da 3.001 a 20.000	60.000	30.000
Da 20.001 a 100.000	90.000	45.000
Da 100.001 a 300.000	120.000	60.000
Oltre i 300.000	150.000	75.000
Superficie complessiva: mq.	x £/mq	= £
Somma versata a saldo in data c/o la Tesoreria del Comune di		Reversale n°
Somma versata a saldo in data in c/c postale intestato al Comune di		Ricevuta n°
Somma versata in acconto in data c/o la Tesoreria del Comune di		Reversale n°
Somma versata in acconto in data in c/c postale intestato al Comune di		Ricevuta n°

IMPORTO FINALE ONERI CONCESSORI APPLICATI NEL COMUNE DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Superficie complessiva	mq
Superficie lorda	mq
Superficie lorda pavimento	mq
Superficie complessiva insediamento	mq
Volume totale	mc

- Attività industriali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività artigianali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività commerciali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività turistico-ricettiva o agrituristica	mc.	x £/mc	= £	
- Attività direzionale	mq.	x £/mq	= £	
- Uso residenziale	mc.	x £/mc	= £	
- Residenza in zona agricola	mc.	584, 46 x £/mc	1.482	= £ 866.170

COSTO DI COSTRUZIONE (determinato ai sensi del D.M. 10/5/1977)

1) Costo massimo al mq dell'edilizia agevolata	£	250.000
2) Costo al mq di costruzione maggiorato	£	
3) Costo di costruzione relativo all'abuso	£	
4) Percentuale di variazione determinata dalla Regione		%
5) Quota relativa al costo di costruzione (3 x 4)	£	

TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE (O.U. + C.C.)

£

TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE (SOLO O.U.)

£

866.170

Somma versata a saldo in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata a saldo in data 31.03.75
in c/c postale intestato al Comune di ITALIA

Ricevuta n°

Somma versata in acconto in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata in acconto in data
in c/c postale intestato al Comune di

Ricevuta n°

ITALIA

,li

IL RICHIEDENTE



CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di L. 466.110 #
di un versamento
Lire SEICENTOSSESSANTACINQUEMILA 172
sul C/C N. 13.98.99.83
intestato a COMUNE DI ITALIA
eseguito da [REDACTED]
residente in ITALIA
addl. _____

A/C/C POSTALI 111
ITALIA Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
366 31 MAR 95
Bollo a data N. _____ del bollettario ch 9
data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di L. 42-348.000 #
di un versamento
Lire DUE MILIONI DITO CENTOQUARANTITOMILI
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [REDACTED]
residente in ITALIA
Codice Fiscale [REDACTED]
addl. _____

A/C/C POSTALI 157
ITALIA Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
366 31 MAR 95
Bollo a data N. _____ del bollettario ch 9
data progress.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 Legge 4 gennaio 1968 n° 15)

Io sottoscritto [redacted] nato in [redacted] in
Itala (ME) via Molino, 52 , avente n° di Cod. Fisc. [redacted]

Dichiaro:

- di avere realizzato abusivamente lavori per la costruzione di un appartamento posto al piano primo del fabbricato a più elevazioni f.t., con annesso locale depositato al piano terra, di mia proprietà, sito nel Comune Itala, C/da S. Giorgio e ricadente sul terreno riportato in N.C.T. al Foglio 12, particella 473 - 634;===

- che i suddetti lavori sono stati ultimati nell'anno 1972;===

- che sono già state avviate le procedure per la variazione catastale e per la certificazione di idoneità statica relative all'immobile di che trattasi;===

- che per tale abuso io sottoscritto inoltrerò presso il Comune di Itala, istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;===

- che l'abuso di che trattasi rientra nella Tipologia n° 1 (costruzione di unità immobiliare in assenza di Concessione Edilizia) della tabella allegata alla Legge n° 47/85 e che sono state versate a saldo le relative somme inerenti l'oblazione;===

- di avere diritto alle riduzioni sull'oblazione in quanto trattasi di abusivismo determinato da situazioni di estremo disagio abitativo (trattasi di prima casa);===

- che ho dichiarato, per l'anno 1993, un reddito da lavoro dipendente inferiore a £ 24.000.000.===

Letto, confermato e sottoscritto
ITALA, li

X [redacted signature]

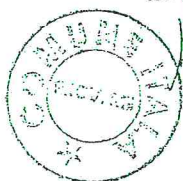
(Art. 20 legge n° 15/68)

COMUNE DI ITALA
(Prov. di MESSINA)

Si attesta che il dichiarante Sig. [redacted] identificato tramite *consulente personale* ha, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di mendace dichiarazione, resa e sottoscritta in mia presenza la suesesa dichiarazione.

ITALA, li 30 MAR. 1995

IL FUNZIONARIO DELEGATO



Marie M... ..

MODELLO CALCOLO OBLAZIONE

ALLEGATO ALL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

PRESENTATA IN DATA 31.03.95

AL COMUNE DI ITAZZA

DITTA RICHIEDENTE: [REDACTED]

TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE E' RICHIESTO IL CONDONO (Tabella allegata alla Legge 28/2/1985, n° 47)

CLASSI DI ABUSO:

- Tipologia 1: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 2: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 3: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 4: in difformità della licenza edilizia o concessione senza aumento di volume o di superficie
opere di ristrutturazione edilizia
mutamento di destinazione d'uso
- Tipologia 5: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 6: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 7: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
opere non valutabili in termini di superficie o di volume
varianti di cui all'art. 15 della Legge 28/2/1985, n° 47

SUPERFICI DA CONDONARE

- Attività industriali o artigianali
- Attività commerciali
- Attività sportive
- Attività culturali
- Attività sanitarie
- Attività turistico-ricettiva o agrituristica
- Attività connessa con la conduzione agricola
- Attività direzionale
- Uso residenziale

Superficie utile (Su):

Superficie non residenziale (Snr): $21,45 + 62,21 = 83,66 \times 0,60 =$

Superficie complessiva (Sc):

Volume totale (ai fini applicazione importi Tabella):

MQ. 92,17
MQ. 50,20
MQ. 142,37
MC. 534,46

CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Superficie complessiva: mq. 142,37 x £/mq. 40.000

=£ 5.694.400

RIDUZIONI (Uso residenziale):

- Redditi del nucleo familiare diversi da quelli da lavoro dipendente ('93):

- | | |
|---|-----|
| 1) Limiti di reddito fino a £ 15.000.000: | 50% |
| 2) Limiti di reddito fino a £ 25.000.000: | 30% |
| 3) Limiti di reddito fino a £ 30.000.000 | 25% |

- Redditi del nucleo familiare da lavoro dipendente ('93):

- | | |
|---|-----|
| 1) Limiti di reddito fino a £ 24.000.000: | 50% |
| 2) Limiti di reddito fino a £ 40.000.000: | 30% |
| 3) Limiti di reddito fino a £ 48.000.000: | 25% |

Correlazione percentuale dell'oblazione in relazione all'ubicazione dell'immobile:

- | | |
|--|------|
| 1) Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti: | |
| 1.1) Zona agricola: | 0,85 |
| 1.2) Zona edificata periferica: | 1,00 |
| 1.3) Zona edificata compresa tra la periferica ed il centro storico: | 1,20 |
| 1.4) Zona di particolare pregio sorta nella zona edificata o agricola: | 1,20 |
| 1.5) Centro storico: | 1,30 |
| 2) Comuni con popolazione non superiore a 20.000 abitanti: | |
| 2.1) Zona agricola: | 0,85 |
| 2.2) Centro edificato: | 1,00 |
| 2.3) Centro storico: | 1,10 |
| 3) Comuni con popolazione non superiore a 5.000 abitanti: | |
| Valore di calcolo per tutte le zone del territorio comunale: | 1,00 |

Ulteriore riduzione per residenza (art. 34, comma 3°, Legge n° 47/85):

1/3

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE

£ 2.847.400

RIDUZIONI (Altre attività):

- | | |
|--|-----|
| - Riduzione preliminare: | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera a) Legge n° 47/85): | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): | 1/3 |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera c) Legge n° 47/85): | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera d) Legge n° 47/85): | 1/3 |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera e) Legge n° 47/85): | 50% |

AUMENTI (Altre attività):

- | | |
|--|-----|
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera a) Legge n° 47/85): | 1,5 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): Sup. > 500 mq | 1,5 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): Sup. > 1.500 mq | 2 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera d) Legge n° 47/85): Sup. > 800 mq | 1,5 |

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE

£

Somma versata quale acconto importo fisso	Ric. pos. n°	del	£
Somma versata a saldo	Ric. pos. n°	del	£
Somma versata in unica soluzione	Ric. pos. n°	del	£ 2.840.000

ALLI TERME, li

IL RICHIEDENTE





Prov. ... 2/22
Data 31/3/95

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI ITALA

OGGETTO: Istanza di condono edilizio ai sensi del D.L. n° 24/95 e successive modifiche ed integrazioni.

DATI RICHIEDENTE

COGNOME/DENOMINAZIONE SOCIETA': [REDACTED] O: M F
NOME: [REDACTED] C.F. [REDACTED] Prov. (ME)
Data di nascita: [REDACTED] Luogo [REDACTED]
In qualità di:

LOCALIZZAZIONE ABUSO E RIFERIMENTI CATASTALI

Località: Via/Piazza C/DA S. Giorgio N° civico S.N.
C.A.P. 98025 COMUNE ITALA Prov. (ME)
Destinazione di P. di F./P.R.G.: SET
- Alla data di inizio dei lavori: SENZA ZONA (P.D.F. APPROVATO NEL 1974)
- Alla data del 31/12/1993: ZONA RISPETTO CIMITERIALE
CATASTO Terreni: Foglio di mappa 12 particella/e: 473-634
CATASTO Fabbricati: Foglio di mappa particella/e: sub.

EPOCA DELL'ABUSO E VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA

Abusi ultimati entro il 15/03/1985:
Abusi ultimati nel periodo dal 16/03/1985 al 31/12/1993:
Anno di ultimazione: 1972
L'area sulla quale sorge l'opera o l'immobile é soggetta ai vincoli:
- Storico/Artistico
- Architettonico/Archeologico
- Paesistico/Ambientale
- Idrogeologico
- Difesa delle coste marine, lacuali e fluviali
- Difesa militare e sicurezza interna
- Zona sismica
- Destinazione a edifici o spazi pubblici
- Rispetto stradale o autostradale
- Rispetto cimiteriale
- Altri

OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA.
CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

N° di licenza edilizia: rilasciata in data
N° di concessione edilizia: rilasciata in data
N° di autorizzazione edilizia: rilasciata in data

OPERE ESEGUITE SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO
O DI ALTRI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Proprietà dello Stato
Proprietà di altri Enti Pubblici Territoriali

ULTERIORI ISTANZE PRESENTATE DAL RICHIEDENTE

Nello stesso Comune: si no n°
In altro Comune: si no n°

- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) Fotografie
- 2) Perizia giurata (art. 35 comma 3° lett. b) Legge 47/85)
- 3) Certificazione di cui all'art. 35 comma 3° lett. b) Legge 47/85)
- 4) Progetto di adeguamento sismico
- 5) Ricevuta pagamento oblazione
- 6) Ricevuta pagamento oneri concessori
- 7) Modello calcolo oblazione
- 8) Modello calcolo oneri concessori
- 9) Attestato comprovante l'avvenuta catastazione
- 10) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- 11) Documenti comprovanti il diritto alle riduzioni sull'oblazione
- 12) Richiesta/parere Enti preposti alla tutela dei vincoli

ITALIA

.li 31-03-95

Firma del richiedente

SPAZIO RISERVATO PER L'AUTENTICA DELLA FIRMA

COMUNE DI ALI' TERME

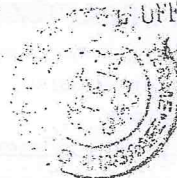
(L.4. Gennaio 1958, n. 15 Art. 20)

VISTO: per l'autenticità della firma di

Ali Terme, 31 MAR 1995

UFFICIALE D'ANAGRAFE

Ruggeri Antonia I



Antonietta Ruggeri

MODELLO CALCOLO ONERI CONCESSORI

ALLEGATO ALL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

PRESENTATA IN DATA 31.03.95

AL COMUNE DI ITALIA

DITTA RICHIEDENTE: [REDACTED]

**CONTRIBUTI DI CONCESSIONE A TITOLO DI ANTICIPAZIONE
RIPARTITI PER POPOLAZIONE DEL COMUNE
(Tabella C, Legge 23/12/1994, n° 724)**

Numero di abitanti	Nuove costruzioni ampliamenti Lire/mq	Ristrutturazioni mod. destinaz. d'uso Lire/mq
Fino a 3.000	30.000	15.000
Da 3.001 a 20.000	60.000	30.000
Da 20.001 a 100.000	90.000	45.000
Da 100.001 a 300.000	120.000	60.000
Oltre i 300.000	150.000	75.000

Superficie complessiva: mq.

x £/mq

= £

Somma versata a saldo in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata a saldo in data
in c/c postale intestato al Comune di

Ricevuta n°

Somma versata in acconto in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata in acconto in data
in c/c postale intestato al Comune di

Ricevuta n°

**IMPORTO FINALE ONERI CONCESSORI APPLICATI
NEL COMUNE DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Superficie complessiva	mq
Superficie lorda	mq
Superficie lorda pavimento	mq
Superficie complessiva insediamento	mq
Volume totale	mc

- Attività industriali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività artigianali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività commerciali	mq.	x £/mq	= £	
- Attività turistico-ricettiva o agrituristica	mc.	x £/mc	= £	
- Attività direzionale	mq.	x £/mq	= £	
- Uso residenziale	mc.	x £/mc	= £	
- Residenza in zona agricola	mc. 595,17	x £/mc 1.482	= £	882.042

COSTO DI COSTRUZIONE (determinato ai sensi del D.M. 10/5/1977)

1) Costo massimo al mq dell'edilizia agevolata	£	250.000
2) Costo al mq di costruzione maggiorato	£	
3) Costo di costruzione relativo all'abuso	£	
4) Percentuale di variazione determinata dalla Regione		%
5) Quota relativa al costo di costruzione (3 x 4)	£	

TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE (O.U. + C.C.) £

TOTALE ONERI CONCESSORI DA VERSARE (SOLO O.U.) £

Somma versata a saldo in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata a saldo in data
in c/c postale intestato al Comune di *ITALIA* £ *882.042*

Ricevuta n°

Somma versata in acconto in data
c/o la Tesoreria del Comune di

Reversale n°

Somma versata in acconto in data
in c/c postale intestato al Comune di

Ricevuta n°

ITALIA

,li 31.03.95

IL RICHIEDENTE



MODELLO CALCOLO OBLAZIONE

ALLEGATO ALL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

PRESENTATA IN DATA 31.03.95

AL COMUNE DI ITALIA

DITTA RICHIEDENTE:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE E' RICHIESTO IL CONDONO (Tabella allegata alla Legge 28/2/1985, n° 47)

CLASSI DI ABUSO:

- Tipologia 1: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 2: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 3: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 4: in difformità della licenza edilizia o concessione senza aumento di volume o di superficie
opere di ristrutturazione edilizia
mutamento di destinazione d'uso
- Tipologia 5: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 6: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
- Tipologia 7: in assenza della licenza o concessione edilizia
in difformità della licenza edilizia o concessione
opere non valutabili in termini di superficie o di volume
varianti di cui all'art. 15 della Legge 28/2/1985, n° 47

SUPERFICI DA CONDONARE

- Attività industriali o artigianali
- Attività commerciali
- Attività sportive
- Attività culturali
- Attività sanitarie
- Attività turistico-ricettiva o agrituristica
- Attività connessa con la conduzione agricola
- Attività direzionale
- Uso residenziale

Superficie utile (Su):

Superficie non residenziale (Snr): $(12,87 + 37,33) \times 0,60$

Superficie complessiva (Sc):

Volume totale (ai fini applicazione importi Tabella):

MQ. 92,82
MQ. 50,20
MQ. 143,02
MC. 595,17

CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Superficie complessiva: mq. 143,02 x £/mq. 40.000 =£ 5.720.800

RIDUZIONI (Uso residenziale):

- Redditi del nucleo familiare diversi da quelli da lavoro dipendente ('93):

- | | |
|---|-----|
| 1) Limiti di reddito fino a £ 15.000.000: | 50% |
| 2) Limiti di reddito fino a £ 25.000.000: | 30% |
| 3) Limiti di reddito fino a £ 30.000.000 | 25% |

- Redditi del nucleo familiare da lavoro dipendente ('93):

- | | |
|---|-----|
| 1) Limiti di reddito fino a £ 24.000.000: | 50% |
| 2) Limiti di reddito fino a £ 40.000.000: | 30% |
| 3) Limiti di reddito fino a £ 48.000.000: | 25% |

Correlazione percentuale dell'oblazione in relazione all'ubicazione dell'immobile:

- | | |
|--|------|
| 1) Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti: | |
| 1.1) Zona agricola: | 0,85 |
| 1.2) Zona edificata periferica: | 1,00 |
| 1.3) Zona edificata compresa tra la periferica ed il centro storico: | 1,20 |
| 1.4) Zona di particolare pregio sorta nella zona edificata o agricola: | 1,20 |
| 1.5) Centro storico: | 1,30 |
| 2) Comuni con popolazione non superiore a 20.000 abitanti: | |
| 2.1) Zona agricola: | 0,85 |
| 2.2) Centro edificato: | 1,00 |
| 2.3) Centro storico: | 1,10 |
| 3) Comuni con popolazione non superiore a 5.000 abitanti: | |
| Valore di calcolo per tutte le zone del territorio comunale: | 1,00 |

Ulteriore riduzione per residenza (art. 34, comma 3°, Legge n° 47/85): 1/3

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE £ 2.360.400

RIDUZIONI (Altre attività):

- | | |
|--|-----|
| - Riduzione preliminare: | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera a) Legge n° 47/85): | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): | 1/3 |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera c) Legge n° 47/85): | 50% |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera d) Legge n° 47/85): | 1/3 |
| - Ulteriore riduzione (art. 34, comma 5, lettera e) Legge n° 47/85): | 50% |

AUMENTI (Altre attività):

- | | |
|--|-----|
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera a) Legge n° 47/85): | 1,5 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): Sup. > 500 mq | 1,5 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera b) Legge n° 47/85): Sup. > 1.500 mq | 2 |
| - Coefficiente di aumento (art. 34, comma 5, lettera d) Legge n° 47/85): Sup. > 800 mq | 1,5 |

TOTALE OBLAZIONE DA VERSARE £

Somma versata quale acconto importo fisso

Ric. pos. n° del

£

Somma versata a saldo

Ric. pos. n° del

£ 2.864.000

Somma versata in unica soluzione

Ric. pos. n° del

£

ALI TERME, li 31-03-95

IL RICHIEDENTE

A large, dark, irregularly shaped redacted area covering the signature of the applicant.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 Legge 4 gennaio 1968 n° 15)

Io sottoscritto [redacted] nato in [redacted] ente in Ali Terme (ME) c/da Saitta, avente n° di Cod. Fisc. [redacted]

Dichiaro:

- di avere realizzato abusivamente lavori per la costruzione di un appartamento posto al piano secondo del fabbricato a più elevazioni f.t., con annesso locale deposito al piano terra, sito nel Comune di Itala, C/da S. Giorgio e ricadente sul terreno riportato in N.C.T. al Foglio 12, particella 473 - 634;====

- che i suddetti lavori sono stati ultimati nell'anno 1972;====

- che sono già state avviate le procedure per la variazione catastale e per la certificazione di idoneità statica relative all'immobile di che trattasi;====

- che per tale abuso io sottoscritto inoltrerò presso il Comune di Itala, istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;====

- che l'abuso di che trattasi rientra nella Tipologia n° 1 (costruzione di unità immobiliare in assenza di Concessione Edilizia) della tabella allegata alla Legge n° 47/85 e che sono state versate a saldo le relative somme inerenti l'oblazione;====

-di avere diritto alle riduzioni sull'oblazione in quanto trattasi di abusivismo determinato da situazioni di estremo disagio abitativo;====

- che per l'anno 1993 non ho presentato dichiarazione dei redditi in quanto non occupato.====

Letto, confermato e sottoscritto
ALI' TERME, li

[redacted signature]

(Art. 20 legge n° 15/68)

COMUNE DI ALI' TERME
(Prov. di MESSINA)

Si attesta che il dichiarante Sig. [redacted] identificato tramite *conservatore di*
personale ha, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di mendace dichiarazione, resa e sottoscritta in mia presenza la suesesa dichiarazione.

ALI' TERME, li

31 MAR 1995



IL FUNZIONARIO DELEGATO
UFFICIALE D'ANAGRAFE

Ruggieri Antiqua
Alcino Ruffini

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento

L. 2.761.000

Lire TRE MILIONI OTTOCENTOSISSANTIDUE

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in ALI TERME

Codice Fiscale

addi

C/C POSTALI
ITALIA

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

365 31 MAR 95

Bollo a data

N.

del bollettario ch 9

data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE
di un versamento

L. 2.761.000

Lire OTTOCENTOTANTADUE MILA

sul C/C N. 129999

intestato a COMUNE DI ITALIA

eseguito da

residente in ALI TERME

addi

C/C POSTALI
ITALIA

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

365 31 MAR 95

Bollo a data

N.

del bollettario ch

data progress.

9137
13-12-02

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

Messina, 22 GEN. 2003



RISPOSTA A nota n°

DEL

GRUPPO 3° - PROT. 641

POSIZIONE IV - 4 - 95

SI PREGA INDICARE NELLA RISPOSTA IL NUMERO
DI PROTOCOLLO E L'UFFICIO A CUI SI RISPONDE.

OGGETTO: Comune di ITALA - Ditta [redacted] Concessione nulla osta in
sanatoria ai fini idrogeologici - Località S. Giorgio., foglio di mappa n° 12, particella catastale n°
473-634.-

Ditta [redacted]
[redacted]
[redacted]



Al Distaccamento Forestale di
MESSINA - Colle S. Rizzo

- Visti i RR. DD. n° 3267/23 e 1126/26;
- Viste le P. M. P. F. vigenti nella Provincia di Messina;
- Vista la L. R. 10.8.1985 n° 37 art. 23;
- Vista la L. R. 6.4.1996 n° 16 art. 9;
- Vista l'istanza del 02.11.2000, completa degli elaborati progettuali relativi all'opera di cui si chiede la sanatoria edilizia;
- Visto il parere favorevole espresso del Distaccamento Forestale di Messina - Colle S. Rizzo;
- Visti gli atti del vincolo idrogeologico del comune di Itala ed accertato che la struttura oggetto di sanatoria ricade nella I° zona di detto vincolo;
- Considerato il parere favorevole espresso dalla commissione insediata con l'Ispettorale n° 536 del 14.01.2000;

NULLA OSTA,

ai soli fini del vincolo idrogeologico e salvo diritti di terzi, alla sanatoria edilizia richiesta.-

Si restituisce copia del progetto debitamente vistato.



L'ISPETTORE RIPARTIMENTALE
(Ing. Salvatore BORRELLO)

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

Messina, li

Sez. 5^a - Rep. 3^o
Prot. n. 38798

All. n. 2

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

e, p. c. - AL COMUNE di

ITALIA

OGGETTO: SANATORIA OPERE ABUSIVE - Legge 13.3.1988 n.68 - Art.4 L.724/94 art.39

Fabbricato in c.a. a tre elevazioni f.t. e annesso corpo in muratura
ubi in C/da San Giorgio fg. 12 part. 473-634.

COMUNE di ITALIA

DITTA COMMITTENTE [REDACTED]

TECNICO INCARICATO [REDACTED]

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO n. 2121 del 31.03.1995
n. 2122 del 31.03.1995

EPOCA COSTRUZIONE IMMOBILE OGGETTO DI CONDONO anno 1972

In esito alla richiesta suindicata, si restituisce una copia del certificato di idoneità sismica relativo alla costruzione in argomento munita dell'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art.4 della Legge 13.3.1988 n.68.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA

AI SENSI DELL'ART. 35, LEGGE 28/2/85, N. 47 E LEGGE 10.08.85 -
ART. 4 LEGGE 13.03.88 N. 68 e Art. 39 L.N. 724/94.

Relativo a: Costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni fuori
terra, oltre un corpo aggiunto in muratura di mattoni ad una elevazione
fuori terra sito in Contrada San Giorgio del Comune di Itala ricadente in REGIONE SICILIA
catasto al foglio n° 12 particelle 473 - 634.

Domande in sanatoria n° 2121 e n° 2122 del 31/03/1995

Ditta Proprietaria: [REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED]

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] espletamento dell'incarico
conferitogli dalle Ditte suindicate nella qualità di proprietari, per la redazione
di un certificato di idoneità sismica, relativo ad una costruzione abusiva per la
quale sono state presentate due domande in sanatoria ed in particolare : la
Ditta [REDACTED] ha presentato domanda con nota n° 2121
del 31/03/1995 relativa all'appartamento a primo piano, alla parte posteriore
del piano terra ed al corpo aggiunto in muratura e la Ditta [REDACTED]
[REDACTED] ha presentato domanda con nota n° 2121 del 31/03/1995
relativa all'appartamento a secondo piano e alla parte anteriore del piano
terra. Il sottoscritto ha effettuato in data 18/04/1995 un sopralluogo onde
prendere diretta visione dell'opera edilizia da certificare. Non avendo potuto
acquisire, nel contempo, perché mancanti, gli elaborati previsti dalla
normativa; ha proceduto al rilievo dimensionale dell'opera, in tutte le sue
parti, rilievo che gli è servito da supporto per le calcolazioni di verifica.
Pertanto:

PREMESSO

- che le opere in oggetto risultano realizzate senza le autorizzazioni di legge e consistono: Costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni fuori terra, oltre un corpo aggiunto in muratura di mattoni pieni ad una elevazione fuori terra. - Il f.to in c.a. prospetta per tre lati su terreno privato della stessa Ditta e su un lato e ritirato di metri 5.00 da una strada pubblica di larghezza di metri 7.00, ha una altezza complessiva di ml. 10.70, così distinta 4.30 mt il piano terra, 3.20 mt. il primo piano (seconda elevazione f.t.) e 3.20 mt. il secondo piano (terza elevazione f.t.). Il f.to ha dimensioni in pianta 11.95*9.06 oltre il vano scala di dimensioni 5.40*2.40 mt. Le strutture del f.to risultano costituite da un reticolo spaziale in c.a. caratterizzato da conglomerato e ferro costituito da barre dal diametro di mm. 16 o 14, pilastri 30*60, travi 30*60 e 60*21, fondazioni 50*100, in particolare si ha per tutti i piani : n. 7 telai (3X e 4Y) con n. 15 travi di fondazione; n° 11 pilastri, n° 15 travi di piano; - i solai dell'intero edificio sono caratterizzati da struttura mista in c.a. e laterizi di altezza di cm.21 idoneamente ammorsati alle strutture, sono calpestabili e realizzati con travetti gettati in opera, copertura a terrazzo praticabile, tutti i solai sono verificati secondo i sovraccarichi previsti dalla normativa vigente; gli sbalzi rilevati sono del tipo in c.a. a soletta piena di spessore cm.15 di luce massima di 1.20 mt., la scala è in c.a. a soletta rampante.- Il fabbricato in muratura ha dimensioni in pianta di 3.60*4.80 mt., altezza di ml. 4.30, è realizzato in muratura di mattoni pieni dello spessore di cm. 30, la copertura è in pannelli leggeri e legno. Il fabbricato rispetta integralmente il punto C.5 della vigente normativa sismica e risulta separato dal f.to in c.a. con un giunto tecnico di oltre 5 cm.. - Che nel corso della ricognizione dell'opera non si

sono riscontrati segni di dissesto o lesione alcuna nelle strutture, che le caratteristiche idrogeologiche del terreno di fondazione, desunte da analisi geotecnica dei luoghi e da saggi effettuati in situ, e che le dimensioni delle fondazioni risultate del tipo in c.a. a travi rovesce sono tali da garantire con sicurezza la stabilità dell'opera; - Che in particolare si è riscontrata la presenza, al piano fondazionale di terreni di natura ghiaioso - sabbiosa compatta e con parametri geotecnici valutati, anche da indagini eseguite nei terreni limitrofi in $\gamma=1900 \text{ kg/mc}$ e $\phi=30^\circ$; si è inoltre verificata la tensione massima scaricata dalle strutture sul terreno fondazionale risultata pari a 1.52 kg/cm^2 e minore pertanto del carico ammissibile a compressione determinato in base a calcolazioni atte alla verifica del carico limite e capacità portante del terreno eseguite in base ai predetti parametri geotecnici; il tutto conformemente ai limiti e coefficienti di sicurezza imposti dalle normative vigenti; - che le opere sono state ultimate nel 1972.

TUTTO CIO' PREMESSO.

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] alla base di misurazioni e saggi effettuati nelle strutture oggetto dell'abuso e nell'edificio intero e più precisamente: Saggi e prove sclerometriche per determinare la consistenza del calcestruzzo che è risultato di resistenza caratteristica a compressione del tipo $R_{bk} = 200 \text{ kg/cm}^2$ con $\sigma_c = 72.5 \text{ kg/cm}^2$, e dell'acciaio utilizzato rilevatosi del tipo FeB 38 k per il quale si è assunto il valore di 1600 kg/cm^2 ; valori questi utilizzati nei calcoli di verifica eseguiti. Determinata la geometria delle strutture portanti, eseguite prove sclerometriche, in numero sufficiente per esprimere un giudizio valido sulla resistenza caratteristica delle strutture; ed effettuati saggi per verificare l'armatura adottata, ha eseguito conformemente

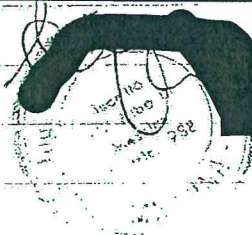
alla normativa vigente in materia, calcoli di verifica delle strutture redatti per $S=9$ dai quali è emerso che le tensioni indotte nelle sezioni interessate rientrano nei limiti prescritti dalla legge e restano inferiori alle tensioni ammissibili sopracitate. Inoltre, non ha ritenuto necessario, ai fini del proprio convincimento sull'idoneità dell'opera, eseguire prove di carico sui solai di piano e di copertura. Pertanto, alla luce di quanto sin qui esposto, si

CERTIFICA

che la costruzione di cui trattasi è stata edificata nel rispetto della normativa e che la stessa può essere definita stabile in tutte le parti, sotto le azioni che su di essa devono considerarsi indotte da quanto prescritto dalla normativa tecnica vigente. Inoltre si certifica che il fabbricato è conforme alle norme sismiche sia per quanto riguarda la struttura che per l'altezza in funzione della larghezza stradale. Si dichiara che l'opera è stata ultimata 1972.

Messina li

(Dott. Ing. [REDACTED])





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2018

Data: 01/08/2018 - Ora: 12.58.33

Segue

Visura n.: T139971 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374) Provincia di MESSINA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 1311

INTESTATO

1	to a	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------	-----------------------------

Situazione dell'Immobile dal 25/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	1311	-	VIGNETO 2	18 37		Dominicale Euro 15,18 Agrario Euro 6,64	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/2018 protocollo n. ME0140440 in atti dal 25/07/2018 (n. 139966.1/2018)
Notifica Annotazioni di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94,								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 12 particella 1312

Situazione dell'Immobile dal 24/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	1311	-	VIGNETO 2	18 37		Dominicale Euro 15,18 Agrario Euro 6,64	Tipo mappale del 24/07/2018 protocollo n. ME0139966 in atti dal 24/07/2018 presentato il 24/07/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 139966.1/2018)
Notifica								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 473

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 1312

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2018

Data: 01/08/2018 - Ora: 12.58.34

Segue

Visura n.: T139971 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 24/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
del 24/07/2018 protocollo n. ME0139966 in atti dal 24/07/2018 Registrazione: presentato il 24/07/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 139966.1/2018)						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/07/2018

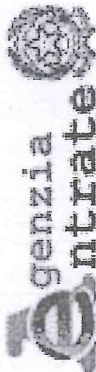
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473		-	VIGNETO 2	19 60		Dominicale Euro 16,20	Agrario Euro 7,09	Variazione del 10/07/2018 protocollo n. ME0131923 in atti dal 10/07/2018 UNIFICAZIONE CULTURALE (n. 131914.1/2018)
Notifica Annotazioni di immobile: unificazione culturale propedeutico ad atto tecnico di aggiornamento										

Situazione dell'Immobile dal 13/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473		AA	VIGNETO 2	06 60		Dominicale Euro 5,45	Agrario Euro 2,39	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0409156 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.3.10.2006 N.262 (n. 87736.1/2007)
Notifica Annotazioni variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473		-	VIGNETO 2	19 60		Dominicale Euro 16,20 L.31.360	Agrario Euro 7,09 L. 13.720	Impianto meccanografico del 18/11/1971



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2018

Data: 01/08/2018 - Ora: 12.58.34

Fine

Visura n.: T139971 Pag: 3

Notifica	Partita	3620
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/06/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1971 Voltura in atti dal 22/10/1974 Repertori MESSINA n. 3835 del 07/07/1971 [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] ogante;	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/07/2018 Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede:
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] Impianto meccanografico del 18/11/1971	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 23/06/1971 (1) Proprietà fino al 23/06/1971
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/08/2018

Data: 04/08/2018 - Ora: 11.58.31

Segue

Visura n.: T36070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA Foglio: 12 Particella: 1312

Area di enti urbani e promiscui dal 25/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	12	1312		-	ENTE URBANO	01 23		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/2018 protocollo n. ME0140440 in atti dal 25/07/2018 (n. 139966.1/2018)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di immobile: sr - atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94,									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 1311

Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	12	1312		-	ENTE URBANO	01 23		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 24/07/2018 protocollo n. ME0139966 in atti dal 24/07/2018 presentato il 24/07/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 139966.1/2018)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di immobile: sr									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 473

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 1311

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/08/2018

Data: 04/08/2018 - Ora: 11.58.31

Segue

Visura n.: T36070 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473	-	VIGNETO	2	19 60		Dominicale Euro 16,20	Agrario Euro 7,09	Variazione del 10/07/2018 protocollo n. ME0131923 in atti dal 10/07/2018 UNIFICAZIONE COLTURALE (n. 131914.1/2018)
Notifica Annotazioni										
di immobile: unificazione colturale propedeutico ad atto tecnico di aggiornamento										

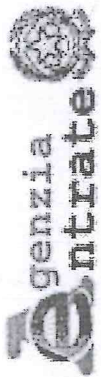
Situazione dell'Immobile dal 13/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473	AA	VIGNETO	2	06 60		Dominicale Euro 5,45	Agrario Euro 2,39	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0409156 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87736.1/2007)
			AB	ULIVETO	3	13 00		Euro 4,70	Euro 6,04	
Notifica Annotazioni										
variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	473	-	VIGNETO	2	19 60		Dominicale Euro 16,20	Agrario Euro 7,09	Impianto meccanografico del 18/11/1971
Notifica										
Partita 3620										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/08/2018

Data: 04/08/2018 - Ora: 11.58.32 Fine

Visura n.: T36070 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/07/2018
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1971 Voltura in atti dal 22/10/1974 Repertorio MESSINA n. 3835 del 07/07/1971 [REDACTED] rogante: FLERES NICOLO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sedc:			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 23/06/1971
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/06/1971
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 18/11/1974			

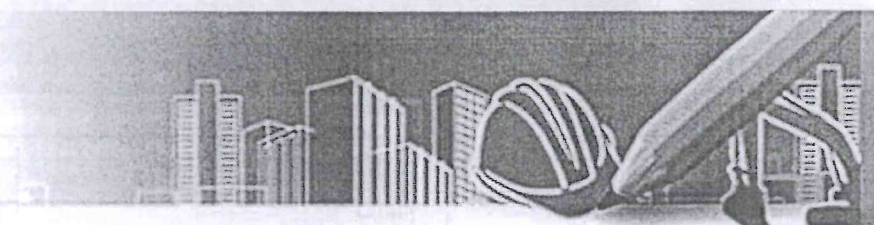
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**
Provincia di **Messina**
Comune di **ITALA**

Ubicazione intervento

Via Cimitero, SNC

Proprietà



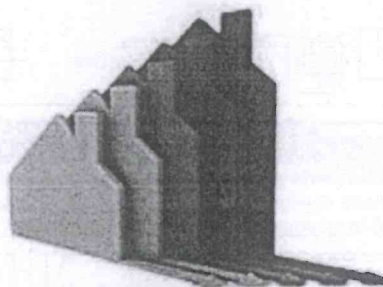
Progettista

Costruttore

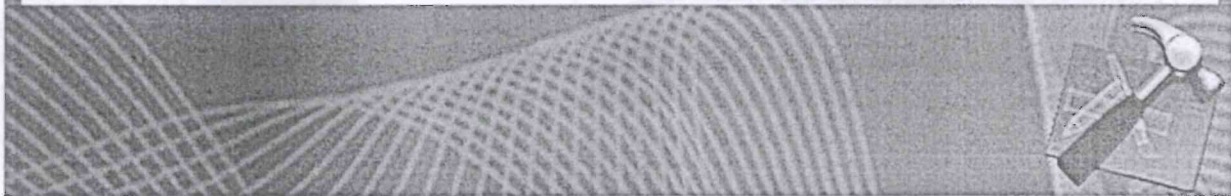
Tecnico
Ranieri Velini

CODICE CERTIFICATO

03082018



Data elaborazione: 03/08/2018





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 03/08/2019

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

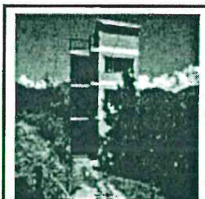
Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro: vendita forzata

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: ITALIA
Indirizzo: Via Cimitero, n. SNC
Piano: PRIMO
Interno:
Coordinate GIS: 38,0540319 ; 15,442600

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1972
Superficie utile riscaldata (m²): 95,82
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 364,82
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale				ITALA				Sezione		Foglio		12		Particella		1312	
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a	da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale



Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



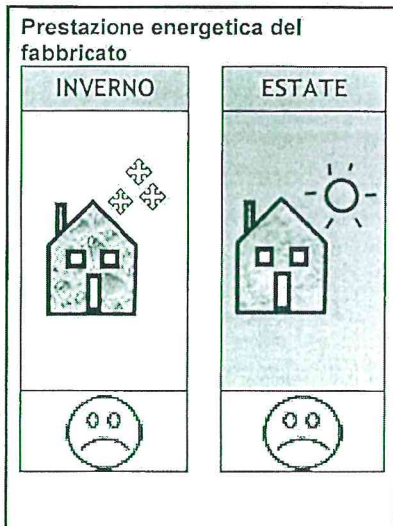
Prod. acqua calda sanitaria



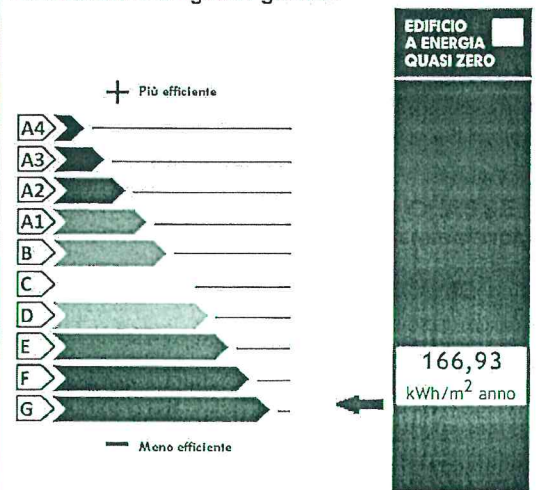
Trasporto di persone o cose

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 globale



Riferimenti

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

se nuovi:

C

72,65 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 03/05/2019

APE
2015

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 166,93
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.612,00 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 33,39
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					E 135,89 kWh/m ² anno 26 anni
REN2					
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	26,0	E - 135,89	
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 03/08/2019

APE
2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	364,82	m ³
S - Superficie disperdente	361,14	m ²
Rapporto S/V	0,99	
EPH,nd	104,2	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,08	-
YIE	0,24	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

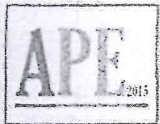
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	142,2
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,567 η_W	0,0	24,7
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03082018

VALIDO FINO AL: 03/08/2019



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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Ranieri Velini	
Indirizzo	via Panoramica, 480 - 98100 - MESSINA (ME)	
E-mail	veliniranieri@libero.it	
Telefono	0903501144	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	ordine ingegneri della provincia di Messina/ matr. n. 3552	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive	Il presente attestato è redatto dal sottoscritto su incarico del tribunale di Messina II sezione civile nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 245/86 r.g.e. nella qualità di ctu, giusto decreto di nomina del G.E. del 17/04/18	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' 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. 83/2013.

Data di emissione 03/08/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 03/08/2019

APE
2015

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 confort 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 (EP_{gl}, n_{ren}): 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 confort 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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
---	--	--

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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI 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.

Da "Portale Energia Sicilia" <diartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>
A "ranieri.velini@ingpec.eu" <ranieri.velini@ingpec.eu>
Data sabato 4 agosto 2018 - 19:15

Caricamento APE

Gentile Ranieri Velini, Le comuniciamo che alle ore 19:15 del 04 08 2018 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Itala
Foglio: 12
Particella: 1312
Subalterno: 4
Tipologia: passaggio di proprietà
ID: 522118

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.
Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0142816 del 02/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala

Contrada San Giorgio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 1312

Subalterno: 3

Compilata da:

Velini Ranieri

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

N. 3552

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H=mt.4.10



Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2018 - n. T39058 - Richiedente: VLNRNR75D05G273G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



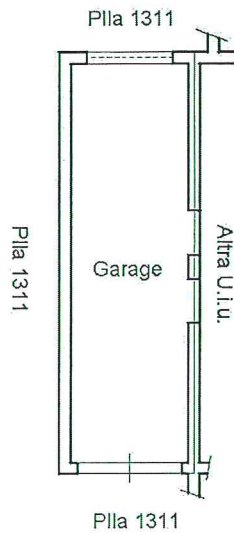
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2018 - Comune di ITALA (E374) - < Foglio: 12 - Particella: 1312 - Subalterno: 3 >
CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: T;

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0142816 del 02/08/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala	
	Contrada San Giorgio	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1312 Subalterno: 2		Compilata da: Velini Ranieri Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 3552

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

H=mt.4.10



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0142816 del 02/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala

Contrada San Giorgio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 1312
Subalterno: 4

Compilata da:
Velini Ranieri

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

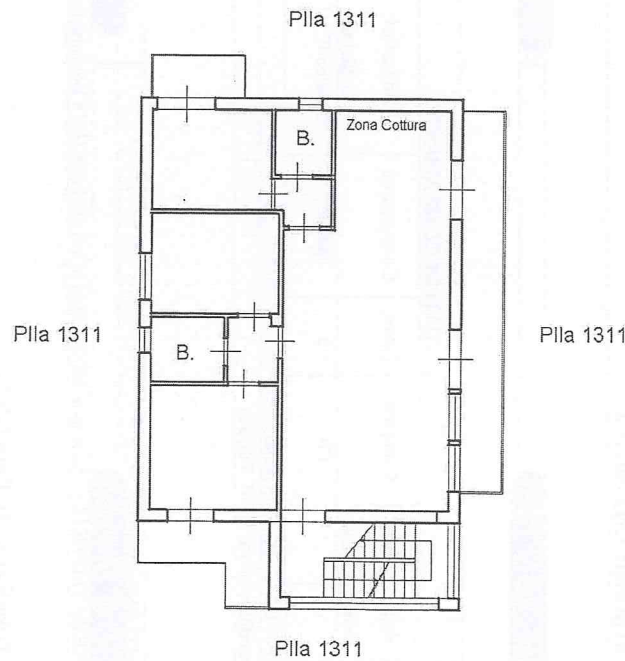
N. 3552

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

H=mt.2.90



Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2018 - n. T39059 - Richiedente: VLNRNR75D05G273G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2018 - Comune di ITALA (E374) - < Foglio: 12 - Particella: 1312 - Subalterno: 4 >
CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: 1;



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 03/08/2018 - Ora: 11.51.12 Fine

Visura n.: T96310 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2018

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 1312 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 02/08/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	1312	2			C/6	2	40 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 74,37	COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)
Indirizzo												
Annotazioni												
CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 31/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2018

Data: 03/08/2018 - Ora: 11.52.42 Fine

Visura n.: T97127 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Parficella: 1312 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 02/08/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	1312	3			C/2	2	65 m ²	Totale: 84 m ²	Euro 154,42	COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)
Indirizzo Annotazioni												
CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 31/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2018

Data: 03/08/2018 - Ora: 11.53.38 Fine

Visura n.: T97605 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ITALIA (Codice: E374)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 12 Particella: 1312 Sub.: 4	
INTESTATO			
1		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliare dal 02/08/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	1312	4			A/2	6	6,5 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 111 m ²	Euro 258,49	COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)
Indirizzo: CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: 1;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 31/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2018

Data: 03/08/2018 - Ora: 11.56.33 Fine
Visura n.: T98997 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 1312 Sub.: 5

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 02/08/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	1312	5					COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)
Indirizzo									
CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: 2;									

Situazione degli intestati dal 31/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/08/2018 - Ora: 11.57.33 Fine
Visura n.: T99472 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2018

Dati della richiesta	Comune di ITALA (Codice: E374) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 1312 Sub.: 6

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 02/08/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	12	1312	6		115 m ²			COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)
Indirizzo: CONTRADA SAN GIORGIO SNC piano: 3;									

Situazione degli intestati dal 31/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/07/2018 protocollo n. ME0142816 in atti dal 02/08/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4551.1/2018)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune ITALA		Sezione		Foglio 12		Particella 1312		Tipo mappale n. 139966	del: 24/07/2018
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	contrada san giorgio	SNC	T-1-2-3			CF1		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (VANO SCALA)	
2	contrada san giorgio	SNC	T			CF1		BOX	
3	contrada san giorgio	SNC	T			CF1		LOCALE DI DEPOSITO	
4	contrada san giorgio	SNC	1			CF1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	contrada san giorgio	SNC	2			CF1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
6	contrada san giorgio	SNC	3			CF1		LASTRICO SOLARE DI MQ. 115	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Ing. VELINI RANIERI ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 3552 Codice Fiscale: VLNRNR75D05G273G	_____ firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Velini Ranieri
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 3552

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

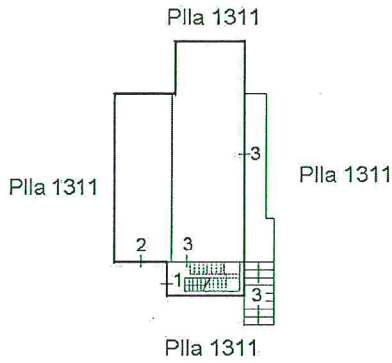
Comune di Itala
Sezione: Foglio: 12 Particella: 1312

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 139966 del 24/07/2018

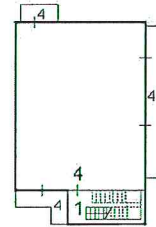
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

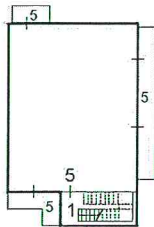
Piano Terra



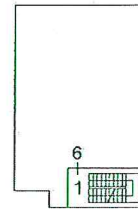
Piano Primo



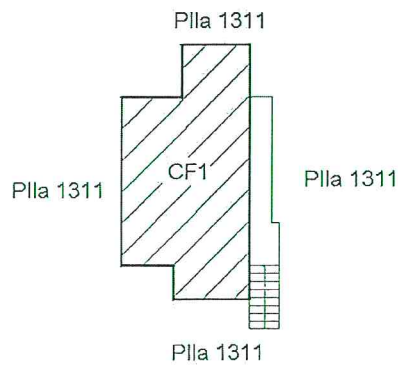
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Terra



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala
Contrada San Giorgio civ. SNC

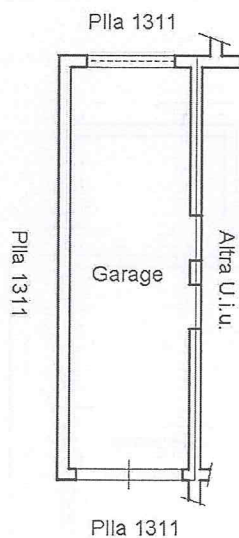
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 1312
Subalterno: 2

Compilata da:
Velini Ranieri
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 3552

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

H=mt.4.10



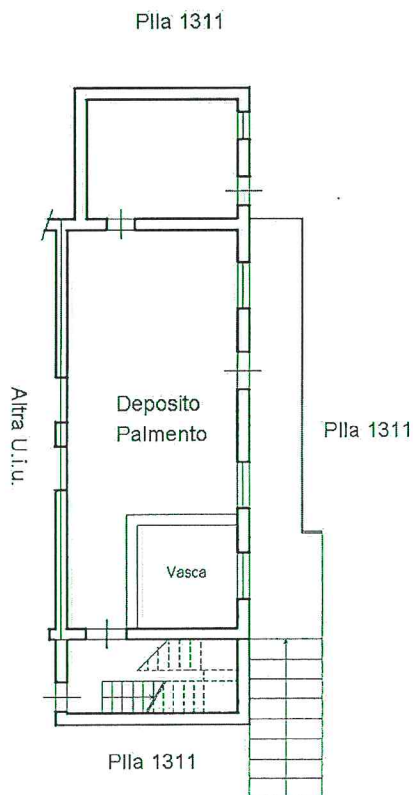
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala	
Contrada San Giorgio	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1312 Subalterno: 3	Compilata da: Velini Ranieri Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 3552

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

H=mt.4.10



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Itala
Contrada San Giorgio civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 1312
Subalterno: 4

Compilata da:
Velini Ranieri

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

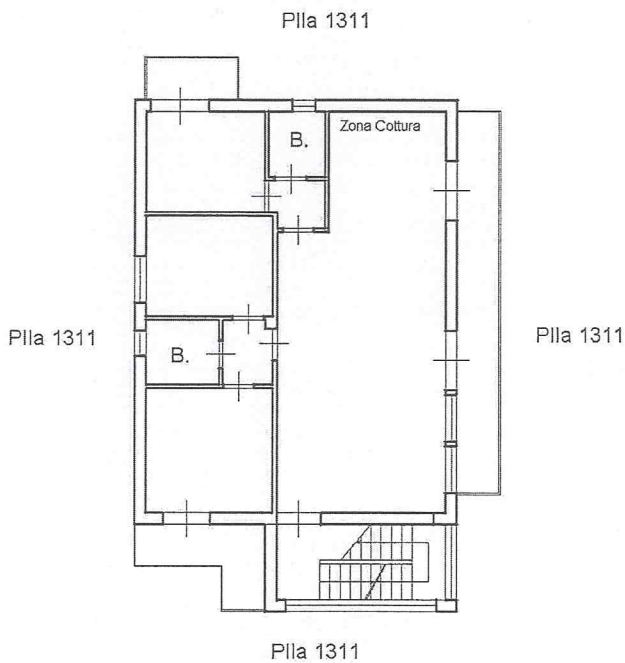
N. 3552

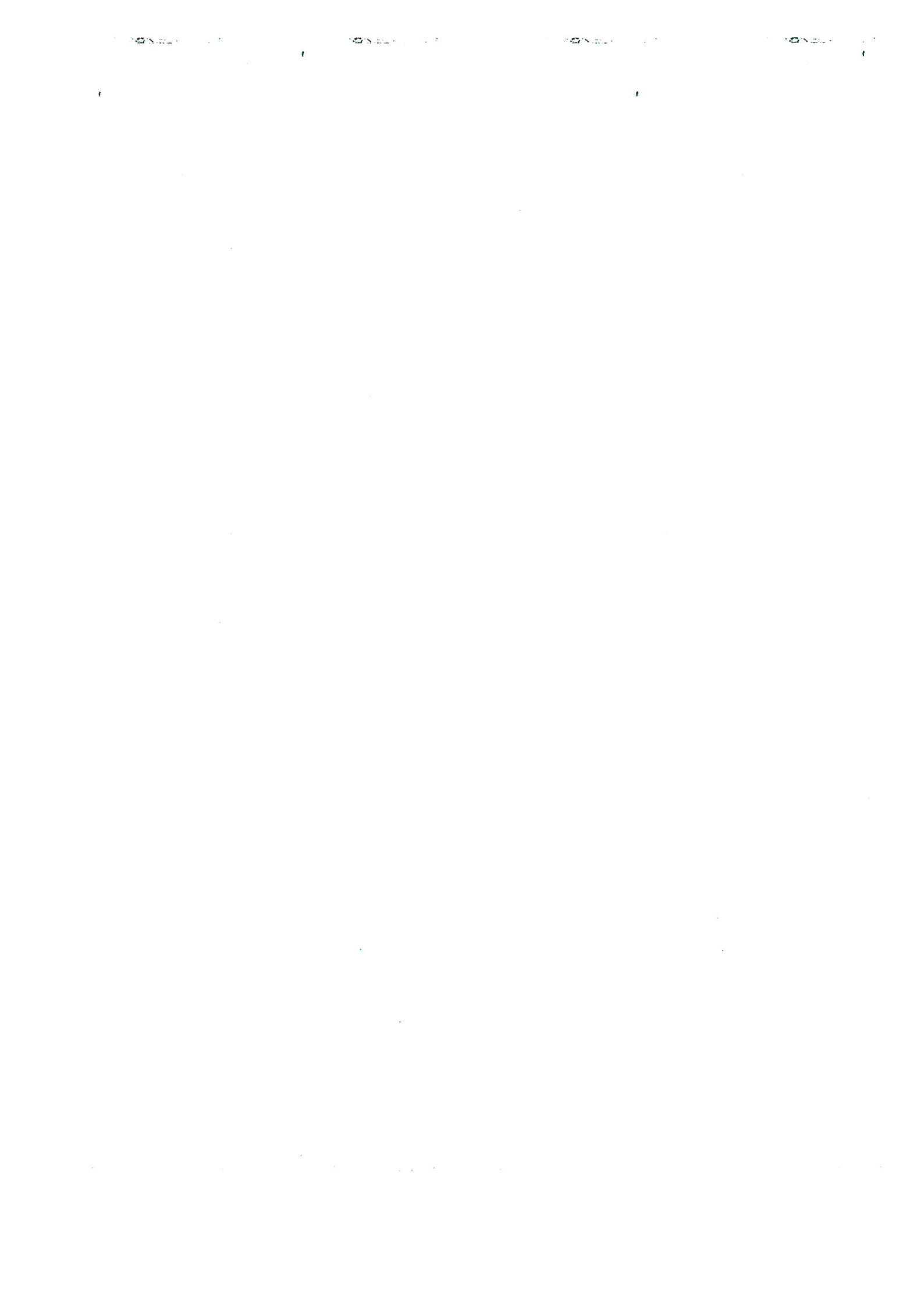
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

H=mt.2.90





COMUNE DI ITALA



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

CF.80007400833-IVA.01200850830-CCP.1398998CAP.98025-TEL.090952155-

FAX.090952116

UFFICIO TECNICO COMUNALE

ufficiotecnicolpp@comuneitala.it

Prot. n° 4740 del 06/06/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la richiesta presentata in data 05/06/2018 prot. n° 4714 dall'Ing. Ranieri Velini (CTU Tribunale di Messina) esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/86 R.G.E., tendente ad ottenere certificato di destinazione urbanistica delle sottoelencate particelle ;
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n° 380, art.30;

CERTIFICA

Che le sottoelencate aree catastate in questo Comune sono destinate nel P.R.G. vigente come segue:

- Fg. 4 part.127,150,219: totalmente a zona "E"- Agricola;
- Fg. 7 part. 664,666,668,868: totalmente a zona "E" -Agricola;
- Fg. 10 part. 195: totalmente a zona "E" – Agricola;
- Fg. 11 part. 679,1427, 890: totalmente a zona "E" -Agricola;
- Fg. 12 part.473, 634 : totalmente a zona "E"- Agricola;
- Fg. 14 part. 22: totalmente a zona "E" – Agricola;

Le prescrizioni relative sono le seguenti:

ZONE "E"

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza o il domicilio dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti, imprenditori agricoli o conduttori, in

economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni:

a) rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per

l'insediamento;

b) distacchi dai cigli stradali in funzione della classificazione della strada secondo quanto

previsto dalla normativa sulle fasce di rispetto;

c) distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici nella misura prevista \

dalle norme sanitarie.

Le disposizioni del comma precedente si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico-alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento sulla cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.

Il P.R.G. si attua per l'intervento diretto (concessione edilizia o autorizzazione), nel rispetto delle seguenti norme:

- If = 0,03 mc/mq per usi residenziale; 0,1 mc/mq per usi diversi da quelli trattati dal comma

- 2 del presente articolo (magazzini agricoli - depositi agricoli e assimilabili);
- distanza minima dai confini m 5,00 o in aderenza;
 - Hm = 7,50 m;
 - Piani f.t. = 2;
 - Parcheggi = 1mq ogni 10 mc salvo dichiarazione sostitutiva di atto notorio di inaccessibilità carrabile dei terreni facenti parte della proprietà dell'Azienda agricola, sottoscritta dal titolare e/o dal progettista.

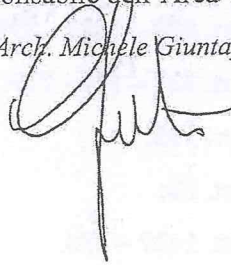
Per quelle zone in cui si rende necessaria la realizzazione di nuovi terrazzamenti questi devono essere realizzati con adeguato rivestimento in pietra, restando salve le norme di tutela ambientale e paesaggistico nei terreni sottoposti a tale vincolo.

Per l'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo vale quanto stabilito per le zone "E".

Si rilascia il presente certificato in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

(Arch. Michele Giunta)



COMUNE DI ITALA	
PROT. N.	4716
DATA	05-06-2018

Al Sig. Sindaco

del Comune di Itala

Sede Municipale

Oggetto: Richiesta attestato di destinazione urbanistica.

Il/La sottoscritto/a **Ing. Ranieri Velini**, nato/a il **05/04/1975** a **Palermo** cf. n°. **VLN RNR 75D05 G273G** e residente in **Messina via Panoramica 480**, nella qualità di **CTU** nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. **245/86 R.G.E.** del tribunale di Messina, giusto decreto di nomina del G.E. del **17/04/17** che si allega, si prega chiedere alla S.V. attestato di destinazione urbanistica dei terreni ricadenti sul territorio comunale e così identificati catastalmente:

- Comune di Itala
- Foglio 12 part. 473 - 634;
- Foglio 7 part. 668 - 666 - 664 - 868;
- Foglio 11 part. 679 - 1427 - 890;
- Foglio 4 part. 127 - 150 - 219;
- Foglio 10 part. 195;
- Foglio 14 part. 22;
- Foglio 11 part. 1427 - 890

Allega:

- Estratti di mappa delle particelle pere le quali si chiede il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Decreto di nomina CTU del 14/07/18,
- Fotocopia del documento di identità,

Tanto per i provvedimenti di competenza.

Itala, li 05/06/18

Con Osservanza
