

Ist. n. 4 dep. 06/09/201

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA

Esecuzione Forzata
ENI s.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 000006/16+210/2016 R.G.E.

Giudice Dr. **Giuseppe Minutoli**
Custode Giudiziario avv. **Cinzia Gittini**

ELABORATO DEL

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Faranna
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 3
C.F. FRNGPP60LJ1H850W - P.Iva 02768920833

con studio in Messina (Messina) Studio Tecnico Associato Archè Via Centonze n°66
telefono: 090 - 661539
cellulare: 337 - 309125
fax: 090 - 662189
email: arch.giuseppearanna@gmail.com

Hesindall Studio - www.hesstudio.it

Firmato Da: FARANNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34d6682e1870a4887a3701a2402389ee - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f320b786384a593c6ff167ac41fab



Esecuzione Forzata N.000006/16 + 210/2016 R.G.F.
ENI s.p.a. contro [REDACTED]

**Beni in Valdina (Messina) via Nazionale n°143
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Valdina (Messina) frazione Fondachello di Valdina via Nazionale n°143.

Composto da:

- a) un fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in c.a.;
- b) un capannone a una elevazione fuori terra a tre campate con struttura portante in acciaio e tamponatura esterna in muratura;
- c) tre tettoie a una elevazione fuori terra con struttura portante in acciaio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 10.239,50.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

foglio 1 mappale 545 categoria D/1, - rendita: € 10.332,00.
Coerenze: Confina da tutti i lati con terreno pertinenziale

2. DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE

- Caratteristiche zona: periferica industriale (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
- Caratteristiche zone limitrofe: industriali;
i principali centri limitrofi sono Milazzo, Valdina, Venetico, Torregrotta;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono:
Isole Eolie;
le attrazioni storiche presenti sono: Roccavaldina.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1,00 circa), autostrada (6,00 circa dallo svincolo di Rometta), autostrada (8,00 circa dallo svincolo di Milazzo).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene
Opificio industriale per la produzione di laterizi ubicato in via Maeria del Comune di Valdina (ME), catastalmente individuato sul foglio 1, particella 545, categoria D/1, rendita € 10.332,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI**, contro [REDACTED]
[REDACTED], con atto in data 19/06/2008 ai nn. 22887/3284

importo ipoteca: € 1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria della durata di anni 10.

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gittini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

Esecuzione Forzata N.090006/16 + 210/2016 R.G.E.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo a favore di **BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA**, contro [redacted] con atto in data 20/01/2012 ai nn.

2319/142

importo ipoteca: € 230.000,00

importo capitale: € 115.000,00

Ipoteca volontaria per concessione di mutuo della durata di anni 10.

Annotazione in data 21/05/2014 ai nn. 11071/1573 per sospensione dei pagamenti delle quote di capitale delle rate di mutuo per 24 mesi a decorrere dal 01/10/2012..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da [redacted] ingiuntivo a favore di ENI s.p.a. con sede in Roma contro [redacted] a firma del Giudice dott.ssa Cristina Giannelli del Tribunale di Milano in data 18/07/2014;

Decreto ingiuntivo n°26958/2014 del 29/07/2014 R.G. n°42242/2014 in data 01/03/2016 ai nn. 5157/3984 - fino alla concorrenza di € 219.646,57 oltre a interessi, spese, diritti e onorari.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante [redacted] titolo abilitativo edilizio in sanatoria (ove possibile).

A seguito dei sopralluoghi effettuati si riscontrava che la superficie di mq 120,00 circa, compresa tra la "disimpfattrice e impianto ruggiatrice" e il "trasbordatore verde" indicati rispettivamente con il n°22 e con il n°18, e l'ulteriore superficie di mq 120,00 circa in prosecuzione del "deposito argilla", nella planimetria generale [redacted] elaborati grafici allegati alla C.E. prot. n°1558 del 07/03/2005 in sanatoria ai sensi della L. n°47/85 e L.R. n°37/85, non erano indicate come superficie coperta come di fatto riscontrato in loco (vedi grafico esplicativo allegato).

A tal proposito il signor [redacted] di amministratore della società [redacted] dichiarava che successivamente all'acquisto dell'immobile oggetto della presente indagine, non effettuava alcun lavoro non previsto con quanto autorizzato con A.E. n°9/03 del 13/09/2005 e con la citata C.E. prot. n°1558 del 07/03/2005 in sanatoria ai sensi della L. n°47/85 e L.R. n°37/85.

Necessita comunque regolarizzare tali difformità, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale, ove ricorra il caso della sanabilità.

[redacted] per il rilascio di adeguato titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/01: € 3.000,00

Oneri concessori e sanzioni, salvo diversa determinazione del competente ufficio tecnico del comune: € 5.000,00

[redacted] i: € 8.000,00

L'irregolarità riscontrata riguarda due porzioni di superfici non [redacted] come superfici coperte negli elaborati grafici di cui alla C.E. prot. n°1558 del 07/03/2005 in sanatoria ai sensi della L. n°47/85 e L.R. n°37/85.

4.3.2. Cor

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante nuova catastazione ove sia prima possibile regolarizzarle

[redacted] nuova catastazione: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gttini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
 Spese straordinarie di gestione immobiliare [redacted] non ancora
 scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di atti ablativi da parte della pubblica
 amministrazione, di speciali vincoli storici e/o paesaggistici.
 La zona è comunque soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n°3267/23.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

COTTOSEMA s.n.c. di [redacted] proprietario dal 28/02/2002 ad oggi in forza di
 atto di [redacted] ora Puglisi in data 28/02/2002 rep.
 21102 trascritto a Messina in data 23/03/2002 ai nn. 7701/6399

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio al 28/02/2002 in forza di
 atto di vendita a firma del notaio avv. Giovanni Monforte in data 24/10/1961 ai nn. rep.
 80023 - racc. 5738

7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 1 - Realizzazione di un capannone ad uso industriale e successive varianti per
 lavori di realizzazione di un capannone ad uso industriale intestata a [redacted]**

Licenza Edilizia rilasciata in data 27/12/1975 n. prot. 9/75.

La L.E. n°9/75 del 27/12/1975 riguarda la nuova realizzazione rispetto a quanto edificato a
 partire dal 1963 sul terreno acquisito [redacted] e quanto in
 precedenza realizzato fino al 01/09/1967.

**P.E. n. 2 - Realizzazione di un capannone ad uso industriale per lavori di variante per la
 realizzazione di un capannone ad uso industriale intestata a [redacted]**
 Pasqua.

Licenza Edilizia rilasciata in data 11/01/1976 n. prot. 15/75.

**P.E. n. 3 - Ampliamento [redacted] e successive varianti per lavori di ampliamento
 dello stabilimento intestata a [redacted]**

Concessione Edilizia rilasciata in data 20/10/1978 n. prot. 15/78.

**P.E. n. 4 - Ampliamento dello stabilimento e costruzione di un nuovo capannone metallico
 per lavori di ulteriore ampliamento dello stabilimento e costruzione di un nuovo capannone
 metallico intestata a [redacted]**

Concessione Edilizia rilasciata in data 30/12/1981 n. prot. 4/81

**P.E. n. 5 Diversa distribuzione interna per lavori di variazione alla copertura del capannone
 e nuova disposizione degli essiccatoi intestata a [redacted]**

Autorizzazione in variante alla C.E. n°15/78 del 20/10/1978 rilasciata in data 23/07/1982 n.
 prot. 9/81

**P.E. n. 6 Autorizzazione edilizia in variante per lavori di diversa distribuzione delle
 attrezzature all'interno dei capannoni esistenti intestata a [redacted]**

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 30/11/1991 n. prot. 14/91

**P.E. n. 7 Autorizzazione edilizia per lavori di ulteriore diversa distribuzione dei macchinari e
 delle attrezzature intestata a [redacted]**

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 11/12/1993 n. prot. 5/93

**P.E. n. 8 Sanatoria ex L. n°47/85 e L.R. n°37/85 per lavori di ampliamento porzioni
 dell'opificio industriale intestata a [redacted]**

Autorizzazione edilizia presentata in data 28/06/1986- n. prot. 1831 rilasciata in data
 07/03/2005 n. prot. 1558.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata



Esecuzione Forzata N.000006/16 + 210/2016 R.G.E.

P.E. n. 9 - Lavori di manutenzione straordinaria per l'ammodernamento dell'industria e per l'installazione dei nuovi impianti tecnologici al servizio degli impianti esistenti intestata a

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 13/09/2005 n. prot. 9/03.

Il programma di ristrutturazione e ammodernamento prevedeva:

- demolizione dell'obsoleto forno Hoffmann
- demolizione degli essiccatoi esistenti all'interno del capannone in muratura
- demolizione degli esistenti pavimenti degradati e ripavimentazione con altri idonei a sostenere il peso dei nuovi macchinari
- demolizione interna del piano terra in muratura per la ricostruzione degli essiccatoi
- costruzione di un nuovo forno a tunnel delle dimensioni di mt 84,00 circa in lunghezza e mt 6,50 circa in larghezza
- costruzione di un nuovo essiccatoio continuo
- sistemazione del terreno libero pertinenziale a servizio delle attività

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Valdina (Messina) frazione Fondachello di Valdina via Nazionale n°143.

Composto da:

- a) un fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in c.a.;
- b) un capannone a una elevazione fuori terra a tre campate con struttura portante in acciaio e tamponatura esterna in muratura;
- c) tre tettoie a una elevazione fuori terra con struttura portante in acciaio, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10.239,50.

Identificato al catasto fabbricati, intestato a [redacted] foglio I mappale 545 categoria D/1, - rendita: € 10.332,00.

Coerenze: confina da tutti i lati con terreno pertinenziale

L'edificio è stato costruito a partire da prima del 01/09/1967 e fino al 2005; ristrutturato nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna mediamente pari mt 5,00 circa alla gronda.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n°275 D.R.U. del 20/06/1997 e successiva variante adottata con Delibera Consiliare del 12/08/2004 e approvata con D. RIR n° 496 del 26/04/2006, l'immobile è identificato in minima parte in zona di recupero "b" per discariche controllate e la maggior parte in zona "D" per insediamenti produttivi.

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gittini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

Norme tecniche ed indici: Stralcio dalle N.T.A. del vigente P.R.G.:

ZONE PRODUTTIVE SECONDARIE

ART. 29 - ZONE "D" PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le zone classificate D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del Piano Regolatore, sono quelle destinate agli insediamenti produttivi.

La zona D è suddivisa nelle sotto elencate sottozone:

- a) sottozona D1: comprendente le aree di competenza A.S.I.
- b) sottozona D2: comprendente le aree per l'insediamento di piccole industrie e dell'artigianato; L'edificazione è subordinata all'adozione degli strumenti di attuazione del P.R.G. (P.P. o P.d.L.). Nelle aree per le attività estrattive (E.M.S.), valgono le norme previste dalla legislazione vigente in materia.

ART. 30 - ZONA D1 - ATTIVITA' INDUSTRIALI

- Definizione:

Sono le zone normate dal Piano A.S.I.

Qualunque attività edilizia è regolamentata dal P.R.G. del consorzio A.S.I.

Stralcio dalle norme del vigente P.R.G. del Consorzio A.S.I.:

Art. 35 - Zona di recupero

Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico.

a) Recupero naturalistico

a1) Parco delle cave

Art. 37 - Zona D per insediamenti produttivi

Vedi stralcio delle norme tecniche di attuazione allegate.

Nessuno strumento adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
produttiva industriale	Sup. reale lorda	7.392,06	1,00	7.392,06
produttiva industriale	Sup. reale lorda	2.701,30	0,70	1.890,91
produttiva industriale	Sup. reale lorda	229,80	0,35	80,43
produttiva industriale	Sup. reale lorda	33,58	0,60	20,15
produttiva industriale	Sup. reale lorda	215,00	0,50	107,50
produttiva industriale	Sup. reale lorda	7.484,56	0,10	748,46
	Sup. reale lorda	18.056,30		10.239,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Soletti:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a volta, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
----------------------------	--

Giudice Dr. Giuseppe Mimitoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gittini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coltombazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e in parte al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: terra battuta, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antincendio:</i>	accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della realizzazione. Note: Attestazione di conformità alla vigente normativa antincendio e/o ai criteri generali di prevenzione incendi giusta nota prot. n°8428, pratica n°9308 del 2007 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 250V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

si procederà alla determinazione del valore venale dell'immobile per mezzo del metodo sintetico-comparativo basato sul valore medio del prezzo di mercato.

- Metodo sintetico-comparativo -

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento anche ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio che, tuttavia, non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere ricordate e rapportate con le indagini esperte dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi.

Pertanto, partendo dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione dei valori di stima secondo la modalità sotto riportata.

- Stima con il metodo sintetico-comparativo -

Si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione, consistenza e conservazione ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria. Si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle dimensioni rilevabili durante il sopralluogo, sulla base delle documentazioni tecniche e amministrative in atti e/o reperite presso uffici pubblici e/o privati.

Tale valore, in considerazione della destinazione d'uso produttiva-industriale e delle finiture, impianti, ubicazione, stato di manutenzione, si è ritenuto congruo pari a €/mq 250,00 circa (valore espresso per metro quadrato di superficie utile lorda equivalente).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Urbe Immobiliare, Operatori e mediatori immobiliari della zona.

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gittini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
produttiva industriale	7.392,06	€ 250,00	€ 1.848.015,01
produttiva industriale	1.890,91	€ 250,00	€ 472.727,50
produttiva industriale	80,43	€ 250,00	€ 20.107,50
produttiva industriale	20,15	€ 250,00	€ 5.037,00
produttiva industriale	107,50	€ 250,00	€ 26.875,00
produttiva industriale	748,46	€ 250,00	€ 187.114,00
	10.239,50		€ 2.559.876,02

- Valore corpo:	€ 2.559.876,02
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.559.876,02
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.559.876,02

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale	10.239,50	€ 2.559.876,02	€ 2.559.876,02

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: vetustà	€ 383.981,40
- Riduzione percentuale: manutenzione straordinaria	€ 255.987,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 153.592,56
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 10.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: non è comodamente divisibile	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 1.766.314,45

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.755.814,45

Relazione lotto 001 creata in data 06/09/2017
Codice documento: E080-16-000006-001

il perito
Arch. Giuseppe Faranna

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Cinzia Gittini
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

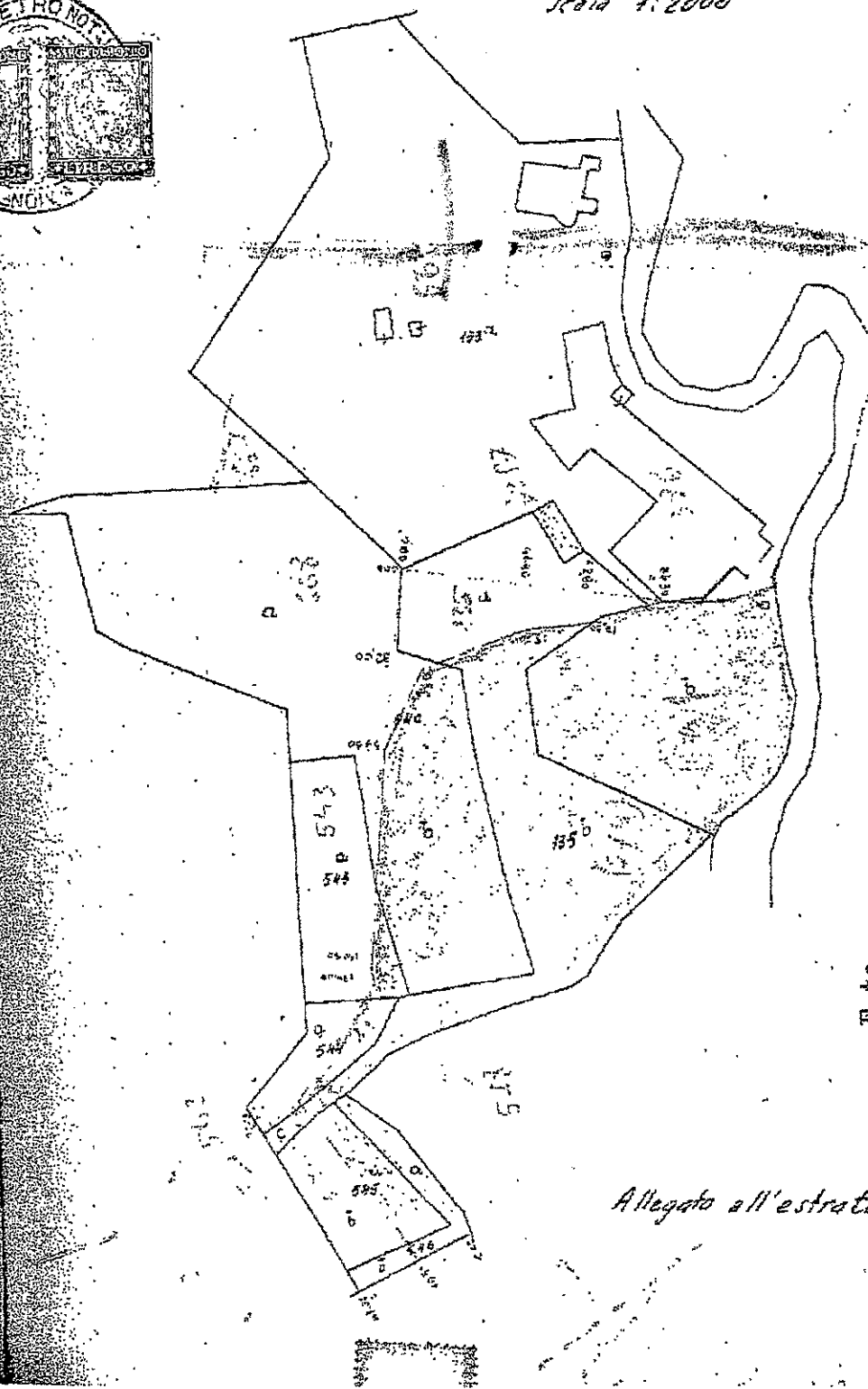


Comune di Valdina

Foglio n. 1

Scala 1:2000

Allegato "A"
N. 30023 del Repertorio
N. 5132 della Raccolta



F.to

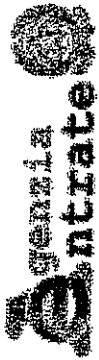
~~Notar GIOVANNI MONTANO,
E' copia conforme per
Messina, - 1 DIC, 1961~~

[Handwritten signature]

Allegato all'estratto n. 1

Data: 10/01/2017 - Ora: 16.35.54 Fine
 Visura n.: T258908 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2017



Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di VALDINA (Codice: L561)
 Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 545
Unità immobiliare

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		1	545				D/I				Euro 10.332,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2005 protocollo n. ME014478 in atti dal 27/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4712.1/2005)
Indirizzo VIA MACRIA n. SN piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).												

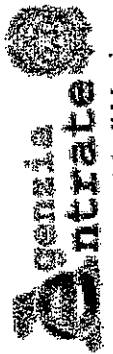
INTESTATO

N: [REDACTED] **DATI ANAGRAFICI**
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] **CODICE FISCALE** [REDACTED]
 DIRITTI E ONERI REALI
 (1) Proprieta' per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2002 protocollo n. 100535 Trascrizione in atti dal 18/04/2002 Repertorio n.: 21102 Rogante: PUGLISI MARIA FLORA Sede: MESSINA
 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6399.1/2002)

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 Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2017

Data: 07/07/2017 - Ora: 19.17.44

Segue

Visura n.: T29209 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALDINA (Codice: L561)	
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA	
	Foglio: 1 Particella: 545	

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale			
1	1	545		-	ENTE URBANO	1	51	40			Tipo mappale del 09/11/2004 protocollo n. ME0183252 in atti del 09/11/2004 (n. 183252.1/2004)
Notifica Annotazioni varia di superficie con i n.670-574-576-577-578											

Area di enti urbani e promiscui dal 28/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale			
1	1	545		-	ENTE URBANO	1	51	40			TIPO MAAPPAL.E del 28/12/1989 in atti dal 27/11/1990 (n. 148385.1/1989)
Notifica Annotazioni varia di superficie con i n.670-574-576-577-578											

Situazione dell'immobile dal 28/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale			
1	1	545		-	SEMINATIVO	2	51	40			VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/1989 in atti dal 27/11/1990 T. M.148385/89 (n. 148385.1/1989)



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

l. n. 4 dep. 06/09/2017

Data: 07/07/2017 - Ora: 19.17.44 Fine
Visura n.: T279209 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 07/07/2017

Notifica			Partita	1148
Annotazioni	varia di superficie con i n. 670-574-576-577-578			
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:				
- foglio 1 particella 574 - foglio 1 particella 576 - foglio 1 particella 577 - foglio 1 particella 578 - foglio 1 particella 670				

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha, are, ca		Doduz	Reddito		
1	1	545			SEMINATIVO 2	II 60			Dominicale L. 11.600	Agrario L. 3.480	Impianto meceanografico del 09/10/1976
Notifica			Partita	1148							

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

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 28/12/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meceanografico del 09/10/1976		

Unità immobiliari n. 1

Tributi evasiali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ist. n. 4 dep. 06/09/2017

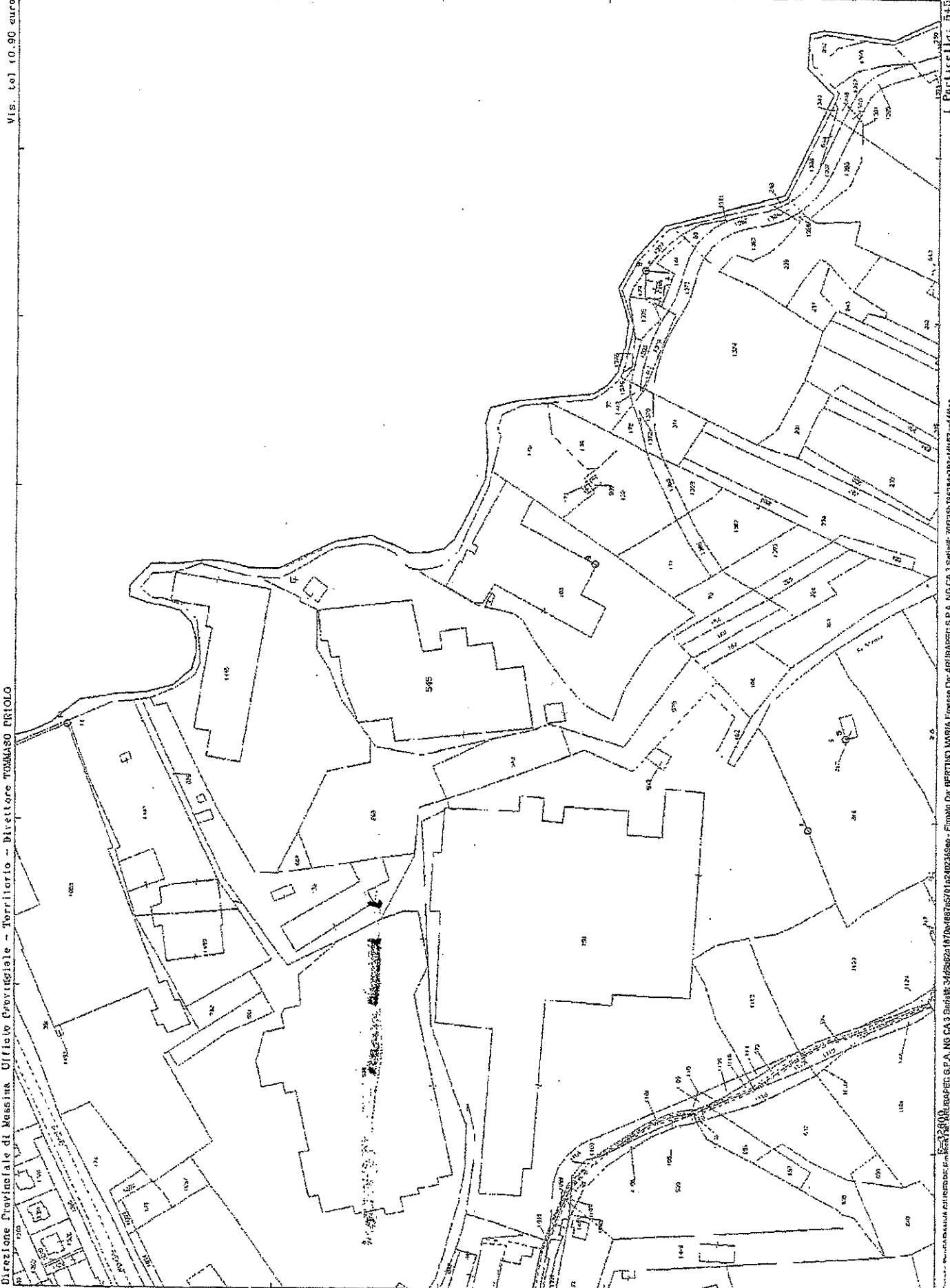
Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO

Vis. tel (0.90 euro)

10-Gen-2017 18:36:48
Prol. n. 139426/2017

Scale orientate: 1:2000
Dimensione cartacee: 716.000 x 562.000 metri

Comune: VALDINA
Foglio: 1
I Particella: 515



N=19800

Prodotto e distribuito da: BERTHOLD MARIA ERMESIO DI ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Scheda: 0622507635463341177ac446a

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

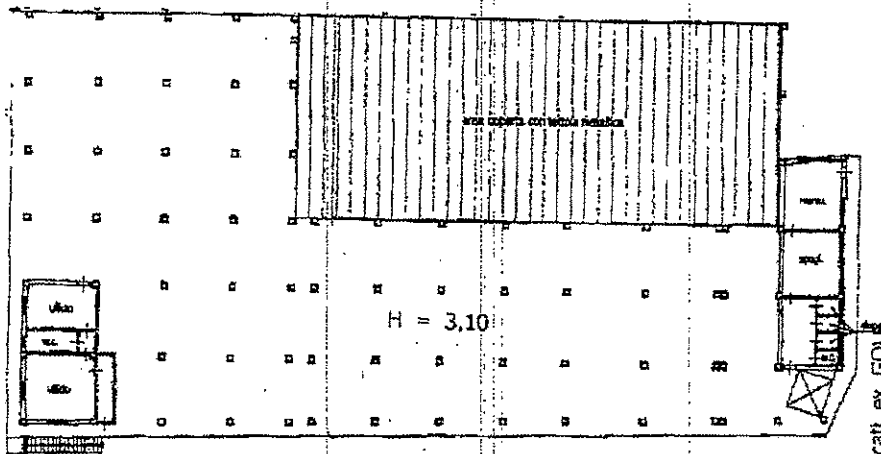
Dichiarazione protocollo n. ME0028516 del 03/02/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valdina	
Via Macria civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gambino Leonardo
Sezione:	Isolotto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Messina
Particella: 545	N. 563
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:500

Primo piano scala 1 : 500

Capannone a piano terreno stessa ditta

terreno sottostante stessa ditta



terreno sottostante stessa ditta

terreno e fabbricati ex GOL

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2017 - n. T257230 - Richiedente: FRNGPP60L11H850W

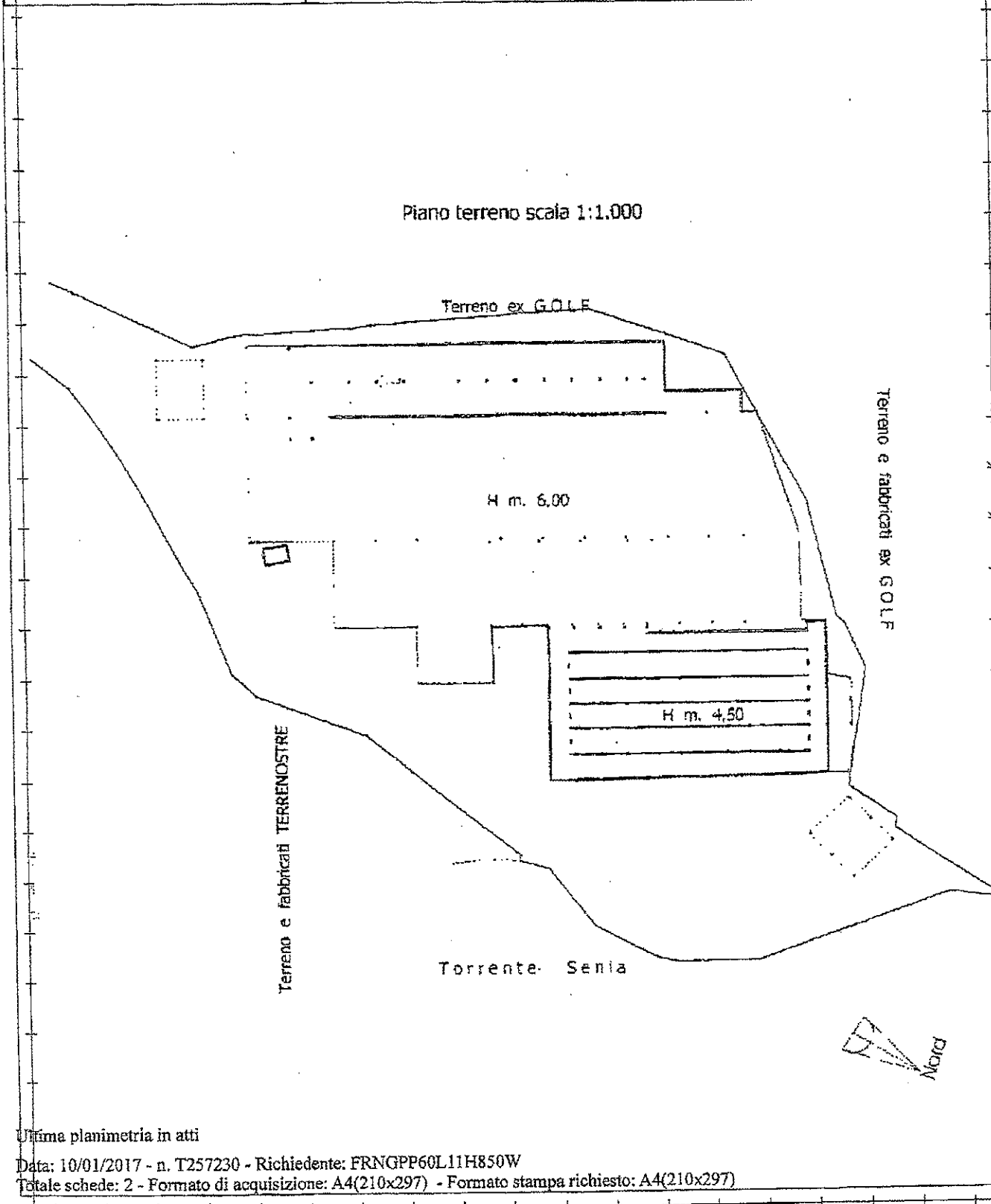
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di VALDINA (L561) - < Foglio: 1 - Particella: 545 - Subalterno: 0 >
Firmato DA FABRIZIO MARINO - Equivalente - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3466882r1870a4887a5701a2402389ee - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 708255786384a393cd0157ac444a8



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollata n. ME0028516del 03/02/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Valdina Via Macria civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 545 Subalterno:	Compilata da: Gambino Leonardo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Messina N. 563

Scheda n. 2 Scala 1:1000

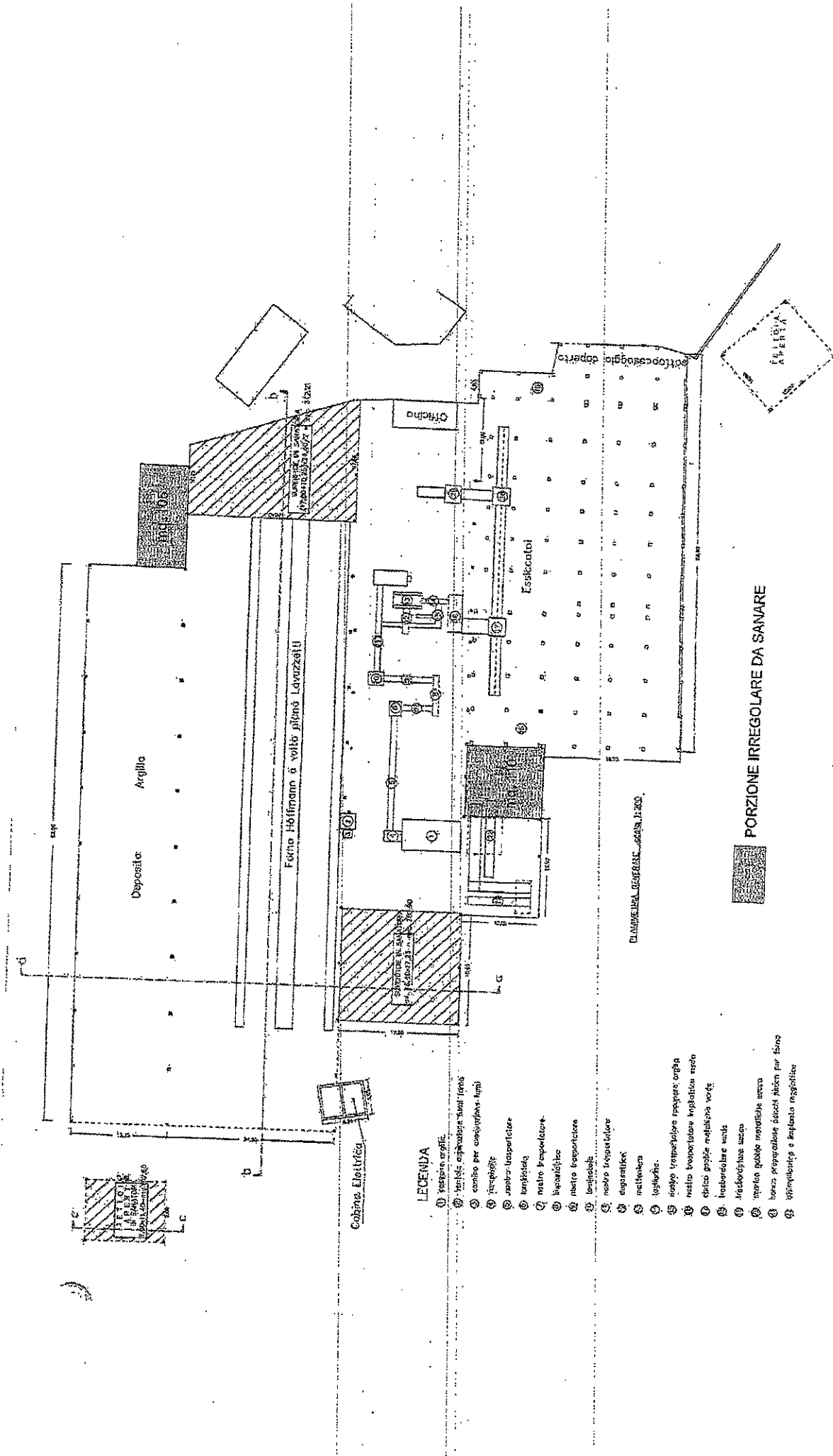


Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2017 - n. T257230 - Richiedente: FRNGPP60L11H850W

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di VALDINA (L.561) - Foglio: 1 - Particella: 545 - Subalterno: 0 >
 Firmato da: FRNGPP60L11H850W - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34d6b2c1870a4887a5701a2402389ee - Firmato Da: BERTINO MARIA ENNESSO Di: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70625b786384a393cdd1f57ac444ae



PORZIONE IRREGOLARE DA SANARE

PLANIMETRIA - scala 1:500

LEGENDA

- ① reservoir argilla
- ② impianto evaporatore fuori (sola)
- ③ camino per evaporatore fuori
- ④ scambiatore
- ⑤ camera temperature
- ⑥ termistore
- ⑦ metro temperature
- ⑧ ignarificatore
- ⑨ metro temperature
- ⑩ termistore
- ⑪ metro temperature
- ⑫ elingantile
- ⑬ metano
- ⑭ igiatura
- ⑮ metro temperature spessore tegola
- ⑯ metro temperature impianto tutto
- ⑰ chizzo acqua metallurgica vecchia
- ⑱ fessure/daire terra
- ⑳ fessure/daire terra
- ㉑ impianto quello metano/daire acqua
- ㉒ lavoro preparatore fessure piano per fessure
- ㉓ Vitrificatore e impianto fessure/daire

COMUNE DI VALDINA
(Provincia di Messina)

VARIANTE PUNTUALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE



Firmato Da: FARANNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34d6b62c1870a4887a5701a2402369ee - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfd1f57ac444ae



- *Destinazione di zona:* residenziale.
- *Strumento di attuazione:* Piano Particolareggiato allegato per l'area più grande di mq. 5.323.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 0,75 mc/mq con altezza massima mt. 6,40 e con due piani massimo fuori terra.
- *Lotto minimo:* mq. 1.500 con il 40% di rapporto di copertura massimo.
- *Prescrizioni particolari:* La copertura è a tetto a due falde con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 45 e seguenti. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.**

Art. 34 – Zona E.E.P. di edilizia economica e popolare

- *Definizione:* si tratta delle attuali aree nelle tre frazioni (con edifici esistenti, in costruzione, o con progetti approvati ma non realizzati) destinate ad edilizia economica e popolare esistente).
- *Prescrizioni particolari:* Ove è possibile per opere non realizzate si chiede l'adeguamento al nuovo P.R.G., alle Norme Tecniche di Attuazione, al Regolamento Edilizio, al Piano Particolareggiato.

II. ZONE PRODUTTIVE

Art. 35 – Zona di recupero

Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico.

a) Recupero naturalistico

- *Definizione:* sono zone interessate da cave in corso o abbandonate ed ultimate. Per tali zone, nel rispetto della priorità di intervento da 1 a 5, si prevede la redazione di progetti esecutivi di recupero naturalistico ambientale, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 09/12/80 n° 127 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Strumenti di attuazione:* i progetti esecutivi, redatti a cura del Comune come specificato dalla circolare Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n°1642 dell'11/01/88, devono contenere il preventivo di spesa delle opere da eseguire per il recupero ambientale delle zone, da sottoporre all'approvazione dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. I progetti esecutivi dovranno comprendere, oltre agli allegati di rito, i sottoelencati elaborati:
 - planimetria di inquadramento;



- piante e sezioni dello stato di fatto;
 - piante e sezioni dei movimenti di terra;
 - piante e profili di arredo vegetale;
 - planimetria paesaggistica a colori;
 - dettagli costruttivi;
 - dettagli di operazioni speciali.
- *Attività consentite:* nessun tipo di attività edilizia è consentita negli ambiti da 1 a 5; negli ambiti da 4 a 5 è consentita la coltivazione di cave in corso nel massimo rispetto dei piani approvati, ed in previsione del successivo recupero naturalistico a coltivazione ultimata.

a1) Parco delle cave

- **Definizione: trattasi di aree morfologicamente caratterizzate da una profonda alterazione delle quote originarie e delle sezioni, conseguenti ad attività estrattiva il cui ciclo è ormai completato.**
L'attuale morfologia, le condizioni di degrado, la particolarità del paesaggio che in esse si è determinato, le rendono idonee alla realizzazione di un parco territoriale e urbano che sfrutti l'attuale condizione di degrado trasformandola in risorsa.
Il perimetro comprende aree ad Est e ad Ovest delle SP Fondachello Tracocchia ed aree a ridosso del nastro autostradale in posizione baricentrica rispetto ai centri abitati ed in continuità fisica con la fascia costiera attraverso i due torrenti Caracciolo e Senia. Il perimetro comprende parzialmente le zone 2 e 3 della sottozona A degli ambiti da riqualificare.
Nel parco possono essere insediate: attività ludiche, sportive e per il tempo libero; attività di ricerca legate alla situazione geologica e ambientale nonché alle tradizionali attività industriali; attività museali legate alla tradizione agricola, alla produzione dei laterizi e della ceramica, alla storia delle comunità locali. Le attività agricole presenti vanno mantenute.
- **Strumenti di attuazione: Piano particolareggiato esteso all'intero ambito perimetrato. Il P.P. deve individuare le zone destinate alle attività ammesse, le attrezzature e i servizi realizzabili al servizio del parco, la viabilità di accesso e i percorsi pedonali, i percorsi carrabili e/o meccanizzati solo per mezzi pubblici.**
- **Prescrizioni particolari: Il piano deve essere corredato da una relazione geologica e geotecnica di dettaglio, da una relazione botanica sulle essenze da**

Inserire, e dalla verifica dell'equilibrio ecologico-ambientale. Inoltre deve essere garantita la permanenza di eventuali specie faunistiche attualmente esistenti anche se migratorie. Deve essere censito il patrimonio arboreo esistente nell'area, e rilevato in dettaglio il territorio con le relative quote in scala non inferiore a 1:500.

Gli edifici esistenti ed eventuali edifici industriali dismessi, anche se esterni al perimetro del parco, possono essere recuperati e destinati ad attrezzature o attività museali. La realizzazione di eventuali nuove cubature deve essere esclusivamente finalizzata alla fruizione pubblica o attività di ricerca, attrezzature anche per la gestione del parco, deve essere normata dal P.P.

Il piano dovrà garantire il mantenimento dell'80% della superficie permeabile e naturale (verde, prati, acqua, terra battuta) con la piantumazione di essenze arboree e ad alto fusto, escluse le aree agricole eventualmente presenti. Nel restante 20% deve essere inclusa la viabilità carrabile, la realizzazione di campi e altre attrezzature per lo sport, aree pavimentate, eventuali nuovi edifici. Il P.P. può prevedere, all'interno del disegno complessivo, due unità minime di intervento relativamente alle aree poste ad est della SP e ad Ovest della stessa.

b) Recupero per discariche controllate

- *Definizione:* trattasi di due aree denominate "A" e "B", caratterizzate da cave esaurite e abbandonate e da cave in corso di ultimazione, che costituiscono disturbo ambientale e paesaggistico.
- *Strumento di attuazione:* data la gravità del degrado paesaggistico, si prevede l'elaborazione di piani particolareggiati di recupero ambientale. Tali piani dovranno tenere conto delle attività estrattive in corso, se compatibili con i piani di coltivazione autorizzati e l'individuazione dei nuovi siti per cave. **Sono assolutamente vietate le seguenti attività: impianti di smaltimenti rifiuti speciali e tossico nocivi - inertizzati, anche se non più pericolosi.** Il piano dovrà programmare le attività estrattive e per discariche controllate finalizzandole ad un riassetto dell'ambito studiato. La fase finale del piano, dovrà prevedere il recupero naturalistico dell'ambito, con tutte le modalità previste dall'art. 35 a.
- *Attività consentite:* nessun tipo di attività edilizia è consentita prima dell'adozione del P.P., che dovranno considerare la possibilità di insediamento di attività produttive.



ve agricole. E' consentita l'attività estrattiva, nel massimo rispetto dei piani di coltivazione già autorizzati nelle cave esistenti.

- *Prescrizioni particolari:* nell'ambito "B", limitatamente all'impianto già esistente ed autorizzato di R.S.U. è consentita l'attività di smaltimento e sono altresì consentite tutte le opere di ristrutturazione e manutenzione edili e tecnologiche dell'impianto esistente.

c) *Recupero per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati*

- *Definizione:* trattasi di una zona compresa fra la S.P. Fondachello – Valdina, la strada comunale che unisce la S.P. alla frazione Tracoccia e la fascia di rispetto autostradale. E' una zona deturpata da cave esaurite ed abbandonate che generano degrado ambientale e paesaggistico. Tale zona, è posta in diretto contatto con la zona industriale e l'abitato di Fondachello, e dista in linea d'aria poche centinaia di metri dalla frazione di Tracoccia. In posizione marginale a questa zona, trova attualmente collocazione un'industria per la produzione di ceramiche e laterizi. L'area di cave esaurite è attualmente soggetta ad interventi di sistemazione da parte dei proprietari, inoltre, una voluminosa porzione di terreno, che alla sua sommità ospita un traliccio, permette di avere a disposizione materiale per la sistemazione del sito.
- *Strumento di attuazione:* lo strumento di attuazione è il P.I.P., nel contesto del quale deve essere prevista la sistemazione del lotto con movimenti di terra utilizzando le asprità presenti. Il P.I.P., oltre agli elaborati di rito, dovrà inoltre contenere una attenta valutazione dell'impatto dell'intervento, che potrà essere redatta sulla scorta del progetto di massima del P.I.P., in fase preventiva. Il P.I.P. dovrà tenere conto della industria esistente, prevedendone la possibilità di mantenimento in quanto in posizione marginale, ma integrandola contestualmente ai servizi ed agli impianti tecnologici a servizio della zona.
- *Attività consentite:* non è consentito alcun tipo di attività edilizia nella zona, fatto salvo di interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'industria esistente e dei fabbricati e delle aree di pertinenza. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni temporanee per solo deposito di argilla da utilizzare negli stabilimenti limitrofi.
- *Prescrizioni particolari:* sono fatte salve le autorizzazioni già rilasciate per piani di coltivazione di cave, così come è obbligatorio il loro successivo ripristino ai sensi delle vigenti leggi.



Art. 36 – Comprensorio Minerario

- *Descrizione:* trattasi di una zona posta fra le frazioni di Tracoccia ed il centro di Valdina, a distanza maggiore di m. 150 dal torrente Caracciolo; in tale zona si trovano impianti di estrazione autorizzati.
- *Strumento di attuazione:* lo strumento di attuazione è l'autorizzazione edilizia, relativamente alla creazione di nuovi impianti ed all'ampliamento di quelli esistenti. E' prevista la redazione di progetti esecutivi così come previsti dalla L.R. n° 127 del 09/12/80 come esplicitato dalla circolare Ass. Reg. Terr. e Ambiente n° 1642 dell'11/01/88 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Attività consentite:* è consentita inoltre la realizzazione di fabbricati rurali con le modalità previste per le zone "E" delle presenti Norme di Attuazione e di modesti fabbricati adibiti a spogliatoi, a servizi igienici, ad uffici, per una volumetria massima per ogni impianto autorizzato di mc. 300, una elevazione fuori terra. Lo strumento di attuazione per i fabbricati è la concessione edilizia così come previsto dalla L.R. 71/80 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Prescrizioni particolari:* per i fabbricati agricoli ed a servizio di impianti di cave, è prevista la copertura a tetto con coppi e tegole marsigliesi. Gli scarichi delle acque nere, dovranno essere convogliati in appositi pozzi stagni, nel rispetto delle vigenti normative.

Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi

- *Definizione:* si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa).
- *Strumento di attuazione:* si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 38 – Zona E agricola

- *Definizione:* si tratta di tutte le rimanenti parti del territorio destinate ad uso agricolo nelle tre frazioni per circa 192 ha.
- *Strumenti di attuazione:* Concessione Edilizia.