

Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Seconda Sezione Civile – Esecuzioni Forzate**

**PROCEDIMENTO N. 187/2022 R.G.E.**

**G.E. Dott. Paolo Petrolo**

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]  
[REDACTED] **Persona**  
**Giuridica)**

Codice Fiscale: [REDACTED]

Liquidatore: [REDACTED]

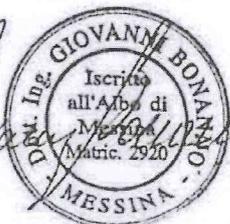
Controparte (debitore): [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Amministratore Unico: [REDACTED]

Immobili oggetto della causa: **Terreno sito in Messina Via Palermo, 265**

Il C.T.U.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
 Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
 P.I. 02837750831

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### INDICE DEGLI ARGOMENTI

#### Sommario

<b>1.0 Premessa</b> .....	3
<b>2.0 Mandato</b> .....	3
<b>3.0 Svolgimento delle operazioni peritali – (quesito 2a)</b> .....	5
<b>4.0 Identificazione dei beni immobili</b> .....	6
4.1 Identificazione catastale (quesito 2c) .....	7
4.2 Provenienza .....	8
4.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito 2b) .....	8
<b>5.0 Stato Urbanistico</b> .....	8
<b>6.0 Verifica della potenziale lottizzazione e divisibilità in natura del bene oggetto del pignoramento (quesito 2d e quesito 2e)</b> .....	12
<b>7.0 Relazione di stima conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. (quesito 2f.a, 2f.b, 2f.d)</b> .....	13
<b>ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b> .....	17
<b>ALLEGATO 2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO</b> .....	23
<b>ALLEGATO 3 – RISCONTRO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI MESSINA</b> .....	27
<b>ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b> .....	36
<b>ALLEGATO 5 – STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b> .....	39
<b>ALLEGATO 6 – PIANI DI ASSETTO TERRITORIALE VIGENTI</b> .....	41
<b>ALLEGATO 7 – TABELLA VALORI UNITARI DI MERCATO OMI</b> .....	44
<b>ALLEGATO 8 – PEC ACCESSO ATTI - DIP. EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI MESSINA</b> .....	45
<b>ALLEGATO 9 – ATTO PUBBLICO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE</b> .....	47



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno nato a Messina il 02/10/1975 e ivi residente con studio eletto in via Consolare Pompea, 963, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2920, giusta nomina del Tribunale di Messina – Dott. Paolo Petrolo del 26/07/2023, per il procedimento n. 187/2022 R.G.E. redige ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, sotto la propria responsabilità, la presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

### 1.0 Premessa

Con Decreto di fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno n. matr. 2920 (Albo degli Ingegneri di Messina), veniva nominato esperto nel procedimento n. 187/2022 R.G.E. in data 26.07.2023.

In data 01/08/2023 il sottoscritto davanti al Cancelliere Dott.ssa Anna Silvana Scaltrito prestava giuramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 187/2022, accettando l'incarico per la redazione di Consulenza tecnica di Ufficio.

### 2.0 Mandato

Si rappresenta di seguito l'oggetto del mandato conferito allo scrivente C.T.U. e precisamente:

- a) Verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei;
- b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

- all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- c) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- d) Verificare se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- e) Dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- f) redigere la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'**art. 568 c.p.c.**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

- a. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b. relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- d. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.

### **3.0 Svolgimento delle operazioni peritali – (quesito 2a)**

Esaminati i fascicoli riguardanti le parti in causa, il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione, di cui all'art. 567 C.p.c. esaminando i certificati notarili allegati e le planimetrie degli immobili in oggetto, procedendo ad accesso telematico presso il Catasto di Messina estraendo visure e planimetrie catastali (*Cfr.* Allegato 1 – Documentazione Catastale) relative all'immobile oggetto del superiore procedimento. Non si ritiene, pertanto, necessaria alcuna comunicazione atta all'integrazione della documentazione in atti, così come richiesto al quesito 2a.

Una volta comunicato preventivamente alle parti in causa l'inizio delle operazioni peritali, nel corso del sopralluogo avvenuto in data 14/09/2023 (*Cfr.* Allegato 2 – Verbale di sopralluogo), si è potuta verificare la corrispondenza dell'effettivo stato dei luoghi con i supporti planimetrici acquisiti al catasto, nonché con quelli presenti all'interno del fascicolo del procedimento n. 187/2022 R.G.E. Tutto ciò grazie alle misurazioni effettuate sui luoghi, successivamente rapportate ai superiori supporti planimetrici.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

All'epoca del sopralluogo, l'immobile è risultato regolarmente accessibile e privo di alcuna chiusura. Nel corso del sopralluogo si è accertato lo stato di abbandono in cui versa il terreno recintato e distinto al N.C.E.U. di Messina al foglio 108 particelle 1183, 1841, rilevando al suo interno la presenza di un'autovettura tipo [REDACTED] abbandonata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione fotografica – Foto 1).

Alle operazioni peritali effettuate sui luoghi, in data 14/09/2023, hanno presenziato per la parte creditrice il curatore del [REDACTED] il legale della curatela Avv. [REDACTED] per la parte debitrice non ha presenziato alcun soggetto. A tal proposito lo scrivente precisa che, nel corso mattinata del 14/09/2023, è stato contattato, a seguito di ricezione PEC da parte assente, ossia l'Amministratore unico della [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED] si giustificava verbalmente per l'assenza, adducendo motivi di salute, senza però produrre alcuna attestazione a riprova di quanto dichiarato al sottoscritto C.T.U..

#### 4.0 Identificazione dei beni immobili

Gli immobili sono siti all'interno del Comune di Messina in prossimità del civico 265 di via Palermo nelle adiacenze del Cpl. residenziale Ariston Park, risultano altresì censiti all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali nel foglio 108 alle particelle 1183 e 1841 (catasto dei terreni).

Il terreno in questione confina a Sud e a Est con le partt. 1817, 1818 e 1822 di proprietà [REDACTED] a Nord e a Ovest con le partt. 1152, 1182, 1195 e con la particella condominiale 1184, mediante la quale viene esercitato l'accesso dalla via Palermo.

L'ubicazione del bene in questione, secondo quanto disposto dalla Agenzia delle Entrate e riportato nelle tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), è: zona semi – centrale residenziale.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Trattandosi di immobile contrassegnato da due distinte particelle, nello specifico la 1183 e la 1841, entrambe distinte al catasto dei terreni, lo scrivente ha reputato sufficiente la documentazione urbanistica allegata all'atto di cessione di contratto e compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] al n. 16.118 del Repertorio e n. 5.887 di raccolta il 06/04/2012, in quanto la superiore certifica urbanistica, risulta datata 16.12.2011 e quindi in epoca successiva all'entrata in vigore dell'ultima Variante Piano Regolatore Vigente.

#### 4.1 Identificazione catastale (quesito 2c)

I dati identificativi catastali sono i seguenti:

- 1) Terreno sito in via Palermo, 265 adiacente Cpl. Ariston Park, allibrato in catasto dei terreni al foglio 108 particella 1183, classe 3, qualità particella Uliveto – Superficie 327 mq; reddito dominicale 1,18 €, reddito agrario 1,35 €
- 2) Terreno sito in via Palermo, 265 adiacente Cpl. Ariston Park, allibrato in catasto dei terreni al foglio 108 particella 1841, Categoria F/1, Consistenza 60 mq.

Le proprietà dei superiori terreni, secondo le visure catastali per immobile risulta la seguente per entrambe: [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

In catasto le unità immobiliari sono rappresentate graficamente nello stralcio planimetrico allegato alla presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio (*Cfr.* Allegato 1 – Documentazione Catastale).

Alla luce delle superiori risultanze in merito agli accertamenti catastali eseguiti dallo scrivente, si riscontra la piena regolarità documentale e l'assenza di eventuali difformità comportanti potenziali variazioni per l'aggiornamento del catasto (quesito 2c).



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

#### 4.2 Provenienza

Entrambi beni immobili sono pervenuti all'odierna ditta proprietaria tramite atto pubblico di cessione di contratto e compravendita stipulato presso il Notaio Dott. [REDACTED] n. 16.118 del Repertorio e n. 5.887 di raccolta il 06/04/2012

#### 4.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito 2b)

Si fa riferimento alle certificazioni notarili in atti.

Si rende inoltre noto che dall'indagine eseguita dallo scrivente presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, eseguita dallo scrivente in data 18/01/2023 (Cfr. Allegato 3 – Risccontro Ispezione Ipotecaria per soggetto e per immobili), non si evince, per gli immobili oggetto della presente C.T.U., ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella relativa al procedimento n. 187/2022 R.G.E.(quesito 2b).

Il sottoscritto, previa indagine documentale esperita a mezzo PEC in data 09/01/2024 allo studio del Dott. Notaio [REDACTED] ha individuato gli estremi di registrazione dell'atto pubblico di provenienza ultraventennale del bene oggetto di C.T.U.. Tramite i superiori dati si è proceduto all'accesso atti pubblici, presso l'archivio notarile, acquisendo copia dell'atto n. 39.295 del repertorio (14/03/1977 n. 2686 di raccolta trascritto il 16/03/1977 cas. 5027, vol. 2924, n. 4400) (cfr. Allegato 9 – Atto di provenienza ultraventennale).

#### 5.0 Stato Urbanistico

Lo studio urbanistico effettuato sull'immobile oggetto della esecuzione immobiliare n. 187/2022 R.G.E. è stato condotto sulla base del certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di cessione di contratto e compravendita stipulato presso il Notaio Dott. [REDACTED] n. 16.118 del Repertorio e n. 5.887 di raccolta il 06.04.2012. Tale documento, supportato dalle preventive verifiche dimensionali e di corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e urbanistiche, effettuate durante il



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

sopralluogo del 14/09/2023, risulta valido in quanto prodotto in epoca successiva all'entrata in vigore dell'ultima Variante al Piano Regolatore Vigente. Dal superiore supporto documentale si desume che l'intera superficie del bene, pari a 387 mq (327 mq la superficie della particella 1183 e 60 mq la superficie della particella 1841), ricadono da P.R.G. vigente (Cfr. Allegato 5.a – Stralcio P.R.G. Vigente Tav. B2a.19) all'interno del P.P.R. (Piano di Risanamento), ambito "B" Giostra, Ritiro e precisamente in zona Brb 1 - zona di recupero urbanistico ed edilizio; sottozona Via Palermo (Cfr. Allegato 5.b – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B Scheda 2).

Di seguito si riporta quanto dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. Ambito B e specificatamente all'art. 11 – Zone Brb: di recupero urbanistico e edilizio – sottozona via Palermo commi 5 e 6.

*Nei lotti ineditati è consentita l'edificazione relativamente al completamento di comparto e/o di isolato secondo le norme di seguito indicate per i singoli comparti nell'allegata scheda 2.*

*In generale salvo diversa specificazione la superficie edificabile interna al lotto non può superare il 70% della superficie del lotto per i lotti fino a 200 mq; il 60% per i lotti di superficie compresa tra 200 e i 400 mq; il 50% per superfici superiori ai 400 mq. Gli spazi liberi sono di pertinenza delle abitazioni e saranno sistemati esclusivamente a verde o parcheggi.*

Nel caso specifico del bene oggetto del Procedimento n. 187/2022 R.G.E. questi ricade nella "Sottozona di Via Palermo Brb1 per la quale, da quanto cita la Scheda 2 (Cfr. Allegato 5.b – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B Scheda 2), è consentita **un'altezza massima dei fabbricati di 17,0 ml., numero 5 elevazioni fuori terra e un rapporto di copertura pari al 60% (trattandosi di superficie compresa fra 200 e 400 mq.).** Alla luce di quanto sopra riportato sarà possibile edificare una superficie pari a  $\text{mq. } 387 \times 0,60 = 232,20 \text{ mq}$  x numero 5 elevazioni pari a **1.161,00 mq.**



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

Il terreno si presenta su un unico livello, pressoché pianeggiante e pavimentato in conglomerato cementizio. Sul lato Sud del lotto si riscontra un terrapieno sostenuto da gabbioni in rete metallica riempiti con pietrame, il resto del perimetro risulta interamente recintato con rete metallica, con la sola eccezione del fronte Est, il cui confine con la particella 1822 non risulta delineato e quindi mantenendo una sorta di soluzione di continuità tra le due proprietà prive di qualsiasi sorta di separazione.

Allo stato attuale l'area versa in condizioni manutentive pessime, con presenza di erbacce e fitti rovi uniformemente distribuiti sull'intera superficie del lotto in questione.

L'immobile in tutta la sua interezza ricade all'interno del complesso residenziale Ariston Park disponendo di accesso carrabile raggiungibile attraverso la viabilità interna del sopra citato plesso edilizio.

Il terreno ricade in un contesto urbanizzato, con andamento planimetrico vario e la presenza di dislivelli anche di notevole entità. Tutto ciò comporta l'adozione di idonei accorgimenti per la stabilità delle opere strutturali relative alla potenziale edificazione residenziale. Gli interventi edificatori necessiteranno di fondazioni indirette su palificazioni e opere strutturali a sostegno del pendio.

Appare evidente che lo sfruttamento del territorio ai fini edificatori, non si concretizza esclusivamente con la sola osservanza dei parametri riportati negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. e P.P.R.), ma preventivamente attraverso il rispetto del regime vincolistico corrente (dai punti di vista paesaggistico, naturalistico, morfo-idrogeologico, etc.) nell'area interessata dall'intervento edilizio.

Nessuno titolo autorizzativo edilizio (Permesso di Costruire, Concessione Edilizia, D.I.A., S.C.I.A., etc.) può essere conseguito in aree sottoposte a tutela se non attraverso il rilascio di pareri, nullaosta o autorizzazione da parte degli enti preposti alla vigilanza nei settori Paesaggistico, Naturalistico, Morfo-Idrogeologico, etc.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Nel caso di specie lo studio di fattibilità preliminare eseguito dallo scrivente, indispensabile per confermare l'effettiva edificabilità dell'area secondo gli indici dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, è stato eseguito in ottemperanza ai seguenti piani di assetto territoriale:

- Piano di Assetto Idrogeologico (Rischio Geomorfologico e Pericolosità Idraulica) (Cfr. Allegato 6a);
- Piani di Gestione dei Monti Peloritani (Cfr. Allegato 6b);
- Piano Paesaggistico Messina Ambito 9 (Beni Paesaggistici e Regimi Vincolistici) (Cfr. Allegato 6c).

Dall'esame dello stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico si evince che, l'immobile oggetto del procedimento n. 187/2022 R.G.E., non ricade in nessuna delle zone a Rischio Geomorfologico e Pericolosità Idraulica e, quindi, non è soggetto ad alcun vincolo di inedificabilità, né alla presentazione di uno studio di compatibilità geomorfologica, da sottoporre al rilascio di nullaosta preventivo da parte dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico di Sicilia (Genio Civile Messina).

Per quanto concerne il regime vincolistico dal punto di vista ambientale, si evince dall'esame dello stralcio del Piano di Gestione dei Monti Peloritani, che il bene in questione ricade all'interno della Zona a Protezione Speciale (ZPS) ITA 030042 e, specificatamente, l'habitat di interesse è 82.3A (Sistemi Agricoli Complessi), ciò comporta, ai fini del rilascio del titolo autorizzativo edilizio necessario all'edificazione dell'area, lo scioglimento del vincolo, che avverrà solo attraverso la presentazione di una appropriata Valutazione di Incidenza, volta al rilascio di autorizzazione da parte dell'Autorità Competente dell'Assessorato Regionale Sicilia del Territorio e dell'Ambiente.

L'esame dello stralcio del Piano Paesaggistico Messina Ambito 9, conduce a identificare l'area di interesse al di fuori della perimetrazione sottoposta a tutela sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto di vista architettonico – monumentale, ciò esula dalla presentazione del potenziale progetto presso la Regione Sicilia – Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina ai fini del rilascio della relativa autorizzazione.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Alla luce della specifica localizzazione dell'immobile, lo scrivente non reputa opportuno alcun ulteriore approfondimento in merito al potenziale regime vincolistico dal punto di vista edificatorio dell'area in questione, evitando la trattazione di ulteriori piani territoriali vigenti all'interno del Comune di Messina.

In conclusione, quanto sopra riportato in merito all'edificazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti (rapporto di copertura pari al 60%, altezza massima dei fabbricati 17 ml., numero massimo di piani fuori 5), risulta effettivamente realizzabile, alla luce del preliminare studio di fattibilità condotto dallo scrivente CTU.

#### **6.0 Verifica della potenziale lottizzazione e divisibilità in natura del bene oggetto del pignoramento (quesito 2d e quesito 2e)**

Il bene in questione avendo un'estensione alquanto contenuta, pari a 387 mq. (327 mq. la consistenza della particella 1183 e 60 mq. quella della particella 1841), nonostante si possa facilmente suddividere nei due lotti rappresentati dalle particelle catastali identificative al N.C.E.U. di Messina (partt. 1183 e 1841), mal si presta alla lottizzazione.

Da quanto sinora desunto, come riportato dai supporti cartografici, unitamente alla documentazione in atti e a quella prodotta dallo scrivente, si reputa più opportuno mantenere invariata la condizione allo stato di fatto del bene (quesito 2d).

Quanto sopra sottolineato, alla luce del pignoramento effettuato *in todo* e tenuto conto di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078, il bene non è divisibile in natura, inoltre l'accesso al bene avviene attraverso cancello posto sulla particella 1841 e la particella 1183 si presenta priva di sbocco e non è possibile crearne uno alternativo, che ne garantisca l'accesso indipendente alla particella 1183.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

## 7.0 Relazione di stima conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. Att.

### C.p.c. (quesito 2f.a, 2f.b, 2f.d)

La consistenza dell'immobile oggetto del procedimento ai fini della stima dell'immobile consta della determinazione della Superficie esterna lorda (SEL), così come prevede il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il metodo di stima personalmente più opportuno relativamente allo specifico bene in questione risulta essere il metodo di stima del “costo di costruzione”. Tale metodo consiste nel raffrontare i potenziali ricavi previsti dalla ipotetica edificazione con i costi inerenti alla costruzione, desumendone il valore dell'area edificabile.

La stima dell'immobile tiene conto oltre ai parametri edilizi dettati dagli strumenti urbanistici vigenti anche di determinati aspetti quali esposizione, luminosità, panoramicità e caratteristiche dimensionali.

Nell'attribuire il più consono valore unitario al bene oggetto della stima, si è tenuto conto della realtà tecnica – economica, della personale conoscenza del mercato immobiliare attuale, nonché delle informazioni raccolte dagli operatori economici di zona; il tutto rapportato allo stato attuale.

Per meglio rappresentare il bene oggetto della stima, lo scrivente, nel corso del sopralluogo del 14/09/2023, ha prodotto documentazione fotografica attestante l'intero compendio pignorato (Cfr. Allegato 4 – Documentazione fotografica).

Lo scrivente, al fine di eseguire una stima più consona possibile alla condizione economica attuale del bene, ha eseguito un'indagine duplice presso la parte ricorrente e negli uffici comunali alla ricerca di un eventuale titolo autorizzativo edilizio in corso di validità (Concessione Edilizia. Permesso di Costruire, D.I.A., etc.) e riferito all'immobile oggetto del procedimento. La ricerca è stata svolta al fine di portare al bene oggetto di perizia un valore aggiunto, in quanto la presenza del titolo autorizzativo ne fa acquisire valore rispetto ad un qualsiasi terreno che ne risulta sprovvisto così come richiesto al quesito 2f.b.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Lo scrivente ha, quindi, chiesto al curatore del [REDACTED]  
[REDACTED] se  
fosse mai stata in possesso del sopra citato titolo, la curatela ha risposto negativamente.

Successivamente lo scrivente ha inoltrato regolare istanza per l'accesso atti presso il Comune di Messina Dipartimento Edilizia Privata, trasmessa a mezzo PEC in data 08/01/2024 protocollo n. 5016/2024 (Cfr. Allegato 8 – Accesso Atti Dipartimento Edilizia Privata Comune di Messina). Il giorno successivo il C.T.U. si è recato presso gli Uffici comunali dell'Urbanistica di Messina, procedendo alla prima necessaria ricerca volta ad individuare la presenza del potenziale titolo autorizzativo edilizio in questione, grazie al supporto dei funzionari Dott.ssa [REDACTED] e Arch. [REDACTED] si è potuto riscontrare la totale assenza di quanto ricercato.

La documentazione attestante la mancata sussistenza del titolo autorizzativo edilizio sull'immobile oggetto della presente C.T.U., non potrà essere allegata alla presente relazione di stima, in quanto la sua emissione necessita di tempi tecnici superiori a quelli previsti dal mandato conferitomi. Per questi motivi si procederà all'integrazione della stessa, appena perverrà al sottoscritto ed in tempi successivi al deposito della presente perizia, pertanto si procederà alla stima con la sola verifica verbale eseguita presso l'archivio multimediale del Comune di Messina.

Appurato che gli immobili oggetto del procedimento n. 187/2022 R.G.E. non hanno allo stato di fatto alcun titolo autorizzativo edilizio, né tanto meno di alcun atto di sanatoria, raccolte le dichiarazioni telefoniche dell'occupante nella persona di [REDACTED]  
[REDACTED] assente all'avvio delle operazioni peritali del 14/09/2023, raccolta la documentazione catastale, urbanistica e i relativi stralci dei piani territoriali, necessari a identificare e dimensionare il bene, si può procedere come segue alla stima, utilizzando il sopracitato metodo del "costo di costruzione".



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
 Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
 P.I. 02837750831

La superficie edificabile commerciale insediabile alla luce dei parametri urbanistici vigenti (Cfr. Allegato 5.b - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B Scheda 2) è pari a:

Superficie edificabile commerciale = SEL (Superficie esterna lorda) x 60% x 5 elev. f.t. =

Superficie edificabile commerciale = 387mq x 0.60 x 5 elev. f.t. = **1.161,00 mq**

Per calcolare i ricavi desumibili dalla vendita della superficie edificabile, si fa riferimento ai Valori Unitari pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) (Cfr. Allegato 7 – Tabella Valori Unitari OMI), relativi alla zona C3 – Semicentrale – Abitazioni civili: Min. 870,00 €/mq e Max 1.300,00 €/mq riferiti al 1° semestre 2023.

Alla luce di quanto desunto dagli studi effettuati sugli immobili oggetto della stima, si può considerare congruo il valore medio tra i due valori unitari tabellati e, quindi, pari a 1.085 €/mq..

Dal prodotto del valore unitario medio per la superficie edificabile commerciale, si ottiene il Valore residenziale pari a:

Valore residenziale = Valore Unitario medio x Superficie commerciale residenziale =

Valore residenziale = 1.085,00 €/mq x 1.161,00 = 1.259.685 €

Tenuto conto che l'intervento ipotizzabile e più consono all'area in questione, risulta essere quello a carattere esclusivamente residenziale senza particolari caratteristiche di pregio; che per la realizzazione del fabbricato residenziale in questione è necessario adottare specifici accorgimenti strutturali volti alla stabilità del pendio lato Sud; che l'edificazione deve tener conto, inoltre, dei costi tecnici -amministrativi e dell'utile d'impresa, si ritiene congruo un costo di costruzione unitario pari a 300,00 €/mq e un'altezza del fabbricato pari a 16,50 ml. (inferiore all'altezza massima prescritta nella scheda 2 dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B, pari a 17,00 ml.) da cui si ottiene il costo di costruzione complessivo dell'opera pari a:

Costo di costruzione edificio = Costo unitario x (Superficie di impronta edificio x altezza edificio) =

Costo di costruzione edificio = 300,00 x (387 x 0.60 x 16.50) = 1.149.390,00 €.



Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

Dalla differenza tra il Valore del residenziale dell'ipotetico edificio e il Costo di costruzione del medesimo edificio, si desume il Valore commerciale del terreno:

Valore commerciale del Terreno = Valore del Residenziale edificio – Costo di costruzione edificio =

**Valore commerciale del Terreno = 1.259.685,00 € – 1.149.390,00 € = 110.295,00 €**

A tal fine si allega:

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 – Strumenti Urbanistici vigenti

Allegato 6 – Piani di Assetto Territoriale

Allegato 7 – Tabella valori Unitari OMI

Si precisa che trattandosi di terreni non è possibile redigere alcuna attestazione di prestazione energetica (quesito 2f.d).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto

Messina 18/01/2024

Il C.T.U.



## **ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- **All. 1.a Inquadramento Ortofoto con sovrapposizione planimetria catastale**
- **All. 1.b Visura Catastale foglio 108 particella 1183**
- **All. 1.c Visura Catastale foglio 108 particella 1841**
- **All. 1.d Estratto di mappa catastale foglio 108 partt. 1183 e 1841**

### **ALLEGATO 1.a Inquadramento Ortofoto con sovrapposizione planimetria catastale**



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 108 Particella 1183

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 1,18  
agrario Euro 1,35

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 327 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/05/2005 Pratica n. ME0117289 in atti dal 01/07/2005 IS.84811/05 (n. 84811.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 108 Particella 1183

TIPO MAPPALE del 16/06/2005 Pratica n. ME0107739  
in atti dal 16/06/2005 TM.78453/78 (n. 78453.1/1978)

**Annotazione di immobile:** VARIATA DI INTESTAZIONE  
PER ERRORE COMMESSO NELLA REGISTRAZIONE  
DELT.M.78453/78

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 1,18  
agrario Euro 1,35

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 327 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/05/2005 Pratica n.  
ME0117289 in atti dal 01/07/2005 IS.84811/05 (n.  
84811.1/2005)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
06/04/2012 Repertorio n. 16118 - TRASCRIZ  
8729/2012 CANC.ANNOT. Voltura n. 14314.1/2012 -  
Pratica n. ME0134907 in atti dal 30/05/2012



*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 108 Particella 1841

**Classamento:**

Categoria F/1<sup>a</sup>), Consistenza 60 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA PALERMO n. 265 Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 Pratica n. ME0239621 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 165247.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 108 Particella 1841

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 108 Particella 1841

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/03/2007 Pratica n. ME0145953 in atti dal 30/03/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 941.1/2007)

> **Indirizzo**

VIA PALERMO n. 265 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/03/2007 Pratica n. ME0145953 in atti dal 30/03/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 941.1/2007)



> **Dati di classamento**

Categoria F/1<sup>a</sup>), Consistenza 60 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014  
Pratica n. ME0239621 in atti dal 30/05/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 165247.1/2014)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/04/2012 Pubblico ufficiale   
 Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 16118 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 8729.1/2012 Reparto PI di MESSINA in atti dal  
24/04/2012

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana





**ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Foto 1**



**Foto 2**





**Foto 3**



**Foto 4**





**Foto 5**



**Foto 6**

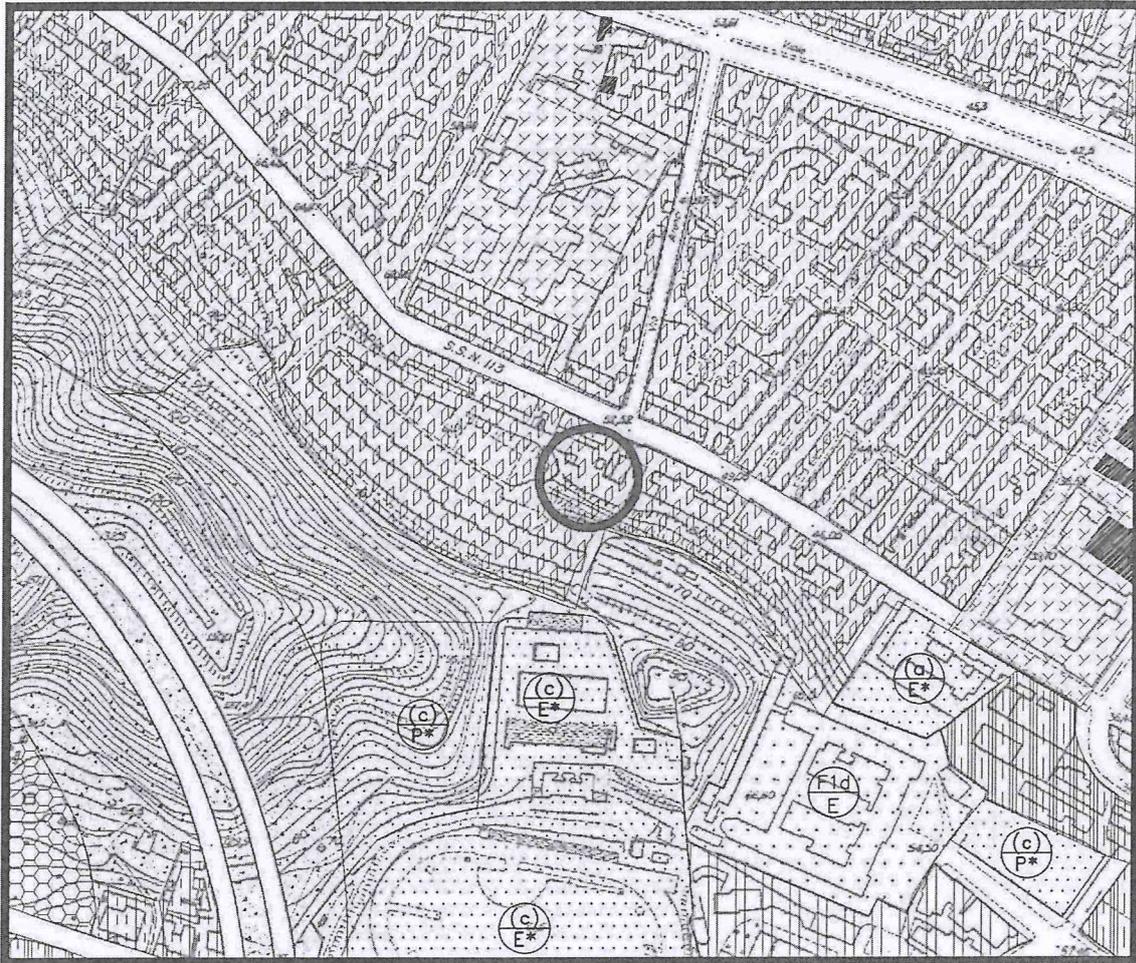


## **ALLEGATO 5 – STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

- **All. 5.a Stralcio di P.R.G. Vigente Tav. B2a.19**
  
- **All.5.b Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B Scheda 2**



All. 5.a Stralcio di P.R.G. Vigente Tav. B2a.19



All.5.b Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.P.R. Ambito B Scheda 2

SCHEDA 2: QUADRO RIASSUNTIVO  
 DISCIPLINA DELLE ZONE BRa BRb "DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO"

MP.	SUPERF.	VOLUME ESISTENTE	V/S	I.F.	VOLUME EDIFIC.	DIFF.	H.MAX	ELEV.	RAPP.	NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
							VOLUME	METRI	F.T.	COFER.
<b>OTTOZONA TREMONTI</b>										
ta1	7.000	9.224	1,3177	-	-	-	10,5	3	40	
ta2	4.940	5521	1,1176	-	-	-	10,5	3	40	
ta3	6.000	6391	1,0651	-	-	-	10,5	3	40	
ta4	4.748	7251	1,5271	-	-	-	10,5	3	40	
ta5	2.580	3205	1,2422	-	-	-	10,5	3	40	
ta6	3.550	773	0,2177	-	-	-	10,5	3	40	
<b>TOTALE</b>	<b>28.818</b>	<b>32.365</b>	<b>1,1230</b>							
<b>OTTOZONA DI VIA PALERMO</b>										
tb1	11.860	67.507	5,6919	-	-	-	17	5	50-70	
tb2	3.400	6.876	2,0223	-	-	-	14	4	50-70	



## **ALLEGATO 6 – PIANI DI ASSETTO TERRITORIALE VIGENTI**

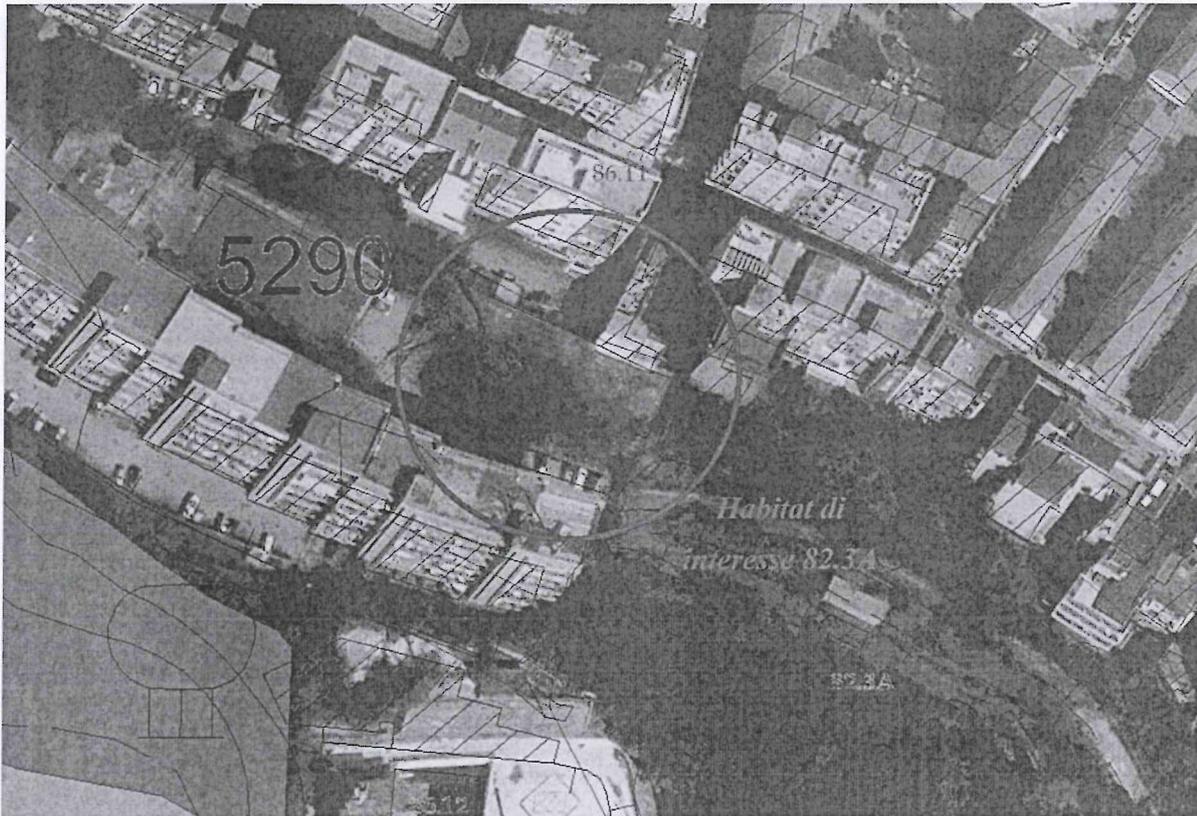
- **All. 6.a Piano di Assetto Idrogeologico (Rischio Geomorfologico e Pericolosità Idraulica)**
  
- **All. 6.b Piani di Gestione dei Monti Peloritani**
  
- **All. 6.c Piano Paesaggistico Messina Ambito 9 (Beni Paesaggistici e Regimi Vincolistici)**



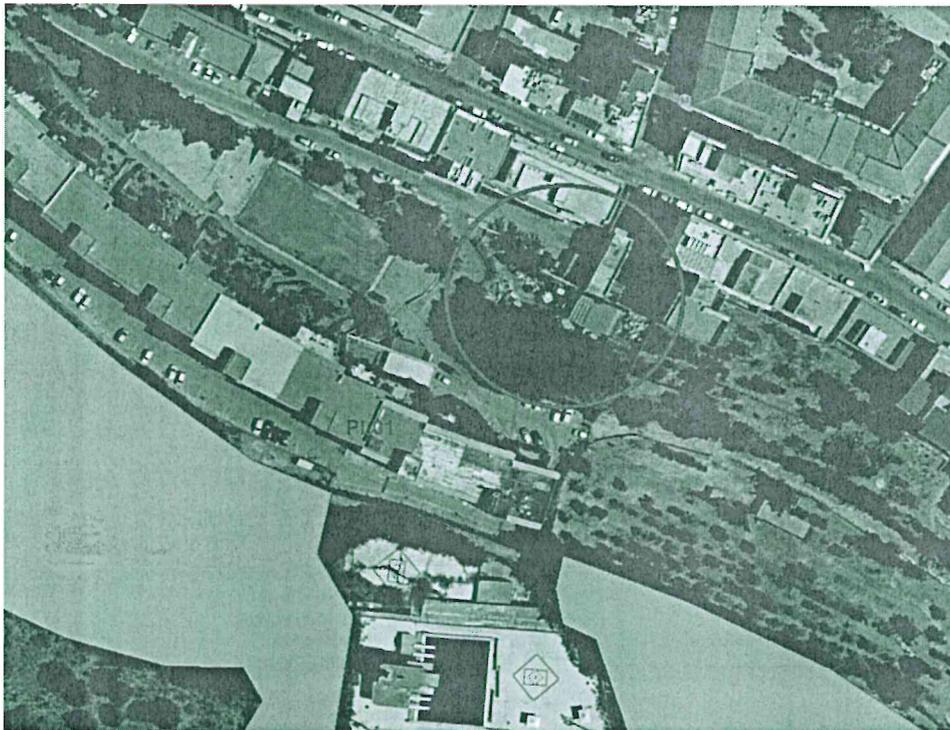
### All. 6.a Piano di Assetto Idrogeologico (Rischio Geomorfologico e Pericolosità Idraulica)



### All. 6.b Piani di Gestione dei Monti Peloritani

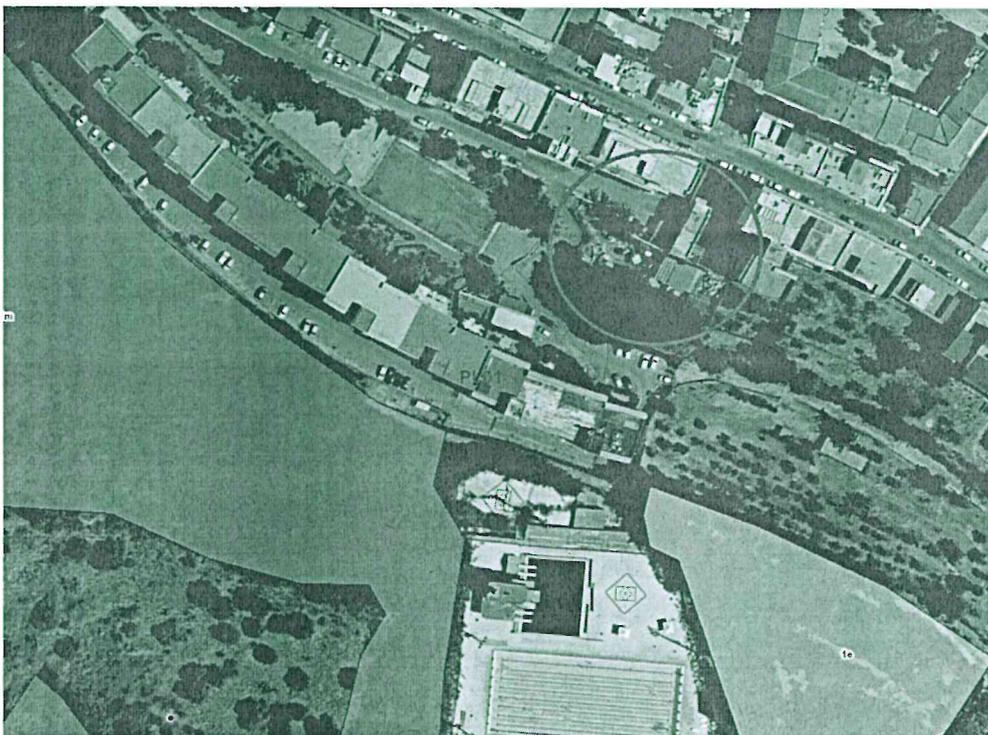


### All. 6.c Piano Paesaggistico Messina Ambito 9 (Beni Paesaggistici e Regimi Vincolistici)



Legenda	
Piano Paesaggistico Messina Ambito 9 - Beni Paesaggistici	
paesaggi locali	<input type="checkbox"/>
Vincoli Archeologici art.10 D.lgs.42-04	<input checked="" type="checkbox"/>
aree di interesse archeologico - art.142 lett. m D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree riserve regionali - art.142 lett. f D.lgs.42-04	<input checked="" type="checkbox"/>
aree parco regionale Alcantara - art.142 lett. f D.lgs.42-04	<input checked="" type="checkbox"/>
aree costa 300m.- art.142 lettera D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree al di sopra 1200 m.- art.142 lett.d D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree laghi 300m.- art.142 lett. b D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree fiumi 150m.- art.142 lett. c D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree boscate - art.142 lett. g D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree tutelate - art.136 D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>
aree tutelate - art.134 lett. c D.lgs.42-04	<input type="checkbox"/>

**BENI PAESAGGISTICI**



Legenda	
Piano Paesaggistico Messina Ambito 9 - Regimi Normativi	
paesaggi_locali	<input type="checkbox"/>
contesti	<input type="checkbox"/>
regimi normativi	
livello di tutela 1	<input type="checkbox"/>
livello di tutela 2	<input type="checkbox"/>
livello di tutela 3	<input type="checkbox"/>
Aree di recupero	<input checked="" type="checkbox"/>

**REGIMI NORMATIVI**



## ALLEGATO 7 – TABELLA VALORI UNITARI DI MERCATO OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTE TRAPANI ALTO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 28

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1300	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	2,7	4	N
Autorimesse	NORMALE	550	810	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	500	760	L	3,7	5,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	480	720	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	400	590	L	2,2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,5	6,5	N





**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Seconda Sezione Civile – Esecuzioni Forzate**

**PROCEDIMENTO N. 187/2022 R.G.E.**

**G.E. Dott. Paolo Petrolo**

**Indicazioni richieste dal delegato alla vendita ai fini della corretta  
predisposizione dell'avviso di vendita immobili pignorati**

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]

**Giuridica)**

Codice Fiscale: [REDACTED]

Liquidatore: [REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Amministratore Unico: [REDACTED]

Delegato alla vendita: **Dott.ssa Gabriella Abbratozzato**

Immobili oggetto della causa: **Terreno sito in Messina Via Palermo, 265**

Il C.T.U.



Il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno nato a Messina il 02.10.1975 e ivi residente con studio eletto in via 38 R Fondo Fucile, Pal. 43/A, Int. 4, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2920, giusta nomina del Tribunale di Messina – Dott. Paolo Petrolo del 26.07.2023, per il procedimento n. 187/2022 R.G.E. e successivo Decreto del G.E. Dott. Paolo Petrolo del 29.10.2024 su provvedimento n. 187/2022 R.G.E. ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, sotto la propria responsabilità, produce le indicazioni richieste necessarie alla predisposizione dell'avviso di vendita per gli immobili oggetto del pignoramento.

### **1.0 Premessa**

In data 30.10.2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno, C.T.U. nel procedimento n. 187/2022 R.G.E. riceveva a mezzo PEC l'incarico di produrre le indicazioni necessarie alla corretta predisposizione dell'atto di vendita degli immobili siti in Messina, via Palermo, 265 limitrofi al Cpl. "Ariston Park" e censiti al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108 partt. 1183 e 1841.

### **2.0 Mandato**

Il C.T.U., alla luce della richiesta pervenuta del Tribunale di Messina – II Sezione Civile Ufficio delle Esecuzioni in data 30.10.2024 ed esaminata la documentazione prodotta dal delegato alla vendita Dott.ssa Gabriella Abbratozzato, specifica quanto in merito alla servitù di passaggio insistente sulla particella 1184 al foglio 108, terreno di proprietà del condominio denominato "Ariston Park".

### **3.0 Attività di verifica dell'esistenza della servitù**

La verifica dell'esistenza della servitù indispensabile e conseguentemente la sua validità attraverso un titolo che legittimi l'accesso al fondo oggetto del pignoramento, è avvenuta attraverso il confronto tra l'atto di provenienza pluriventennale (riportato in relazione all'allegato 9 e che nel presente

elaborato si riporta all'allegato A), raffrontato con l'estratto di mappa catastale attuale (Cfr. Allegato B) e le visure storiche catastali degli immobili pignorati (Cfr. Allegato C).

Nello specifico le particelle 1183 e 1841 hanno origine dalla particella 352, pervenuta alla [redacted] con atto di vendita del 14.03.1977 n. repertorio 39295 e n. raccolta 2686 in notar Dott. [redacted] (Cfr. Allegato A). Per Tipo Mappale 78453/78 registrato in atti il 16.06.2005, dalla originaria particella 352 scaturiscono le particelle 1330, 1331 e 1332. Successivamente dalla particella 1332 ha origine, per Tipo Mappale 78453/78 registrato in atti in data 16.06.2005, la particella **1183**, mentre per Tipo Mappale 78453/78 registrato in data 16.06.2005 dalle sopra citate particelle 1330, 1331 e 1332 ha origine la particella 1184 e da questa, con Tipo Mappale 116471 del 13.03.2007 ne scaturisce l'attuale particella **1841**.

L'atto di provenienza pluriventennale (Cfr. Allegato A) accerta l'esistenza della servitù dalla prima vendita dell'intera particella 352 come riportato all'art. 4 pagina 4 del superiore atto di compravendita. Tale servitù risulta estesa ad altre particelle non oggetto della vendita in favore della [redacted], nonché dei fabbricati che eventualmente in prosieguo saranno edificati.

Anche il Regolamento condominiale a pag. 4 comma 3, evidenzia la sussistenza della predetta servitù (Cfr. Allegato D).

Si conviene che l'atto di compravendita in questione già dal 1977 costituisce titolo valido e probante la legittimità della servitù di passaggio pedonale e carrabile indispensabile per l'accesso al fondo.

Tecnicamente si aggiunge a quanto dimostrato appena sopra, che il bene oggetto della vendita (particelle 1183 e 1841) rappresenta un lotto intercluso il cui unico accesso pedonale e carrabile può avvenire unicamente dalla via Palermo attraverso la strada interna all'attuale complesso condominiale denominato "Ariston Park" e censita al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108 particella 1184.

Si cita, inoltre, testualmente dall'atto di Cessione e Contratto Di Compravendita *“la parte venditrice dichiara che è stata costituita in favore del terreno venduto, e a carico dei terreni facenti parte del limitrofo condominio ARISTON Park una servitù di passaggio che consenta l'accesso carrabile al terreno in oggetto”*. Inoltre, la condizione del bene identificata come fondo intercluso (terreno che non gode di accesso alla pubblica via, perché risulta circondato da fondi appartenenti ad altri) scaturisce ex art. 1051 c.c. il diritto di servitù di passaggio in favore del fondo stesso.

Ai fini di una corretta predisposizione della vendita degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U ha richiesto, con prot. n. 356518 del 12.11.2024, al Comune di Messina – Dipartimento Pianificazione Urbanistica il rilascio di Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto della vendita. Tale documento attualmente in attesa di rilascio sarà integrato una volta pervenuto allo scrivente.

#### **4.0 Conclusioni**

Quanto anzidetto evidenzia che, allo stato di fatto, esiste un diritto reale di servitù di passaggio, pedonale e carrabile, statuito nell'atto di provenienza (Cfr. Allegato A), successivamente consolidato nel regolamento condominiale del complesso edilizio denominato “Ariston Park” (Cfr. Allegato D), nonché citato nell'Atto di Cessione e Compravendita n. repertorio 16.118, n. raccolta 5.887 del 06.04.2012 in Notar [REDACTED] Cfr. Allegato E), con il quale la [REDACTED] il fondo di mq. 387 costituito dalle particelle 1183 (mq. 327) e 1841 (mq. 60) al foglio 108.

A rafforzare l'evidenza della servitù di passaggio sopra citata incorre la caratteristica del bene pignorato (particelle 1183 e 1841), che rappresenta un fondo intercluso il cui unico accesso pedonale e carrabile può avvenire unicamente dalla via Palermo attraverso la strada interna all'attuale complesso

Dott. Ing. **Giovanni Bonanno**  
Ordine degli Ingegneri di Messina n°2920  
P.I. 02837750831

---

condominiale denominato "Ariston Park" e censita al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108  
particella 1184.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Messina 27.11.2024

Il C.T.U.



**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) ALLEGATO A – Atto di provenienza (pluriventennale)
- 2) ALLEGATO B – Estratto di mappa catastale (allo stato attuale)
- 3) ALLEGATO C – Visure storiche catastali partt. 1183 e 1841 al foglio 108
- 4) ALLEGATO D - Regolamento condominiale complesso edilizio "Ariston Park"
- 5) ALLEGATO E - Atto di Cessione e Compravendita n. repertorio 16.118, n. raccolta 5.887  
del 06.04.2012 in Notar XXXXXXXXXX



**CITTÀ DI MESSINA****Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche"**

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ [umberto.costa@comune.messina.it](mailto:umberto.costa@comune.messina.it)  
Pec: [attedabu@pec.comune.messina.it](mailto:attedabu@pec.comune.messina.it)

**IL DIRIGENTE**

**Vista** l'istanza, prot. **356518** del **12/11/2024** e **successiva integrazione prot. 381747 del 25/11/2024**, presentate dalla ditta **Bonanno Giovanni**;

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **26/11/2024**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

**Vista** la ricevuta del versamento di € 5,<sup>00</sup> effettuato in data **21/11/2024** - con codice **VCYL: 70** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/1);

**Vista** la ricevuta del versamento di € 5,<sup>00</sup> effettuato in data **21/11/2024** - con codice **VCYL: 69** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/3);

**Vista** la ricevuta del versamento di € 10,<sup>00</sup> effettuato in data **10/11/2024** - sul c.c. n° 14063986;

**Vista** la ricevuta del versamento di € 32,<sup>00</sup> effettuato in data **11/11/2024** (modello F23 marca da bollo virtuale) con codice **F2YV: 456/T**;

**ATTESTA**

**Che** la ricadenza delle particelle di seguito specificate - 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. 99/2014e nel P.P.R. (L.R. 6 luglio 1990, n° 10) Ambito "B", approvato con L.R. 15 maggio 2002, n° 4 - risulta:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	108	1183, 1841	Totalmente <b>all'interno dell'Ambito di Risanamento "B"</b> in zona <b>Brb1</b>

**Che** le suddette particelle sono interessate dal seguente vincolo di Piano: **Idrogeologico Forestale R.D.3267/1923**

**Restano comunque in vigore i vincoli non imposti dal P.R.G.**

**Che, inoltre,** le suddette particelle ricadono:

- **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), riadottato con D.A. n. 090 del 23.10.2019, 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. **[NON SOGGETTA a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.P.R.S. 6 luglio 1967 n. 705]**

Si precisa che dalla consultazione del geoportale Regionale ([www.sitr.regione.sicilia.it](http://www.sitr.regione.sicilia.it)) le particelle non ricadono all'interno delle aree con livello di tutela o di recupero.

- **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. approvato;**
- **all'esterno del P.A.I. adottato con D.S.G. n. 108 del 16/04/2021 e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 21/05/2021.**

**Che**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., le sudette particelle **NON ricadono** all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" per gli anni: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023;

**Che** le predette particelle sono presenti nella Visura n° 35006 del 2/1/2024 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 27/11/2024

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
(Sig.ra Silvia Sturতো)

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO  
(Geom. Umberto COSTA)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Antonino Martella)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
(Arch. Antonella Cutroneo)

**Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari**

p) Piani di Risanamento.

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”

# P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDA 2: QUADRO RIASSUNTIVO  
DISCIPLINA DELLE ZONE BRa BRb "DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO"

OMP.	SUPERF.	VOLUME ESISTENTE	V/S I.F.	VOLUME EDIFIC.	DIFF.	H.MAX VOLUME	ELEV. METRI	RAPP F.T. COPER.	NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
OTTOZONA TREMONTI									
Ra1	7.000	9.224	1,3177	-	-	-	10,5	3	40
Ra2	4.940	5521	1,1176	-	-	-	10,5	3	40
Ra3	6.000	6391	1,0651	-	-	-	10,5	3	40
Ra4	4.748	7251	1,5271	-	-	-	10,5	3	40
Ra5	2.580	3205	1,2422	-	-	-	10,5	3	40
Ra6	3.550	773	0,2177	-	-	-	10,5	3	40
OTALE	28.818	32.365	1,1230						
OTTOZONA DI VIA PALERMO									
Rb1	11.860	67.507	5,6919	-	-	-	17	5	50-70
Rb2	3.400	6.876	2,0223	-	-	-	14	4	50-70
Rb3	680	4.180	6,1470	-	-	-		3	50-70
									Per gli edifici individuati con la lettera A nella planimetria relativa è consentita solo la sopraelevazione di 1 piano da inserirsi armoniosamente nel prospetto esistente con particolare riferimento alle ringhiere che andranno conservate. Gli edifici "B" possono essere demoliti e ricostruiti seguendo le sagome e gli allineamenti, in planimetria ed in alzato degli edifici "A" rispetto ai quali è richiesto un organico inserimento.
Rb4	2.220	16.720	7,5315	-	-	-	14	4	50-70
Rb5	3.360	21.300	6,3392	-	-	-	14	4	50-70
Rb6	2.790	18.600	6,6666	-	-	-	11	3	50-70
Rb7	3.070	24.000	7,8175	-	-	-	11	3	-
									I corpi di fabbrica potranno avere uno spessore massimo di metri 15.00
Rb8	5.585	33.660	6,0268	-	-	-	14	4	50-70
									Le prescrizioni delle zone BRb si applicano esclusivamente ai lotti A, C, E. Per i lotti B e D sono ammessi solo gli interventi previsti per le aree sature.
BRb9	4.990	32.410	6,4949	-	-	-	17	5	50-70
BRb10	1.100	5.688	5,1709	-	-	-	17	5	50
									E' obbligatorio l' intervento sull' intero comparto. L' area inedificabile (50% della superficie è utilizzata a verde condominiale o parcheggio).
BRb11	3.740	18.000	4,8128	-	-	-	11	3	50-70
									Per i lotti A e B si prescrive che i fronti in altezza devono rispettare l'allineamento con gli edifici adiacenti sottoposti a vincolo di tutela, ai quali si niche e negli aggetti. Per il lotto C è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.
Rb12	2.770	21.090	7,6137	-	-	-	17	5	50-70
									Le norme relative alle zone BRb si applicano limitatamente al lotto A.
Rb13	5.196	19.232	3,7013	-	-	-	11	3	50-70
									E' consentita la sopraelevazione di un solo piano degli edifici esistenti e comunque fino ad un max di 3 elevazioni o la demolizione e ricostruzione arretrandosi secondo l' allineamento prevalente.
Rb14	3.750	15.200	4,0533	-	-	-	14	4	50-70
OTALE	54.511	304.463	5,5853						
OTALE									
Ra BR	83.329	336.828							

## **P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

di solito mono o bi-familiari, spesso discontinua, dove lotti ineditati, spesso ancora adibiti ad usi agricoli, si alternano a lotti già costruiti, in un paesaggio tipico delle aree semirurali o periurbane.

Gli interventi consentiti tendono a mantenere le caratteristiche generali paesaggistiche tipiche di tale tessuto edilizio e al recupero, ove necessario dell' edilizia esistente. Le nuove edificazioni e gli incrementi di volume sono pertanto limitate ai seguenti casi:

- a) nel caso di tessuti discontinui con abitazioni isolate, nei lotti ineditati è consentita l' edificazione di edifici isolati mono-bifamiliari con un rapporto di copertura non superiore al 40% dell' intero lotto e un massimo di tre elevazioni fuori terra;
- b) nel caso di lotti intreclusi si applicano le disposizioni previste dall' art. 28 della L.R. 21/73;
- c) edifici mono-bifamiliari esistenti possono essere ampliati o sopraelevati fino ad un massimo comunque del 50% del volume già esistente; la sopraelevazione è consentita per un solo piano nel rispetto della normativa sismica e comunque fino ad un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
- d) nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti si applicano le stesse norme di cui al comma a).

### **Art.11. Zone BRb: di recupero urbanistico ed edilizio: sottozona via Palermo.**

Trattasi delle aree immediatamente circostanti l' asse viario di via Palermo (con l' eccezione del comparto n°14), caratterizzate da edilizia disomogenea con alternanza di fabbricati di recente costruzione ad alta densità abitativa e volumetrica e preesistenti episodi di edilizia povera, rurale e/o fatiscente, con pochi casi ancora ben conservati.

Malgrado le numerose alterazioni subite sussiste, ancora leggibile, l' impronta dell' impianto urbano originario precedente il 1908. Si trattava di un sistema insediativo lineare di penetrazione lungo la vallata, costituito da residenze con tipologia unifamiliare a schiera tipiche delle periferie cresciute lungo gli assi stradali. Tale impronta, ove possibile, va salvaguardata.

In detta zona sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici fatiscenti o fortemente degradati, nel rispetto della normativa sismica e delle norme dettate per i singoli comparti relative alle altezze massime consentite ed ai rapporti di copertura.

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano nel rispetto dei limiti di altezza massima individuata per i singoli comparti e della normativa antisismica.

## P.P.R. AMBITO B - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nei lotti ineditati è consentita l' edificazione reattivamente al completamento di comparto e/o di isolato secondo le norme di seguito indicate per i singoli comparti nell' allegata Scheda 2.

In generale, salvo diversa specificazione la superficie edificabile interna al lotto non può superare il 70% della superficie del lotto per i lotti fino a 200 mq., il 60% per i lotti compresi fra i 200 e i 400 mq, il 50% per i lotti superiori a 400 mq. Gli spazi liberi sono di pertinenza delle abitazioni e saranno sistemati esclusivamente a verde o parcheggi.

E' prescritto il mantenimento dell' allineamento stradale esistente, salvo casi particolari valutati dall' amministrazione comunale o diversa prescrizione per singoli comparti.

Nei casi in cui in base alle presenti norme ed alla forma ed alle dimensioni del lotto risultasse la possibilità di realizzare un edificio di profondità pari o maggiore a metri 13, per i fronti lungo la via Palermo è prescritto un arretramento di metri 2.50 a partire dalla II elevazione fuori terra secondo l' allegato schema di sezione tipo.

Stante l' assoluta disomogeneità tipologica che caratterizza la zona non si reputa determinante la continuità delle linee di gronda o dello skyline; di contro tale soluzione sarebbe poco produttiva per il carico demografico già esistente nell' area e per il sovraccarico urbanistico che comporterebbe, con effetti negativi da un punto di vista della sicurezza antisismica, anche per la mancanza di efficienti vie di fuga.

Strumento di attuazione è la concessione edilizia per singoli lotti salvo i casi specificati in dettaglio.

Per ogni altra prescrizione specifica relativa ai singoli comparti si rimanda alla allegata Scheda n° 2.

### Art.12. Zone BC di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Si tratta di zone dell' ambito di progetto caratterizzate da edilizia in parte degradata ed altamente disomogenea con numerosi episodi di disorganizzazione urbanistica: edilizia spontanea, mancanza di allineamenti, carenza di strutture viarie, etc., per le quali in generale non sono ipotizzabili interventi per singoli lotti.

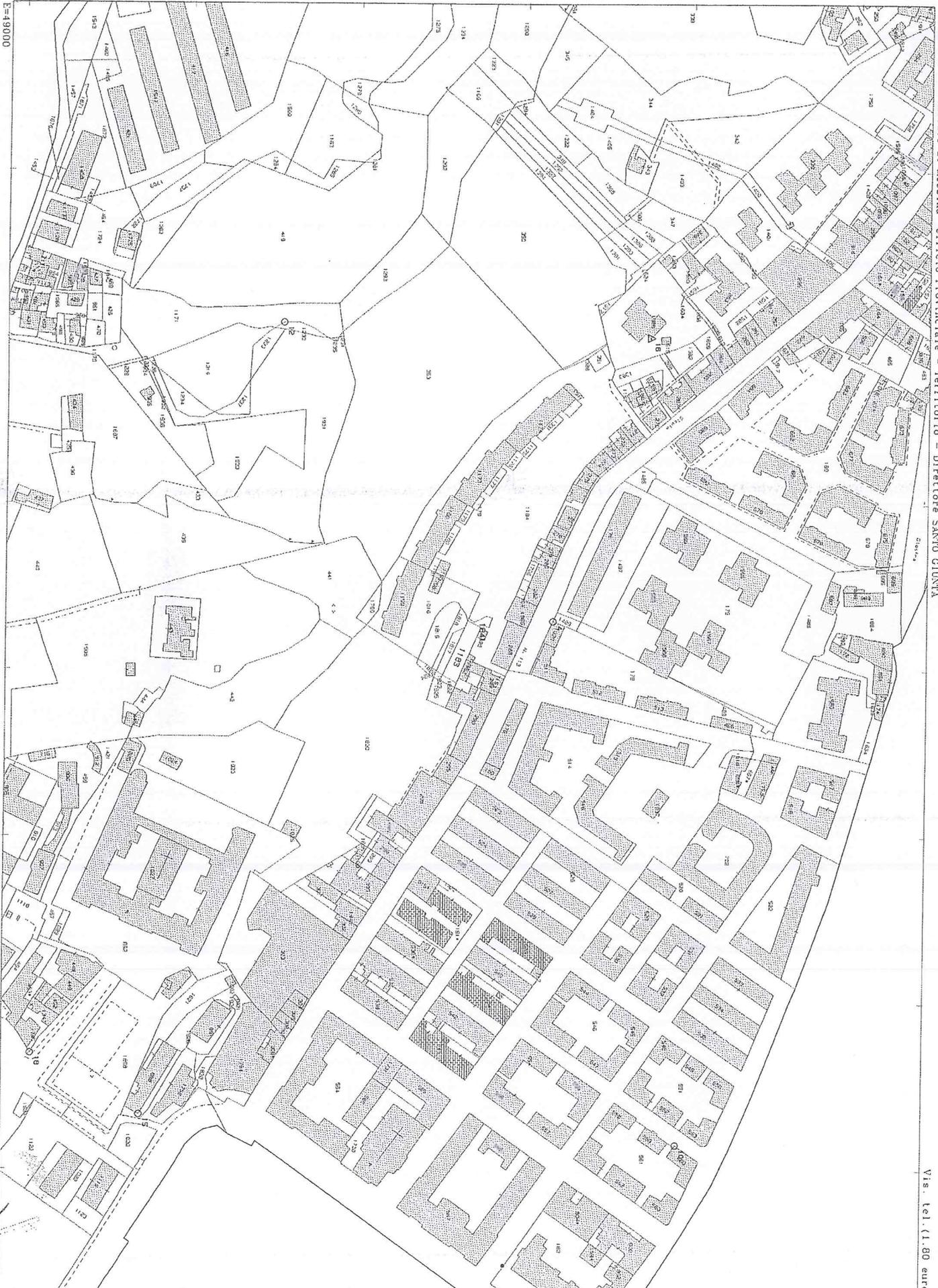
Per dette zone è quindi previsto in generale un intervento unitario di riordino e riqualificazione urbanistica su tutto il comparto, tendente a conservare gli episodi più significativi, ma allo stesso tempo adeguare in dotazione di servizi e strutture viarie i singoli comparti.

Nei comparti nei quali è previsto l' intervento unitario dovranno essere cedute al comune le aree per la realizzazione di spazi verdi attrezzati o parcheggi secondo le quantità previste dalla relativa normativa e secondo quanto indicato negli allegati schemi planimetrici in scala 1:1.000.

N=49100

E=49000

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANTO GIUNTA



Vis. tel. (1.80 euro)

2 Particelli: 1183, 1841

Comune: (ME) MESSINA  
Foglio: 108

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 mcTri

2-Cen-2024 10:15:49  
Protocollo pratica T35006/2024

