

10/11/2019

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (ANNO 2019)**

**NELLE PROCEDURE IMMOBILIARI RIUNITE NN.374/92 E 234/96**

**R.E. PROMOSSE DA:**

**BANCA AGRICOLA ETNEA S.p.A. + 1**

**C/**

**Dr. Danilo Maffa**

**PREMESSA**

Dietro istanza del Notaio Mandanici il mandato integrativo di consulenza conferito dal Giudice Danilo Maffa al sottoscritto CTU Ing. Enrico Saccà è il seguente:

- 1) *Per i beni già corrispondenti ai lotti 9 e 10 è necessario procedere alla catastazione delle tre unità immobiliari e alla relativa stima;*
- 2) *Per il lotto 12, quota di 1/2 indivisa della particella 166/2 il CTU deve accertare se il vano non stimato fa parte dell'immobile e ove così non fosse effettuare variazione planimetrica;*
- 3) *Per la consistenza in Contrada Arreca del Villaggio Curcuraci, aggiornare la stima del terreno, particella 55.*

Poiché gli originari due appartamenti denominati lotti 9 e 10 comprendono attualmente tre appartamenti, che derivano dal frazionamento e fusione catastale degli originari sub. 37 e 38, il sottoscritto CTU propone di denominare:

**Lotto 9** l'appartamento con nuova identificazione catastale foglio 223



0,20 a 0,40; -) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio).

### **LOTTO 9 - APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO is.204**

(in catasto al foglio 223 part.195 sub. 56).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e**

**consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala B di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in segato di marmo, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica, cucina pavimentata e piastrellata in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato o preverniciato con avvolgibili in PVC; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; assenza impianto riscaldamento; la vetustà originaria è ultracinquantennale, ma l'appartamento a subito recenti ristrutturazioni. L'appartamento confina a nord-est con cortile interno, a nord-ovest con spazio di isolamento, a sud-ovest con l'altro appartamento, sub.55, ricavato dal sub.37, a sud-est con vano scala. L'immobile è così costituito: corridoio, camera, cameretta, cucina e bagno nonché un balcone verso spazio di isolamento ed uno verso cortile; la superficie lorda è di mq 51,63 oltre balconi di mq 7,87 (v. planimetria catastale all. n.1).







stata effettuata dal sottoscritto, contestualmente al sub. 56 e sub.57 (frazionamento e fusione del 28.11.2019 protocollo n.ME0125510 in atti dal 29.11.2019 frazionamento e fusione (n.20281.1/2019).

Anche per l'appartamento in oggetto, come precisato per il lotto 9, le spese di regolarizzazione urbanistica ammonteranno a: €. 864,42.

L'appartamento di proprietà di [REDACTED] risulta nel possesso ed abitato da [REDACTED]

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori 1.400 - 2.000 €/mq e prudenzialmente non superiore agli €/mq 1.650.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	85,17	1	1.650,00	€. 140.530,50
balconi	7,95	0,25	1.650,00	€. 3.279,38

**Valore appartamento: €. 143.809,88**

**LOTTO 10 - APPARTAMENTO SITO IN VIA PROTONOTARO is. 204** (in catasto al foglio 223 part.195 sub. 57).

**Ubicazione e descrizione della zona:** appartamento centrale sito in traversa della centralissima Via T. Cannizzaro nel tratto Tribunale-Orto Botanico.

**Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, confini e consistenza:** trattasi di appartamento posto al quarto piano scala B di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra avente struttura in cemento armato con copertura a terrazza; la pavimentazione interna è in segato di marmo, bagno pavimentato e piastrellato in ceramica;

infissi esterni in alluminio con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma; la vetustà è ultracinquantennale, ma l'appartamento è stato in epoca più recente ristrutturato. L'appartamento confina a nord-est con altro appartamento, a nord-ovest con cortile, a sud-ovest con altro appartamento stessa ditta, a sud-ovest con Via F. Todaro e a sud-est con Via Protonotaro. L'immobile è così costituito: ingresso, corridoio, ampio salone con angolo cottura, tre camere, bagno e ripostiglio nonché quattro balconi verso le vie Protonotaro e F. Todaro, oltre veranda chiusa verso cortile, accessibile dal bagno; la superficie lorda è di mq 121,53 oltre balconi di mq 19,20 e veranda chiusa di mq 2,73 (v. planimetria allegato n.3).

**Apprezamenti generali:** appartamento con buona distribuzione planimetrica interna e superficie medio-grande in zona centrale e tranquilla.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** Ci si riporta a quanto esposto nell'omologo paragrafo relativo all'appartamento di cui al lotto 9, tranne che abitato da [REDACTED]

**La regolarizzazione catastale dell'attuale appartamento sub.57 è stata effettuata dal sottoscritto, contestualmente al sub. 55 e sub.56** (frazionamento e fusione del 28.11.2019 protocollo n.ME0125510 in atti dal 29.11.2019 frazionamento e fusione (n.20281.1/2019).



in legno con avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; impianto elettrico sotto-traccia protetto da interruttore magnetotermico; assenza impianto di riscaldamento; scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria; l'epoca di costruzione è 1960. L'appartamento confina a nord con vano scala, ad ovest con cortile, ad est con spazio di isolamento, a sud con Salita Montevergine. L'immobile è così costituito: ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina e bagno; la superficie lorda è di mq 94,49 (v. planimetria allegato n.4).

**Apprezamenti generali:** trattasi di appartamento centrale, di medie dimensioni, poco luminoso, trovandosi da una parte esposto su cortile in posizione sottostrada e dall'altra a piano terra verso spazio di isolamento.

**Notizie urbanistiche e sullo stato di possesso:** Il fabbricato, isolato 362 pal.B in cui è inserito l'appartamento il oggetto, è stato costruito con parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 04.06.59 e successiva variante approvata l'01.07.60 per il comparto I° is.362 fabbricato B e, comunque la costruzione dell'immobile è antecedente al 01.09.67. La camera posta ad angolo nord-est (a sinistra entrando) risulta locata.

Infatti con contratto di locazione del 15.06.01, registrato il 12.03.02 con n. 1633 serie 3 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro atti civili, i signori [REDACTED] e [REDACTED] concedevano in locazione alla [REDACTED] [REDACTED] il lastrico solare di copertura del fabbricato per la superficie di mq 30, adibito all'installazione di infrastrutture per

REDAZIONE...  
Firma: Dr. BEDTINO MADIA, Emesso: Dr. ADIBABECCO D. A. N. C. 2. C. n. 4. 701926K-766001-000041 E700414100

l'esercizio della [REDACTED]

Con successivo aggiornamento del contratto di locazione del 21.10.02 (v. allegato n.5 alla presente relazione), registrato il 16.01.03 al n.235 serie 3 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro atti civili, si precisa che, oltre alla porzione di terrazza e torrino, viene concesso in locazione anche il locale seminterrato di mq 25 circa e nell'allegato n. 2 di detto aggiornamento di contratto, viene riportata la planimetria dell'appartamento in oggetto (in catasto foglio al 219 part.166 sub. 2), con l'indicazione dell'area corrispondente alla camera posta ad angolo nord-est (a sinistra entrando) che pertanto risulta locata e pertanto di ciò si tiene conto nella stima.

In sostanza la camera locata fa parte dell'appartamento e la sua superficie interviene nella valutazione, tuttavia viene diminuito il valore al mq dell'intero appartamento per la circostanza che l'immobile è parzialmente locato.

Sui luoghi, inoltre, è stata riscontrata la seguente difformità rispetto alla planimetria catastale: eliminazione tramezzo che divideva le due camere poste a sud, che sono pertanto unificate in un unico ambiente.

**La regolarizzazione catastale dell'appartamento p.lla 166 sub.2 è stata effettuata dal sottoscritto**, (diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2019 protocollo n.ME0125511 in atti dal 29.11.2019 diversa distribuzione degli spazi interni (n.20282.1/2019).

Per regolarizzare urbanisticamente l'appartamento è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria con i seguenti costi:

- Spese tecniche: €. 650,00

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica: €.1.025,00  
(di cui: €.1.000,00 per sanzione; €. 25,00 (€.10 + €.15) per diritti di segreteria e tariffa)

Le spese di regolarizzazione urbanistica per l'appartamento, pertanto saranno: €.1.675,00

L'appartamento, già di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] è sfitto, tranne la già descritta camera.

**Valutazione:** Col criterio di stima già indicato: fascia di valori nella normalità della zona 1.400 – 2.000 €/mq tuttavia, per le caratteristiche modeste dell'immobile in oggetto pur in zona centrale, si ritiene non superiore agli €/mq 1.200. Inoltre essendo una camera locata alla [REDACTED] presenta maggiori intoppi per la vendita, per cui decurtando del 10% per la presenza della locazione si ottiene un valore di €/mq 1.080.

Valutazioni delle superfici

Immobile	superfici (mq)	coeff.	valore €/mq	Valore €.
appartamento	94,49	1	1.080,00	€. 102.049,20

**Valore appartamento: €. 102.049,20**

**Valore quota ½ indivisa di appartamento sito in Via S.Paolo**

**is.362: ½ €. 102.049,20 = €. 51.024,60**

**LOTTO 13 – QUOTA DI 5/6 INDIVISI DI FONDO IN MESSINA VILLAGGIO CURCURACI, CONTRADA ARRECA (In catasto al foglio 37 part. 55)**

**Ubicazione e descrizione della zona:** Messina – Villaggio collinare a nord di Messina. Il fondo, che circonda il gruppo di

caseggiati oggetto delle stime precedenti, è sito in zona collinare, sulla strada che da Faro Superiore dopo un chilometro e trecento metri dalla piazzetta principale conduce a Curcuraci, orientativamente 300 m dopo il cimitero di Curcuraci e poche centinaia di metri prima del cartello stradale di Curcuraci. La zona è piacevole, specialmente nel periodo estivo, oltre che panoramica e con aria salubre.

Il fondo, di proprietà di [redacted] ed eredi [redacted] Catasto è così identificato:

Fg. 37 p.la 55; qualità vigneto; classe 2; superficie ha 1 are 08 ca 60. Da certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto (v. allegato n.10) il terreno ricade in zona E1 agricola nel P.R.G (decreto 686 del 2002) del Comune di Messina, pertanto non edificabile. Il fondo ha forma di pentagono irregolare, di cui un lato lungo m 174 costeggia la strada pubblica, con il vertice più lontano dalla strada a m 98 (v. porzione di mappa del foglio 37 allegato).

Il fondo della superficie di poco più di un ettaro (mq 10.860) presenta giacitura leggermente acclive, sostanzialmente pianeggiante in buona parte, tranne qualche lieve terrazzamento nella parte sud-ovest. Trattasi di un vigneto ormai in stato di abbandono, da informazioni assunte alcuni decenni fa un buon vigneto e comunque è un terreno che può essere ripristinato con spese e tornare ad essere un vigneto di buona qualità collocato in zona collinare e con buona giacitura.

**Valutazione:**

In base ai valori agricoli medi (con riferimento agli ultimi pubblicati del 2007), che per il vigneto indicano €/Ha 35.000,00, si ottiene il **valore**

**del fondo in C.da Arreca Curcuraci** (in catasto al foglio 37 part. 55):

mq 10.860 x €/mq 3,5 = €. 38.010,00 (in c.t.) = **Euro 38.000,00**

**Valore della quota di 5/6 indivisi del fondo in C.da Arreca**

**Curcuraci: 5/6 x €. 38.000= Euro 31.666,67**

ALLEGATI:

Allegato n.1 - Planimetria catastale appartamento f.223 p.195 sub 56;

Allegato n.2 - Planimetria catastale appartamento f.223 p.195 sub. 55;

Allegato n.3 - Planimetria catastale appartamento f.223 p.195 sub .57;

Allegato n.4 - Planimetria catastale appartamento f.219 p.166 sub.2;

Allegato n.5 - Aggiornamento del contratto di locazione appartamento  
fg. 219 p.IIa 166 sub.2;

Allegato n. 6 – Porzione di mappa terreno foglio 37 p.IIa 55;

Allegato n. 7 – Porzione di mappa foglio 223;

Allegato n. 8 – Porzione di mappa foglio 219;

Allegato n. 9 – Visure catastali aggiornate;

Allegato n.10 – Certificato di destinazione urbanistica del fondo in  
Contrada Arreca Curcuraci;

Allegato n.11 – Verbali dei sopralluoghi;

Allegato n.12 – Docfa appartamenti Via Protonotaro (sub.55, 56 e 57);

Allegato n.13 – Docfa appartamenti Via S. Paolo (f. 219 p.166 sub.2).

Messina, 12.12.2019

*IL CONSULENTE D'UFFICIO*

*Ing. Enrico Saccà*

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0125510 del 29/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Protonotaro

civ. 2/C

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 223  
Particella: 195  
Subalterno: 56

Compilata da:  
Sacca' Enrico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

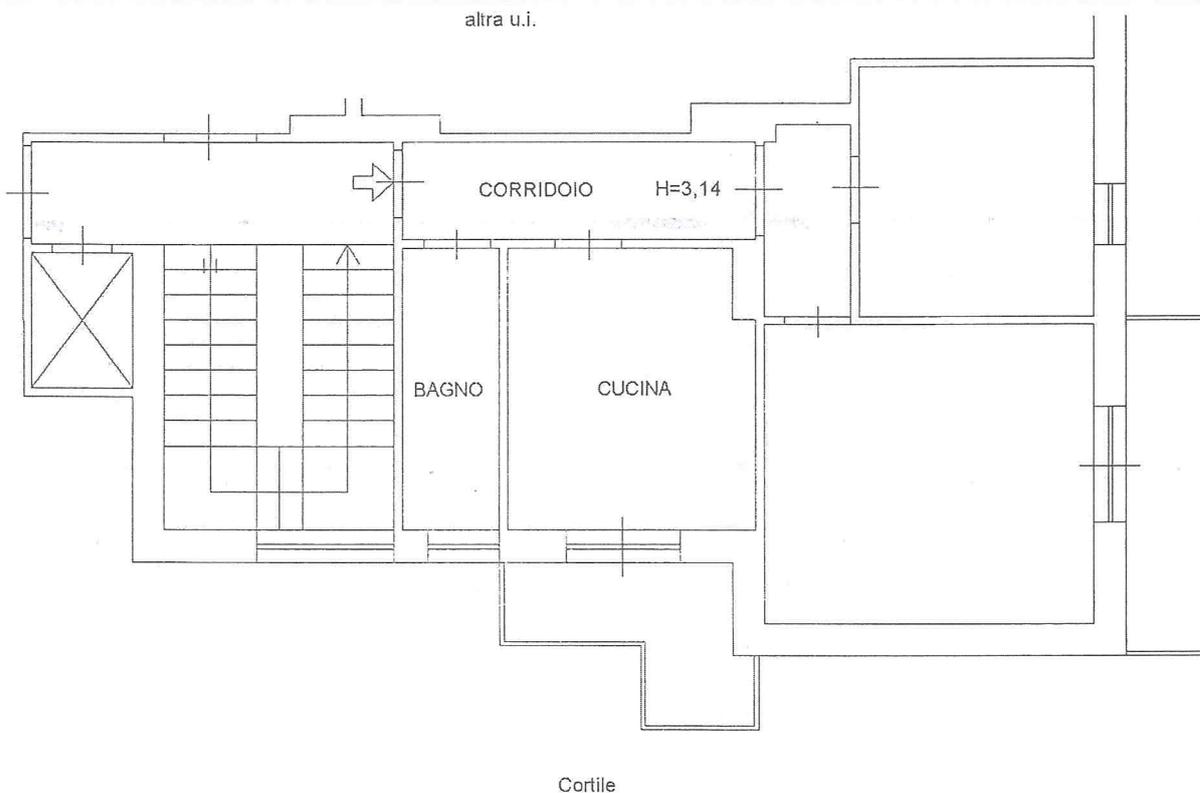
Prov. Messina

N. 955

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2019 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio: 223 Particella: 195 - Subalterno 56 >  
VIA PROTONOTARO n. 2/C piano: 4;  
Spazio d'isolamento

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0125510 del 29/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Protonotaro

oiv. 2/C

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 223  
Particella: 195  
Subalterno: 55

Compilata da:  
Sacca' Enrico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Messina

N. 955

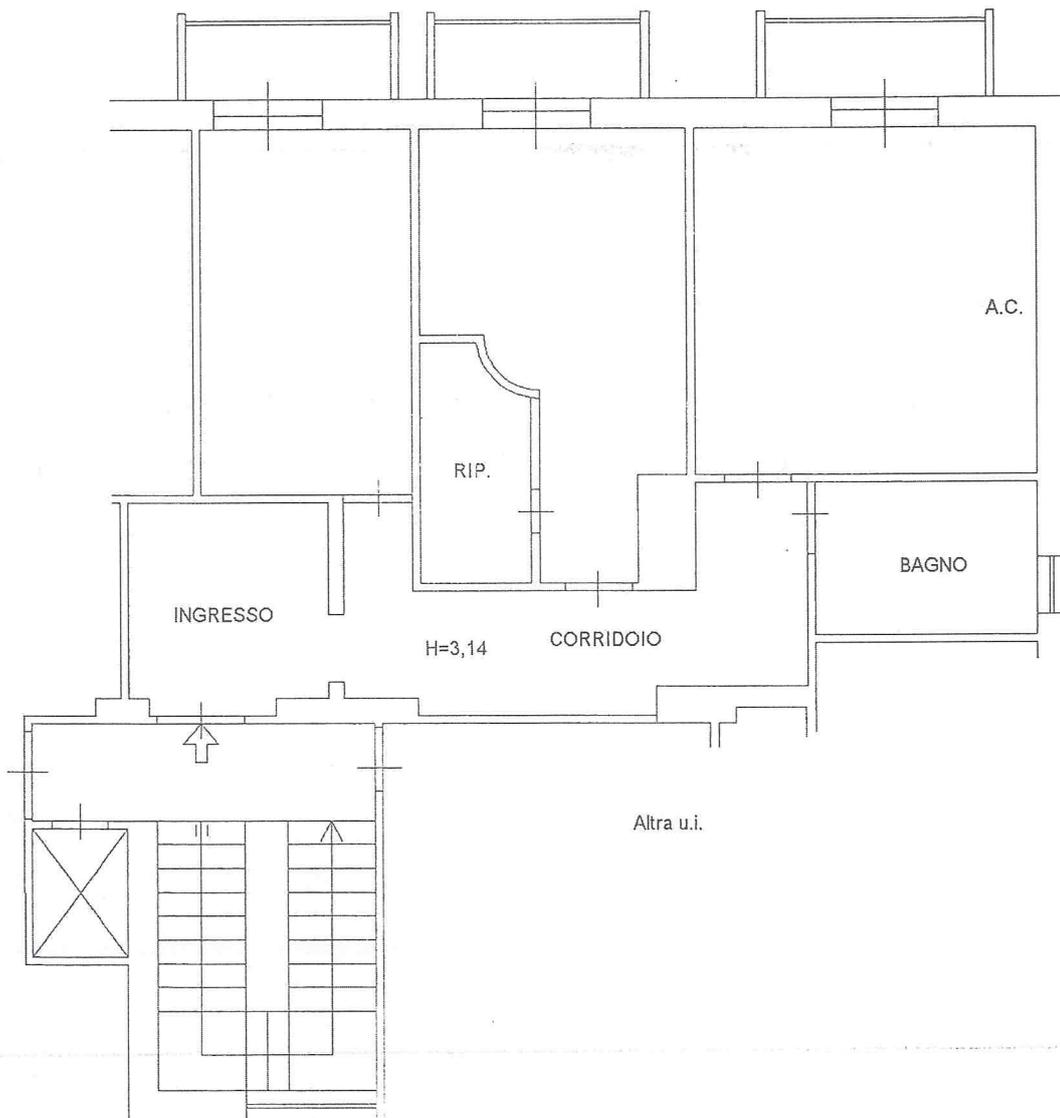
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO QUARTO

Via F. Todaro

Altra u.i.



Spazio di isolamento

Catasto dei Fabbricati - Comunicazione al 29/11/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 223 Particella: 195 - Subalterno 55 >  
VIA PROTONOTARO n. 2/C piano: 4;

Dichiarazione protocollo n. ME0125510 del 29/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Protonotaro

civ. 2/C

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 223  
Particella: 195  
Subalterno: 57

Compilata da:  
Sacca' Enrico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Messina

N. 955

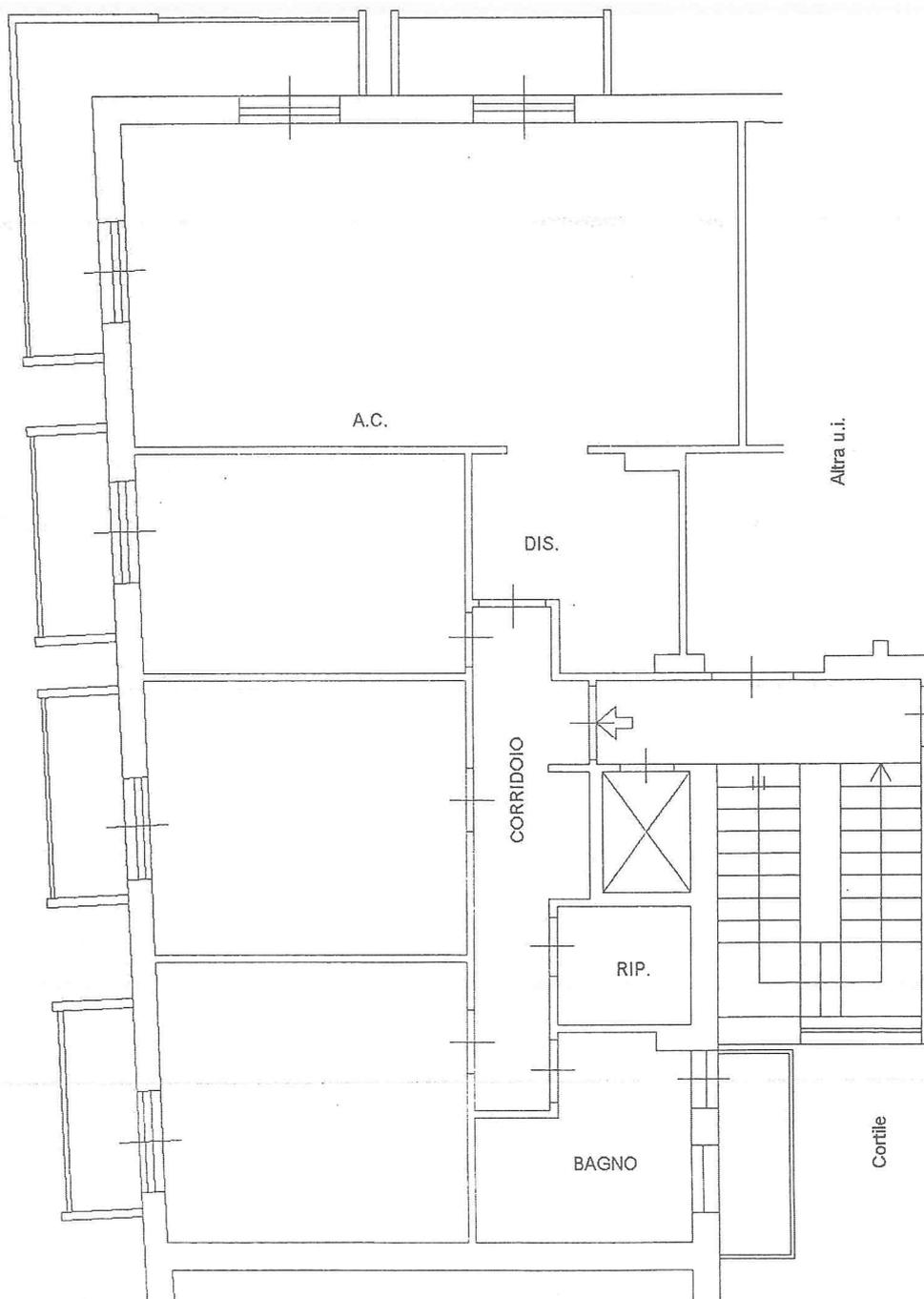
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO QUARTO

Via F. Todaro

Via Protonotaro



Altra u.i.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2019 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio: 223 Particella: 195 - Subalterno 57 >

VIA PROTONOTARO n. 2/C piano: 4;

Altra u.i.

Altra u.i.



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0125511 del 29/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Montevergine

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 219  
Particella: 166  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Sacca' Enrico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Messina

N. 955

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

Cortile

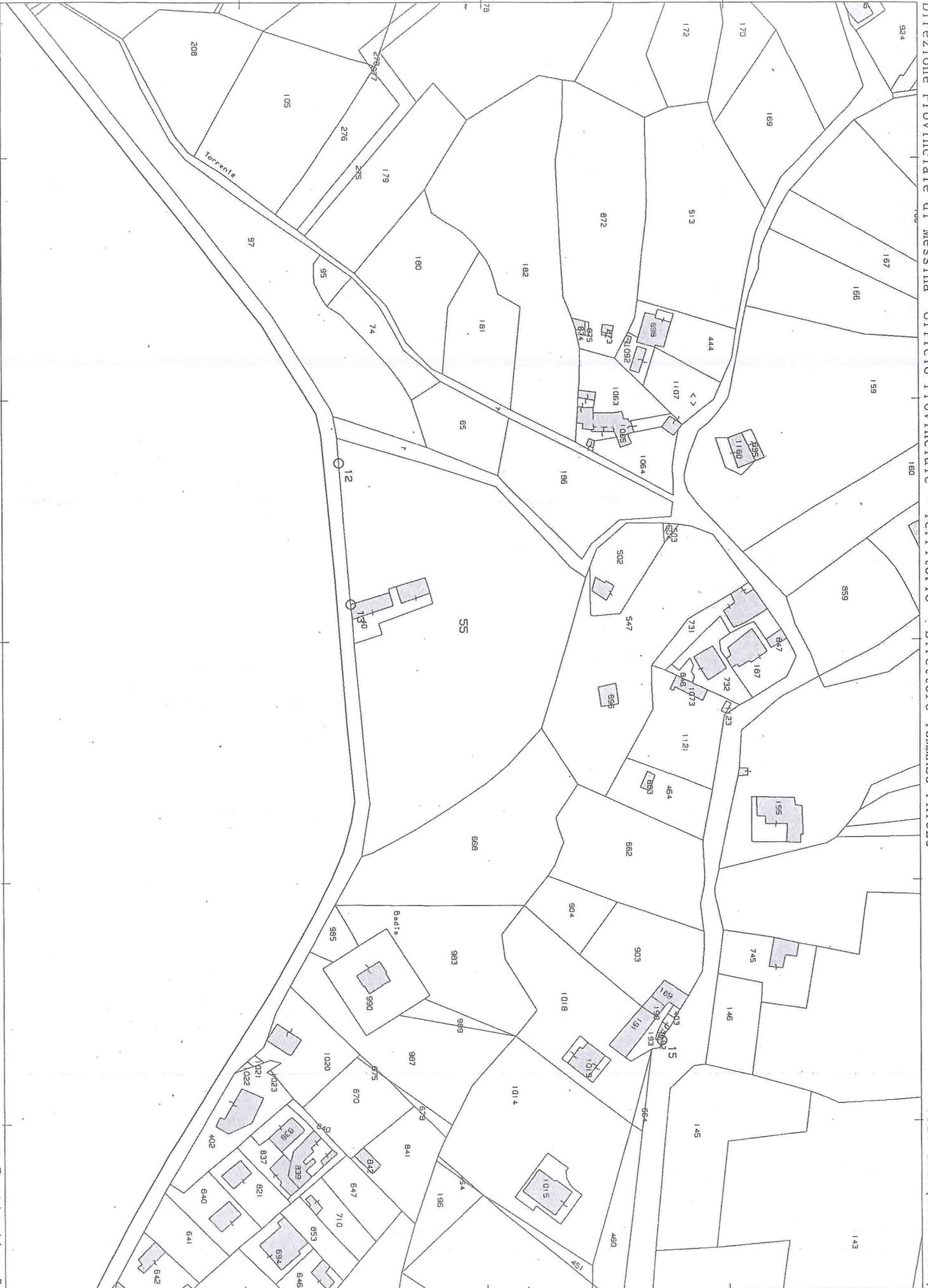
SALITA MONTEVERGINE

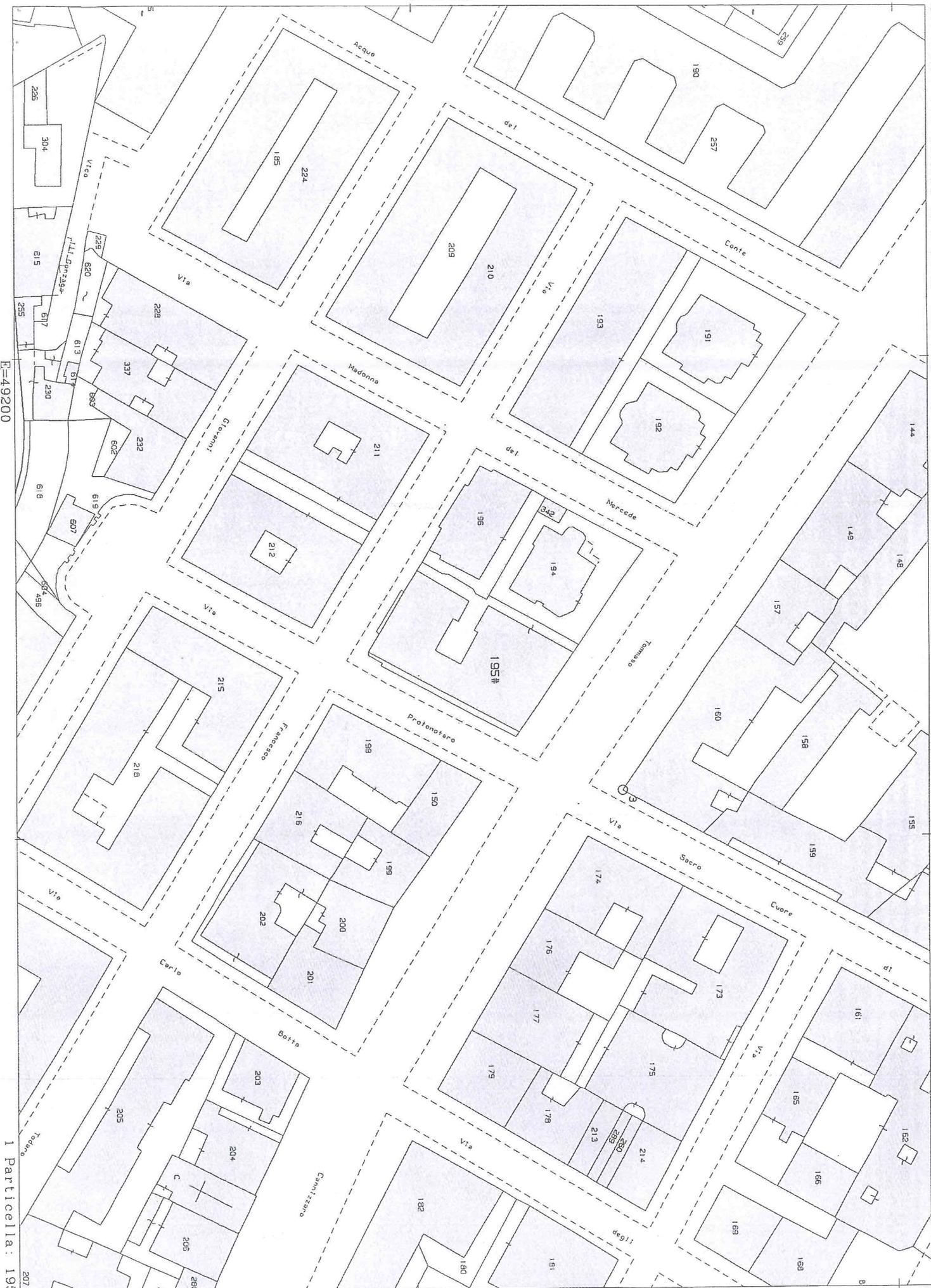


SPAZIO DI ISOLAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 219 Particella: 166 - Subalterno 2 >  
VIA MONTEVERGINE SNC piano: T;







E=49200

1 Particella: 195



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

14-Nov-2019 9:7:2  
Prot. n. ME0120985/2019

Comune: MESSINA  
Foglio: 219  
Richiedente: SACCA ENRICO

1 Particella: 166

E=49600

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2019

Data: 29/11/2019 - Ora: 09.49.01 Fine

Visura n.: ME0125844 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MESSINA ( Codice: F158)									
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA									
Unità immobiliare		Foglio: 223 Particella: 195 Sub.: 55									
		Dati relativi all'immobile selezionato									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	223	195	55	1			A/3	8	4 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 93 m <sup>2</sup>	Euro 506,13	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/2019 protocollo n. ME0125510 in atti dal 29/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20281.1/2019)
Indirizzo: VIA PRONOTARO n. 2/C piano: 4;													
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Mappali Torreni Correlati  
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 223 - Particella 195

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41018

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SACCA ENRICO

\* 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 per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2019

Data: 29/11/2019 - Ora: 09.49.22 Fine  
Visura n.: ME0125845 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
	Foglio: 223 Particella: 195 Sub.: 56
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

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		223	195	56	1		A/3	S	4 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	Euro 506,13	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/2019 protocollo n. ME0125510 in atti dal 29/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20281.1/2019)
Indirizzo												
Annotazioni												
VIA PRONOTARIO n. 2/C piano: 4; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 223 - Particella 195

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41019

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SACCA` ENRICO

\* 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

Data: 29/11/2019 - Ora: 09.49.45 Fine  
Visura n.: ME0125846 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 223 Particella: 195 Sub.: 57 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	

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		223	195	57	1		A/3	3	6 vani	Totale: 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 126 m <sup>2</sup>	Euro 759,19	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/2019 protocollo n. ME0125510 in atti dal 29/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20281.1/2019)
Indirizzo: VIA PROTONOTARO n. 2/C piano: 4;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

#### INTESTATI

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 223 - Particella 195

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 41020      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SACCA ENRICO

\* 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).



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2019

Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta  Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 219 Particella: 166 Sub.: 2 Dati relativi all'immobile selezionato	Catasto Fabbricati  Unità immobiliare
--	---

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	219	166	2	Cens.	1	A/3	3	5 vani	Catastale Totale: 111 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	Euro 271,14	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2019 protocollo n. ME0125511 in atti dal 29/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20282.1/2019)
Indirizzo Annotazioni VIA MONTEVERGINE SNC piano: I; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI	COMUNE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] 30/06/1987 protocollo n. ME0089166 in atti dal 08/06/2016 Registrazione: Sede: IST.89161/16.RIP.DIT.ERR.SUBALT. (n. 11324.1/2016)				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 219 - Particella 166

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 41017      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: SACCA ENRICO

\* 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 per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2019

Data: 06/09/2019 - Ora: 10.42.40 Fine  
Visura n.: ME0097506 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MESSINA		
	Foglio: 37 Particella: 55		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	37	55	.	VIGNETO 2	1 08 60		Dominicale Euro 148,63 L. 287:790	Agrario Euro 42,07 L. 81.450	Impianto meccanografico del 02/11/1977
Notifica									

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 08/03/2005 protocollo n. ME00975062 in atti dat 07/10/2007 Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 2456 n. 54 del 26/05/2006 SUCC. [REDACTED] 91608/06REC.291333/07 (n. 19476.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 31323

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SACCA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





# CITTÀ DI MESSINA

## Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici Servizio Pianificazione Urbanistica

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ umberto.costa@comune.messina.it

### IL DIRIGENTE

**Vista** l'istanza, prot. **386878** del **5/12/2019**, presentata dalla ditta **Saccà Enrico**;

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **6/12/2019**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

**Vista** la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **5/12/2019** - con codice **UPV: 55111** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

**Vista** la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **5/12/2019** - con codice **UPV: 55111** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);



### ATTESTA

**Che** la ricadenza della particella di seguito specificata - nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014 - risulta:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	37	55	Totalmente in zona <b>E1</b>

**Che, inoltre**, la suddetta particella ricade:

- **all'interno** delle **aree classificate come Stabili** sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.
- **all'interno** del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, approvato con Decreto Assessoriale n° 6682 del 29/12/2016 (supplemento ordinario n° 2 della G.U.R.S. n° 13 del 31/03/2017), dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi.

Si precisa che dalla consultazione del geoportale Regionale ([www.sitr.regione.sicilia.it](http://www.sitr.regione.sicilia.it)) la particella ricade all'interno delle aree con livello di tutela 1.

Si puntualizza infine che, la Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria.

- **all'interno della Z.P.S.** [cod. sito: ITA 030042];
- **all'esterno del S.I.C. (Laghi di Ganzirri)** [cod. sito: ITA 030008];
- **all'esterno del S.I.C. (Monti Peloritani)** [cod. sito: ITA 030011];
- **all'esterno del P.A.I.;**

**Che**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., la suddetta particella **NON RICADE** all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" per gli anni: 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018;

**Che** la predetta particella è presente nella Visura n° **97515** del **6/9/2019** della Mappa Catastale, che si allega.

**Attesta, inoltre, che** gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, n° 686.

**Il presente attestato**, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – **il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi**".

**Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta legale per qualsiasi uso ove convenga.**

Messina, li 6/12/2019

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO  
(Geom. **Umberto COSTA**)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. **Santi Denaro**)



IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
(Ing. **Antonio CARDIA**)



## CAPITOLO V ZONE "E": AGRICOLE

### art. 48 Definizione

Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. .

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo.

Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

### art. 49 Zone "E1" - Verde agricolo

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti 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, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici :

*indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:*

- $I_f=0,03$  mc/mq ;

*rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo :*

- $R_c=1/100$  ;

*distanze :*

- *come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;*

*altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche :*

- m 7,50 con due piani fuori terra ;

*altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo :*

- m 4,00 con un piano fuori terra.

