

Ufficio Provinciale di MESSINA - Territorio

Data 14/07/2025 Ora 07:42:07

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 226196656 del 11/07/2025

Richiedente: PLRSFN

Nota di trascrizione

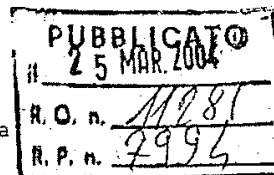
Registro generale n. 11281

Registro particolare n. 7994

Data di presentazione 25/03/2004

*Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.**Il presente documento non costituisce copia conforme.*

DOTT. GAETANO PARISI
Via N. Fabrizi, 109 Tel. 090718211
98123 MESSINA



N. 11097 Repertorio

PERMUTA DI COSA PRESENTE CON COSA FUTURA
REPUBLICA ITALIANA

N. 3791 della Raccolta

REGISTRATO A
MESSINA

add. 10-03-2004

N. Esatto 5.811,05

Il giorno duemilaquattro il giorno otto del mese di marzo in
Messina nel mio studio sito in Via Nicola Fabrizi, 109.
Presenti a me Dott. GAETANO PARISI, Notaio in Messina, iscritto
al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Mes-
sina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistrutta, senza as-
sistenza di testimoni, per avervi i comparenti d'accordo tra
loro e con il mio consenso, rinunciato

SONO PRESENTI

[redacted] nata a [redacted] ivi re-
sidente in via Vota, 18, Casalinga, codice fiscale [redacted]

[redacted] ingegnere, [redacted]

il quale dichiara di intervenire al presente atto nella
qualità di amministratore unico e legale rappresentante della
società [redacted] con sede in Messina,
via Centonze, 72, ove è domiciliato per la carica, codice fi-
scale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro Impre-
se presso la C.C.I.A.A. di Messina [redacted] numero R.E.A.

[redacted] capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato.

Interviene altresì al presente atto il signor [redacted]

[redacted] residente a Messina in

via Vota, 18, pensionato, codice fiscale [redacted]

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i
quali premettono:

- che la signora [redacted] è proprietaria dei seguenti
immobili siti in Messina, Villaggio Contesse, Contrada Bisi-
gnano, via 17/A, e precisamente:

a) casetta terranea, composta da 4,5 (quattro virgola cin-
que) vani catastali, con annessa una corte circostante, il
tutto confinante da un lato con l'immobile appresso descritto
e con proprietà del Condominio "Il Quadrifoglio dagli altri
tre lati.

Nel Catasto Fabbricati di Messina alla partita 63808, sezione
2, foglio 140, particella 285, piano Terra, categoria A/4,
classe 8, vani 4,5, rendita euro 81,34, con aggraffata la
particella 286 (che identifica la corte);

b) locale deposito terraneo, di mq. 30 (trenta) catastali,
con annessa corte, confinante con l'immobile sopra descritto
e con la via 17/A, da due lati.

Nel Catasto Fabbricati di Messina alla partita 63808, sezione
2, foglio 140, particella 735, piano Terra, categoria C/2,
classe 3, mq. 30, rendita euro 55,78.

- che detti immobili sono pervenuti alla signora Faraone
Giuseppa in dipendenza della successione testamentaria del
proprio padre [redacted] deceduto a Messina l'8 luglio
1999, giusta dichiarazione di successione registrata a Messi-
na il 5 gennaio 1990 al n. 28, vol. 1783, trascritta il 28

giugno 1990 ai numeri 17227/14303, regolata da testamentoolografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Francesco Arrigo di Messina in data 20 luglio 1989, registrato a Messina il 25 luglio 1989 al n. 3100, trascritto il 3/2/1989 ai numeri 20642/17099.

Al de cuius signor [REDACTED] gli immobili pervennero con atto di vendita ricevuto dal Notaio Giovanni Monforte di Messina in data 16 dicembre 1968, registrato a Messina al n. 6439, trascritto il 16/1/1969 ai numeri 913/771.

- che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Messina gli immobili sopra descritti ricadono in zona B4/c con un indice di edificabilità di cinque metri cubi per metro quadro, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Direttore del Dipartimento Politica del Territorio del Comune di Messina in data 2 febbraio 2004 e che al presente atto si allega sotto la lettera "A" per farne parte integrante ed in relazione al quale i componenti dichiarano non essere intervenute modifiche negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio;

- che la signora [REDACTED] da me notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta e dichiara, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85, e della vigente normativa in materia di urbanistica ed edilizia, che la casetta ed il locale deposito sopra descritti risultano iniziati e costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967;

- che l'Ing. Salvatore La Gallia ha redatto un progetto per la realizzazione, sull'area di risulta dalla demolizione degli immobili sopra descritti, di un fabbricato per civile abitazione, a sei elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato ed al piano sottotetto;

- che per tale progetto la commissione edilizia del Comune di Messina ha espresso parere favorevole nella seduta del 4 giugno 2003.

Tutto ciò premesso, che costituisce presupposto e forma parte integrante di quanto segue, le parti convengono:

Art. 1 - La signora [REDACTED] con ogni garanzia di legge, cede a [REDACTED] titolo di permuta alla società [REDACTED] con sede in Messina, che, come rappresentata, ed allo stesso titolo accetta, i seguenti immobili siti in Messina, Villaggio Contesse, Contrada Bisignano, via 17/A, e precisamente:

a) casetta terranea, composta da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, con annessa una corte circostante, il tutto confinante da un lato con l'immobile appresso descritto e con proprietà del Condominio "Il Quadrifoglio dagli altri tre lati.

Nel Catasto Fabbricati di Messina alla partita 63808, sezione

1. foglio 140, particella 285, piano Terra, categoria A/4, classe 8, vani 4,5, rendita euro 81,34, con aggraffata la particella 286 (che identifica la corte);

b) locale deposito terraneo, di mq. 30 (trenta) catastali, con annessa corte, il tutto confinante con l'immobile sopra descritto e con la via 17/A, da due lati.

Nel Catasto Fabbricati di Messina alla partita 63808, sezione 2, foglio 140, particella 735, piano Terra, categoria C/2, classe 3, mq. 30, rendita euro 55,78.

Art. 2 - La società [redacted] rappresentata, con ogni garanzia di legge, come sopra a titolo di permuta alla signora [redacted] trasferisce lo stesso titolo accetta, le seguenti costruendo unità immobiliari, tutte allo stato rustico, facenti parte del fabbricato indicato in premessa, che sorgerà in Messina, Villaggio Contesse, contrada Bisignano, via 17/A, da realizzarsi in conformità al progetto specificato in premessa e precisamente:

1) l'intero secondo piano (terza elevazione fuori terra) consistente nei seguenti appartamenti:

- appartamento composto da salone, due vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno, con annesso un balcone a livello, confinante con vano scala, con altri appartamenti da due lati e con via 17/a;

- appartamento composto da salone, due vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno, con annesso un balcone a livello, confinante con vano scala, con altri appartamenti da due lati e con via 17/a;

- appartamento composto da salone, due vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno, con annesso un balcone a livello, confinante con vano scala, con altri appartamenti da due lati e con proprietà di terzi;

- appartamento composto da salone, un vano, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno, con annesso un balcone a livello, confinante con vano scala, con altri appartamenti da due lati e con via 17/a.

Detti appartamenti sono meglio individuati, in quanto contornati in rosso, nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "B".

2) due locali cantina, posti al piano cantinato, adiacenti tra loro, ciascuno di mq. 5,50 (cinque virgola cinquanta) circa, confinanti con rampa di accesso, con terrapieno, con corridoio e con altro locale deposito.

Detti locali sono meglio individuati, in quanto contornati in rosso, nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "C".

Art. 3 - Le unità immobiliari cedute in permuta allo stato rustico saranno costituite da pilastri, solette in cemento armato intelaiate tra loro, con balconi da rifinire, con muratura esterna per tutti gli appartamenti, comprensiva dal lato esterno di finitura prospettica in ogni sua parte.

Art. 4 - Quanto ceduto in permuta alla Società [redacted] dalla signora [redacted] viene trasferito con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti relativi, con tutta la cubatura presente e futura, il tutto così come posseduto dalla parte cedente giusta la citata provenienza.

La società [redacted] cede e trasferisce le costruende unità immobiliari con ogni futura accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva dipendente dallo stato dei luoghi e/o dal progetto, e così come saranno costruite e con tutti i diritti condominiali pro-quota sul costruendo fabbricato, per legge, per progetto, per destinazione e per concessione.

A titolo esemplificativo costituiranno parti comuni del fabbricato: il suolo, le fondazioni, i muri maestri, la scala e i vani scala, il portone d'ingresso, gli impianti dei servizi generali fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie al comune uso e godimento.

Non costituiranno parti comuni e la Società li riserva per sé e suoi aventi causa: i locali sottotetto, i piani seminterrati, eccezion fatta per quanto ceduto in permuta, nonché tutte le aree esterne.

Convengono le parti che sulle aree esterne vincolate per legge a parcheggio a ciascun appartamento, come sopra ceduto in permuta, spetterà un posto auto scoperto che le parti si riservano di individuare successivamente in loco.

Art. 5 - La società [redacted], come sopra rappresentata, si obbliga a costruire quanto ceduto in permuta, unitamente all'intero fabbricato, ed inoltre le parti e gli impianti condominiali pro-quota in conformità al progetto di costruzione, alle allegate planimetrie, alla concessione edilizia ed alle eventuali varianti, per la presentazione delle quali sin d'ora la signora [redacted] presta il consenso conferendo il relativo mandato con ogni più ampio potere alla predetta società.

In relazione a quanto sopra la società [redacted] avrà ogni più ampia facoltà e potrà apportare modifiche all'intero progetto, anche con cambi di destinazione, senza, com'è ovvio questi ultimi riguardino le costruende unità immobiliari cedute in permuta.

Queste ultime saranno consegnate dalla Società alla signora [redacted] allo stato rustico e con le caratteristiche sopra elencate.

Art. 6 - La società [redacted], come sopra rappresentata, si obbliga a consegnare gli immobili allo stato rustico secondo le caratteristiche tecniche sopra citate entro ventiquattro mesi dal rilascio della Concessione Edilizia.

A
del Repertorio
della Raccolta

MUNICIPIO DI MESSINA
DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Vista istanza presentata dalla ditta [REDACTED] in data 19.02.2004 prot. 2/1258 del 19.02.2004;
Visto il rapporto tecnico del Settore Urbanistica e Gestione del Territorio Sezione P.R.G. e Piani Regolatori del 27.02.2004;
Visto il versamento di € 15,45 eseguito in data 18.02.2004 con C/C postale n° 0156;

ATTESTA

Che la ricadenza delle particelle sottospicificate nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. n. 686/2002 e D.D.R. n. 858/2003, è la seguente:

Foglio n.	Particelle n.	Ricadenza
100	735.285.286	Totalmente in zona B4c

Che le predette particelle, in numero complessivo di 3 (tre) risultano dalla visura catastale allegata n° 264600 del 15.10.2002;

Che quindi 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. n. 686/2002 e D.D.R. n. 858/2003.

Il presente attestato, ove utilizzato da professionista abilitato, ai fini di progettazione edilizia, non esonererà lo stesso professionista dalla responsabilità in relazione alla puntuale individuazione e quantificazione delle superiori ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si lascia il presente a richiesta della ditta sopracitata ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, in forma legale per uso ove convenga.

Messina, il **02 FEB. 2004**

L'ISTRUTTORE TECNICO
(geom. N. Arenti)
[Signature]
IL DIRETTORE DELLA SEZIONE
(ing. R. Cucinotta)
[Signature]

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
(arch. M. Minutoli)
[Signature]

MARCA DI BOLLO
10,33 Euro

MARCA DI BOLLO
10,33 Euro

Comune di Messina - Piano Regolatore Generale - Variante Generale
Scelta delle Norme Tecniche di Attuazione (approvate con D.D.R. n. 686/2002 e D.D.R. 858/2003)

39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità ed indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.
Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;
- B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;
- B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e costruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti limiti:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme
Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

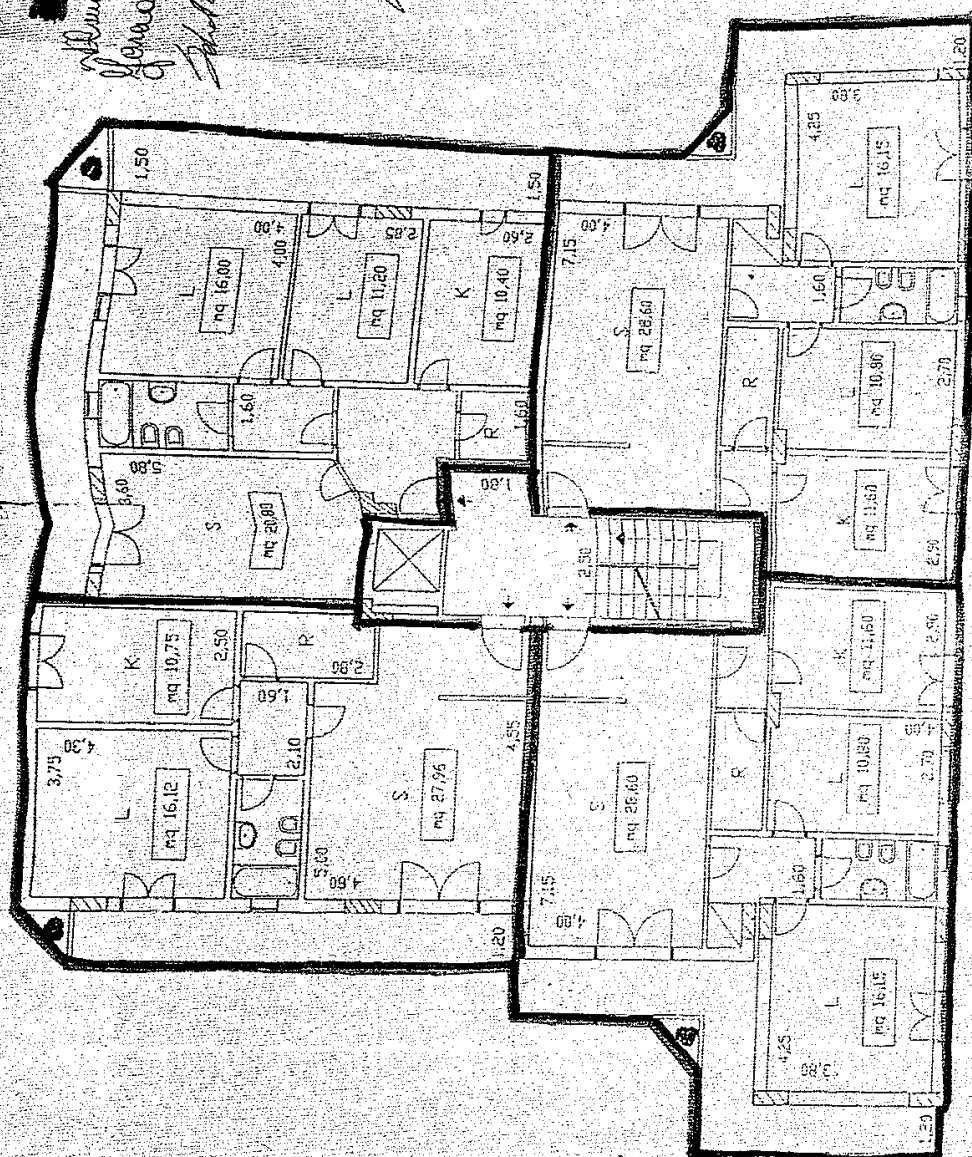
Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

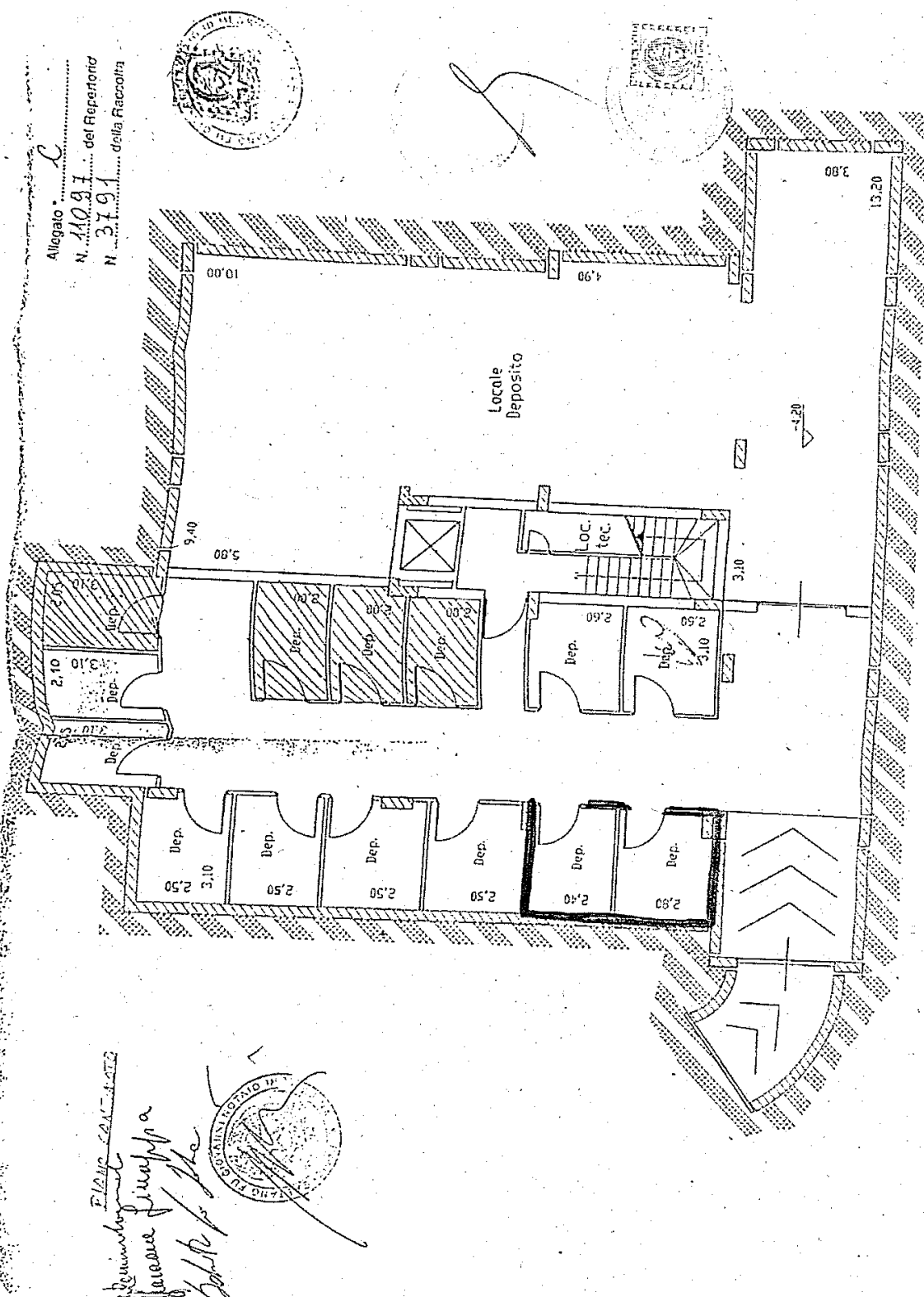
La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.





convergono le parti che per ogni giorno di ritardo nella consegna la società pagherà alla controparte una penale di euro 25,00 (settantacinque virgola zero zero) per ciascun appartamento, il tutto salvo cause di ritardo non imputabili alla società.

Art. 7 - La signora [redacted] dichiara e garantisce che quanto ceduto in permuta è nella sua proprietà e piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, imposte e tasse arretrate, privilegi fiscali, diritti di terzi, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli. [redacted] si lo trasferisce alla Società [redacted] surrogandola in ogni diritto, azione e ragione ad essa spettante in dipendenza della citata provenienza.

Art. 8 - Dichiarano le parti di avere concordato e valutato come segue le controprestazioni:

quanto ceduto in permuta dalla signora [redacted] in euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero) e quanto ceduto in permuta dalla Società [redacted] in euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero).

Conseguentemente la permuta ha luogo senza alcun conguaglio.

Art. 9 - Dichiaro la signora [redacted] che il valore degli immobili da lei ceduti in permuta è pari a quello risultante dalla perizia estimativa redatta dal perito edile [redacted] ai sensi dell'articolo 7 della legge 448/2001 e della legge 24/22/2003 n. 326, giurata davanti al Cancelliere del Tribunale di Messina in data 2 marzo 2004.

Art. 10 - Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca legale.

Art. 11 - Ai sensi della legge 19/5/75 n. 151 e dell'art. 2659 C.C., la signora [redacted] dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Il signor [redacted], intervenuto al presente atto a questo solo scopo, dichiara che quanto acquistato, a titolo di permuta, dalla propria moglie [redacted] non entra a far parte della comunione legale, ai sensi dell'articolo 179, primo comma, lettera f), Codice Civile, in quanto acquisito con lo scambio di beni personali.

Art. 12 - La signora [redacted] per quanto di sua spettanza, autorizza fin da ora i competenti uffici a volturare a nome della società acquirente l'emananda concessione edilizia, con esonero per gli stessi da ogni responsabilità ed ingerenza.

Art. 13 - Le spese del presente relative e conseguenziali sono a carico della società.

Il presente atto è soggetto ad IVA e ad imposta di registro ai sensi degli artt. 40-43 del D.P.R. 131/1986.
Le parti dichiarano che il costruendo fabbricato sopra de-



scritto non ha le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 218 del 27 agosto 1969 ed invocano sulle agevolazioni fiscali in materia di edilizia di nuova costruzione previste dalla legge 408/1949 e dal D.P.R. 633/1972, così come attualmente vigenti.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto ai componenti i quali lo approvano.

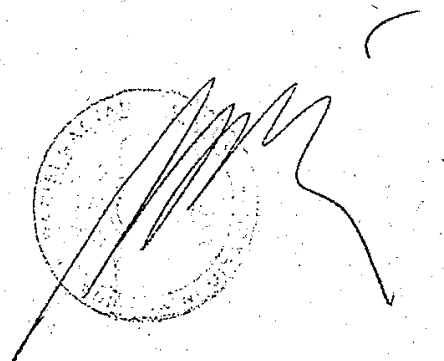
Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte è completato da me Notaio su undici pagine di tre fogli fin qui.

F.to: [redacted] - [redacted] - [redacted]

- Notaio Gaetano Parisi.

Copia conforme all'originale.

Messina, 24 Marzo 2004

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The signature is stylized and appears to be 'G. Parisi'. The stamp is partially obscured by the signature.