
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE

Esecuzione Forzata
Banca Nuova S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 91/15

Giudice Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Fulvio Gentiluomo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1275
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. GNTFLV74D07F158Q

con studio in Messina (Messina) via S.Andrea Avellino n. 1
telefono: 090310048
cellulare: 3289144426
fax: 090310048
email: studio.gentiluomo@alice.it



**Beni in Messina, Strada San Michele-Portella Castanea SNC
Lotto 001 - fabbricato allo stato rustico con terreno**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rustico con terreno sito in Messina, Contrada Pisciotto Villaggio San Michele Strada San Michele-Portella Castanea SNC.

Fabbricato allo stato rustico a tre elevazioni fuori terra più seminterrati, insistente in un lotto di terreno di circa mq 446,85.

Posto ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), sviluppa un volume lordo potenziale (al termine della costruzione come da progetto autorizzato nel 2007) di mc 1.245,84 su un lotto di circa mq 446,85.

Identificato al catasto terreni:

intestato a [REDACTED]

foglio 94 mappale 352 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 353, reddito agrario: 1,37, reddito domenicale: 4,83.

Il bene confina:

a nord con fabbricati e terreni partt. 801, 1151 e 1150 di altra Ditta;

ad est e sud-est con strada San Michele-Portella Castanea;

a sud ed ovest con fabbricato e terreno part. 1008 di altra Ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto di terreno di circa mq 446,85 con fabbricato in costruzione a tre elevazioni fuori terra più piano seminterrato, sito nel Comune di Messina Villaggio San Michele Contrada Pisciotto Strada San Michele-Portella Castanea SNC.

Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarso), supermercato (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (scarso), polizia (scarso), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Peloritani.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (7,1), autostrada (1,5), autobus (0,067), porto (7,6).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero. Nonostante il CTU abbia convocato le parti con raccomandata, per due volte nessuno si è presentato sui luoghi impedendo di fatto la visione dell'interno del fabbricato e di conseguenza lo stato effettivo di avanzamento dei lavori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A. contro** [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] iscritto a Messina in data [REDACTED]

importo ipoteca: € 415.000,00

importo capitale: € 830.000,00

Con tale atto veniva ipotecato per la prima volta il bene oggetto della presente stima.

A margine di detta formalità risulta l'annotamento [REDACTED] derivante da atto di erogazione parziale del giorno 01.09.2008 del Notaio [REDACTED] a favore di Banca Nuova S.p.A. e contro [REDACTED] con la quale la parte mutuataria dichiarava di avere ricevuto la somma di € 103.000,00 quale prima erogazione rateale e ne rilasciava quietanza.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da scrittura privata autenticata a favore di [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data 18/02/2011 al n. rep. 94822, iscritto a Messina in data [REDACTED]

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Con tale atto veniva ipotecato per la seconda volta il bene oggetto della presente stima.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di **Banca Nuova S.p.A. contro** [REDACTED] firma di Tribunale di Messina in data 07/04/2015 al n. 679, trascritto a Messina in data [REDACTED]

Con tale atto l'immobile oggetto della presente stima veniva pignorato per la seconda volta.

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 30/06/2009 al n. 1171, trascritto a Messina in data [REDACTED]

Con tale atto l'immobile oggetto della presente stima veniva pignorato per la prima volta.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla ricerca eseguita presso l'archivio del Comune di Messina, è stato possibile riscontrare che il fabbricato allo stato rustico oggetto di stima è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 17/2007 del 12.03.2007.

Tuttavia dopo l'inizio dei lavori, quando già il rustico dell'edificio era stato completato fino al terzo livello, gli stessi sono stati bloccati per la presenza di un piccolo fabbricato baraccato ed abusivo sul fondo limitrofo di altra Ditta, posto a distanza irregolare dal costruendo edificio (4 metri).

Dopo un periodo di fermo lavori la Commissione edilizia comunale - nella seduta del 29.07.2010 - riteneva di riconfermare la Concessione Edilizia originaria, dopo avere esaminato gli atti e le relazioni dei due direttori dei lavori che si erano succeduti, consentendo alla Ditta Costruttrice di riprendere i lavori dell'edificio.

Successivamente anche il secondo Direttore comunicava le proprie dimissioni al Genio Civile di Messina, precisando che per contrasti tra le proprietà, le Ditte esecutrici e tutte le parti in causa non era stato possibile riprendere i lavori ormai fermi da quasi due anni.

il Genio Civile - con lettera prot. n. 0259823 dell'11.07.2012 indirizzata alla Ditta proprietaria, alle due imprese edili che si erano succedute nella realizzazione del fabbricato, al primo Direttore dei lavori, al Comune di Messina, al Comando dei Vigili urbani di Messina ed alla Procura della Repubblica - chiedeva formalmente la trasmissione di una relazione tecnica dettagliata sullo stato delle strutture che erano state realizzate con gravi carenze sia tecniche che di qualità dei materiali, ed i certificati delle prove di accettazione sui materiali per verificare la necessità di interventi di adeguamento strutturale.

Da allora i lavori non sono mai stati ripresi, ed il cantiere oggi risulta in stato di completo abbandono.

Non si ha notizia di ulteriori nuove attività da parte di tecnici, né di ulteriori atti amministrativi redatti dagli Uffici Pubblici competenti o dalla Procura della Repubblica, in quanto nel fascicolo comunale non sono presenti altri documenti.

Qualora effettivamente il procedimento si sia interrotto con l'ultima nota del Genio Civile dell'11.07.2012, sarebbe possibile richiedere una nuova Concessione Edilizia per il completamento delle opere, previo esame delle strutture in calcestruzzo armato già realizzate. Se dall'esame dei materiali delle strutture dovessero risultare carenze costruttive, sarebbe necessario redigere un progetto di adeguamento sismico da fare approvare sia al genio Civile che all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Messina.

Non è possibile in questa sede stabilire l'entità delle ulteriori opere da realizzare né i costi da sostenere per le eventuali opere di adeguamento strutturale, che potrebbero essere di entità tale da far variare sensibilmente il valore dell'immobile realizzato.

regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

In seguito alla ricerca effettuata presso l'archivio meccanizzato del Catasto, è stato possibile riscontrare come ancora il fabbricato non sia stato censito al Catasto Urbano ma risulti unicamente la catastazione del lotto di terreno al Catasto Terreni.

Nonostante si tratti di un fabbricato allo stato rustico, e dunque non capace di dispiegare una rendita catastale in quanto non ancora servibile all'uso, andrebbe comunque catastato con una categoria fittizia F/3 quantomeno per poterne regolarizzare il trasferimento di diritti.

Inoltre al Catasto Terreni la consistenza risulta inferiore rispetto a quella misurata e dichiarata al Comune nel progetto per la realizzazione del fabbricato.

Regolarizzabili mediante Pratica DOCFA

Oneri del tecnico: € 1.500,00

Oneri da versare all'Ufficio: € 50,00

Oneri totali: € 1.550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] S.r.l con sede in Messina proprietario dal 21/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] al n. rep. 129128, trascritto a Messina in data [REDACTED]

Con tale atto la Società esecutata acquistava il lotto di terreno oggetto della presente stima dai germani [REDACTED]

I venditori si riservavano per se stessi la proprietà dell'intera area corrispondente al secondo piano seminterrato del costruendo fabbricato, dove avrebbero dovuto essere realizzate delle cantine. I venditori trasferivano altresì i loro diritti sulla Concessione Edilizia n. 17/07 e conferivano alla Società l'appalto per la costruzione.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari dal 10/08/1994 al 21/11/2007 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio Registro di Messina in data 20/12/1994 al n. 18 vol. 1980, trascritto a Messina in data [REDACTED]

Con tale atto i germani [REDACTED] entravano in possesso del lotto di terreno oggetto della presente stima, per successione di [REDACTED]

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 17/2007 del 12.03.2007 per lavori di *Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. più seminterrati in Messina Villaggio San Michele C/da Pisciotta* intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia presentata in data 07/11/2000 - n. prot. 9134, e rilasciata in data 12/03/2007.

Con tale atto il Comune di Messina autorizzava la costruzione del fabbricato.

Per il rilascio della Concessione il progetto aveva ottenuto tutti i pareri preliminari degli Uffici Pubblici competenti, ed in particolare:

- Autorizzazione del Genio Civile di Messina ai sensi dell'art. 18 L. 64/74 prot. n. 7580-18680-33936/2002 del 02.01.2003
- Parere favorevole A.U.S.L. prot. n. 2876/03 del 19.06.2003
- Attestato AMAM di esistenza rete fognaria prot. n. 3905/35 del 26.03.2003
- Autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste ai fini del vincolo idrogeologico prot. n. 6471 del 17.06.2003
- Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 09.07.2003

In data 18 aprile 2007 venivano iniziati i lavori.

Descrizione **fabbricato rustico con terreno** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rustico con terreno sito in Messina, Contrada Pisciotto Villaggio San Michele Strada San Michele-Portella Castanea SNC.

Fabbricato allo stato rustico a tre elevazioni fuori terra più seminterrati, insistente in un lotto di terreno di circa mq 446,85.

Posto ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), sviluppa un volume lordo potenziale (al termine della costruzione come da progetto autorizzato nel 2007) di mc 1.245,84 su un lotto di circa mq 446,85.

Identificato al catasto terreni:

intestato a [REDACTED]
foglio 94 mappale 352 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 353, reddito agrario: 1,37, reddito dominicale: 4,83.

Il bene confina:

a nord con fabbricati e terreni partt. 801, 1151 e 1150 di altra Ditta;

ad est e sud-est con strada San Michele-Portella Castanea;

a sud ed ovest con fabbricato e terreno part. 1008 di altra Ditta.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

[illegible]

Stimato D^r. GENTILI IOMAR ELLIUM Emmea Di: ADIBADOC S DA NG SA 9 Contatti: 967010n410nn06Nub0n07407...
Astalegale.net - È vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PG 28/10/2009

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. Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il Palazzo Mondio all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Intero fabbricato come da progetto	Volume potenziale	1.245,84	1,00	1.245,84
	Volume potenziale	1.245,84		1.245,84

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: da normalizzare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
	Note: Riferito limitatamente ad alcune pareti esterne ai piani terra e seminterrato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel procedere alla stima si sono impiegati due diversi metodi:

- quello sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, tipologia costruttiva e vetustà;
- quello analitico, consistente nella capitalizzazione del reddito al netto delle spese, che il bene è potenzialmente in grado di produrre.

La media dei risultati di queste due distinte operazioni ha fornito il più probabile e reale valore da attribuire all'appartamento in questione.

La stima è stata eseguita "a corpo" in quanto l'iter amministrativo dell'immobile è bloccato ed è incerta la prosecuzione delle opere fino al completamento, soprattutto per le eventuali carenze strutturali che sono state denunciate al Genio Civile dal primo Direttore dei lavori che - se fossero confermate con apposite indagini - potrebbero rendere necessari onerosi interventi di adeguamento.

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Provincia Messina, Operatori economici del settore e privati proprietari di immobili nella zona..

A. fabbricato rustico con terreno

Peso ponderale: 1

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 100.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 100.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 100.000,00 |

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato rustico con terreno	446,85	€ 100.000,00	€ 100.000,00

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

€ 15.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene risulta comodamente divisibile

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

€ 85.000,00

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

€ 83.450,00

il perito
Arch. Fulvio Gentiluomo



Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



ORIGINAL

Tabellino ditta [redacted] oc



RIPARTIZIONE URBANISTICA PROTOCOLLO
16 NOV 2000
PROT. n. 9134

STUDIO TECNICO ING. [redacted]

Via Trento is. B n° 1/G 98123 Messina - Tel. e fax: 090/2931227 e-mail: giuseppedidioingegnere@tin.it

COMUNE DI MESSINA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE A TRE ELEVAZIONI F.T. PIU'
SEMINTERRATI IN MESSINA VILL. S. MICHELE C/DA
PISCIOTTA

DITTA: [redacted]

TAV. N°

1

RELAZIONE TECNICA

Tabellino ditta Finocchio.doc

IL COMMITTENTI

IL PROGETTISTA



Messina, li 30 OTT. 2000

RELAZIONE

OGGETTO : Progetto per la costruzione di un fabbricato, per civile abitazione a tre elevazioni f.t. più seminterrati, sito in Messina Vill. S. Michele C/da Pisciotta.

DITTA : [REDACTED]

La presente relazione accompagna ed integra il progetto per la costruzione di un fabbricato, per civile abitazione a tre elevazioni f.t. più seminterrati, sito in Messina Vill. S. Michele C/da Pisciotta su terreno di proprietà dei sig. [REDACTED]

STATO DI FATTO

La consistenza immobiliare di proprietà dei sig. [REDACTED] è individuata catastalmente dalla particella n°. 352 del foglio di mappa n° 94 ed è zonizzata nel P.R.G. vigente interamente in zona B3d (Residenziale di Completamento), mentre nella Variante adottata con delibera n° 29/c del 06/04/98 in zona B4d (di completamento), all'esterno della parte del territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico con D.P. n°. 705 del 06/07/1967.

In particolare, l'unica particella costituente il lotto di proprietà, confina da un lato con la strada provinciale, da un altro con una stradella comunale e sui rimanenti lati con proprietà private di altre ditte; ha forma pressoché rettangolare con giacitura in pendenza caratterizzata da un dislivello longitudinale che dalla strada provinciale posta a quota più bassa porta alla parte più elevata in corrispondenza della stradella comunale.

Attualmente sul lotto insistono delle baracche in materiale vario (legno, onduline ecc.) di epoca imprecisata ma comunque remota, che vengono utilizzate come supporto alla attività agricola che viene svolta.

INTERVENTO

L'intervento in progetto, che si presenta per le approvazioni ai sensi delle vigenti leggi, prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Lo stesso sarà costituito da tre corpi giuntati, da monte a valle denominati

rispettivamente: "A" (a tre elevazioni f.t. più due piani seminterrati), "B" (a due elevazioni parzialmente interrate) "C" (ad una elevazione parzialmente interrata).

I due piani seminterrati sono interrati per più del 50%, anche ai sensi dell'art. 3 delle N.A. adottate, e quindi esclusi dal computo della volumetria ed ottenuti sfruttando la naturale conformazione del terreno e quindi senza interramenti artificiali; la copertura del tipo a tetto a due falde (il cui spazio sottostante destinato a deposito occasionale è anch'esso, nel rispetto della normativa, escluso dalla volumetria).

In particolare:

- nei due piani seminterrati sono previsti dei locali non abitabili (depositi, cantine, box, ecc.); nei tre piani f.t. sono previste un totale di tre u.i. (una per piano), destinate a civile abitazione; nel locale sottotetto sono previsti dei depositi occasionali.

Il collegamento verticale ai vari piani è garantito da una scala a due rampe, ospitata in un vano aperto, e da un ascensore.

La struttura sarà costituita da travi e pilastri in c.a. costituenti una maglia spaziale chiusa, poggiante per il corpo "A" (tre elevazioni f.t. più due seminterrati) su una platea nervata su pali trivellati, per il corpo B (due livelli) su una platea nervata e per il corpo C su un graticcio di travi rovesce di fondazione; i solai di piano e di copertura sono del tipo misti in laterocemento, il tutto nel rispetto delle costruzioni realizzate in zone sismiche di I categoria ai sensi della L. n°. 64/'74 e D.M. del 14/01/96.

I muri di tamponamento verranno realizzati del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore complessivo di cm. 30 e adeguatamente isolati nel rispetto della L. 10/91; le tramezzature interne per la definizione degli ambienti in forati da cm. 8 ad eccezione del bagno e della cucina che saranno in forati di cm. 12.

Tutti gli ambienti saranno rifiniti con intonaco del tipo civile; i pavimenti sono previsti in ceramica monocottura e/o parquet, i servizi igienici e le cucine saranno rivestiti, per l'altezza di m. 1.60, con piastrelle lavabili.

Le finiture esterne dell'edificio saranno del tipo civile con intonaco cementizio e rivestimento minerale.

Gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato e verranno protetti con persiane anch'esse in alluminio, mentre quelli interni saranno in legno tamburato.

Ogni singolo ambiente è stato dimensionato nel rispetto della normativa vigente riguardo le superfici minime e il rapporto di aeroilluminazione.

Saranno predisposti gli impianti elettrici, televisivi, telefonici ecc., eseguiti in tubazioni di plastica sottotraccia nel rispetto delle norme C.E.I. e della legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti, previo collegamento con le reti pubbliche ENEL Telecom, ecc.).

L'impianto idraulico sarà in tubi in P.V.C. rigido eseguito sottotraccia ed avrà un punto di erogazione in cucina, uno nel lavabo, uno nel bidet, uno nel vaso ed uno nel bagno.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà mediante allaccio alla fognatura comunale, (la cui condotta si trova sulla strada provinciale) e realizzato con tubi di diametro non inferiore a mm. 150 interponendo idonei pozzetti di ispezione e sifonati tipo Messina.

Al di sotto del piano seminterrato verrà realizzato un vespaio aerato di altezza non inferiore a cm. 40.

Il manto di copertura sarà in tegole su listellatura in legno e sottostante strato isolante ed impermeabilizzante.

Per quanto non espressamente riportato nella presente relazione tecnica si rimanda ai grafici allegati di cui la presente è parte integrante, mentre per gli impianti si rimanda alla apposita scheda degli impianti.

Messina lì

Il tecnico

(dott. ing. [redacted])

DATI TECNICI

- IDENTIFICATIVI CATASTALI: Foglio n°. 94 part. n°. 352
- ZONIZZAZIONE P.R.G. Vigente : Tav. B5 Nord zona B3d art. 33 N.A. "residenziali di completamento".
- INDICI DI ZONA: If = 3 mc/mq;
- ZONIZZAZIONE P.R.G. Adottato : Tav. B15 zona B4d art. 39 N.A. "residenziali di completamento".
- INDICI DI ZONA: If = 3 mc/mq;
- SUPERFICIE LOTTO: mq. 446.85 (rilevata).
- CUBATURA AMMISSIBILE (Va): mq 446.85 x 3.00 mc/mq = 1340.55 mc;
- VOLUME NUOVO DA REALIZZARE (Vt)

(nel conteggio della volumetria insediata sono stati esclusi i due piani seminterrati entrambi per più del 50 % della superficie laterale ai sensi dell'art. 23.10 delle N.A. vigenti e dell'art. 3 della N.A. adottate, il vano scala aperto e non compreso nel profilo esterno del fabbricato ed il piano sottotetto in quanto destinato a deposito occasionale e realizzato nel rispetto della geometria prevista dalla normativa vigente.)

Superficie lorda di pavimento piano primo e secondo e terzo : mq. 143.20

Volume realizzato mq. (143.20 * 2.90 * 3) = mc 1245.84

VOLUME TOTALE (Vt) ≤ VOLUME AMMISSIBILE (Va)

1245.84 < 1340.55

- SUPERFICIE A PARCHEGGIO (Sp) (Legge 122/'89):

Richiesta $1/10 \times (Vt) = \text{mq } 124.58$

In progetto $Sp = \text{mq } 131.52 > \text{mq } 124.58$



COMUNE DI MESSINA

3032/9

Seduta del 09/07/2003

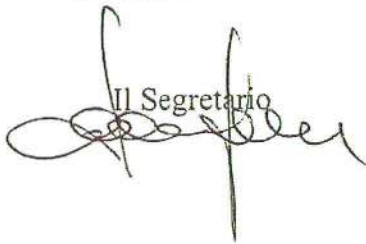
La Commissione Edilizia:

Visto ed esaminato il Progetto corredato dei relativi elaborati.

Visto l'art. 14 del Regolamento Edilizio.

ESPRIME

PARERE: Favorevole alle condizioni della proposta di provvedimento

Il Segretario


Il Presidente


Il Commissario Anziano




ASTALEGALE.NET

ORIGINALE

RIPARTIZIONE URBANISTICA
PROTOCOLLO
16 NOV 2000
PROT. n. 9134



STUDIO TECNICO ING. [REDACTED]

Via Trento is. B n° 1/G 98123 Messina - Tel. e fax: 090/2931227 e-mail: [REDACTED]

COMUNE DI MESSINA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE A TRE ELEVAZIONI F.T. PIU'
SEMINTERRATI IN MESSINA VILL. S. MICHELE C/DA
PISCIOTTA

DITTA: [REDACTED]

TAV. N°

2

GRAFICI

Tabellino ditta Finocchio.doc

Scala 1:100

IL PROGETTISTA

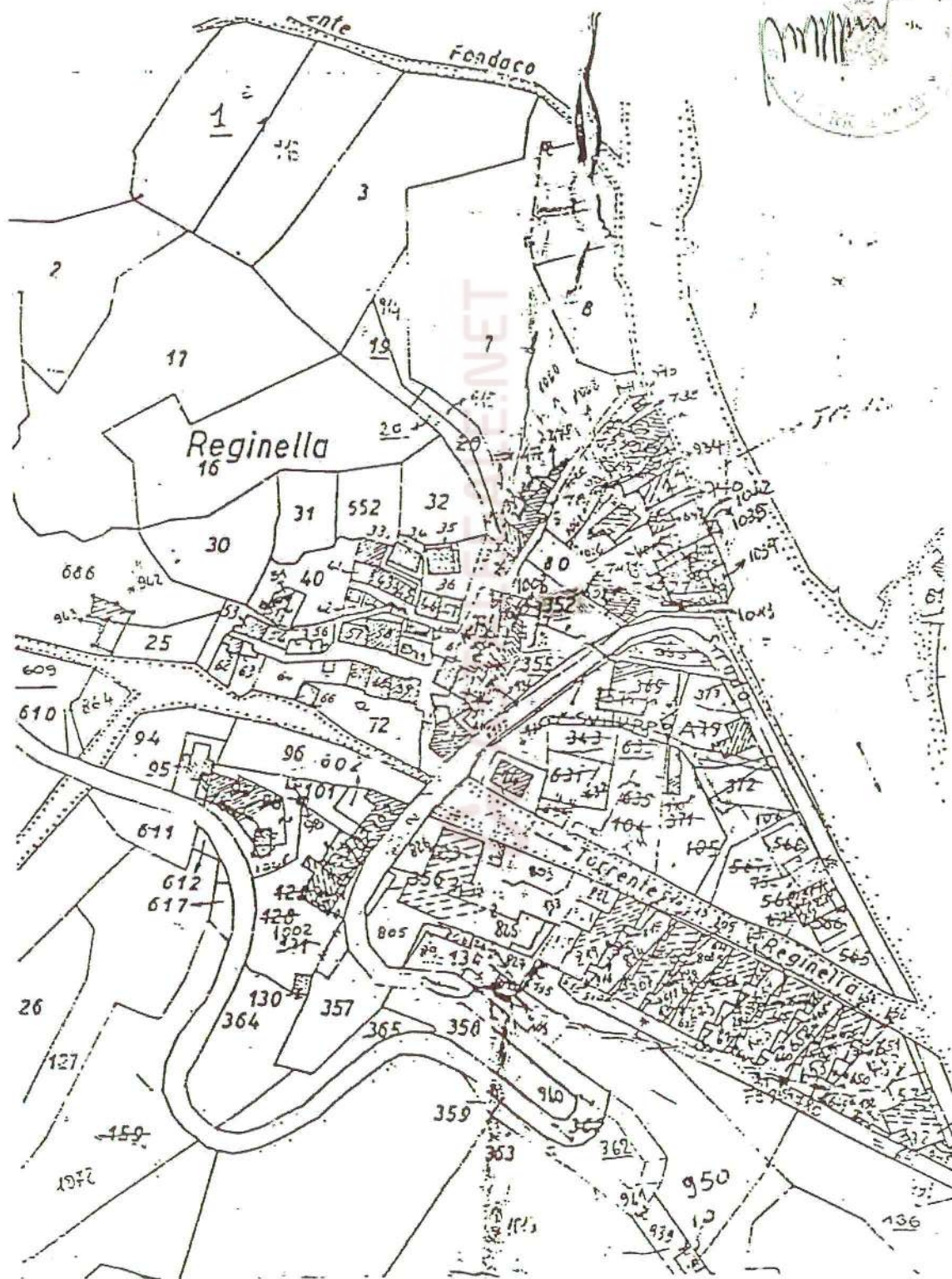


Messina, li 30 OTT. 2000

STRALCIO CATASTALE

Foglio 94 part. 352

Scala 1:2000



STRALCIO P.R.G. VIGENTE TAV. B5-NORD

Zona B3d

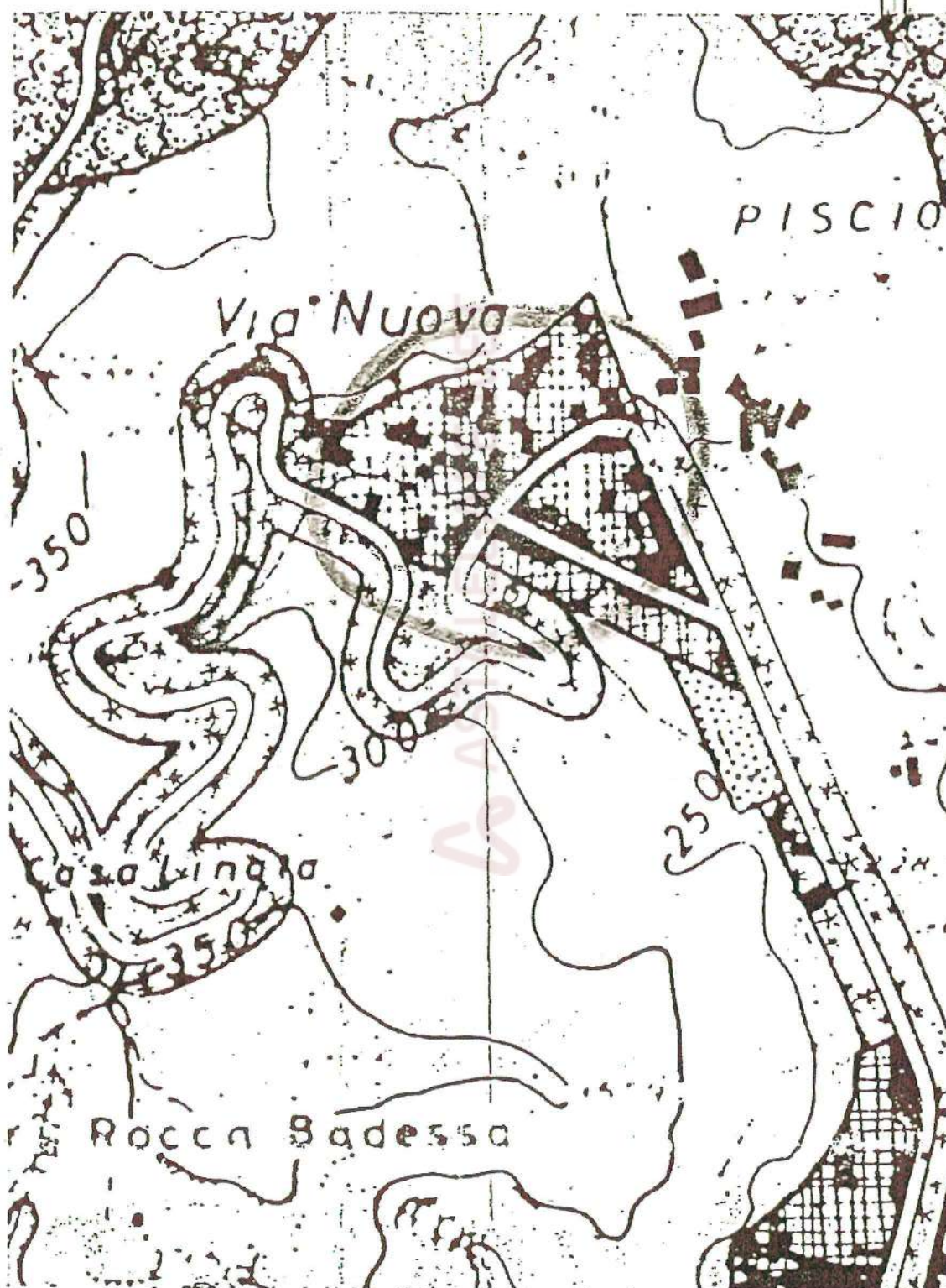
Scala 1:10000



STRALCIO P.R.G. VIGENTE TAV. B5-6

Zona B3d

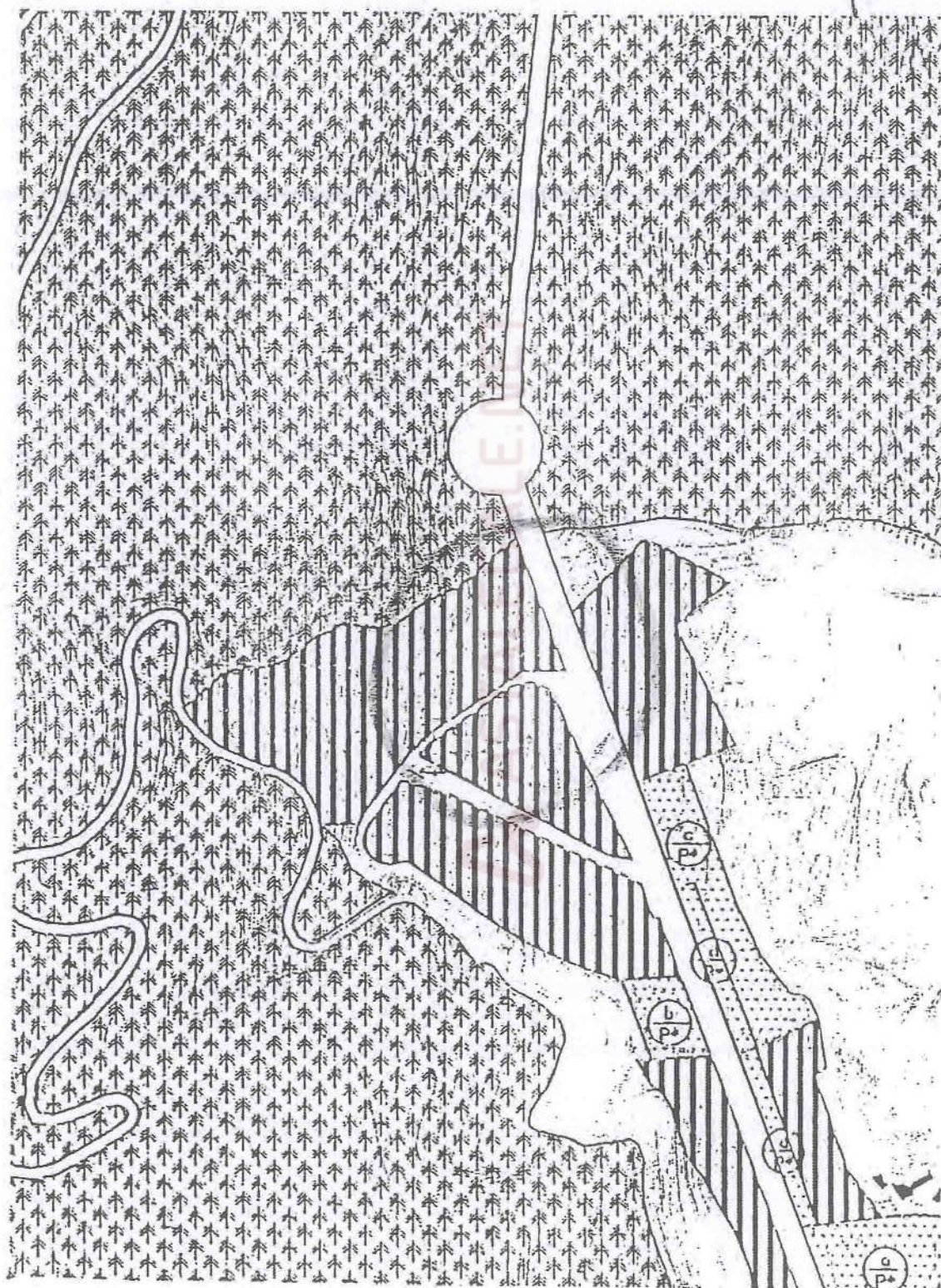
Scala 1:4000



STRALCIO VARIANTE P.R.G. ADOTTATA TAV. B 15

Zona B4d

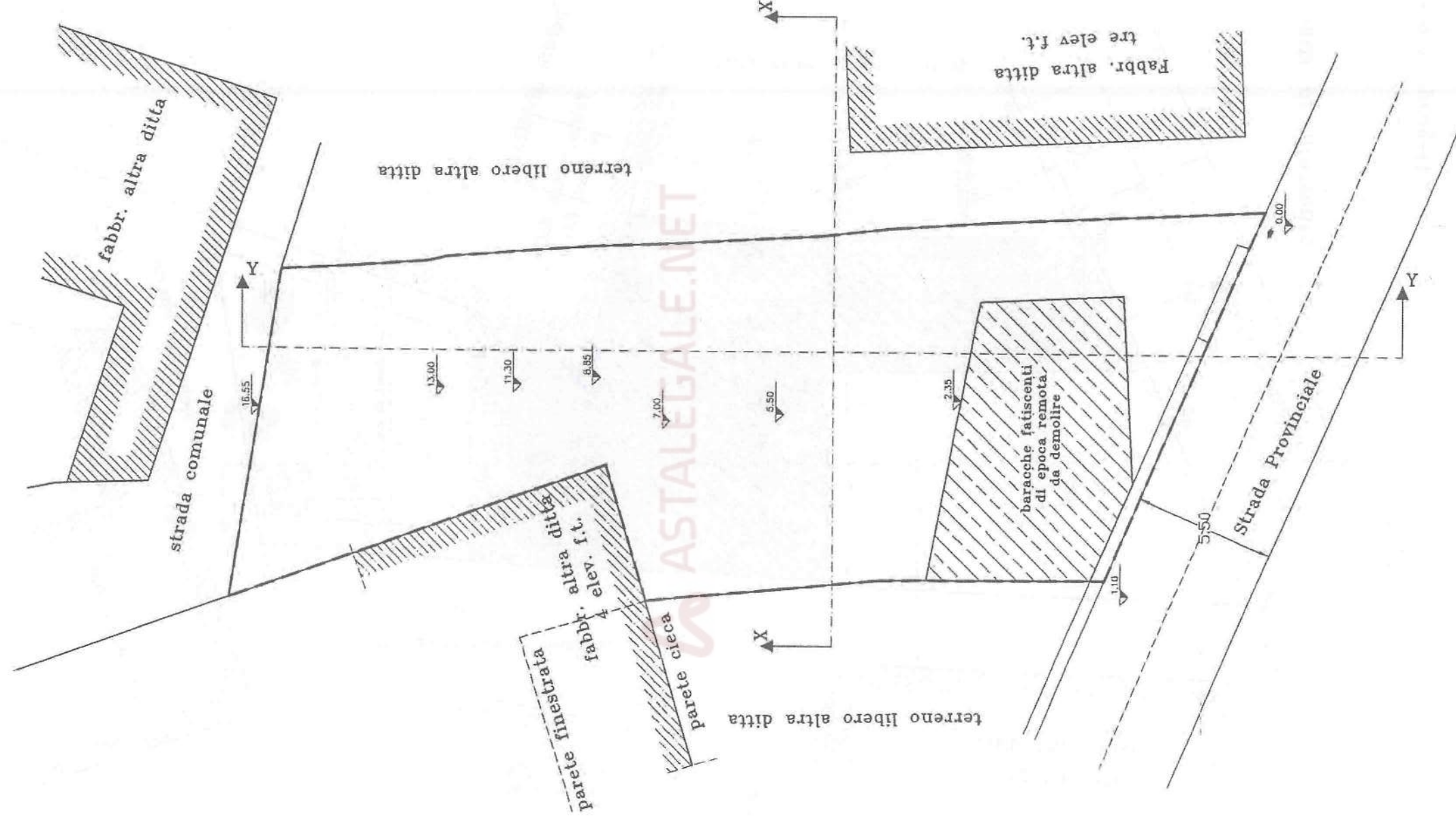
Scala 1:4000





PLANIMETRIA GENERALE - ESISTENTE

Scala 1:200



confine lotto di intervento

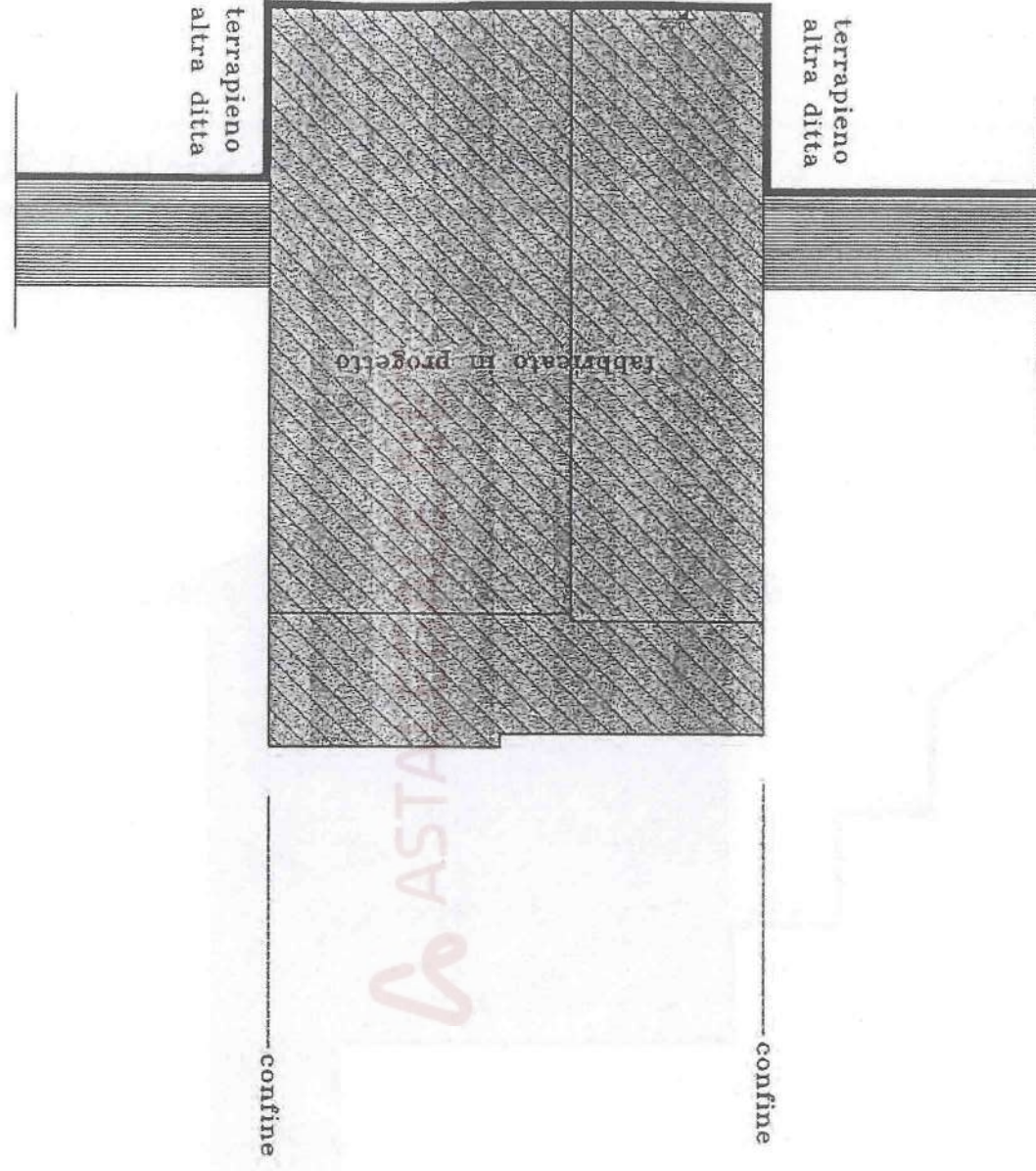
[Handwritten signature]

Scala 1:200



PROFILO X - X

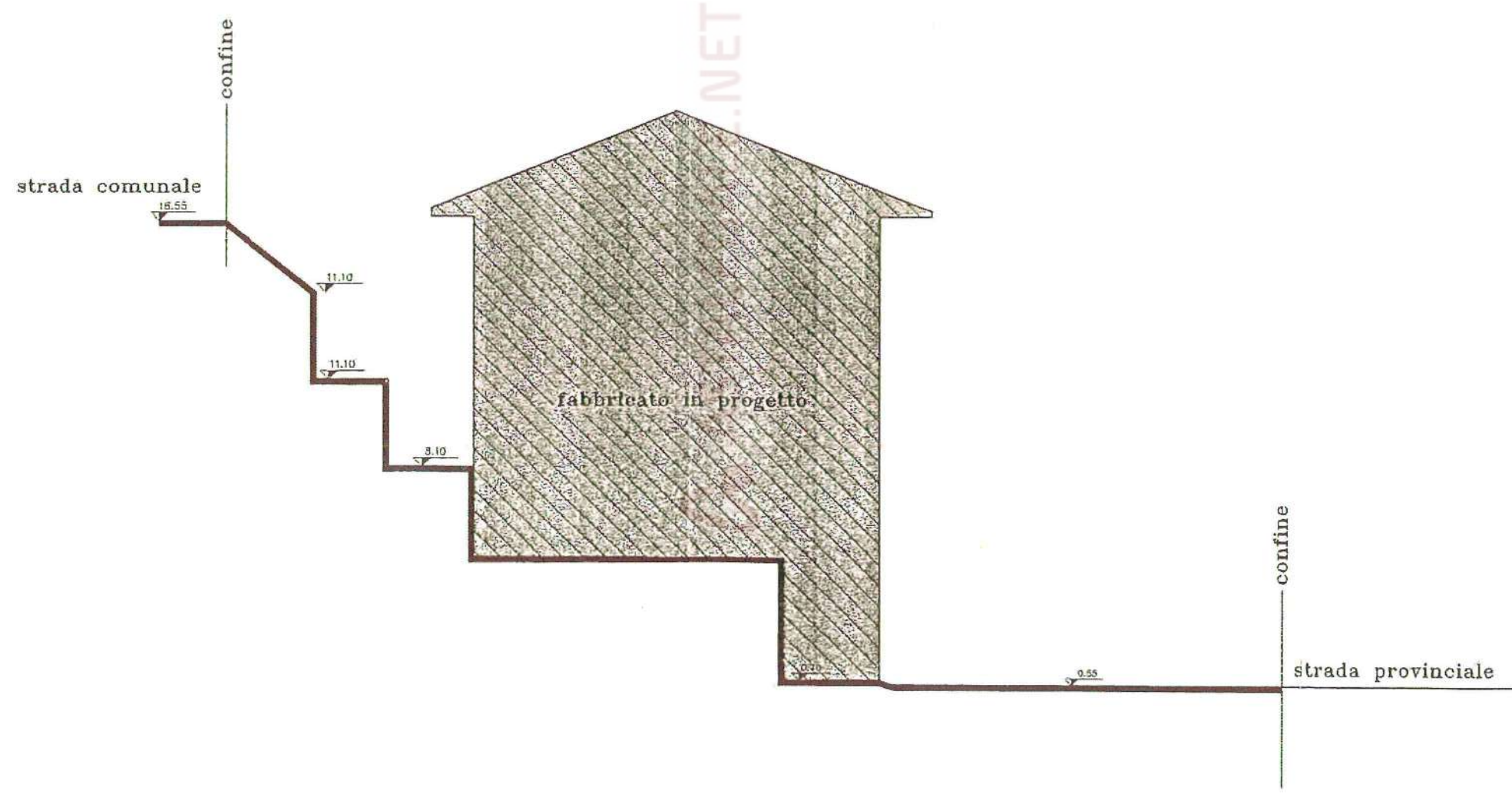
Scala 1:200



mm

PROFILO Y - Y

Scala 1:200



PIANTA PIANO I SEMINTERRATO

Scala 1:100

terrapieno sottostante
fabbricato altra ditta

terrapieno stessa ditta

terrapieno altra ditta

terrapieno stessa ditta

terrapieno altra ditta

B

giunto tecnico

giunto tecnico

cantina
mq. 26,78

Box
mq. 14,89

Box
mq. 17,27

Parcheggio
mq. 114,25

Strada Provinciale

A

C

D

1.10

0.55

0.00

9.60

15.77

9.85

3.73

2.15

4.65

3.20

6.10

2.00

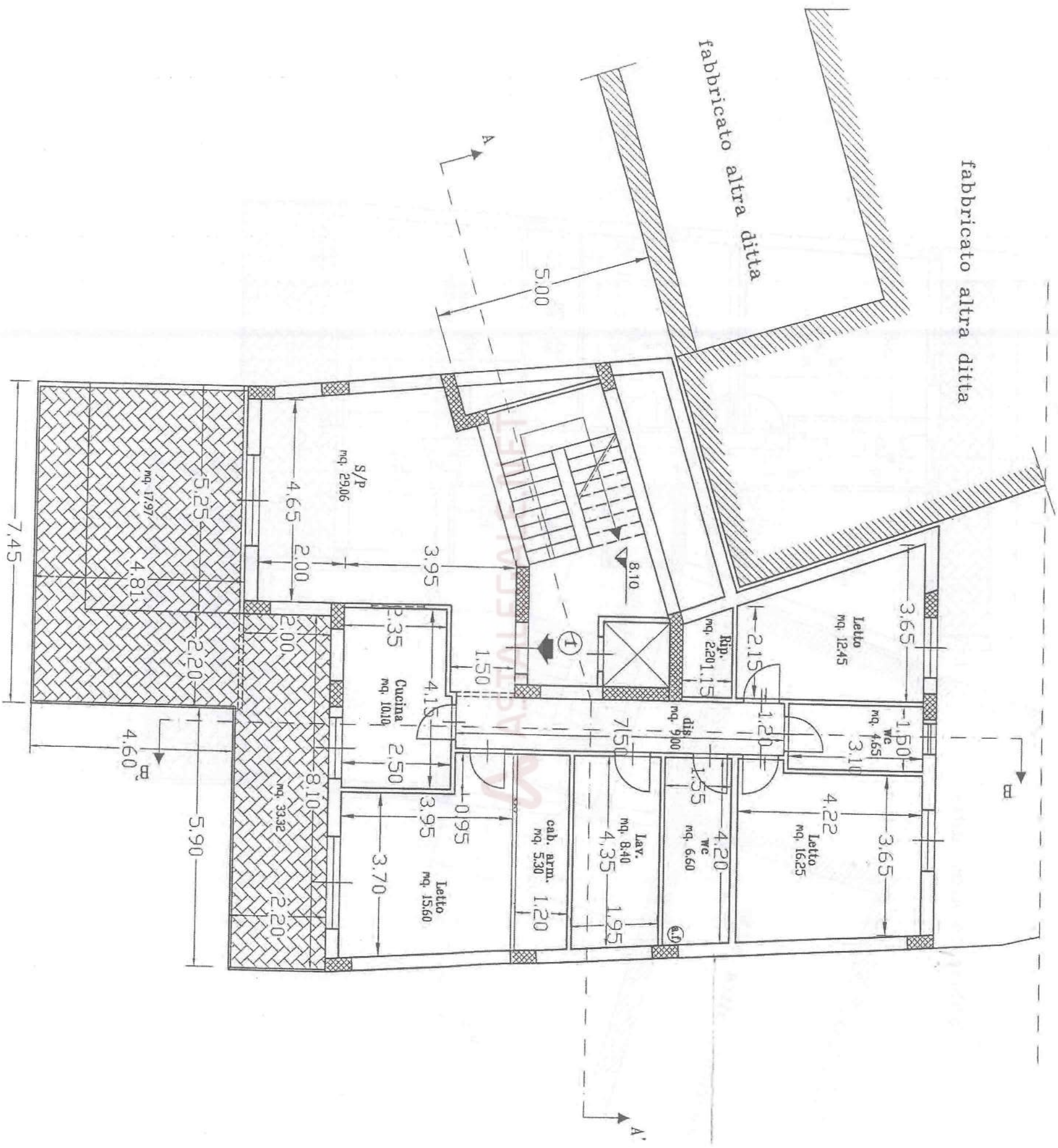
0.70

A'

ma

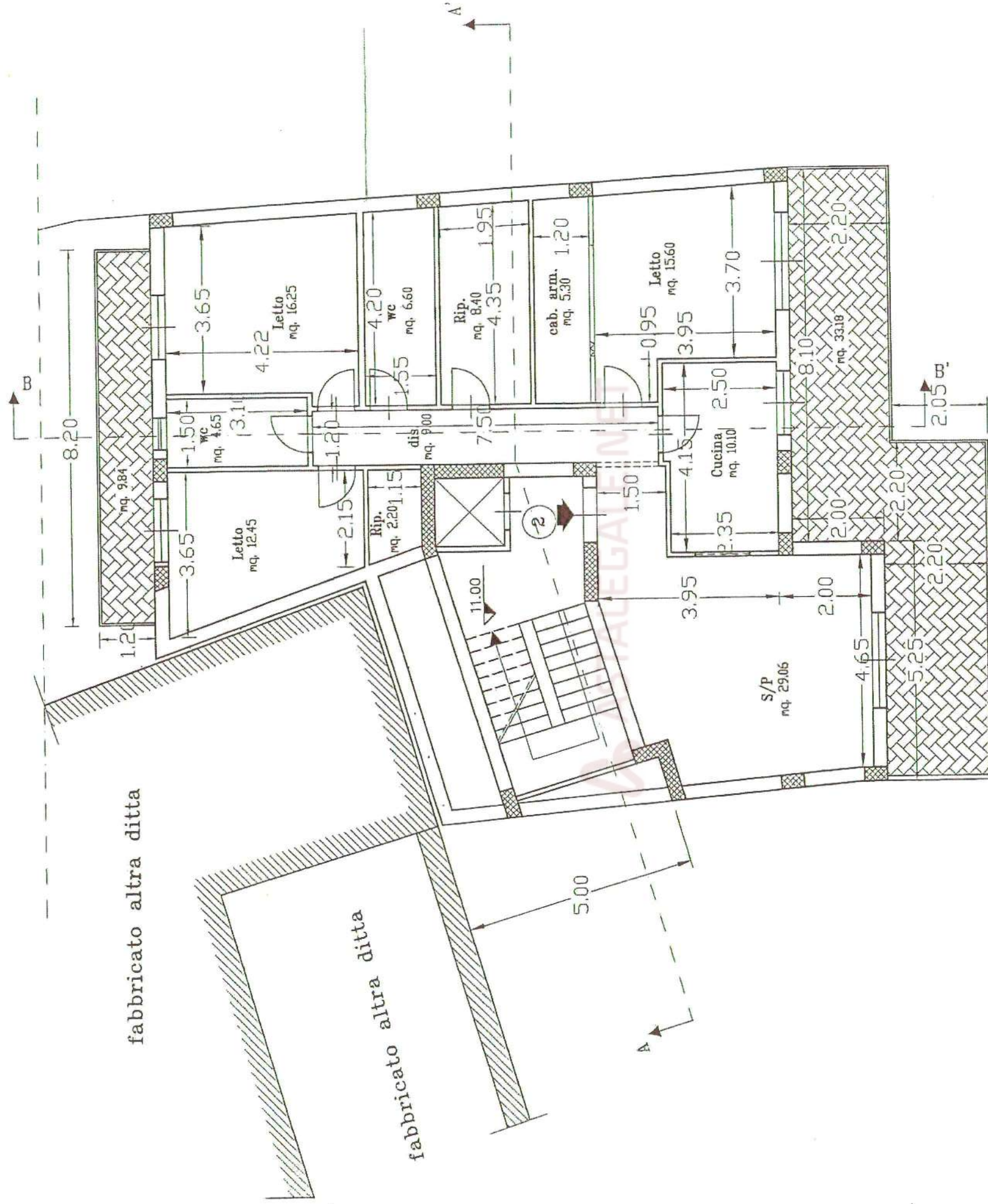
PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:100

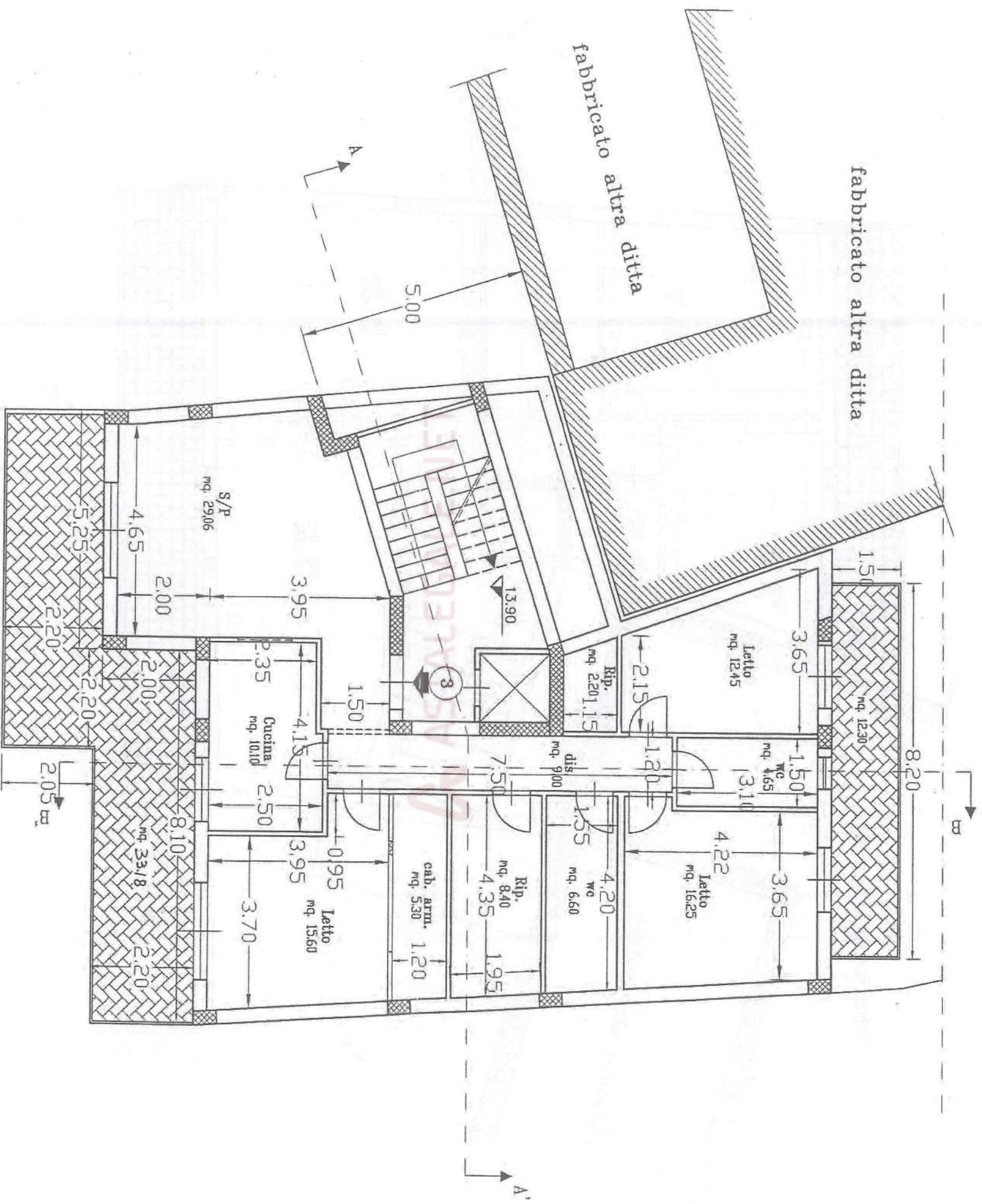


fabbricato altra ditta

fabbricato altra ditta



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PIANTA COPERTURA

Scala 1:100

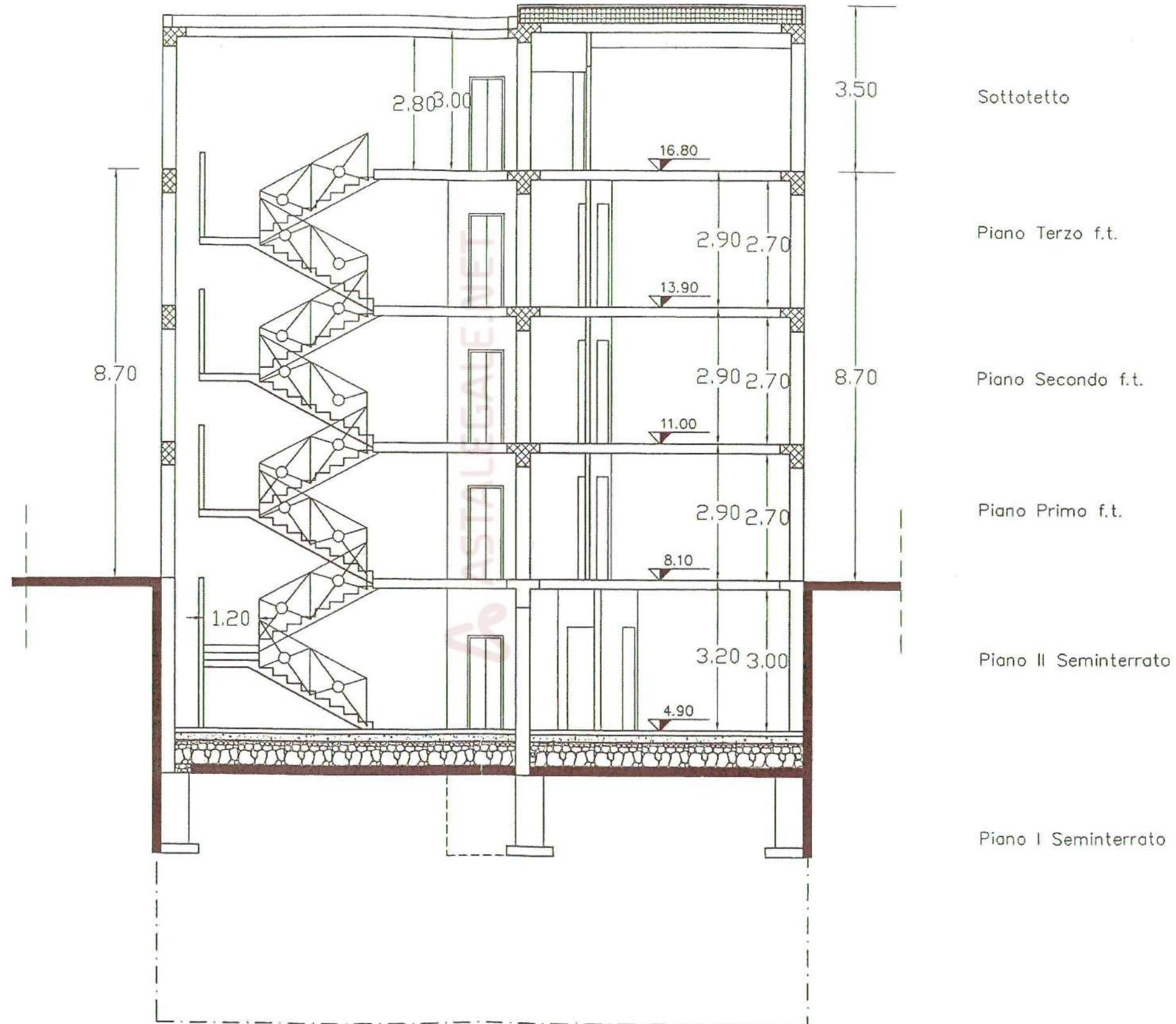


Handwritten signature and circular stamp.

SEZIONE A - A'

Scala 1:100

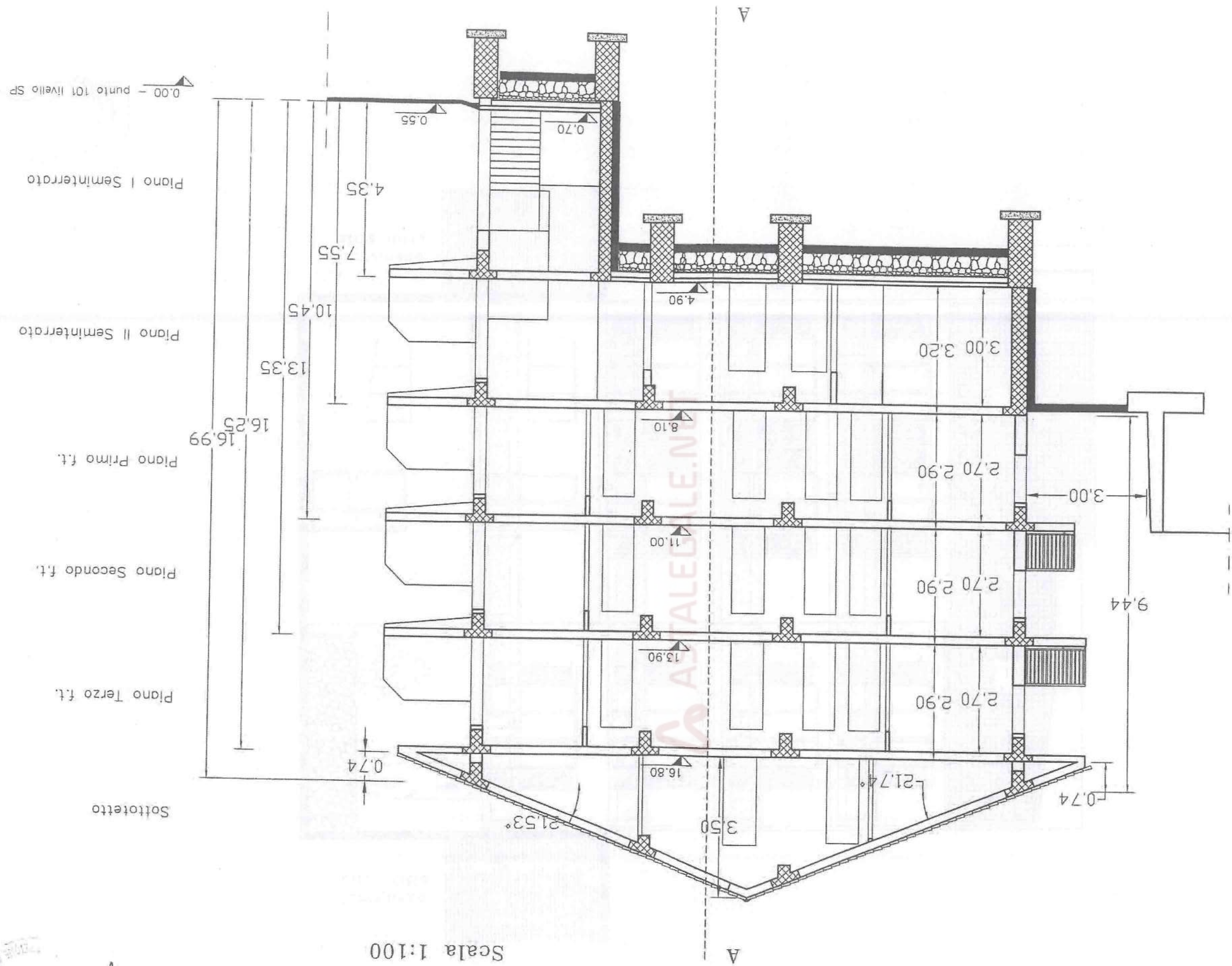
Handwritten signature



Handwritten signature and circular stamp

SEZIONE B - B'

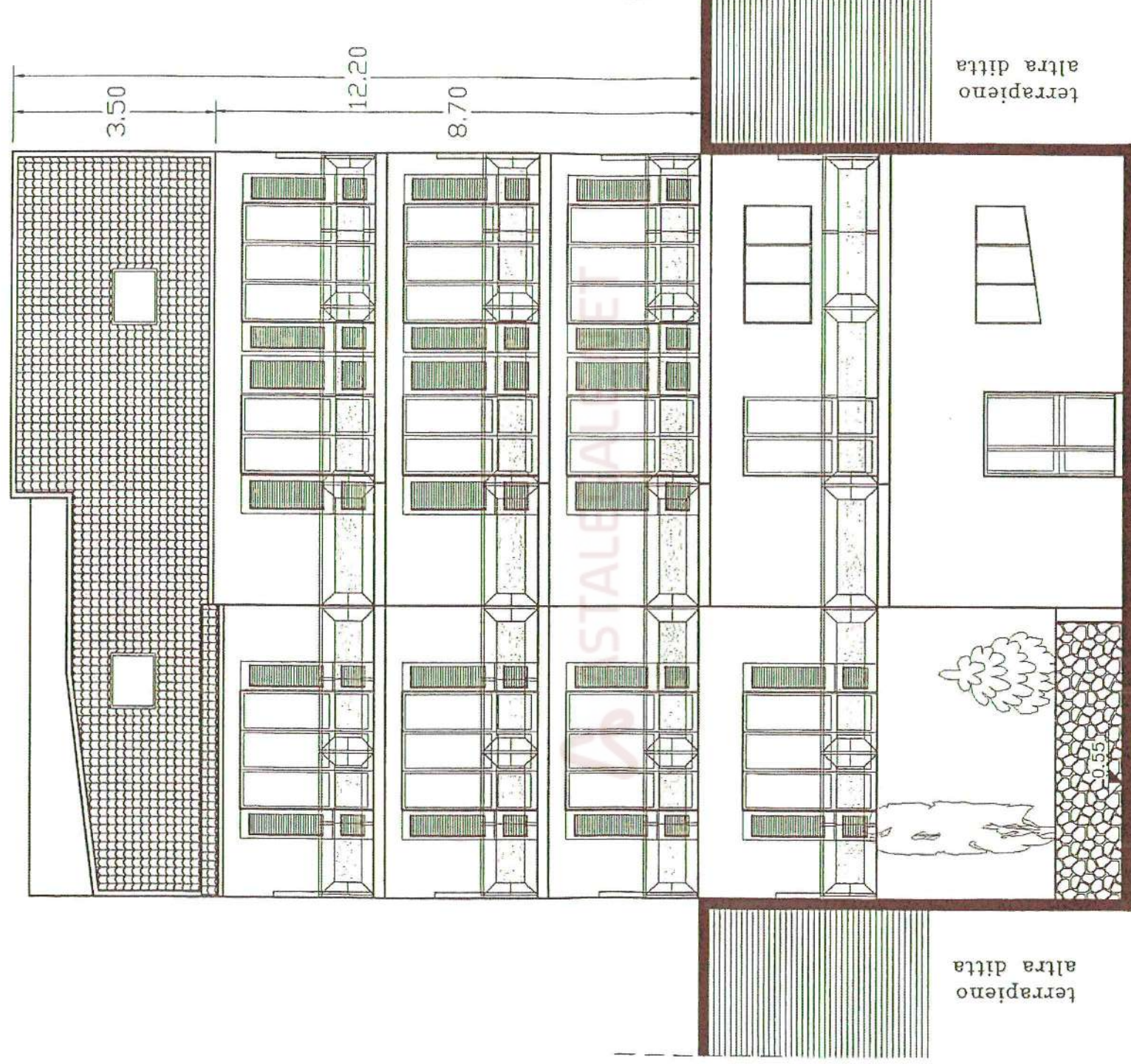
Scala 1:100



PROSPETTO PRINCIPALE

A

Scala 1:100



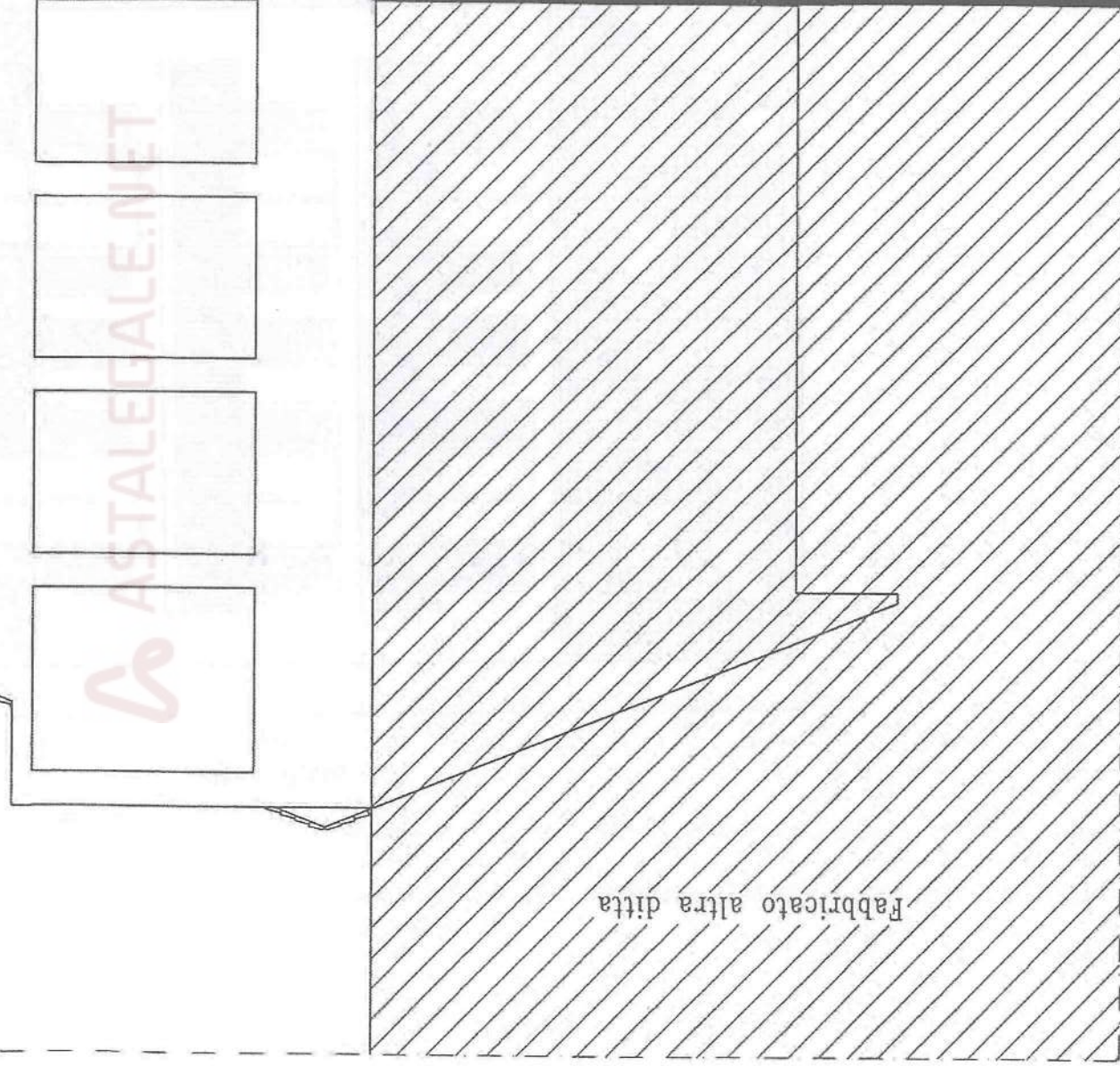
Handwritten signature and circular stamp.

PROSPETTO LATERALE

B

Scala 1:100

Fabbricato altra ditta



ASTALEGALE.NET

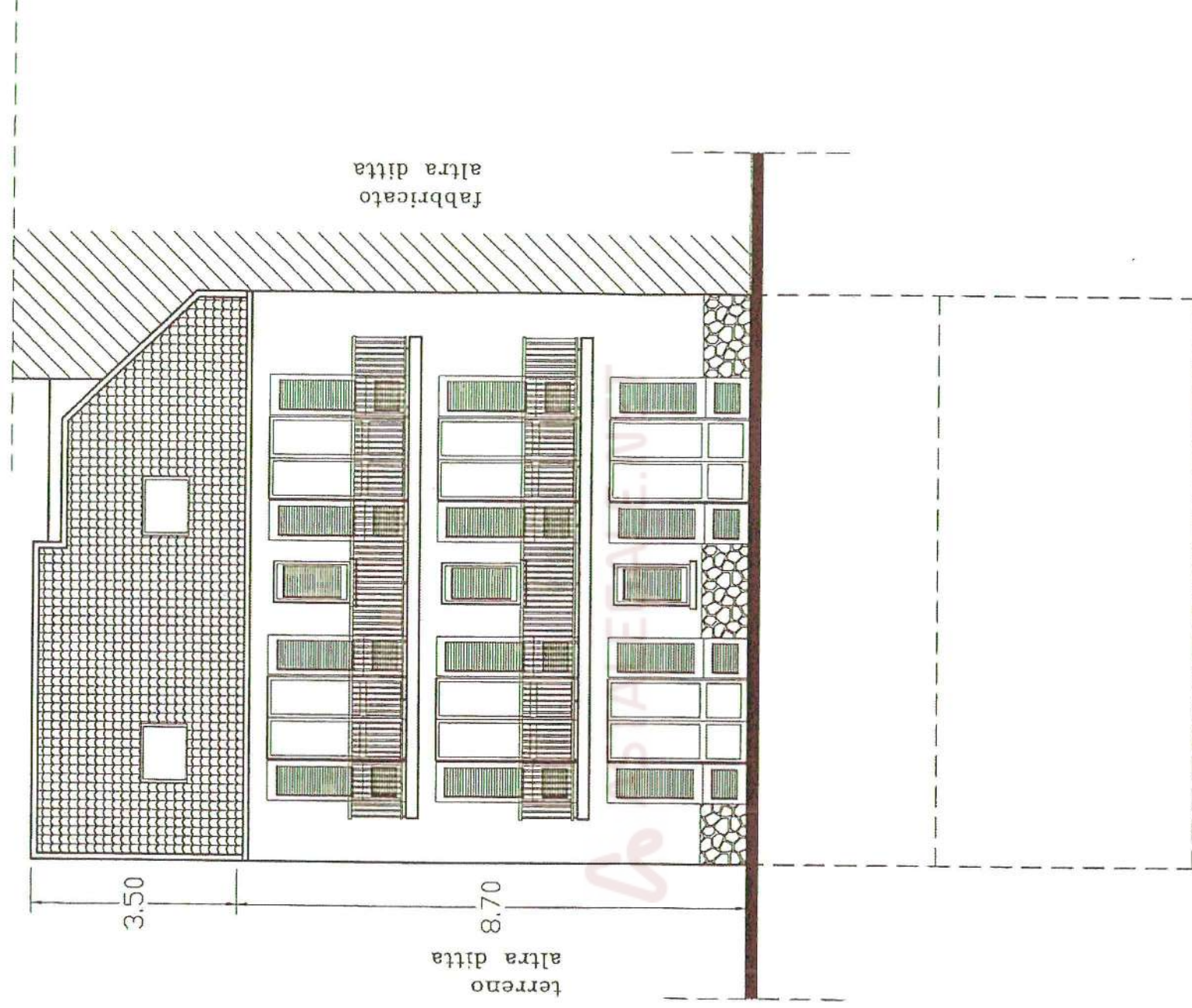
0.00
0.55
1.10
Strada



PROSPETTO RETROSTANTE

C

Scala 1:100

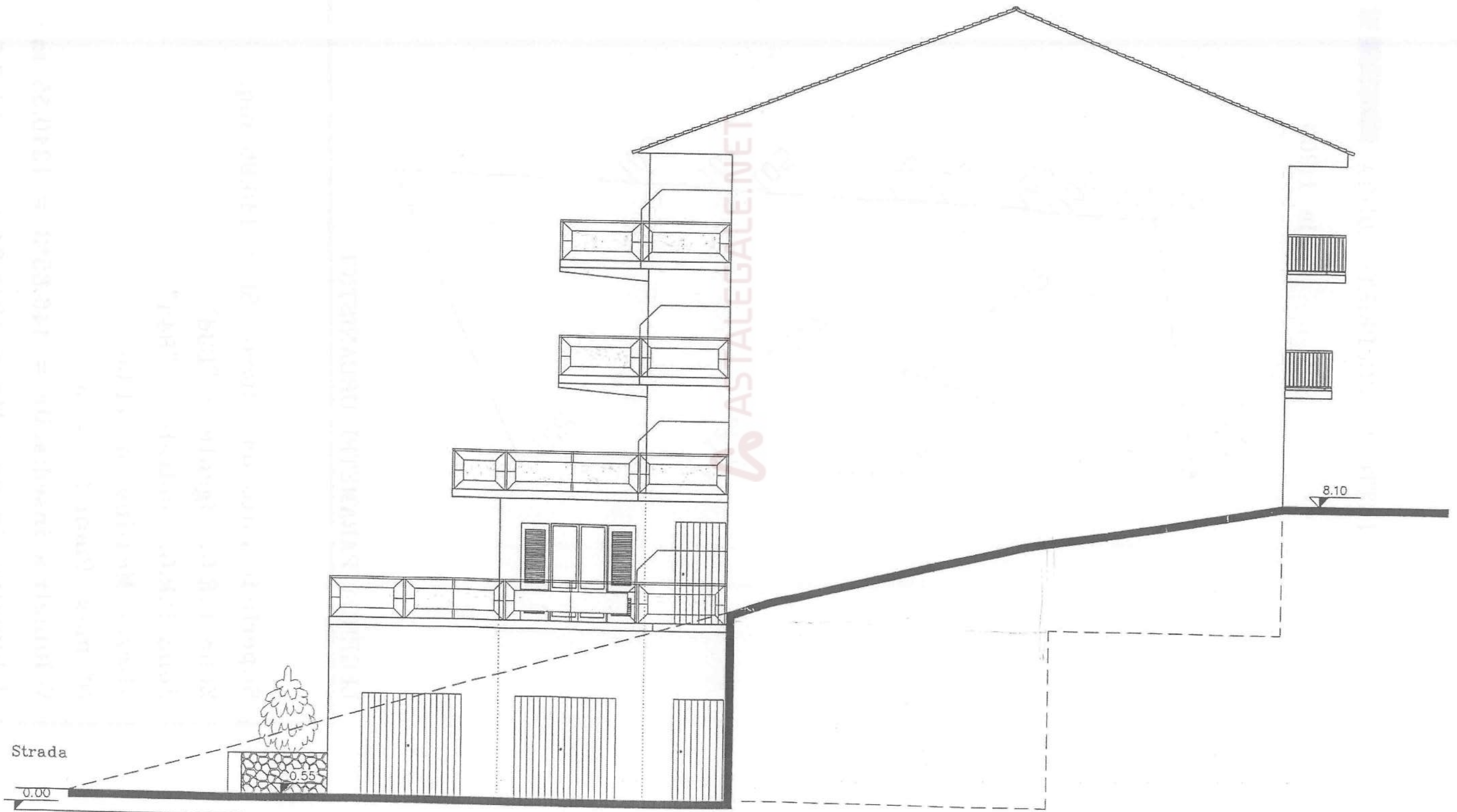


PROSPETTO LATERALE

D

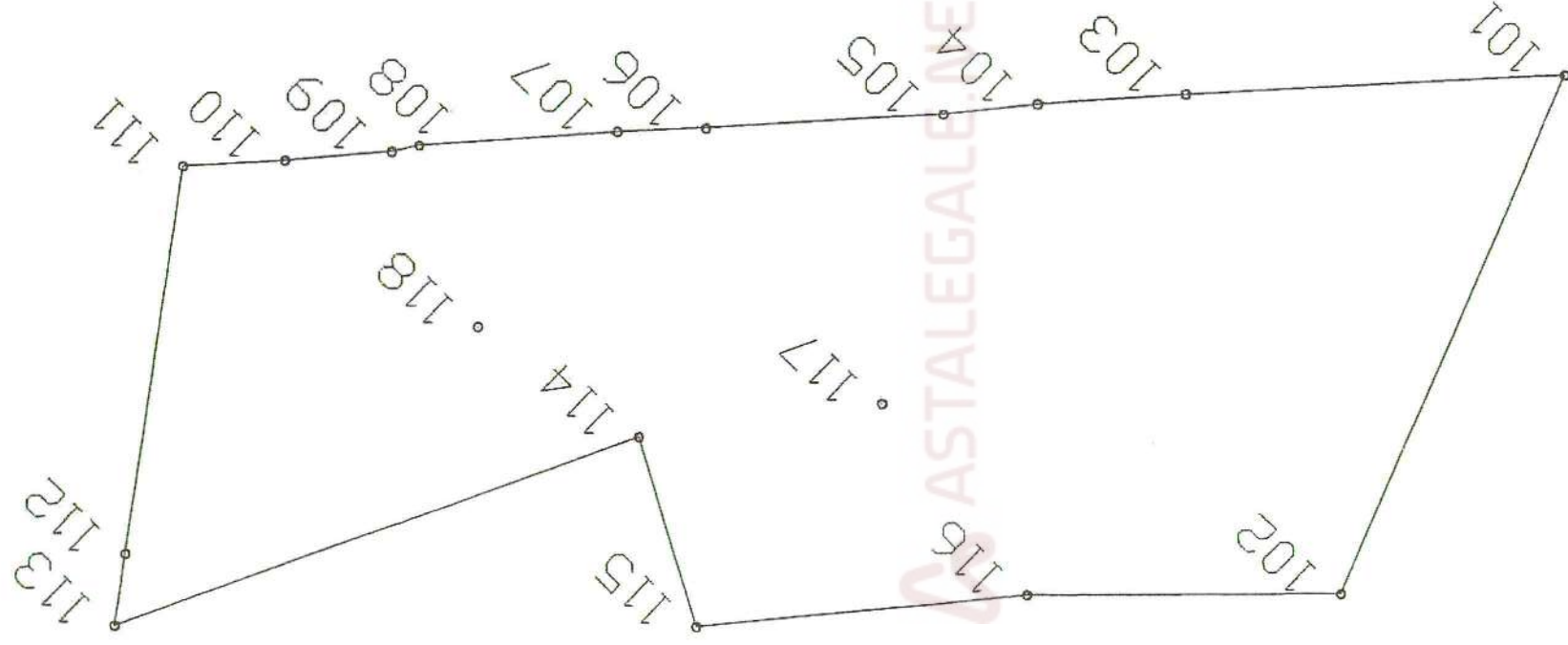
Scala 1:100

mmu



LOTTO DI PROPRIETA' DITTA **INSECHIA**

Scala 1:200



LEGENDA PARAMETRI URBANISTICI

Superficie lotto da rilievo SI = 446.85 mq.

Zona P.R.G. Vigente = "B3d"

Zona P.R.G. Adottato = "B4d"

Altezza Massima m. 11.00

N° max. Piani f.t. = 3

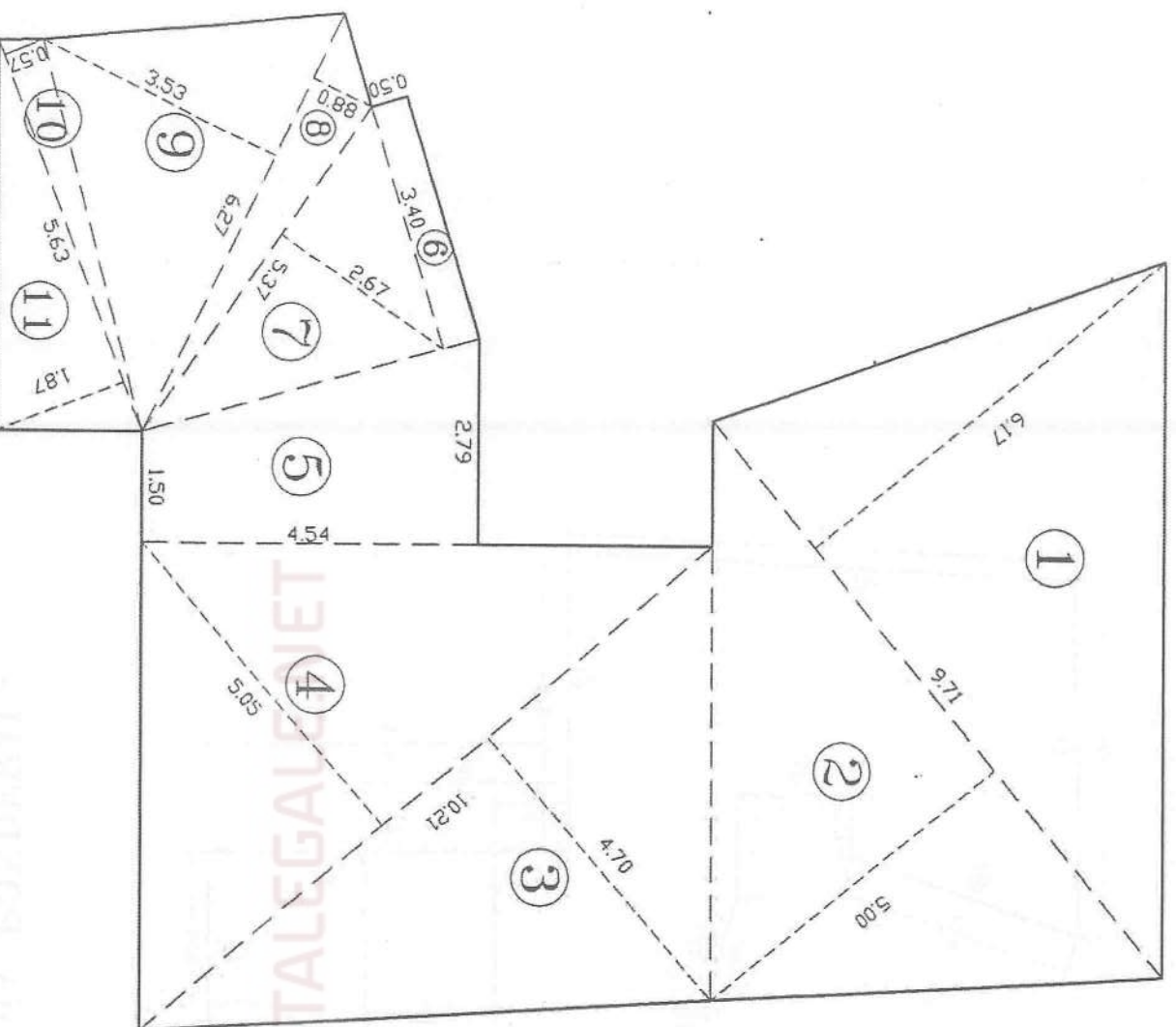
Volumetria insediabile = $446.85 \times 3 = 1340.55$ mc

Volumetria in progetto = 1245.84 mc < 1340.55

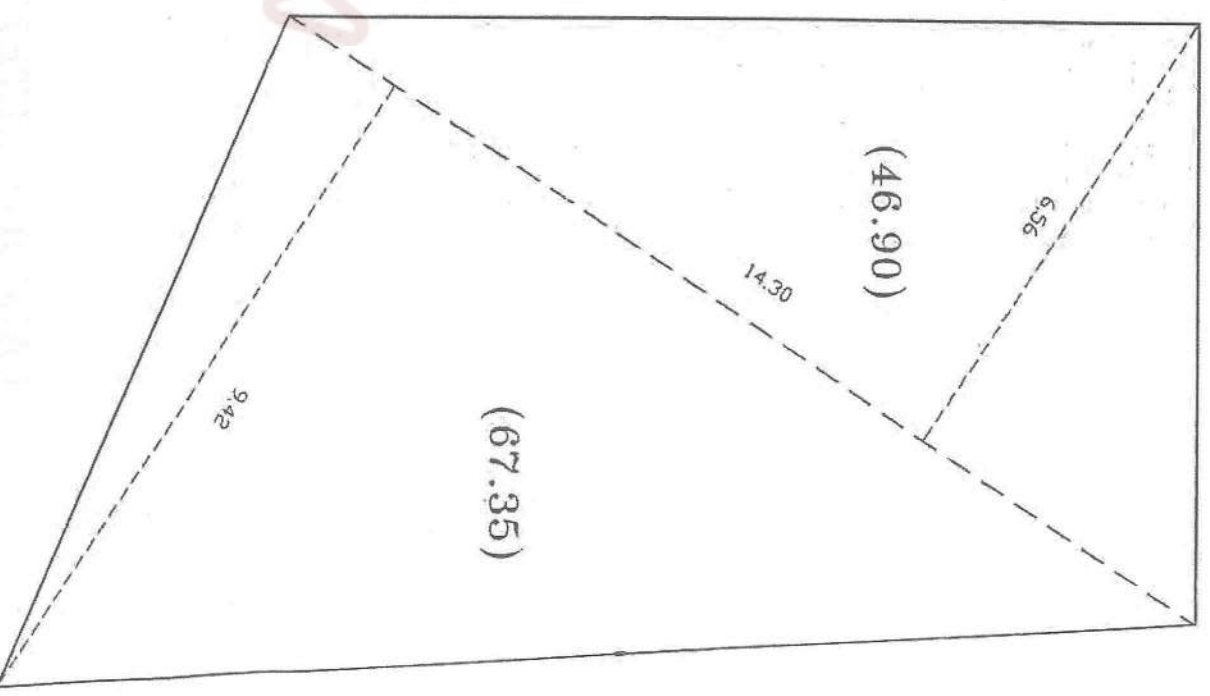
CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

Scala 1:100

Sup. Lorda



Sup. parch. esterno



①	9.71*6.17/2	= mq. 29.95
②	9.71*5.00/2	= mq. 24.28
③	10.21*4.70/2	= mq. 23.99
④	10.21*5.05/2	= mq. 25.78
⑤	(2.79+1.50)/2*4.54	= mq. 9.74
⑥	3.40*0.50	= mq. 1.70
⑦	5.37*2.67/2	= mq. 7.17
⑧	6.27*0.88/2	= mq. 2.66
⑨	6.27*3.53/2	= mq. 11.07
⑩	5.63*0.57/2	= mq. 1.60
⑪	5.63*1.87/2	= mq. 5.26

Volume Edilizio

$$V = 143.20 * 2.90 * 3 = mc. 1245.84$$

Parcheggio

di legge : $1245.84/10 = mq. 124.58$

in progetto :

esterno = mq. 114.25

interno = mq. 17.27

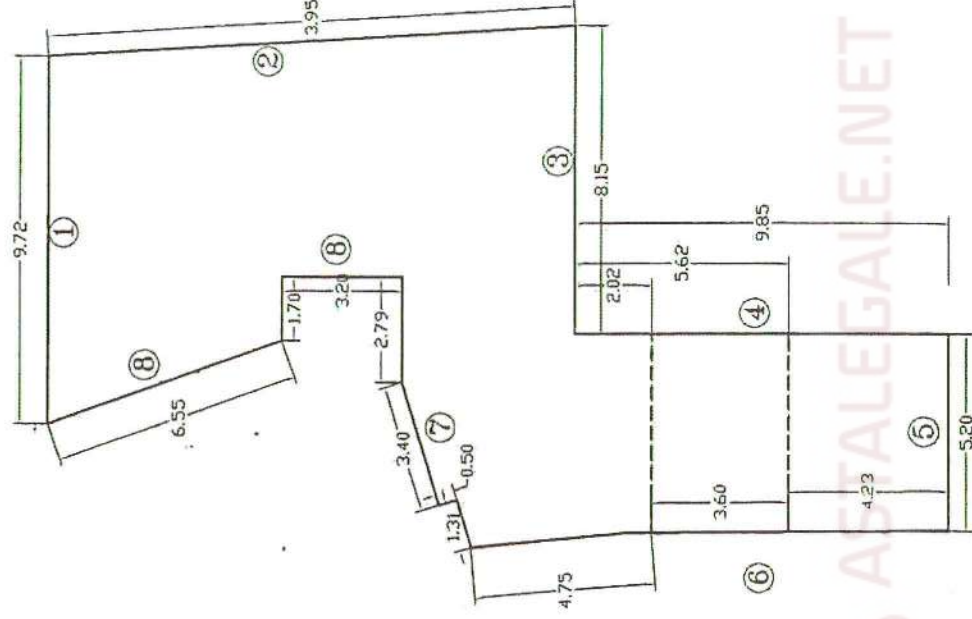
tot. = mq. $131.52 > 124.58$

P. 1°, 2° e 3° Sup. Lorda= mq. 143.20



DIMOSTRAZIONE ALTEZZA

Scala 1:200



CALCOLO ALTEZZA MEDIA PONDERALE

- ① 9.72*9.44

 ② $(10.53+9.44)/2*6.57+(12.36+10.53)/2*7.38$

 ③ 8.15*16.99

 ④ $9.85*4.35+5.62*3.20+2.02*2.90*3$

 ⑤ 5.20*16.25

 ⑥ $(12.09+10.47)/2*4.75+(3.99+3.44)/2*3.60+(1.56+0.99)/2*4.23$

 ⑦ $(1.31+0.50+3.40+2.79)*10.27$

 ⑧ $(3.20+1.70+6.55)*9.44$

Tot. Sup. Pareti f.t.

 = mq. 91.75

 = mq. 150.06

 = mq. 138.46

 = mq. 78.41

 = mq. 84.50

 = mq. 72.35

 = mq. 82.16

 = mq. 108.09

 = mq. 805.78

Perimetro delle fronti = m. 78.87

altezza media ponderale = $805.78/78.87 = m. 10.22 < 11.00$

CALCOLO INTERRAMENTO PIANI SEMINTERRATI

PIANO I SEMINTERRATO

LATO	SUP. LAT. INT.	SUP. LAT. F.T.	% INT.
LATO A	5.20*0.55 = 2.86 mq	5.20*3.65+(9.85+8.15)*4.20 = 94.58 mq	
LATO B	(7.83+4.75)*4.20-6.86 = 45.98 mq	1.56*8.80/2 = 6.86 mq	> 50%
LATO C	15.63*4.20 = 65.64 mq	//	> 50%
LATO D	3.36*4.20 = 14.11 mq	//	> 50%
TOT	128.59 mq	101.44 mq	> 50%

Essendo il piano interrato per piu del 50%, anche con le norme adottate, si può escludere dalla volumetria insediabile

PIANO II SEMINTERRATO

LATO	SUP. LAT. INT.	SUP. LAT. F.T.	% INT.
LATO A	//	(5.20+6.80+7.85)*3.20 = 63.52 mq	
LATO B	25.27*3.20 - 26.68 = 55.14 mq	3.20*3.60+(3.20+0.61)/2*7.96 = 26.68 mq	> 50%
LATO C	9.72*3.20 = 31.10 mq	//	> 50%
LATO D	13.95*3.20-18.36 = 26.28 mq	(2.92+1.09)/2*7.37+1.09*6.58/2= 18.36 mq	> 50%
TOT	111.52 mq	108.56 mq	> 50%

Essendo il piano interrato per piu del 50%, anche con le norme adottate, si può escludere dalla volumetria insediabile



COMUNE DI MESSINA

Seduta del 09/07/2003

3032/9

La Commissione Edilizia:

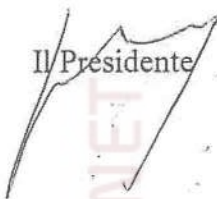
Visto ed esaminato il Progetto corredato dei relativi elaborati.

Visto l'art. 14 del Regolamento Edilizio.

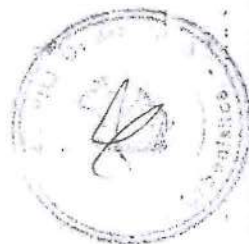
ESPRIME

PARERE: Favorevole alle condizioni della proposta di provvedimento

Il Segretario


Il Presidente


Il Commissario Arziano

ASTALEGALE.NET



FOTO N. 1



FOTO N. 2

