

TRIBUNALE DI SCIACCA

**SEZIONE EE.II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2019**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA SCATURRO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU**

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

**LOTTO 1 – IMMOBILE N.1** -: magazzino a piano terra sito in Ribera, Via Santa Teresa n.39, di una consistenza catastale di mq. 69. Il tutto censito nel N.C.E.U. al **foglio 9 mappale 1750 sub.2, Piano T., Categoria C/2, Classe I, mq.69 rendita r.c.e. 210,25**

**Il C.T.U.**

**Ing. Giuseppe Prinzivalli**

## 1.DESCRIZIONE SINTETICA E PREZZO A BASE D'ASTA

**LOTTO n. 1:** Immobile di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ magazzino ubicato nella S. Teresa n.39, nel Comune di Ribera (Ag); individuato in C.T. del Comune di Ribera al **Foglio 9 particella 1750 sub. 2.**

**LOTTO n. 1–** proprietà del magazzino di \_\_\_\_\_ ubicato in Ribera (Ag) alla via S. Teresa n.39, piano Terra; Consistenza 69 mq, Superficie catastale totale 80 mq; confina con Via S. Teresa lungo il lato sud, con proprietà \_\_\_\_\_ (da Atto di compravendita Repertorio n. 27029 raccolta 6702 trascritto in Agrigento in data 29 Aprile 20008 n. 10962 d'ord. n. 7852 particolare), salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Ribera (Ag) al foglio 9 , p.lla 1750 Sub.2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla realizzazione di un tramezzo in corrispondenza del lato sud del fabbricato ed alla realizzazione di una nuova apertura lungo lo stesso lato, la particella catastale è ubicata in maniera errata nel foglio n.9, vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1096 del 15/07/2008, domanda in sanatoria Protocollo n. 17621 del 04/12/1986 ai sensi della legge 47/1985 presentata da \_\_\_\_\_ cui non è conforme lo stato dei luoghi, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R 380/2001, non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B1;

**PREZZO BASE Euro = 32.097,70 Euro (Trentadue milanovantasette/70).**

## 2.DESCRIZIONE ESTESA

### Lotto 1

Si tratta di un magazzino, posto al piano terra di un immobile distinto in tre Lotti, sito in Ribera con accesso dalla via Santa Teresa n. 39, il suddetto magazzino è composto da 1 vano con scala interna, confinante con la detta via Santa Teresa lungo il lato Sud, con proprietà \_\_\_\_\_ con proprietà \_\_\_\_\_ (da Atto di compravendita Repertorio n. 27029 raccolta 6702 trascritto in Agrigento in data 29 Aprile 20008 n. 10962 d'ord. n. 7852 particolare), salvo altri, individuato in catasto **foglio 9 particella 1750 sub. 2 (Foto Tav. 8).**

### Particella 1750 Sub 2 – Lotto 1

**Immobile 1 – Individuazione e descrizione dell'immobile -**

Per quanto riguarda la particella **1750, sub 2**, questa fa parte del **LOTTO 1**, si tratta di un magazzino, censito in catasto al **Foglio 9 (Foto Tav. 5)**.

Il magazzino in oggetto si trova al piano terra, all'interno di un immobile composto da tre piani fuori terra, ossia piano terra con accesso da Via Santa Teresa n.39, piano terra con accesso da via Guglielmo Marconi n.264 e piano primo **(Foto Tav. 3)**, più precisamente detto immobile è ubicato nella città di Ribera in provincia di Agrigento, tra la via Santa Teresa n.39 **(Foto 5 e 6 Tav. 16)**, e la via Guglielmo Marconi n.264, **(Foto 8 e 10 e 3 Tav. 14)**, individuato geograficamente in una zona della città densamente edificata **(Foto Tav. 1, 2, 3 e 4)**.

L'immobile come sopra descritto si sviluppa su tre piani fuori terra, confina lungo il lato Est con altro immobile, lungo il lato Ovest con altro immobile, mentre a Nord ed a Sud confina con strada pubblica, esternamente risulta quasi allo stato grezzo con intonaci deteriorati, soprattutto in corrispondenza dei balconi posti al piano primo in corrispondenza della via G. Marconi lungo il lato Sud dell'edificio **(Foto 5 e 6 Tav. 16)**, che lungo il lato Nord in corrispondenza dei balconi posti al piano primo della Via Santa Teresa **(Foto 8 e 10 Tav. 14)**, lungo i quali in alcune parti emergono i ferri di armatura in pessimo stato conservativo.

L'accesso al magazzino avviene tramite una saracinesca ubicata al piano terra del sopra citato immobile lungo la via S. Teresa n.39. Altro accesso al magazzino avviene tramite un portone ubicato lungo la via G. Marconi n. 264, dal quale tramite una scala interna è possibile accedere a detto magazzino **(Foto 11 Tav. 18)**.

Con riferimento al magazzino, per quanto riguarda il calcolo delle superfici, i volumi le distribuzioni degli spazi sia interni che esterni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un adeguato rilievo geometrico dello stato di fatto, rilevando innanzi tutto delle difformità tra quanto presente nella planimetria catastale **(Foto Tav. 8)** e quanto effettivamente rilevato in situ **(Foto Tav. 45)**.

Ovvero è stato realizzato un tramezzo in direzione ortogonale alla saracinesca e contestualmente è stata realizzata una nuova apertura lungo il prospetto principale prospiciente la via S. Teresa n.39 **(Foto Tav. 51 e 8)**

### **Composizione interna**

Dal rilievo dello stato di fatto **(Foto Tav. 8)** emerge la seguente distribuzione dei vani:

- Superficie Utile Abitabile (Sua), ad esclusione dei muri perimetrali, dei pilastri e scale interne:

- (1) **Magazzino** (Vano principale 1 unità catastale)

**Sua (Superficie utile abitabile) = 73,27 mq.;**

- Superficie Accessorie (SA), comprendente vani scala interni, balconi e terrazza:

- (2) **Vano Scala** (Vano accessori)

**SA (Superficie Accessoria) = 8,46 mq..**

Ossia 1 unità catastale (Vano principale)

### **Superficie netta**

- Totale Sua (Superficie utile abitabile) = 73,27 mq;
- Totale Sul (Superficie utile lorda) al netto della superficie accessoria= 83,07 mq;

### **Superficie calpestabile**

- Superficie Calpestabile = Sua + SA = (73,27 + 8,46) mq. = 81,73 mq.

### **Dotazioni condominiali:**

- Il magazzino attualmente è utilizzato come posti auto comuni, la scala risulta essere condominiale.

### **Tipologia:**

- C/2 Magazzino (**Foto Tav. 11 e Tav.8**).

### **Altezza Utile**

- Altezza utile H= 3,50 m. (**Foto Tav. 44**).

### **Esposizione**

- Magazzino 1 esposizione Sud (**Foto Tav. 37**);

### **Caratteristiche strutturali e condizioni di manutenzione**

L'immobile 1 oggetto di perizia fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra con ingresso da Via S. Teresa n.39, piano terra con ingresso da Via G. Marconi 264, piano primo con ingresso da Via G. Marconi 264, Terrazzo praticabile e Torrino Scala **(Foto Tav. 44)**, la struttura portante risulta essere mista in cemento armato e in muratura portante in conci di tufo, con pilastri e travi in cemento armato in corrispondenza del magazzino a piano terra, i solai sono realizzati in latero cemento, la tompagnatura esterna non è bene rifinita con intonaco quasi assente, soprattutto in corrispondenza dei balconi che mostrano lesioni dovute quasi sicuramente al distacco dell'intonaco **(Foto 5 e 6 Tav. 16) (Foto 8 e 10 Tav. 14)**

La struttura principale portante realizzata, come sopra detto, in muratura in conci di tufo risulta edificata in aderenza con altri edifici sia lungo il lato Est che lungo il lato Ovest, visivamente non appaiono segni di dissesto, tuttavia sia la scala interna che i balconi esterni appaiono in pessimo stato di conservazione, con gravi lesioni strutturali tali da richiedere immediato intervento di consolidamento strutturale.

La scala interna che collega i vari piani è intonacata in parte e pitturata, non è pavimentata, le finiture (pavimenti) sono in ceramica relativamente al solo appartamento (Immobile 2 Lotto 2) ubicato al piano terra con ingresso dalla Via Marconi. Il magazzino risulta invece essere allo stato grezzo, così come il piano primo.

Non è inoltre presente tramezzatura interna, in riferimento all'immobile 1 oggetto di perizia, in quanto attualmente è utilizzato come deposito per auto.



**Foto Tav. 1**– Individuazione Lotto 1, 2 e 3 - Immobile 1, 2 e 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.



**Foto Tav. 2**– Individuazione Lotto 1, 2 e 3 - Immobile 1, 2 e 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.



Foto Tav. 3– Individuazione Lotto 1, 2 e 3 - Immobile 1, 2 e 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.



Foto Tav. 4– Stralcio P.R.G. di Ribera con Individuazione Lotto 1, 2 e 3 - Immobile 1, 2 e 3.



Riferimento Top. mappa n. 144 del 1954  
Comune di Ribera Foglio n. 9 Particella n. 1750



Scala 1:2000

Piano Terzo  
Via S. Teresa

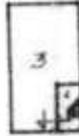


Via G. Mammi

Piano Primo



Piano Primo



Scala 1:500

Legenda	
Sub 1	Spese comuni non coprate (Ampli sub-5-3-4)
• 2	Modulino al piano Terzo Via S. TERESA
• 3	Modulino al piano Primo V.A. G. MAMMI
• 4	Modulino al piano Primo in corso di definizione

Ribera li

M. Scacco  
(Geometra M. Scacco)  
Particella 144

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1989 - Data: 16/09/2021 - n. T86984 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2021 - Comune di RIBERA (11209) - < Foglio: 9 - Particella: 1750 - Elaborato planimetrico >

Foto Tav. 10- Individuazione Lotto 1 Immobiliare - Planimetria catastale Foglio 9 particella 1750 sub. 2,3 e 4.



## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2022

Dati della richiesta: **siti nel comune di RIBERA (H269) (AG) Foglio 9 Particella 1750 Subalterno da 2 a 4**

Immobili 3.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 9 Part. 1750 Sub. 2	Categoria C/2 <sup>a</sup> Classe 1 Consistenza 69 m <sup>2</sup> Rendita Euro 210,25 Lire 407.100	VIA SANTA TERESA Piano T
2	Foglio 9 Part. 1750 Sub. 3	Categoria A/4 <sup>a</sup> Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 82,63	VIA MARCONI n. 264 Piano T
3	Foglio 9 Part. 1750 Sub. 4	Categoria F/4 <sup>a</sup>	VIA MARCONI n. 264 Piano 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

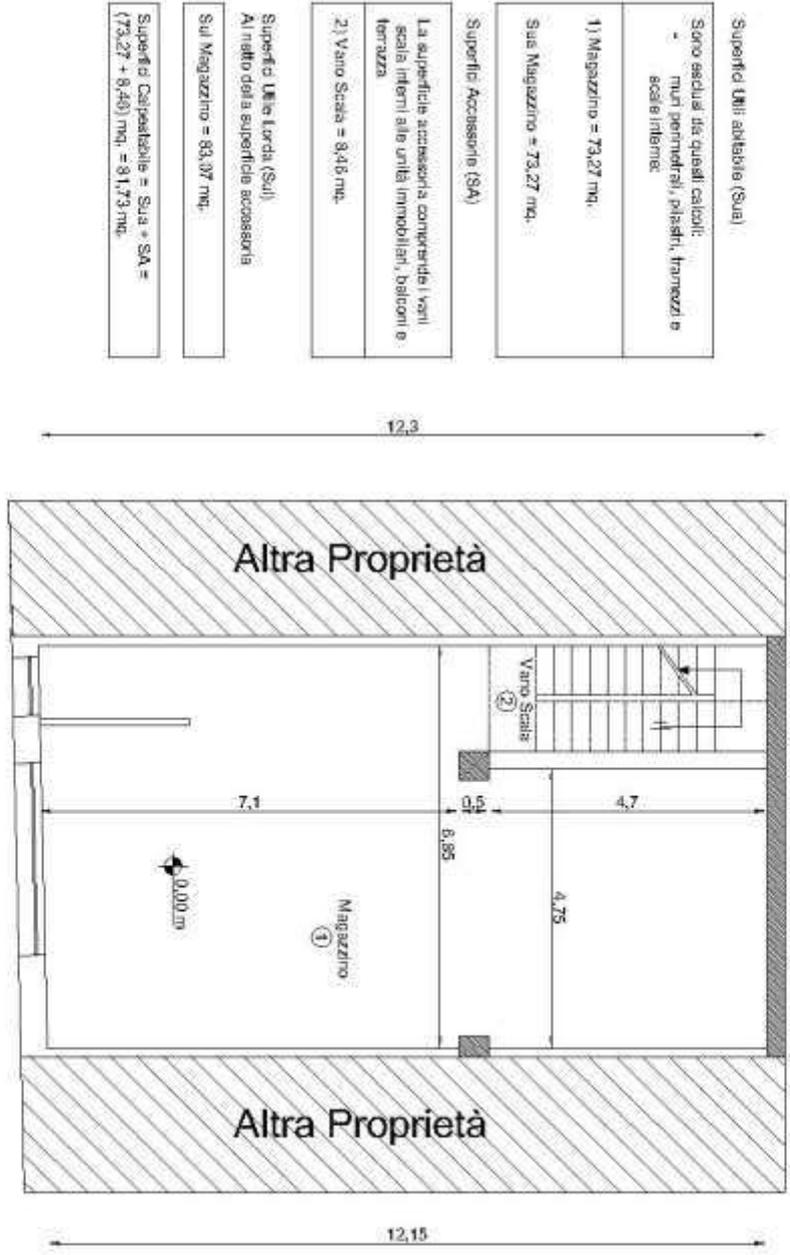
Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- c) F/4: Unità in corso di definizione

# Calcolo superfici Piano Terra- Stato Attuale (Pianta scala 1:100) -

Via Guglielmo Marconi

Riferira - Coordinate sito: Longitudine 13.275348° Latitudine 37.503651°
Dati Catastrali: Foglio 9 Particella 1750 Sub 2 - Via Santa Teresa N° civ. 39 -

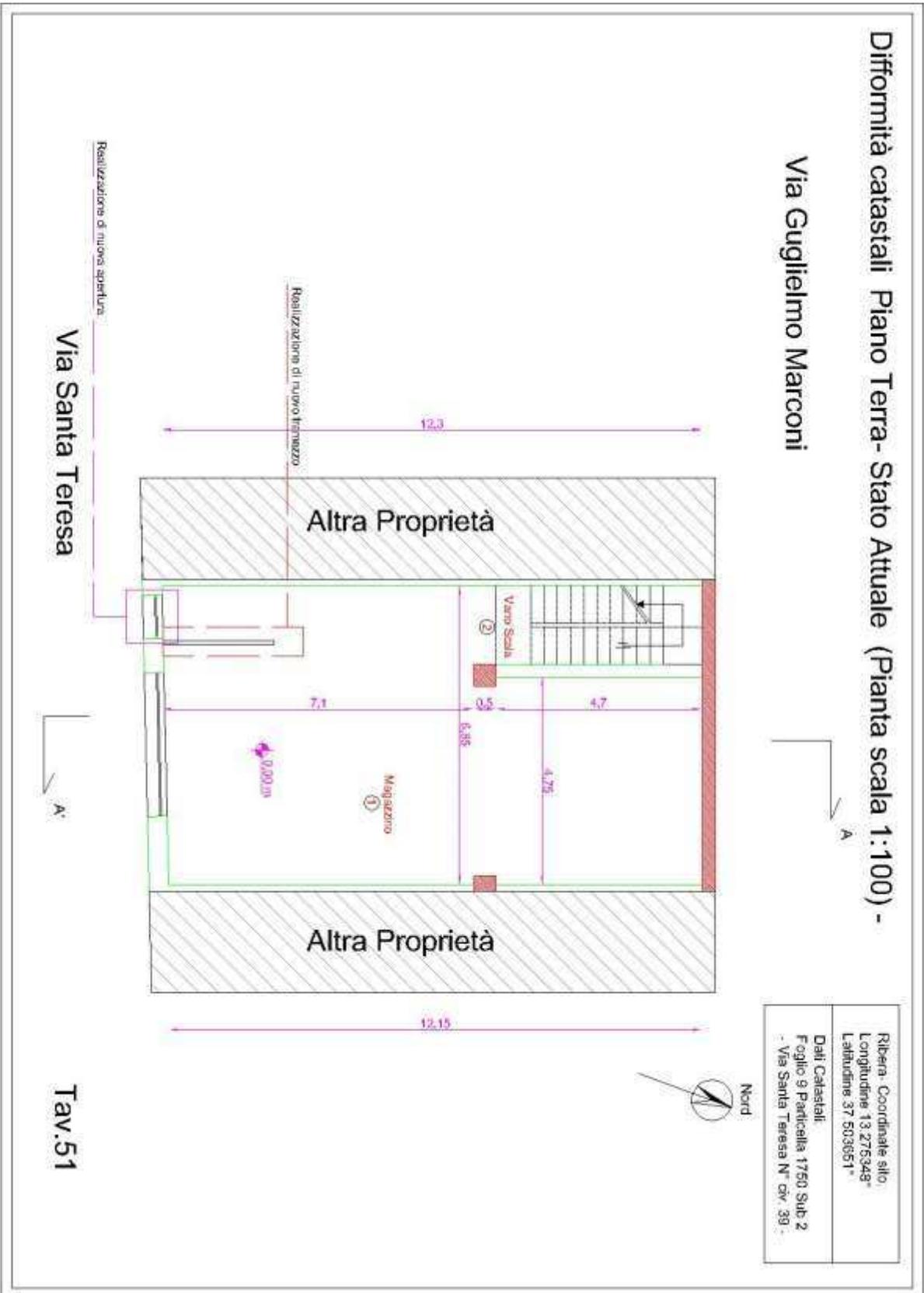


- Superfici Utili abitabile (Sua)
- Sono esclusi da questi calcoli:
  - muri perimetrali, pilastri, tramezzi e scale interne;
- 1) Magazzino = 73,27 mq.
- Sua Magazzino = 73,27 mq.
- Superficie Accessorie (SA)
- La superficie accessori comprende i vari scala interni allo unità immobiliare, balconi e terrazza
- 2) Vano Scala = 8,46 mq.
- Superficie Utile Lorda (Sul)
- Al netto della superficie accessori
- Sul Magazzino = 83,37 mq.
- Superficie Calpestabile = Sua + SA = (73,27 + 8,46) mq. = 81,73 mq.

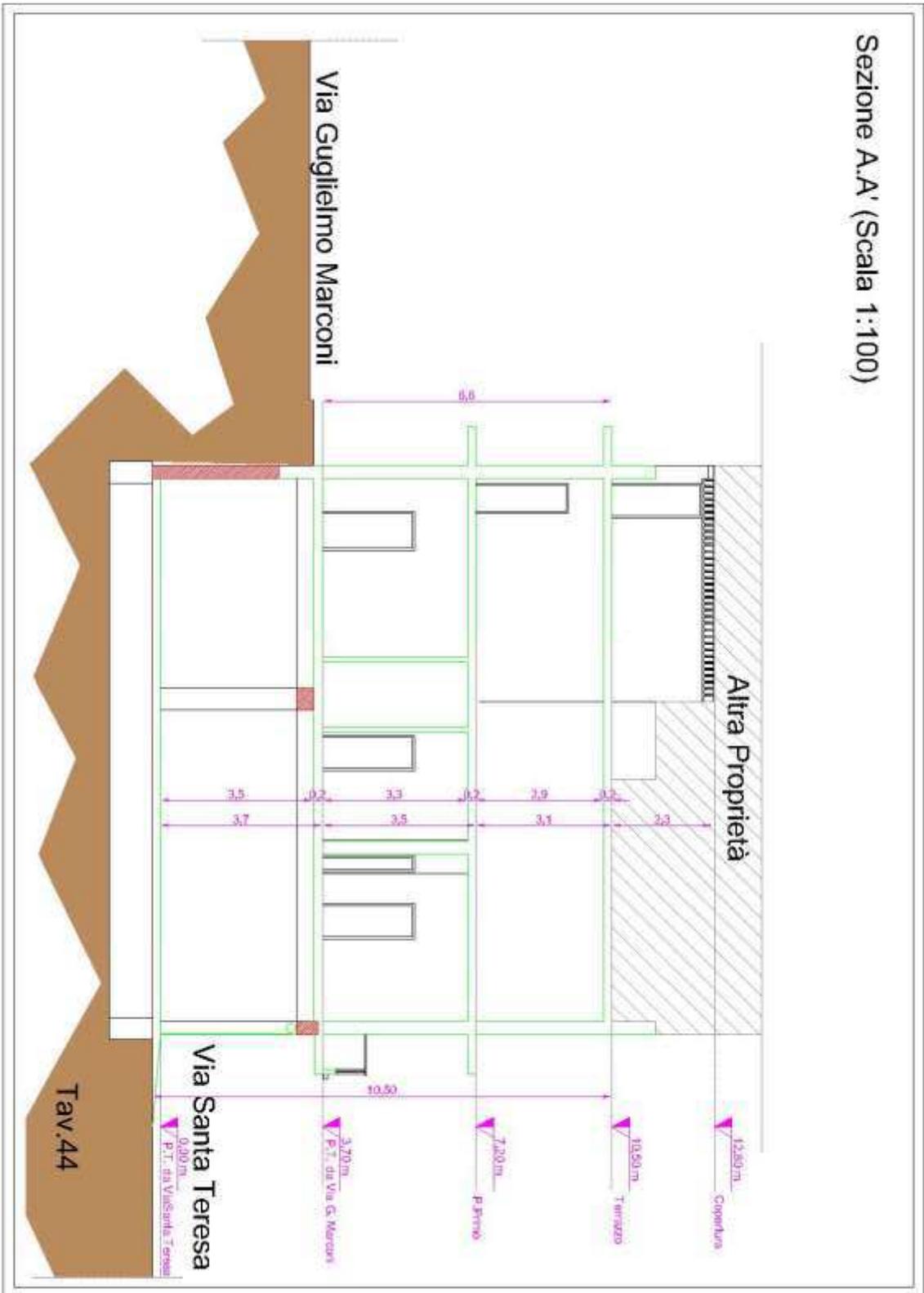
Via Santa Teresa

Tav.45

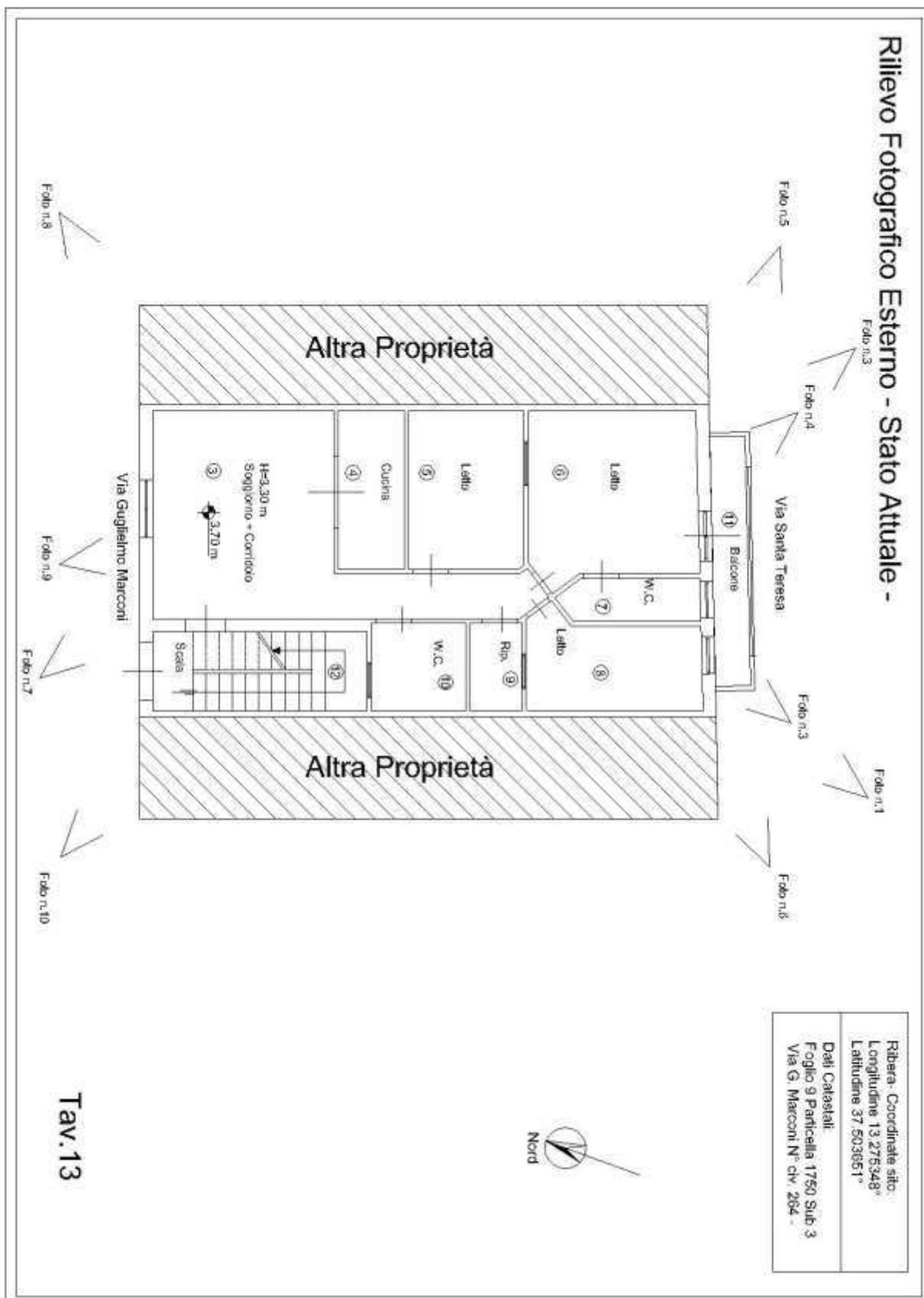
Foto Tav. 45– Rilievo geometrico stato di fatto e calcolo delle superfici - Lotto 1 Immobile 1.



**Foto Tav. 45**– Planimetria catastale con individuazione difformità - Lotto 1 Immobile 1.



**Foto Tav. 44**– Sezione A.A' - Lotto 1, 2 e 3 Immobile 1, 2 e 3.



**Foto Tav. 13**– Individuazione Foto esterne - Lotto 1 Immobile1.

Rilievo Piano Terra - Stato Attuale - (Scala 1:100)

Via Guglielmo Marconi



Via Santa Teresa



Tav.37

Ribera - Coordinate sito: Longitudine 13.276348° Latitudine 37.503651°
Dati Catastrali: Foglio 9 Particella 1750 Sub 2 Via Santa Teresa N° civ. 39



Foto Tav. 37– Esposizione Magazzino Piano Terra - Lotto 1 Immobile1.



**Foto 5 Tav. 16**– Individuazione viabilità in prossimità del Lotto 1 Immobile 1 – Via Santa Teresa.



Foto 6 Tav. 16– Individuazione viabilità in prossimità del Lotto 1 Immobile 1 – Via Santa Teresa.



Foto 1 Tav. 15– Individuazione del Lotto 1 Immobile 1.



Foto 3 Tav. 15– Individuazione del Lotto 1 Immobile 1.



**Foto 8 Tav. 14**– Individuazione del Lotto 1 Immobile 1 con accesso da scala interna tramite portone di ingresso all'immobile 2 Lotto 2 ubicato in via G. Marconi.



**Foto 10 Tav. 14**– Individuazione del Lotto 1 Immobile 1 con accesso da scala interna tramite portone di ingresso all'immobile 2 Lotto 2 ubicato in via G. Marconi.



**Foto 11 Tav. 18**–Scala interna Lotto 1 Immobile 1.

## **Caratteristiche interne e stato di manutenzione dei vani dell'immobile 1 Lotto 1**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile 1, è emerso il cattivo stato di conservazione, a conferma di quanto detto si riporta un dettagliato rilievo fotografico del magazzino, utile a capire lo stato di fatto e le caratteristiche interne dello stesso (**Foto Tav. 17**).

- **Magazzino (Foto 11, 12, 13, 14 Tav. 18):**

Pavimento in battuto di cemento, nessuna finitura, infissi in pvc e saracinesca in ferro, cattivo stato di conservazione e manutenzione.

## **Attestato di prestazione energetica**

In riferimento all'articolo 3 del DPR 412/93 (regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia), l'immobile 1 Lotto 1 essendo catastalmente appartente alla categoria C/2, non rientra nelle categorie degli immobili per cui è obbligatoria l'APE, per cui:

- L'immobile 1 Lotto 1 non ha l'obbligo di Attestato di prestazione energetica.

## **Impianti**

La normativa in vigore ossia il **D.M. 37/2008 a partire dal 27 marzo 2008**, prevede che l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti siano eseguiti da imprese qualificate grazie a specifici requisiti, rispettando le leggi e le norme UNI (Ente italiano di normazione), CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) ed enti simili.

Al termine dei lavori l'impresa esecutrice di un certo impianto deve rilasciare la dichiarazione di conformità, cioè il documento in cui si attesta che l'esecuzione è avvenuta a regola d'arte.

In essa devono essere presenti degli allegati obbligatori:

1. PROGETTO DELL'IMPIANTO, esclusi impianti di sollevamento (redatto dall'installatore o da un professionista per quelli di maggiore entità);
2. RELAZIONE CON TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI
3. SCHEMA DELL'IMPIANTO
4. RIFERIMENTO A DICHIARAZIONI PRECEDENTI (solo se esistenti)
5. COPIA DEL CERTIFICATO DI RICONOSCIMENTO DEI REQUISITI RICHIESTI

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;

Per quanto gli **impianti realizzati tra il 1990 ed il 2008** è obbligatorio il progetto dell'impianto e la dichiarazione di conformità redatto da un professionista, in assenza della conformità va presentata presso l'U.T.C la dichiarazione di rispondenza dell'impianto a firma di un professionista iscritto all'albo per le competenze tecniche richieste e che abbia esercitato almeno nei 5 anni precedenti nel settore che riguarda la dichiarazione, ossia il documento che attesta il rispetto dei requisiti di sicurezza.

**Per gli impianti realizzati dopo il 27 marzo 2008** c'è l'obbligo di presentare il progetto dell'impianto e la dichiarazione di rispondenza.

Il soggetto che firma l'attestazione, la firma sotto la sua personale responsabilità dopo gli opportuni sopralluoghi ed **accertamenti**.

Se la dichiarazione non è mai stata prodotta o è andata persa o è priva dei requisiti essenziali, questo documento può essere sostituito dalla dichiarazione di rispondenza.

I costi relativi alla redazione della dichiarazione di rispondenza sono variabili considerando il costo medio tuttavia si può dare la seguente valutazione:

- Euro 350,00 + I.V.A. (Trecentocinquanta/00) per l'impianto elettrico;

Poiché da una ricerca effettuata presso l'U.T.C di Ribera, essendo stata rilasciata in data **15 Luglio 2008 concessione edilizia in sanatoria n. 1096** successiva alla data del **27 marzo 2008**, con la previsione di realizzare delle opere di completamento, è obbligo di presentare il progetto dell'impianto e la dichiarazione di rispondenza, l'impianto sopra citato dovrà dunque essere adeguato con delle nuove dichiarazioni di rispondenza in riferimento alla normativa vigente e il cui costo dall'analisi sopra esposta sarà pari a Euro 350,00 + I.V.A. (Trecentocinquanta/00).

Rilievo Fotografico Interno - Stato Attuale -  
Piano Terra Via Santa Teresa n. 39

Via Guglielmo Marconi

Via Santa Teresa



Ribera- Coordinate sito: Longitudine 13.275348° Latitudine 37.503651°
Dati Catastrali: Foglio 9 Particella 1750 Sub 2 - Via Santa Teresa N° civ. 39 -



Tav. 17

Foto Tav. 17- Individuazione Foto interne - Lotto 1 Immobile1.



Foto 11 Tav. 18–Magazzino - Lotto 1 Immobile1.



Foto 12 Tav. 18– Magazzino - Lotto 1 Immobile1.



Foto 13 Tav. 18– Magazzino - Lotto 1 Immobile1.



Foto 14 Tav. 18– Magazzino - Lotto 1 Immobile1.

### **3.VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

L'immobile di cui fa parte il magazzino in oggetto è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia, detto magazzino è ubicato al piano terra, in una zona da punto di vista urbanistico del comune di Ribera individuata come zona B1 **(Foto Tav. 4)**

- Epoca di realizzazione, periodo precedente alla data del **04 dicembre 1986** (data di presentazione della domanda di sanatoria da parte di  
protocollo n. 17621 del 04 dicembre 1986 ai sensi della legge 47/85 e l.r. 37/85).
- estremi del provvedimento autorizzativo:
  - 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 1096 del 15 luglio 2008, domanda di sanatoria presentata da  
protocollo n. 17621 del 04 dicembre 1986 ai sensi della legge 47/85 e l.r. 37/85  
**(Foto Tav. 58 e 59);**
  - 2) Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato dei lavori **(Foto Tav. 60, 61 e 62);**
  - 3) Relazione Tecnica illustrativa **(Foto Tav. 63 e 64);**
  - 4) Allaccio Fognario **(Foto Tav. 65, 66 e 67);**
  - 5) Certificato idoneità statica **(Foto Tav. 72, 73, 74, 75, 76 e 77);**

L'edificio realizzato così come rilevato **(Foto Tav. 49)** e l'edificio **autorizzato (Foto Tav. 50)** presenta delle difformità;

A seguito di un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi ed un confronto tra la planimetria rilevata sui luoghi **(Foto Tav. 49)**, la planimetria catastale **(Foto Tav. 51)** e la planimetria depositata presso l'U.T.C. di Ribera **(Foto Tav. 50)**, il sottoscritto ha potuto rilevare non solo difformità catastali non "lievi", ma anche difformità di tipo urbanistico, motivo per cui si dovrà prima procedere ad una regolarizzazione edilizia tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 ai sensi del D.P.R. 380/2001 in riferimento ai tramezzi realizzati e alle aperture (in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) e successivamente si dovrà procedere

sia ad una variazione catastale che all'allineamento identificativo catastale, con indicazione dell'esatta posizione della particella, che attualmente è rappresentata in maniera errata (**Foto Tav. 5 e 6**).

In riferimento al quesito posto ossia quantificare i costi nel caso di difformità, vanno distinti i costi relativi al catasto da quelli relativi alla regolarizzazione urbanistica:

**A) Costi per regolarizzazione urbanistica relativamente alla presentazione della SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria:**

- Spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria **1.500,00 Euro (Millecinquecento/00 Euro) + I.V.A se dovuta + Cassa;**
- Sanzione amministrativa applicata, relativamente alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 **516,00 Euro (Cinquecentosedici/00 Euro);**
- Diritti istruttori **500,00 Euro (Cinquecento/00 Euro);**

**B) Costi relativi alla variazione catastale ed al nuovo allineamento:**

- Oneri erariale per variazione catastale, spese tecniche **1.200,00 Euro (Milleduecento/00 Euro) + I.V.A se dovuta + Cassa;**
- Spese tecniche per allineamento identificativo catastale **500,00 Euro (Cinquecento/00 Euro) + I.V.A se dovuta + Cassa;**

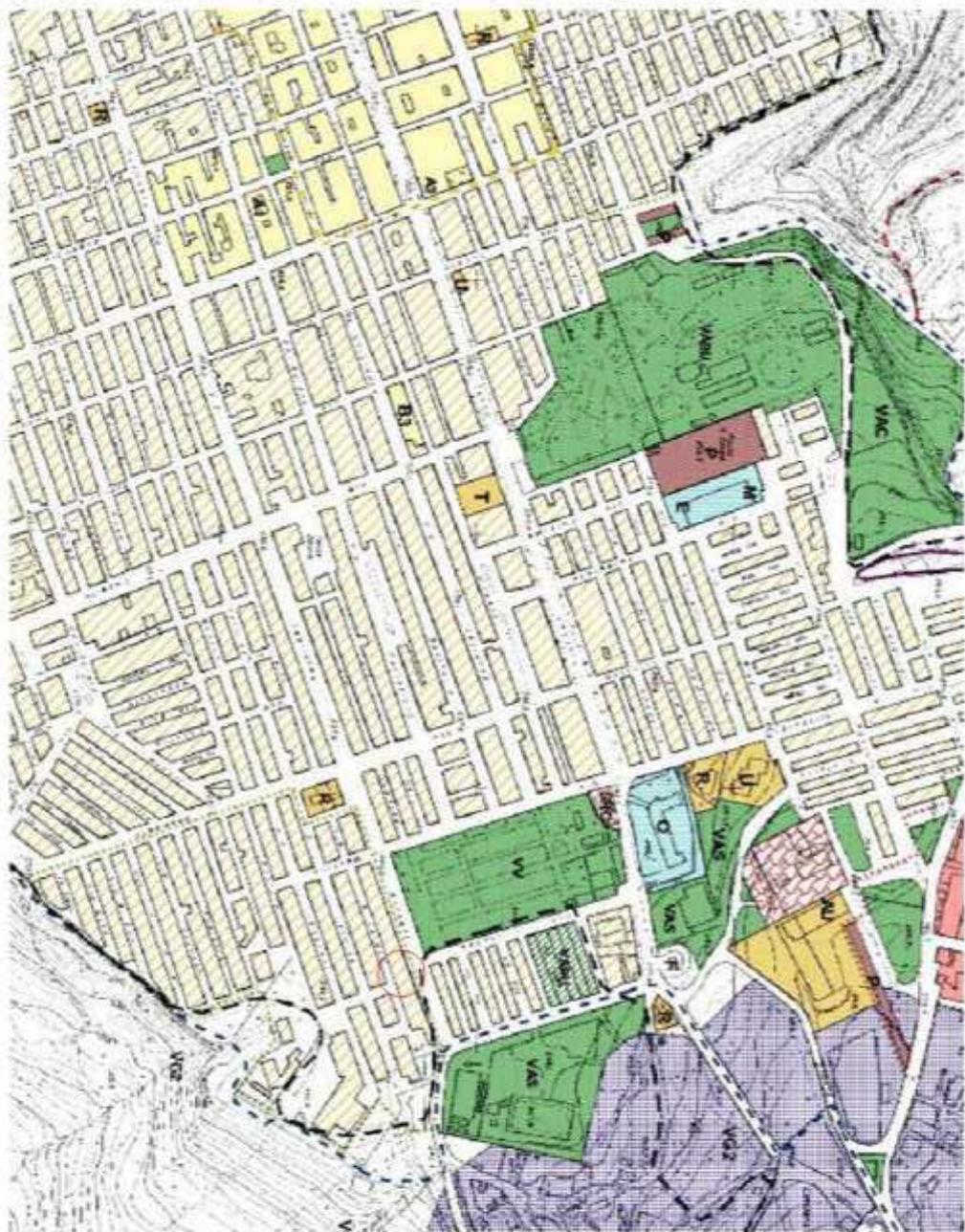
**C) Costi per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) presso l'U.T.C. di Ribera:**

- Spese per adeguamento impianti con delle nuove dichiarazioni di rispondenza adeguate alla normativa vigente **Euro 350,00 (Trecentocinquanta/00) + I.V.A. se dovuta + cassa;**
- Spese tecniche relative alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) **Euro 1.000,00 (Mille/00 Euro) + I.V.A. + cassa;**

- Nuova autorizzazione allo scarico oltre oneri vari per il rilascio dell'agibilità **Euro 500,00 (Cinquecento/00 Euro)**

Totale dei costi relative alla voci A +B + C, **Euro 6.066,00 (Seimilasessantasei/00 Euro) + I.V.A.**  
**+ cassa.**

# Stralcio P.R.G. Ribera con individuazione dell'immobile



Tav. 4

 ZTO\_B1

**N.T.A. P.R.G.**

Vertigono classificato zona "B1" le aree ricadenti nel centro urbano edificato prevalentemente sulla forma viaria a scacchiera.

L'attività edilizia è normale come segue: sono consentite tutte gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopralavoratori, riutilizzo nuove edificazioni) nel rispetto

dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di densità edilizia lordaria (ID): 5 mc/mq.
- Per i casi contemplati all'art. 29 della L.R. 26/05/1979, n. 21, come modificato dall'art. 21 della L.R. 25/12/1979, n. 71, la densità edilizia lordaria è di 9 mc/mq, per i lotti di terreno intercluse con una superficie non superiore a mq 120, mentre per i lotti di terreno aventi una superficie compresa tra mq 120 e mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000.
- L'altezza massima dei nuovi edifici è di mt 11,00 e comunque non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
- Distanze:
  - 1) minima tra fabbricati: mt 10,00 tra pareti finestrate;
  - 2) minima dal confine costruzioni sul confine o non inferiore a m 5,00;lungo gli assi viari è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente,
  - lasciando invariata la distanza tra fabbricati prospicienti gli stessi assi viari.
- Prescrizioni edilizie: Sono consentiti i cortili.

Note zona "B1" permangono caratteri edilizi ed elementi architettonici evidenziali nella Tav. 3.1 e 5.1 di cui al precedente art. 14, quanto capoverso, i quali dovranno essere mantenuti e tutelati. I progetti che risulteranno su aree ex o edifici o parti di essi, interessati dagli elementi di cui sopra, dovranno tenerne conto addebiendo soluzioni adeguate all'ambiente circostante.

Foto Tav. 4– Stralcio P.R.G. di Ribera con Individuazione Lotto 1, 2 e 3 - Immobile 1, 2 e 3.

**COPIA CONFORME ARCHITETTONICO  
U.T.C. COMUNE DI RIBERA 4° SETTORE - ATTIVITA' PRODUTTIVE ED URBANISTICA -**

COMUNE DI RIBERA

PROVINCIA DI MESSINA

COPIA CONFORME  
AUTOGRAFICA

ANONIMIZIONE

OGGETTO: PROGETTO IN EMERGENZA DEL FABBROCCATO V.500  
IN RIBERA (ME) IN VIA G. MATTEOTTI N°264  
C.47/MS (MI) 28/03/95, C.47/MS.17/95 (MI) 30/09/97  
RS, L. 66/99 (MI) 12/02/98.

Autore del P.R.A.  
Consulente Urbanistico  
Ing. Salvatore N. Pitti  
del 14/01/2007

DIRTAV  
MARIO MARRASIA

RIBERA, 11

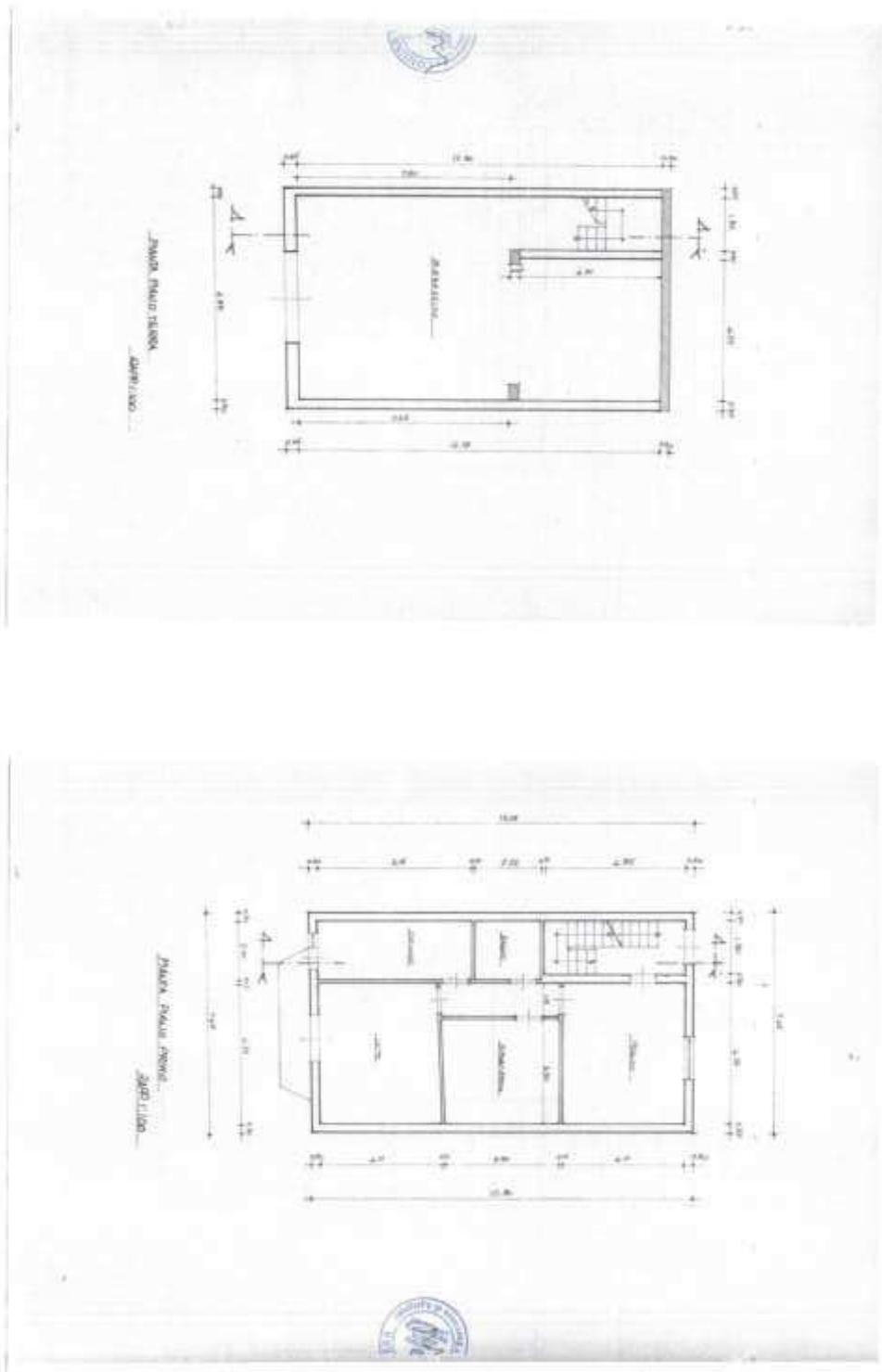
11 FEBBRAIO  
Ing. Salvatore N. Pitti



**Tav.68**

Foto Tav. 68– Copia Conforme progetto depositato presso U.T.C. di Ribera

**COPIA CONFORME ARCHITETTONICO**  
**U.T.C. COMUNE DI RIBERA 4° SETTORE - ATTIVITA' PRODUTTIVE ED URBANISTICA -**

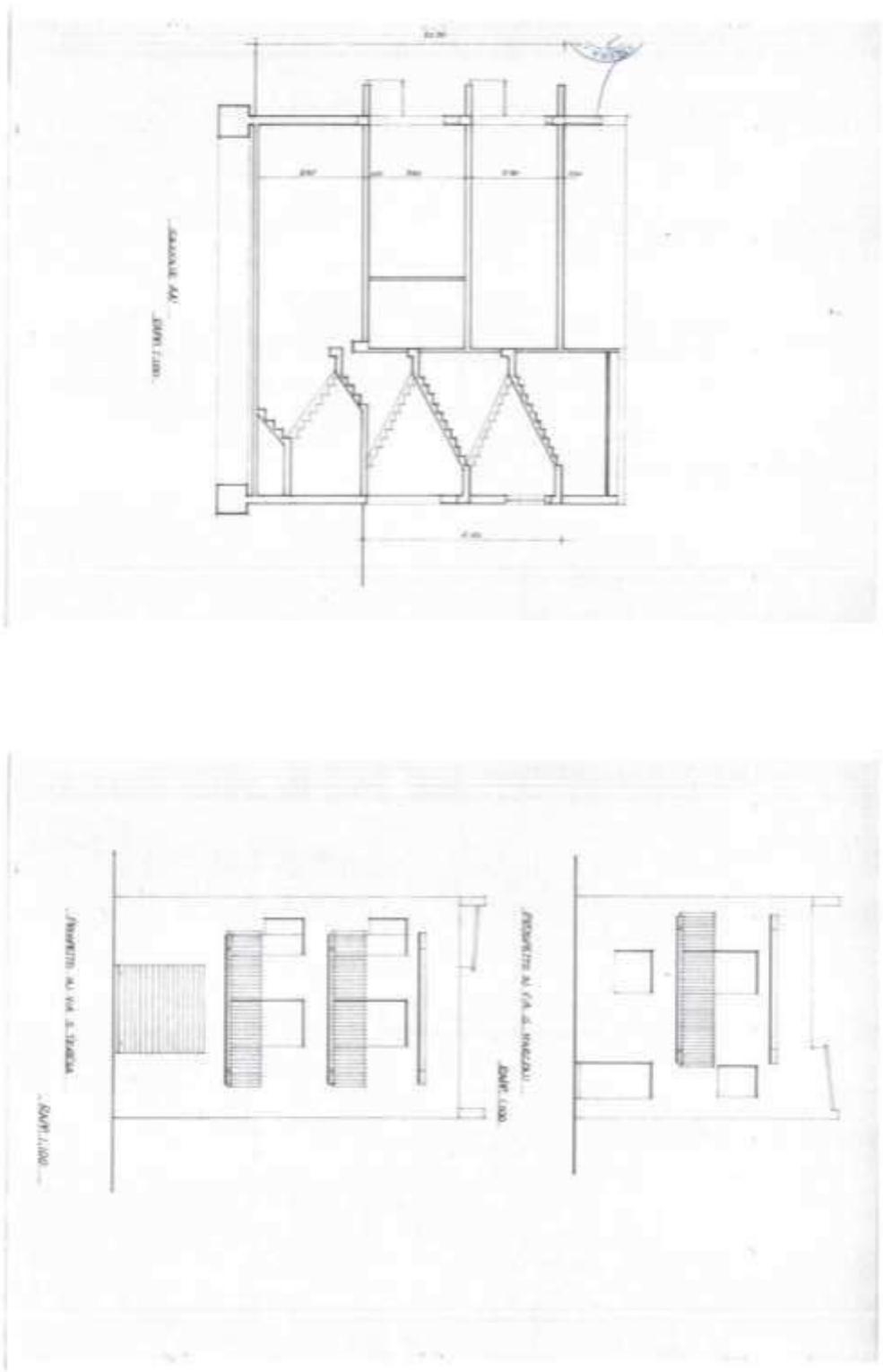


**Tav.69**

**Foto Tav. 69**– Copia Conforme progetto depositato presso U.T.C. di Ribera

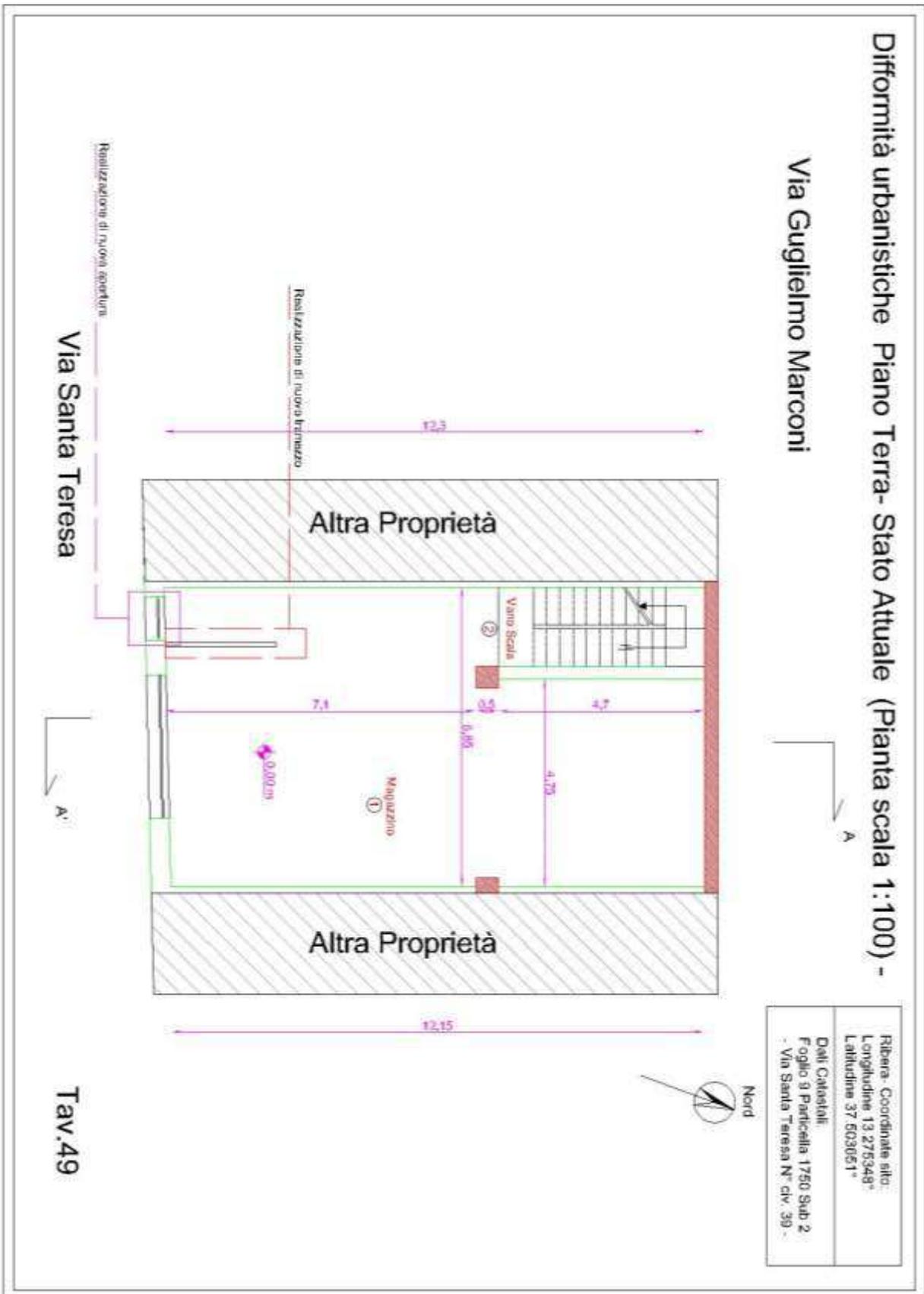


**COPIA CONFORME ARCHITETTONICO**  
**U.T.C. COMUNE DI RIBERA 4° SETTORE - ATTIVITA' PRODUTTIVE ED URBANISTICA -**



**Tav. 71**

Foto Tav. 71– Copia Conforme progetto depositato presso U.T.C. di Ribera

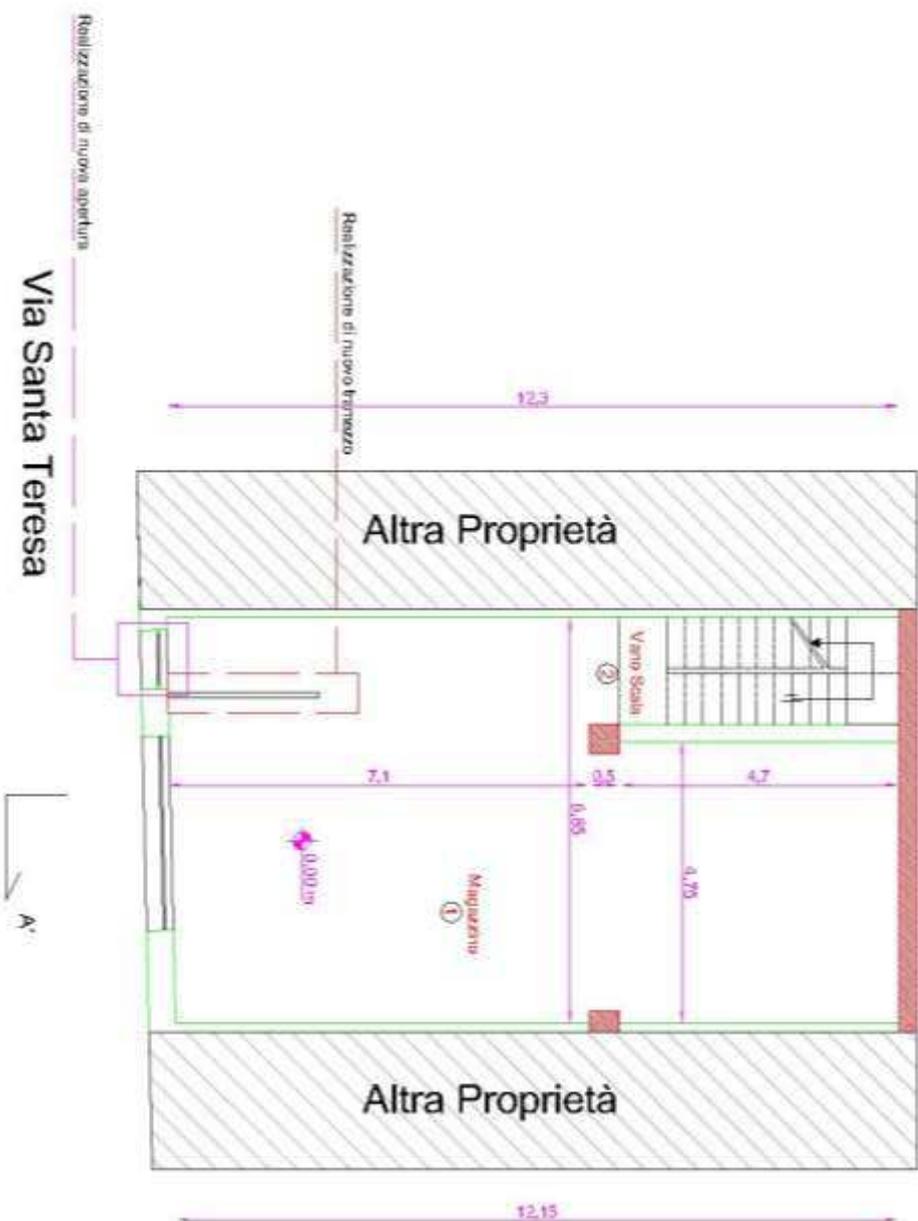


**Foto Tav. 49**– Individuazione difformità urbanistiche e stato attuale Lotto 1 Immobile1 – Rilievo Stato attuale **Foglio 9** particella 1750 sub. 2



**Diffornità catastali Piano Terra- Stato Attuale (Pianta scala 1:100) -**

**Via Guglielmo Marconi**



Ribera- Coordinate sito: Longitudine 13.275348° Latitudine 37.503651°
Dati Catastali Foglio 9 Particella 1750 Sub 2 - Via Santa Teresa N° Civ. 39 -



**Tav.51**

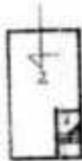
**Foto Tav. 51**– Individuazione diffornità catastali e stato attuale Lotto 1 Immobile1 – Planimetria catastale **Foglio 9** particella 1750 sub. 2

Referimento Top. Mappale n. 1147 del 17/11/1978  
Comune di Ribera Foglio n. 9 Particella n. 1750



Scala 1:2000

Piano Terzo  
No. 5 Terzo



Via G. Manzoni

Piano Primo



Piano Terra



Scala 1:500

Legenda	
Sub. 1	Spese Comune 17000 Contabile (Art. 101 sub. 5-5-A)
• 3	Abitazione a piano terra VIA G. MANZONI
• 3	Abitazione a piano terra VIA G. MANZONI
• 4	Abitazione a piano primo in corso di definizione

Ribera li

El. Terzo  
(Giovanni M. Pano Poligono)  
Incontro 14/6

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1989 - Data: 16/09/2021 - n. T86984 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2021 - Comune di RIBERA (11269) - Foglio: 9 - Particella: 1750 - Elaborato planimetrico >

Foto Tav. 10- Individuazione Lotto 1 Immobile1 - Planimetria catastale Foglio 9 particella 1750 sub. 2,3 e 4.

Min. B. e C. - Cassa Edilizia Urbana

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *P. Bona* Via *S. TERESA*  
Dint. *Comune P. Bona s. a. P. Bona* *LIMITI C. C. CON. 1452/88* *proprietario*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Fiscale di *Agropeto*

*Piano Terra*



*Agropeto*

*1/200*

**0326398**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE SCRIZIONI DUFFICIO

DATA  
PROF. V.

Completato dal *Geom. Miliano Poliforo*  
*C.F. MIL. COE. 34/21/8551*  
Lavori di tipo di *Geometria*  
della Provincia di *Agropeto*  
Data: *San'Arso Poliforo*

Imm. 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2022 - Comune di RIBERA(12699) - c. Foglio 9 - Particella 1750 - Subalterno 2 -  
VIA SANTA TERESA Piano T

Ultima planimetria in atti

Foto Tav. 8- Individuazione Lotto 1 Immobile1 - Planimetria catastale Foglio 9 particella 1750 sub. 2.