


TRIBUNALE DI MESSINA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2011



GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONINO ORIFICI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. MASSIMO MASTROEMILIO
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. LETTERIO ARENA

C.T.U. ARCH. VALENTINA CARUSO



PREMESSA

Io sottoscritta architetto Valentina Caruso, già nominata Consulente Tecnico per la stima dei beni oggetto della procedura di Concordato Preventivo 5/2011 di codesto Tribunale, in data 17.06.2017 sono stata richiamata dal Giudice Dott. Antonino Orifici per l'integrazione della relazione di stima con l'approntamento di tutti gli incumbenti necessari per potere disporre la vendita competitiva di tutti gli immobili della procedura.

Alla sottoscritta è stato quindi richiesto di:

1. Frazionare il compendio immobiliare [REDACTED] in più unità;
2. Produrre gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) necessari agli eventuali atti di trasferimento di proprietà. Qualora questi fossero già esistenti, è stato richiesto di verificarne la correttezza;
3. Procedere alla stima dei beni costituenti il compendio [REDACTED] soggetti ad atti di vandalismo e a molteplici incendi.

Avendo quindi espletato il mandato conferitomi, rassegnò la seguente relazione.

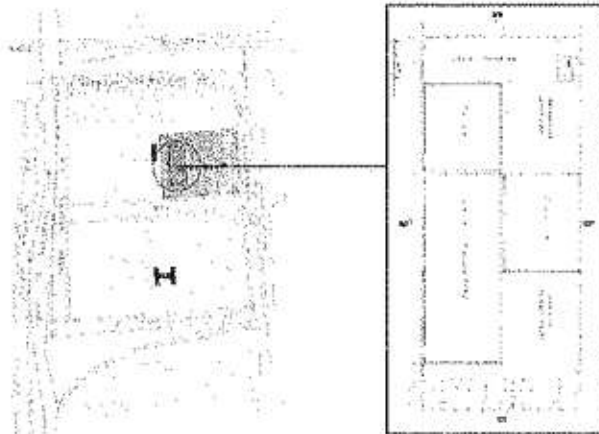
COMPENDIO IMMOBILIARE [REDACTED]

Il Compendio immobiliare negli anni ha subito svariate modifiche in difformità a quanto autorizzato; la prima fase del mio incarico è stata caratterizzata da un'ampia analisi dello stato di fatto e dal confronto di quanto presente presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina, che si è protratta presso gli uffici del Catasto.

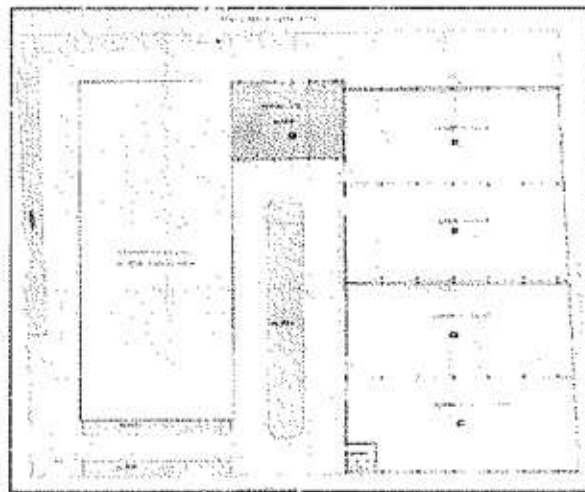
A seguito di questa analisi è stato possibile creare uno schema storico che ricollega quanto realizzato in differenti fasi, alle autorizzazioni ottenute che di seguito si riassumono:

Licenza edilizia n. 1043 del 22.12.1970:

Progetto per la costruzione di un capannone industriale – CORPO A nella Z.I.R.

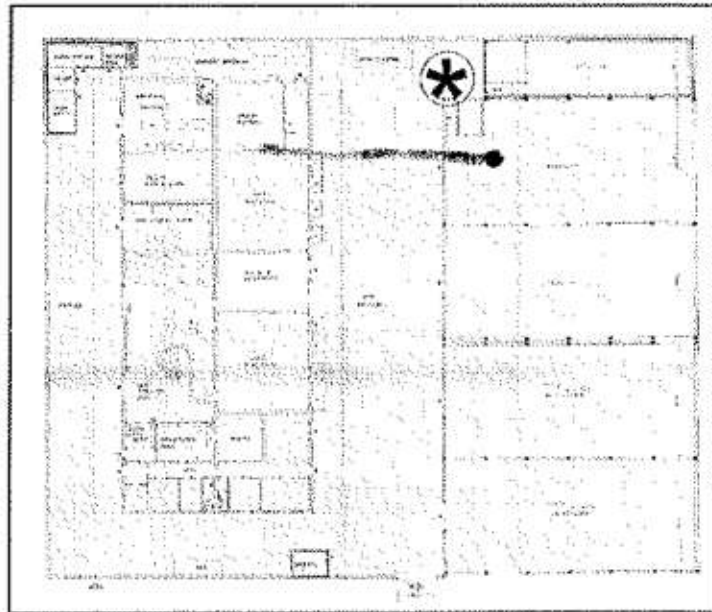
**Licenza edilizia n. 1682 del 20.12.1971:**

Progetto di ampliamento di uno stabilimento industriale -- CORPI C-D-E-ed F



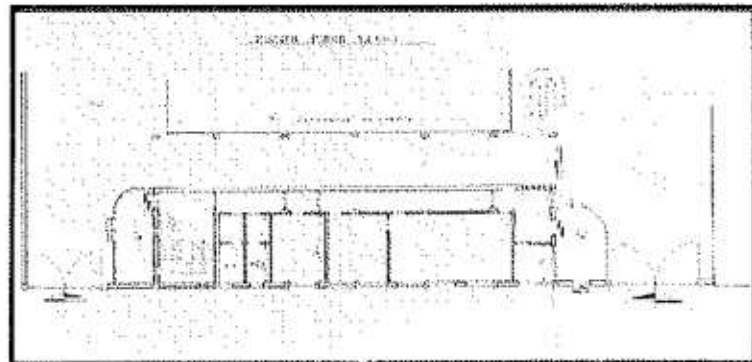
Concessione edilizia n.6777 del 04.12.1981:

Progetto di ampliamento di un complesso industriale nella ZIR



Integrazione concessione edilizia n.8838/6777 bis del 09.01.1987:

Ampliamento di un complesso industriale nella ZIR



Concessione edilizia n.9681 del 24.01.1989: Lavori di completamento relativi all'ampliamento di un complesso industriale nella ZIR

Agibilità/abitabilità prot- n. 8392 del 13.11.1989

Nel 1989 il compendio immobiliare oggetto della presente analisi si presentava agibile/abitabile ed in Catasto risultava così individuata: Fg 141 part 352



Data presentazione: 05/08/1985 - Data: 30/11/2017 - n. MIS0264481 - Richiedente CARUSO VALENTINA CTU TRIBU MESSINA

MINOLARIO
R. 7. 1985



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

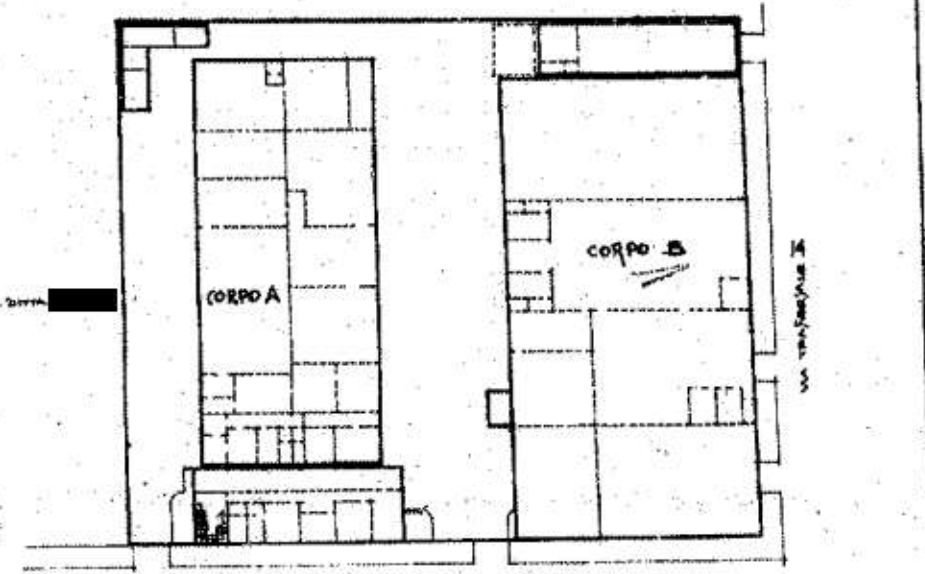
Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 41)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via ACIREALE 43
Data 28-6-1924 n. MESSINA il 28-6-1924 PROPRIETARIO
Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

DATA DI PRELIEVO



VIA ACIREALE

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200.

FOGLIO 141 part. 352

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Completato dall'ARCHITETTO

Inscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di MESSINA

DATA 28-6-85

Firma: [Redacted]

Data presentazione: 05/08/1985 - Data: 30/11/2017 - n. MIS0264481 - Richiedente CARUSO VALENTINA CTU TRIBU MESSINA
Topografia: [Redacted] - Fermo di seq.: A3(29)420 - Fatt. di scala: 1:1
Immagine fotografata

Valentina Caruso Architetto - v.le Giostra, 23/C - 98121 Messina
tel. 090 2145282 PEC: valentina.caruso@archiworldpec.it



Data presentazione: 05/08/1988 - Data: 30/11/2017 - n. M/026481 - Richiedente CARUSO VALENTINA CTU TRIMESSINA Mac. A (Piano Catasto Edilizia Urbana)

MOULARD
P. 10. 000. 1.880.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. M. 11/01/1988 n. 112)

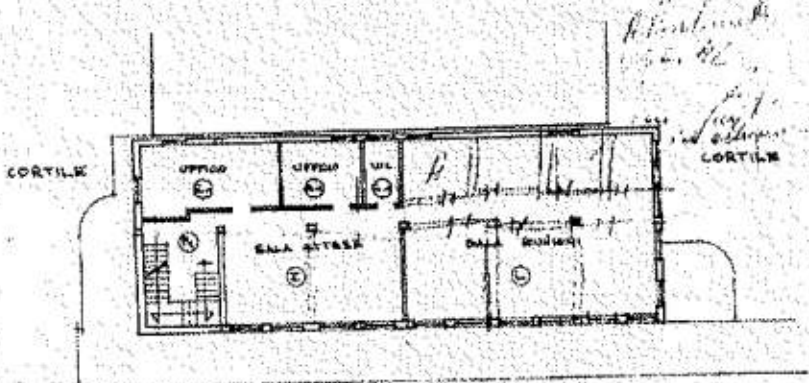
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via ACIREALE 13

Data 15/08/1988 n. MESSINA 28-4-1924, PROPRIETARIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



PIANO TERRAZZA

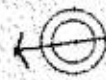


VIA ACIREALE

PIANO 1°

N° mt. 8,00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

FOGLIO 141 part. 352

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5 AGO 1988
PROT. N°



Compilato dall'ARCHITETTO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di MESSINA
n. 28-5-1988
Firma: _____

Data presentazione: 05/08/1988 - Data: 30/11/2017 - n. M/026481 - Richiedente CARUSO VALENTINA CTU TRIMESSINA
Tot. sheets: 4 - Formato di req: A3/297x420 - Fog. di scala: 1/1
Immob. Soppressa

Valentina Caruso Architetto - v.le Giostra, 23/C - 98121 Messina
tel 090 2145282 PEC: valentina.caruso@archivordpec.it

Firmato Da: CARUSO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3866abdbb1e6ca592429f9e1f755a0c85



In merito al primo punto dell'incarico, "Frazionamento del compendio immobiliare ~~XXXXXX~~ in più unità", ho prodotto la pratica amministrativa che ha regolarizzato lo stato di fatto del compendio immobiliare Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria senza opere e contestualmente comunicato il frazionamento del compendio in differenti lotti.

Le pratiche amministrative di riferimento sono:

- Comune di Messina: CILA in sanatoria prot. 22781 del 26/01/2018
- Agenzia del Territorio: Denuncia di Variazione - divisione e cambio di destinazione prot. ME0080011 del 17/04/2018
- Agenzia del Territorio: Denuncia di Variazione - divisione e cambio di destinazione prot. ME0087804 del 03/05/2018
- Comune di Messina: Comunicazione di Fine Lavori prot. 120390 del 10.05.2018
- Agenzia del Territorio: Denuncia di Variazione - errata dichiarazione grafica ME0087804/18 prot. ME0170073 del 02/10/2018
- Agenzia del Territorio: Denuncia di Variazione - errata dichiarazione grafica - variazione toponomastica ME0080011/18 prot. ME0172382 del 05/10/2018

In allegato la ricevuta di presentazione ai vari Enti.

In merito al secondo punto, "Attestati di Prestazione Energetica (APE)" ho effettuato la verifica degli Attestati di Prestazione Energetica necessari per procedere alla vendita degli immobili, quindi ho prodotto:

- APE, negozio via Giordano Bruno a Messina (in allegato) – in NCEU di Messina fg 228 part 59 sub 5
- Planimetria dello stato di fatto

In allegato APE e planimetria dello stato di fatto.

Poiché la Proprietà ha fatto presente di essere in possesso di APE relativi agli immobili coinvolti, il mio incarico si è limitato a verificarne la regolarità, per cui sono già in possesso della proprietà i seguenti documenti:

- APE, Villa Mortelle a Messina – in NCEU di Messina fg 44 part 180 sub 1,3
- APE, immobile a Pistunina – in NCEU di Messina fg 152 part 2554 sub 1
- APE, immobile a Terme Vigliatore – in NCEU di Terme Vigliatore fg 5 part 1653 sub 1
- APE, immobile a Terme Vigliatore – in NCEU di Terme Vigliatore fg 5 part 228 sub 1,3

In merito al terzo punto, "stima dei beni costituenti il compendio ~~XXXXXX~~ soggetti ad atti di vandalismo e a molteplici incendi", ho proceduto alla redazione di una relazione integrativa per la nuova stima a seguito del cambio di stato.

In allegato la relazione di stima immobiliare.



ALLEGATO 1
RICEVUTE DI PRESENTAZIONE AGLI ENTI





Ist. n. 47 dep. 15/04/2019

COMUNE DI MESSINA

AREA TECNICA

Dipartimento Edilizia Privata
Dipartimento Politiche del Territorio

N. Istanza: 041377.00

Protocollo: 22781 del 26/01/2018

Numero di istanza secondario (solo per varianti o integrazioni): 0

Password: 1WVAA

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Oggetto: Frazionamento in sanatoria senza opere, dell'unità immobiliare, ricadente nell'area ex ASI, e ulteriore frazionamento dell'attuale Sub. 2 per la costituzione di altri 4 immobili indipendenti.

L'immobile è sito in via Acireale, 13/17, individuata in catasto al fg 141 part 352,

Ubicazione: Lotto sito in via Acireale, 13/17 composto da più capannoni industriali,

Ditta: [redacted] c/o Studio Dott. Domenico Santamaura

Intestatari

Intestatario	Note	CF
Santamaura Domenico	Liquidatore della [redacted]	[redacted]

Riferimenti catastali

Foglio	Part.	Sub	Ricadenzia PRG	Volume da insediare (mc)	Cat.	Note
141	352	2,3,4,5	ex ASI	0		

Ditta: [redacted] c/o Studio Dott. Domenico Santamaura - Prot. 22781 del 26/01/2018 -

Per ogni riferimento alla pratica comunicare il N. di istanza principale.

Pagina 1 di 2 - Stampato il 26/01/2018

Firmato Da: CARUSO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366a9cbb1a3ca5924295e1f755a0a85





COMUNE DI MESSINA

AREA TECNICA

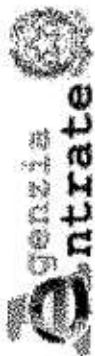
Dipartimento Edilizia Privata
Dipartimento Politiche del Territorio

File documenti allegati		
Descrizione	Nome File	Firma Digitale
Inquadramento- relazione tecnica-stato di fatto	TAV 1 - STATO DI FATTO.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Progetto	TAV 2 - PROGETTO.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Delega per la presentazione telematica della pratica	Delega alla presentazione telematica.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Modello CILA per frazionamento	Modello CILA comune Messina.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Sanzione cap. 652-2	sanzione cap. 652-2.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Diritti di segreteria cap. 327-1	Diritti di segreteria cap. 327-1.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Diritti di segreteria cap 327-3	Diritti di segreteria cap.327-3.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
C.I. Tecnico incaricato	C.I. Valentina Caruso.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Incarico di CTU della [REDACTED]	18600765s.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
C.I. Commissario Giudiziale della [REDACTED]	C.I. Massimo Mastroeni.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT

Lo stato dell'istanza può essere verificato sul sito <http://www.urbamid.it/ConsultaIstanza.aspx> inserendo il N. di istanza e la password riportate sopra.

Ditta: [REDACTED] c/o Studio Dott. Domenico Santamaura - Prot. 22781 del 26/01/2018 -
Per ogni riferimento alla pratica comunicare il N. di istanza principale.
Pagina 2 di 2 - Stampato il 26/01/2018





Direzione Provinciale
di Messina

Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 03/05/2018

Ora: 11.25.06

pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Protocollo n.: ME0087804</p> <p>Codice di Riscatto: 000A2P8A2</p> <p>Operatore: GSMNNN</p> <p>Presenza allegati: Allegato pdf (DLP)</p> <p style="text-align: center;">7</p>	<p>Comune di MESSINA (Codice: U6AA)</p> <p>Ditta n.: 1 di 1</p> <p>Unità a destinazione ordinaria n.: -</p> <p>Unità in variazione n.: -</p> <p>Tipo Mappale n.: -</p> <p>Unità a dest. speciale e particolare n.: 4</p> <p>Unità in costituzione n.: 4</p> <p>Beni Comuni non Censibili n.: -</p> <p>Unità in soppressione n.: 1</p> <p>Motivo della variazione: DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE</p>
--	---

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

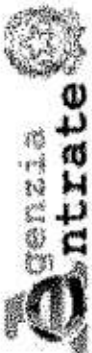
Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		141	352	2								
2	C		141	352	8	VIA ANTONIO PACINOTTI (CONTESSE) n. SN, p. T		F04	U			0,00	
3	C		141	352	9	VIA ANTONIO PACINOTTI (CONTESSE) n. SN, p. T		F04	U			0,00	
4	C		141	352	10	VIA ANTONIO PACINOTTI (CONTESSE) n. SN, p. T		F04	U			0,00	
5	C		141	352	11	VIA ACIREALE n. 15, p. T		F04	U			0,00	

Data: 17/04/2018
 Ora: 17.28.10
 pag: 1 di 1

**Direzione Provinciale
 di Messina**
 Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione



Catasto Fabbricati Protocollo n.: ME0080011 Codice di Riscritto: 0000E70A3 Operatore: GSMNNN Presenza allegati: Allegato pdf (DLP)	Comune di MESSINA (Codice: U6AA) Ditta n.: 1 di 1 Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità in variazione n.: - Tipo Mappale n.: - Unità a dest. speciale e particolare n.: - Unità in costituzione n.: 1 Beni Comuni non Censibili n.: - Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICI A IN CORSO DI DEFINIZIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		141	352	6								
2	C		141	352	12	VIA ACIREALE n. 13A, p. 1		F04	04			0,00	

**COMUNE DI MESSINA**

AREA TECNICA

Dipartimento Edilizia Privata
Dipartimento Politiche del Territorio**N. Istanza: 041377.01**

Protocollo: 120390 del 10/05/2018

Numero di istanza secondario (solo per varianti o integrazioni): 1

Password: W67W6

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) - Fine lavori,

Oggetto: Frazionamento in sanatoria senza opere, dell'unità immobiliare, ricadente nell'area ex ASI, e ulteriore frazionamento dell'attuale Sub. 2 per la costituzione di altri 4 immobili indipendenti.

L'immobile è sito in via Acireale, 13/17, individuata in catasto al fg 141 part 352,

Ubicazione: Lotto sito in via Acireale, 13/17 composto da più capannoni industriali,

Ditta: [REDACTED] Studio Avv. Letterio
Arena

Intestatari		
Intestatario	Note	CF
Santamaura Domenico	Liquidatore della [REDACTED]	[REDACTED]
Arena Letterio	Liquidatore Giudiziale della [REDACTED]	[REDACTED]

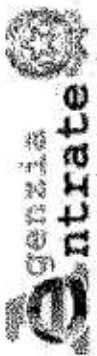
Riferimenti catastali							
Foglio	Part.	Sub	Ricadenza PRG	Volume da insediare (mc)	Cat.	Note	
141	352	2,3,4,5	ex ASI	0			

File documenti allegati		
Descrizione	Nome File	Firma Digitale
Delega firma digitale	Delega alla presentazione telematica per FINE LAVORI.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Comunicazione Fine Lavori	CFL - FINE LAVORI.pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Deposito variazione catastale ex sub.6	Ricevuta avvenuta variazione catastale (ex sub. 6).pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT
Deposito frazionamento catastale (ex sub.2)	Ricevuta di avvenuta variazione catastale (ex sub.2).pdf.p7m	dnQualifier=14422583, SN=caruso, G=valentina, SERIALNUMBER=IT:CRSVNT69R69F158A, CN=caruso valentina, O=non presente, C=IT

Lo stato dell'istanza può essere verificato sul sito <http://www.urbamid.it/ConsultaIstanza.aspx> inserendo il N. di istanza e la password riportate sopra.

Ditta: [REDACTED] Studio Avv. Letterio Arena - Prot. 120390 del 10/05/2018 - Per ogni riferimento alla pratica comunicare il N. di istanza principale.
Pagina 1 di 1 - Stampato il 10/05/2018





**Direzione Provinciale
di Messina**
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 02/10/2018
Ora: 15.23.42
pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: ME0170073	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
Codice di Riscontro: 000063330	Unità a dest. speciale e particolare n.: 1	Unità in costituzione n.: -
Operatore: GSMNNN	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: -
Tipo Mappale n.: -	Motivo della variazione: ERRATA DICHIARAZIONE ME0087804/18	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	V		141	352	11	VIA ACIREALE n. 15, p. T		F04	U			0,00	



Direzione Provinciale
di Messina

Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 05/10/2018

Ora: 15.34.23

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: ME0172382		Unità in variazione n.: 1
Codice di Riscatto: 000062733		Unità a destinazione ordinaria n.: -
Operatore: GSMNNN		Unità a dest. speciale e particolare n.: 1
	Tipo Mappale n.: -	Beni Comuni non Censibili n.: -
		Unità in costituzione n.: -
		Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: VARIAZIONE TOPONOMASTICA. ERREATA DICHIARAZIONE ME0080011/18	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti													
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	V		141	352	12	VIA ACIREALE n. 13 A, p. T-1		F04	U			0,00	

ALLEGATO 2
Negozio via G. Bruno
NCEU di Messina fg 228 part 59 sub 5



Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>
A "valentina.caruso@archiworldpec.it" <valentina.caruso@archiworldpec.it>
Data mercoledì 27 giugno 2018 - 17:10

Caricamento APE

Gentile Valentina Caruso, Le comuniciamo che alle ore 17:10 del 27 06 2018 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Messina
Foglio: 228
Particella: 59
Subalterno: 5
Tipologia: passaggio di proprietà
ID: 511240

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.
Dipartimento Energia della Regione Siciliana - Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.

Ist. n. 47 dep. 15/04/2019





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione Sicilia

Provincia di Messina

Comune di MESSINA

Ubicazione intervento

via G. Bruno, 37/39

Proprietà

Avv. Letterio Arena - Liquidatore Giudiziale conc.
Avv. Massimo Mastroeni - Curatore Giudiziale conc.

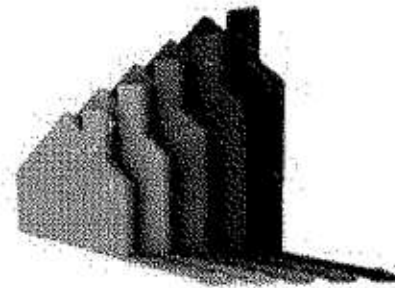
Progettista

Costruttore

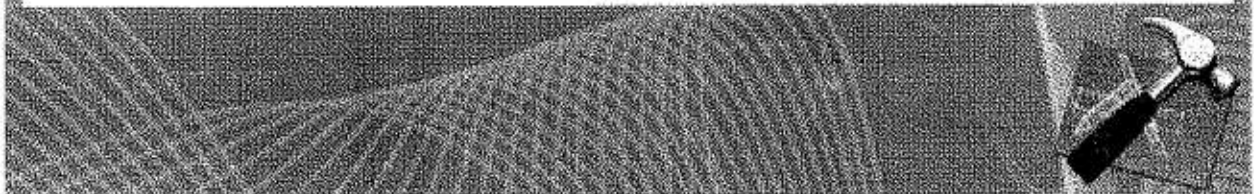
Tecnico
CARUSO VALENTINA

CODICE CERTIFICATO

511240



Data elaborazione: 27/06/2018





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIGIO FINALE 2019/2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: MESSINA
Indirizzo: via G. Bruno, n. 37/39
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: 38,184657 ; 15,556008

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1956
Superficie utile riscaldata (m²): 63,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 302,86
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

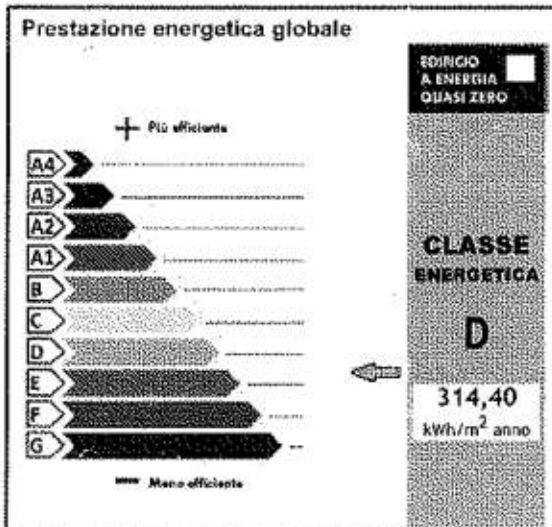
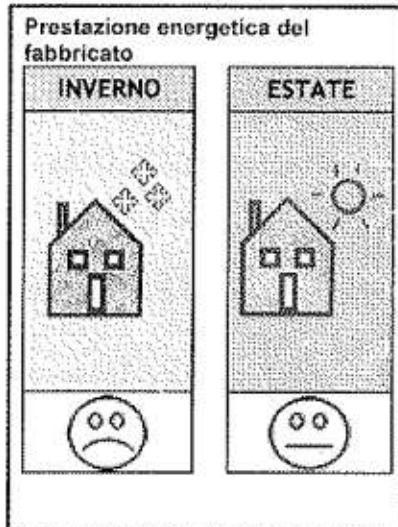
Comune catastale				MESSINA				Sezione				Foglio				228				Particella				59			
Subalterni	da	5	a	5	da		a		da		a		da		a		da		a		da		a				
Altri subalterni																											

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estivo
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

B
180,52 kWh/m² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		QUANTITÀ ANNUA consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4.315,50 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 314,40
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.148,08 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 32,20
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 67,67
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					A2 133,57 kWh/m ² anno 3 anni
REN2					
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	3,2	A2 - 133,57	
REN4					
REN5					
REN6					




**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	302,86	m ³
S - Superficie disperdente	170,44	m ²
Rapporto S/V	0,56	
EPH,nd	132,5	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,02	-
YIE	0,23	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m ² anno	EPren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	180,8
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Impianto d'illuminazione	1983		Elettricità	1,6		32,2	133,6
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	CARUSO VALENTINA	
Indirizzo	V.le Giostra , 23/c - 98100 - MESSINA (ME)	
E-mail	valentinacaruso@alice.it	
Telefono	0902145282	
Titolo	ARCHITETTO	
Ordine/Iscrizione	Ordine Architetti P.P.C. Messina n.1438 - albo certificatori	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "Informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 27/06/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI






Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
---	--	--

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

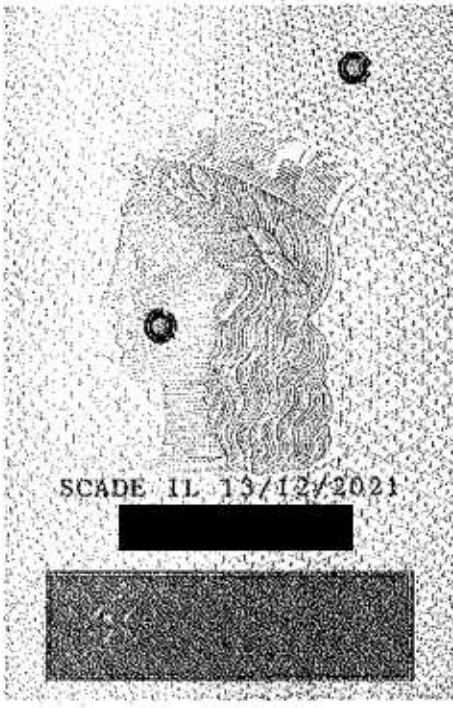
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

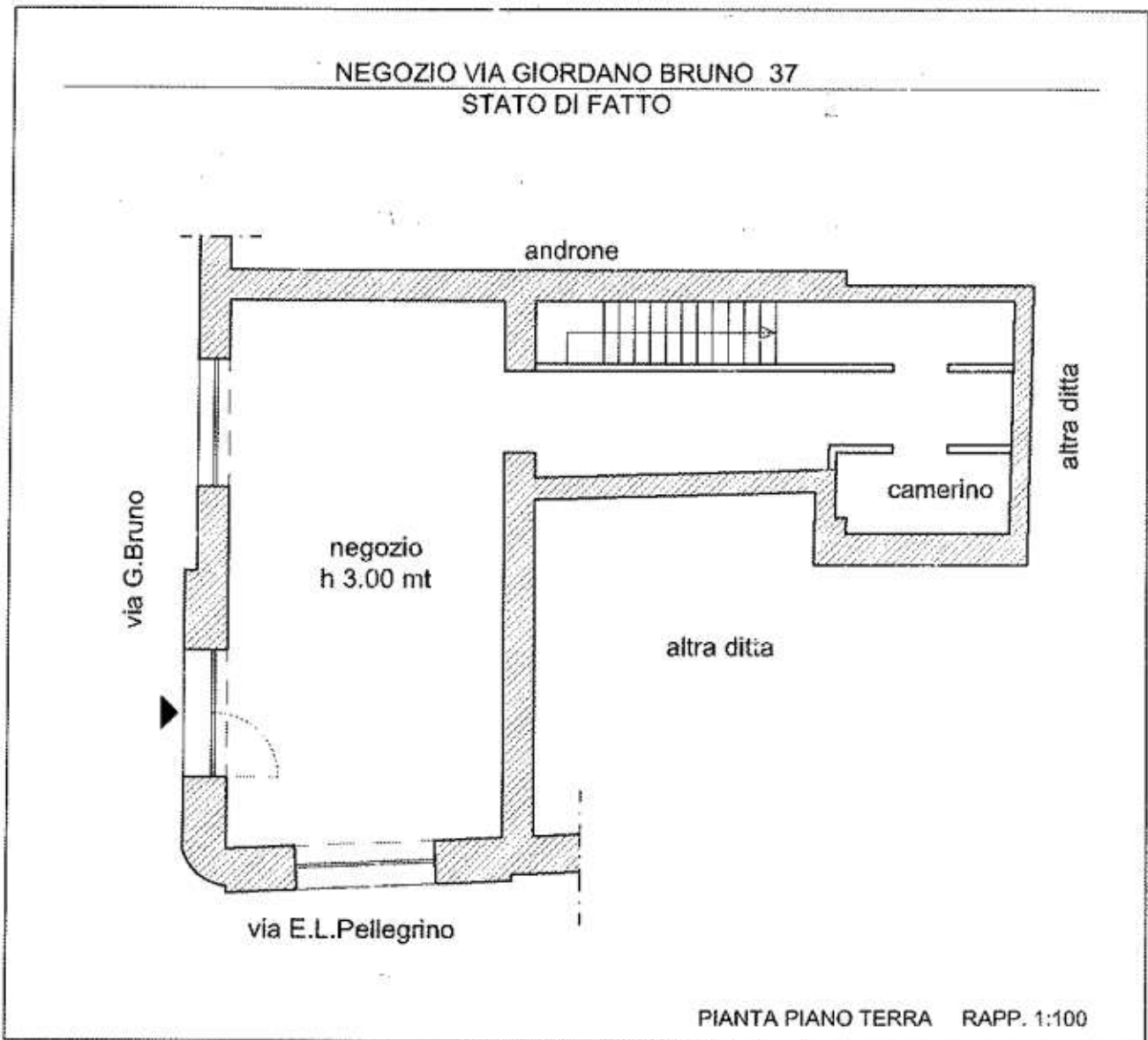
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

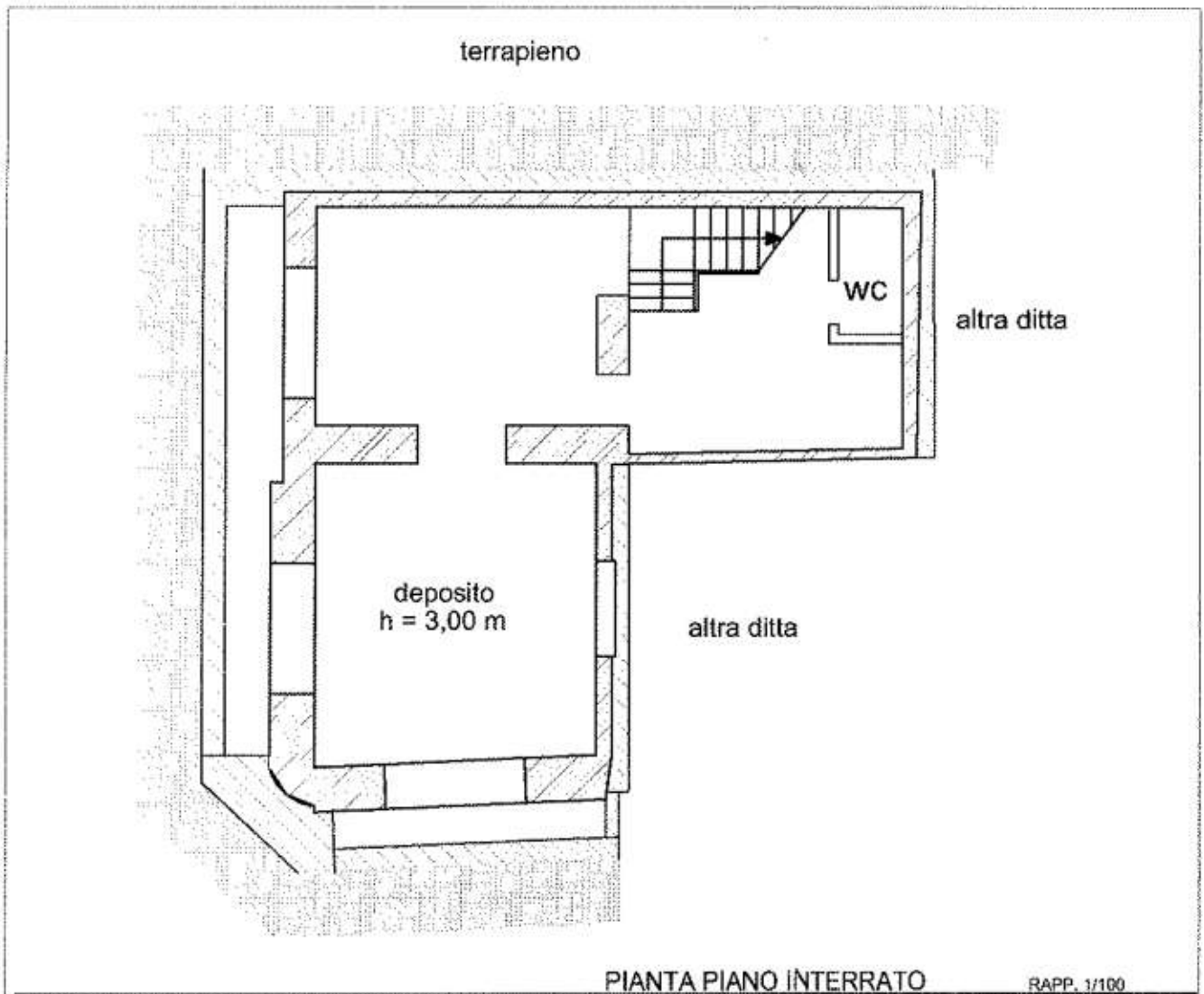


Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED]
(atto n. 4154 p. 1 s. A)
a MESSINA (ME)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza MESSINA
Via [REDACTED]
Stato civile [REDACTED]
Professione [REDACTED]
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1,68
Capelli CASTANI
Occhi CASTANI
Segni particolari

[REDACTED]
Firma del titolare [REDACTED]
MESSINA il 14/12/2011
Impronta del dito indice sinistro
Diritti Riscossi Euro 5,16
MUNICIPIO MESSINA € 0,26







ALLEGATO 3
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



PREMESSA

Io sottoscritta architetto Valentina Caruso, già nominata Consulente Tecnico per la stima dei beni oggetto della procedura di Concordato Preventivo 5/2011 di codesto Tribunale, in data 17.06.2017 sono stata richiamata dal Giudice Dott. Antonino Orifici per l'integrazione della relazione di stima con l'approntamento di tutti gli incombenti necessari per potere disporre la vendita competitiva di tutti gli immobili della procedura.

Alla sottoscritta è stato quindi richiesto di:

1. Frazionare il compendio immobiliare [redacted] in più unità;
2. Produrre gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) necessari agli eventuali atti di trasferimento di proprietà. Qualora questi fossero già esistenti, è stato richiesto di verificarne la correttezza;
3. Procedere alla stima dei beni costituenti il compendio [redacted] soggetti ad atti di vandalismo e a molteplici incendi.

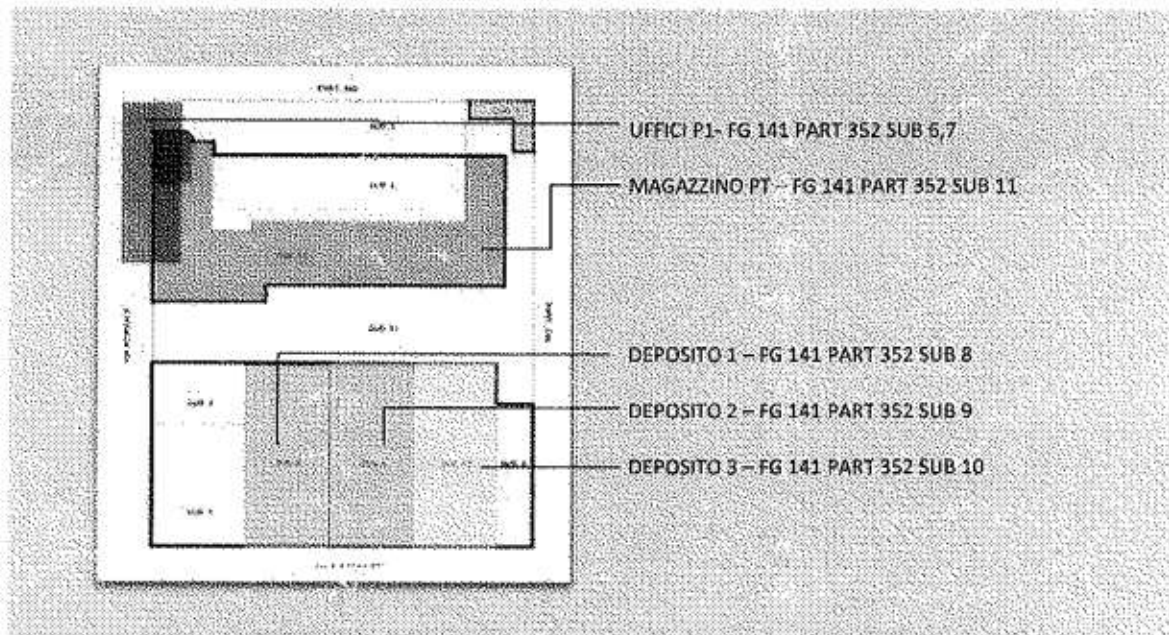
Avendo quindi espletato il mandato conferitomi, rassegno la seguente relazione.

STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

In questo capitolo si procede alla stima dei Lotti composti dai capannoni che risultano essere stati gravemente danneggiati da molteplici atti di vandalismo e incendi.

I Lotti interessati sono:

- LOTTO 1 - Capannone 7, individuato in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 8 (oggi denominato Deposito 1)
- LOTTO 2 - Capannone 6, individuato in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 9 (oggi denominato Deposito 2)
- LOTTO 3 - Capannone 5, individuato in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 10 (oggi denominato Deposito 3)
- LOTTO 4 - Capannone 2, individuato in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 11 (oggi denominato Magazzino PT)
- LOTTO 5 - Piano Uffici - individuato in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 6, 7 (oggi denominato Uffici P1)



INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il complesso industriale denominato [REDACTED] è stato oggetto di frazionamento in Maggio 2018; a seguito di tale frazionamento e dei numerosi atti di vandalismo e incendiari, si è ritenuto necessario procedere alla nuova stima dei singoli lotti che si sono venuti a creare e che oggi versano in condizioni notevolmente differenti da quanto stimato nel Settembre 2012.

Gli immobili oggetto della presente stima sono:

- tre depositi indipendenti con accesso dalla via Pacinotti,
- magazzino al Piano Terra e uffici di pertinenza
- uffici al Primo Piano

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili ricadono in area ex ASI, all'interno della quale sono consentiti gli interventi di cui all'art.69 ter delle N.T.A. come definiti dall'art.5 delle N.T.A. cioè esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria su fabbricati ed opere mantenendo comunque la destinazione d'uso in essere o quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo ricevuto.

CRITERIO DI STIMA

La stima immobiliare dei manufatti oggetto della presente analisi, si deve basare sulla considerazione che gli immobili hanno subito danni consistenti al punto che alcuni di essi non possono essere utilizzati nello stato di fatto in cui si trovano e peraltro le loro condizioni sono tali che interventi di ripristino non sempre sarebbero sufficienti per renderli fruibili.

Se alcuni di essi (Deposito 1 e Magazzino PT) sono certamente da stimare basandosi sull'ipotesi concreta della loro totale demolizione e successiva ricostruzione, lo stesso non si può dire per quella che è stata la palazzina uffici che, pur versando in condizioni pessime, non risulta staticamente compromessa, quindi è pensabile, dopo necessaria analisi strutturale, che possa essere oggetto di una importante ristrutturazione, e quindi recuperata, oppure per i Depositi 2 e 3, in cui le strutture non appaiono compromesse.

Per i manufatti da analizzare il più probabile valore di mercato sarà determinato basandosi sul valore della trasformazione, cioè in maniera indiretta, analizzando preventivamente il valore di trasformazione cui devono essere sottoposti a cui dovranno aggiungersi tutti i valori dei fattori di produzione necessari alla trasformazione stessa.

La trasformazione deve essere:

- tecnicamente possibile,
- economicamente conveniente,
- legalmente ammissibile.

Nel procedimento di stima del valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi, il valore di trasformazione diventa valore potenziale. Il valore della trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto con la trasformazione e il costo della trasformazione.

Occorrerà calcolare altresì il tempo in anni (n) necessario affinché la trasformazione venga portata a termine, nonché il saggio di capitalizzazione del capitale investito (r_i) e quindi determinare il valore di mercato secondo la formula:



$$V_t = (V_{mt} - \Sigma K_t) / (1+r)^n$$

V_t = valore di trasformazione

V_{mt} = valore di mercato dopo la trasformazione

ΣK_t = sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione (costo delle opere edili [(costo della demolizione, costo tecnico di costruzione); oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)])

r = r saggio di capitalizzazione dell'investimento sostenuto

n = numero di anni necessario all'attuazione della trasformazione

Nel caso specifico, il valore legato al tempo di trasformazione sarà considerato sempre pari a 1.

VALUTAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggi definiti Deposito 1 e Magazzino PT erano originariamente costruiti con struttura metallica e tamponi in muratura; gli atti di vandalismo che nel tempo si sono succeduti e episodi incendiari ne hanno compromesso definitivamente tutte le murature perimetrali, distrutto il manto di copertura e deformato le strutture metalliche.

Analizzate le condizioni attuali l'unico intervento possibile è quello della ricostruzione ex-novo dei capannoni.

Nell'operazione di stima da effettuare è necessario comunque tenere in considerazione la localizzazione del capannone facilmente raggiungibile, poiché collocato in un'area servita dal pubblico trasporto, accessibile direttamente da via Pacinotti o da via Acireale, eventuali aree di pertinenza.



Deposito 1



Magazzino PT

Ogni Lotto sarà stimato singolarmente, considerando tutte le caratteristiche intrinseche che lo contraddistinguono, ma il criterio utilizzato per la stima sarà il medesimo.



Per la stima di tutti gli immobili si procederà con il criterio del **valore di trasformazione**, considerando che i resti degli attuali capannoni non sono ripristinabili, visti i consistenti danni subiti, si procederà comunque analizzando caso per caso.

Il valore di trasformazione dovrà tenere in considerazione le spese da affrontare per la ricostruzione di un nuovo capannone avente le medesime caratteristiche che avrebbe avuto l'attuale, se non fosse stato distrutto.

L'individuazione del *coefficiente di trasformazione* $V_t = (V_{mt} - \Sigma K_t) / (1+r_t)^n$ necessita della conoscenza di:

- Valore di mercato del manufatto da costruire pari a quanto dato dall'OMI, €/mq 1.000,00;
- Prezzi di mercato del costo tecnico per la costruzione di un edificio industriale pari a €/mq 420,00;
- Costo della demolizione di ciò che rimane del capannone pari a €/mq 150,00;
- Spese tecniche parametrizzate in percentuale al costo di costruzione pari al 10 %
- Profitto dell'Imprenditore al lordo di imposte ed oneri di gestione del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi;
- gli interessi passivi relativi all'investimento valutati nel 3% sul complesso delle spese;
- tempo necessario alla realizzazione dell'opera;
- saggio di capitalizzazione dell'investimento sostenuto pari al 4%.

Il fattore tempo verrà considerato pari ad 1.

I valori rilevati dalla OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 12, Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	680	870	1	2,8	4,2	N
Capannoni ipot.	NORMALE	680	760	1	2,4	3,6	N

Riportiamo per chiarezza tali valori in tabella:

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (v_t)		
A	Valore di mercato	€/mq 870,00
B	Costo tecnico di costruzione	€/mq 420,00
C	Costo della demolizione	€/mq 150,00
D	Oneri professionali	10% di (B+C)
E	Interessi passivi	3% di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20% di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%
	Tempo di realizzazione	1 anno

$$V_t = [870,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 215,57$$

Si può quindi considerare che in base alle trasformazioni che il capannone deve subire per essere ricostruito mantenendo la destinazione d'uso originaria, sarà di €/mq 215,57.



LOTTO 1 (Deposito 1 in NCEU di Messina FG 141 PART 352 SUB 8)

Si tratta di un capannone industriale, con superficie utile di mq 455 con accesso diretto da via Pacinotti, privo di area pertinenziale esterna, ormai completamente distrutto da atti di vandalismo e incendi.

Le strutture appaiono compromesse, dei muri tamponi rimangono solo poche tracce.



In base al valore di trasformazione già individuato di €/mq 215,57, vista l'impronta al suolo dello stesso e quindi il futuro terreno di sedime su cui sarà possibile ricostruire un analogo immobile, si deduce che il valore di vendita del **LOTTO 1**, denominato Deposito 1, è:

$\text{mq } 455 \times \text{€/mq } 215,57 = \text{€ } 98.084,35$ (euro novantottomilaottantaquattro/35)

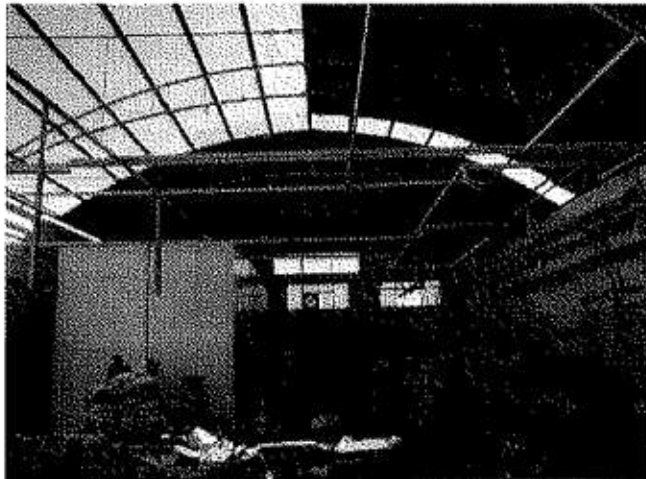


LOTTO 2 (Deposito 2 in NCEU di Messina FG 141 PART 352 SUB 9)

Si tratta di un capannone industriale, con superficie utile di mq 518, per rendere indipendente il capannone è necessario effettuare l'accesso diretto da via Pacinotti e la chiusura delle bucaure sul cortile ex ██████████, allo stato attuale l'immobile è privo di area pertinenziale esterna.

Il capannone non è stato oggetto di incendio, ma solo di atti vandalici che lo hanno completamente privato della copertura. All'interno sono evidenti danneggiamenti alla pavimentazione e ai servizi igienici. Non esiste alcun tipo di impianto.

Per procedere alla stima si attuerà comunque il valore di trasformazione che terrà conto dell'esistente, per cui il costo tecnico della costruzione sarà considerato pari al 50% di quello stimato nel caso in cui bisognava procedere alla totale demolizione del manufatto, ed il costo della demolizione sarà stimato in €/mq 50,00.



Individuazione del coefficiente di trasformazione $V_t = (V_{mt} - \sum K_t) / (1+rt)^n$

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (v_t)		
A	Valore di mercato	€/mq 870,00
B	Costo tecnico di costruzione (50% di €/mq 420,00)	€/mq 210,00
C	Costo della demolizione	€/mq 50,00
D	Oneri professionali	10% di (B+C)
E	Interessi passivi	3% di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20% di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%
	Tempo di realizzazione	1 anno

$$V_t = [870,00 - \sum(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 496,83$$

Il valore di trasformazione è di €/mq 496,83, per cui si deduce che il valore di vendita del **LOTTO 2**, denominato **Deposito 2**, è:

$$\text{mq } 518 \times \text{€/mq } 496,83 = \text{€ } 257.357,94 \text{ (euro duecentocinquantesette milatrecentocinquantesette/94)}$$



LOTTO 3 (Deposito 3 in NCEU di Messina FG 141 PART 352 SUB 10)

Si tratta di un capannone industriale, con superficie utile di mq 433, per rendere indipendente il capannone è necessario effettuare l'accesso diretto da via Pacinotti e la chiusura delle bucatore sul cortile ex ~~capannone~~, allo stato attuale l'immobile è privo di area pertinenziale esterna.

Questo capannone è quello che si è mantenuto meglio durante questo periodo di abbandono, anche perché la fatiscenza della pensilina a protezione del portone, ne ha impedito l'accesso. In fase di sopralluogo è comunque emerso che nonostante sia stato oggetto di atti vandalici, ha mantenuto la copertura, e i lavori cui dovrebbe esser soggetto per essere reso utilizzabile, mi inducono a valutarlo sempre attraverso il valore di trasformazione.

Originariamente era utilizzato come cella frigorifera facente parte di un complesso industriale, oggi questa sua funzione è venuta meno, sia perché non ha più struttura commerciale alle spalle, ma soprattutto perché lo stato di fatto è tale che si debba considerare un semplice deposito.

Per procedere alla stima si attuerà comunque il valore di trasformazione che terrà conto dell'esistente, per cui il costo tecnico della costruzione sarà considerato pari €/mq 140,00 ed il costo della demolizione sarà stimato in €/mq 50,00.



Individuazione del coefficiente di trasformazione $V_t = (V_{mt} - \Sigma K_t) / (1+r)^n$

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (v_t)			
A	Valore di mercato		€/mq 870,00
B	Costo tecnico di costruzione (33% di €/mq 420,00)		€/mq 140,00
C	Costo della demolizione		€/mq 50,00
D	Oneri professionali	10%	di (B+C)
E	Interessi passivi	3%	di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20%	di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%	
	Tempo di realizzazione		1 anno

$$V_t = [870,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 588,15$$

Il valore di trasformazione è di €/mq 588,15, per cui si deduce che il valore di vendita del **LOTTO 3**, denominato Deposito 3, è:

$$\text{mq } 433 \times \text{€/mq } 588,15 = \text{€ } 254.688,95 \text{ (euro duecentocinquantaquattromilaseicentottantotto/95)}$$



LOTTO 4 (Magazzino PT in NCEU di Messina FG 141 PART 352 SUB 11)

Si tratta di un capannone industriale, del piano terra della palazzina uffici e dell'ampia area pertinenziale.

La superficie utile del lotto è così ripartita:

1. capannone mq 655,14;
2. uffici mq 287,75
3. area di pertinenza mq 964,51

Il capannone si presenta in evidente stato di dissesto, gravi atti di vandalismo lo hanno privato di parte della copertura, la pareti perimetrali sono in buona parte squarciate, a completamento del danno sono subentrati diversi incendi che hanno compromesso parte delle strutture.

La palazzina uffici non è rimasta esente dagli atti di vandalismo che la hanno privata degli infissi, sia interni che esterni, e dei setti di delimitazione degli ambienti; consistenti danni sono stati fatti alle pareti, sia perimetrali che interne, ai servizi igienici e ai pavimenti.



Gli impianti sono assenti in tutti i corpi di fabbrica che compongono il lotto.

L'area di pertinenza, in origine in parte protetta da tettoie, oggi si presenta degradata, le pensiline sono state devastate, i pannelli che ne caratterizzavano la copertura, sono ormai staccati e accatastati nelle varie zone.



Poiché si stima che solo parte dell'esistente possa essere recuperato, per procedere alla stima del capannone e degli uffici, si attuerà il metodo del valore di trasformazione che terrà conto dello stato di fatto, per cui il costo tecnico della costruzione sarà considerato pari €/mq 140,00 ed il costo della demolizione sarà stimato in €/mq 50,00.

Individuazione del coefficiente di trasformazione del capannone $V_t = (V_{mt} - \Sigma K_t) / (1+rt)^n$



COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (vt)			
A	Valore di mercato		€/mq 870,00
B	Costo tecnico di costruzione (33% di €/mq 420,00)		€/mq 140,00
C	Costo della demolizione		€/mq 50,00
D	Oneri professionali	10%	di (B+C)
E	Interessi passivi	3%	di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20%	di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%	
	Tempo di realizzazione		1 anno

$$V_t = [870,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 588,15$$

Capannone mq 612,54 x €/mq 588,15 = **€ 360.265,40**
(euro trecentosessantamila duecentosessantacinque/40)

Individuazione del coefficiente di trasformazione degli uffici $V_t = (V_{mt} - \Sigma K_t) / (1+rt)^n$

I valori rilevati dalla OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 12, Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/ft)	Valori Locazione (€/mq x anno)		Superficie (L/ft)
		Min	Max		Min	Max	
Ufficio	NORMALE	1150	1700	I	6	7	II

Per la tipologia di edificio si individua come valore congruo €/mq 1.150,00.

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (vt)			
A	Valore di mercato		€/mq 1.150,00
B	Costo tecnico di costruzione (33% di €/mq 420,00)		€/mq 140,00
C	Costo della demolizione		€/mq 50,00
D	Oneri professionali	10%	di (B+C)
E	Interessi passivi	3%	di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20%	di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%	
	Tempo di realizzazione		1 anno

$$V_t = [1.150,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 857,38$$

Uffici mq 287,75 x €/mq 857,38 = **€ 246.711,09** (euro duecentoquarantaseimilasettecentoundici/09)

L'area esterna, di pertinenza al capannone svolge un ruolo importante, area destinata all'ingresso di automezzi anche di grandi dimensioni, area di carico e scarico di eventuale merce, per il calcolo del suo valore si applicherà un coefficiente riduttivo al valore di mercato del capannone del 25%.



Le tettoie presenti sono state danneggiate e private dei pannelli, quindi non saranno considerate all'atto della stima.

Il valore di mercato dell'area di pertinenza è:

€/mq 217,50 (25% di 870) x 694,51 mq = € 149.666,90 (centoquarantanovemilaseicentosessantasei/90)

Il valore di mercato del **LOTTO 4** denominato Magazzino PT è dato dalla somma dei valori dei singoli componenti:

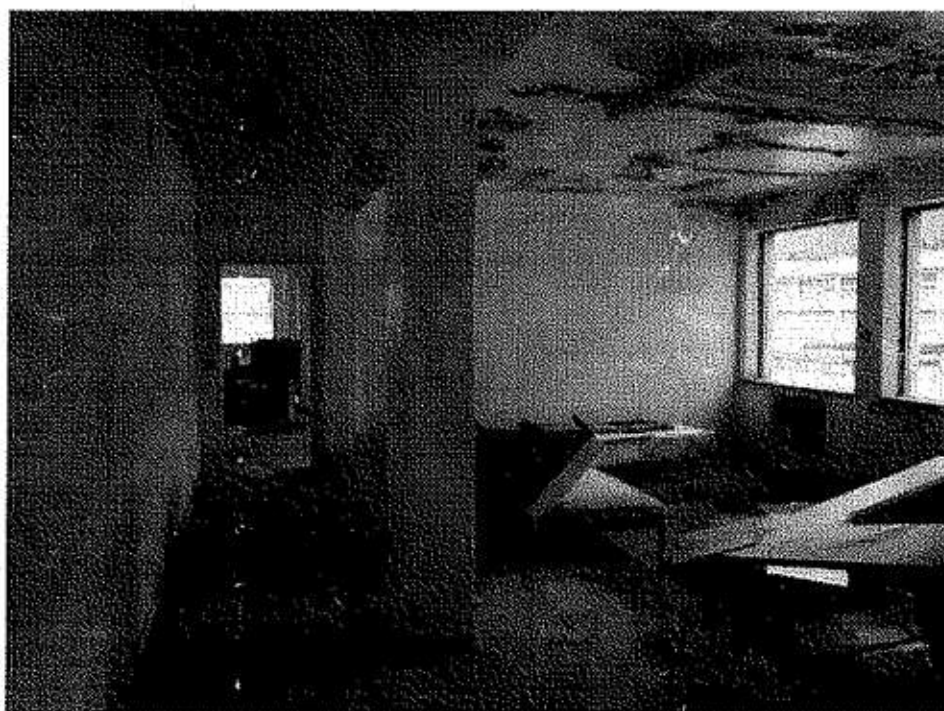
Capannone + Uffici + Area di pertinenza = € 360.265,40 + € 246.711,09 + € 149.666,90 = € **756.643,39**
(euro settecentocinquanteimilaseicentoquarantatre/39)

LOTTO 5 (Uffici P1 in NCEU di Messina FG 141 PART 352 SUB 12,7)

Si tratta di un immobile sito al primo piano dell'edificio che nel periodo di attività della ~~azienda~~ è stato adibito ad uffici a servizio dell'attività svolta dall'azienda. L'accesso all'immobile è da via Acireale; la superficie complessiva del lotto è così ripartita:

- mq 39,40 corpo scala Piano Terra
- Mq 277,95 piano Primo
- mq 253,16 Lastrico Solare.

L'immobile non è rimasto esente dagli atti di vandalismo che la hanno privato degli infissi, sia interni che esterni, e danneggiato gli ambienti; consistenti danni sono stati fatti alle pareti perimetrali, interne e ai pavimenti, al corpo scala; tutti gli impianti sono assenti.



Poiché si stima che solo parte dell'esistente possa essere recuperato, per procedere alla stima del lotto, si attuerà il metodo del valore di trasformazione che terrà conto dello stato di fatto, per cui il costo



tecnico della costruzione sarà considerato pari €/mq 140,00 ed il costo della demolizione sarà stimato in €/mq 50,00.

I valori rilevati dalla OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 12, Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

Tipologia	Stato costruttivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq 3 mesi)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI	NORMALE	1100	1700	1	5	7	11

Per la tipologia di edificio si individua come valore congruo €/mq 1.150,00.

Il lastrico solare sarà valutato come pertinenza per cui il valore sarà calcolato applicando il coefficiente di 0,20 al valore dato agli uffici, per cui sarà €/mq 230,00.

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (v _t)			
A	Valore di mercato		€/mq 1.150,00
B	Costo tecnico di costruzione (33% di €/mq 420,00)		€/mq 140,00
C	Costo della demolizione		€/mq 50,00
D	Oneri professionali	10%	di (B+C)
E	Interessi passivi	3%	di (B+C+D)
F	Profitto dell'imprenditore	20%	di (B+C+D+E)
	Saggio di capitalizzazione	4%	
	Tempo di realizzazione		1 anno

$$V_t = [1.150,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,04)^1 = \text{€/mq } 857,38$$

Uffici mq 317,35 x €/mq 857,38 = € 272.089,54 (euro duecentosettantadueemilaottantanove/54)

Lastrico solare mq 253,16 x €/mq 230 = € 58.226,80 (euro cinquantottomiladuecentoventisei/80)

Il valore complessivo del LOTTO 5 è € 330.316,34 (euro trecentotrentamilatrecentosedici/34)

CONCLUSIONI

Il valore di mercato, calcolato basandosi sul valore della trasformazione, cioè analizzando preventivamente il valore di trasformazione cui devono essere sottoposti per recuperare le caratteristiche originarie, è il seguente:

- **LOTTO 1** - Deposito 1 in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 8: € 98.084,35 (euro novantottomilaottantaquattro/35)



- **LOTTO 2** - Deposito 2 in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 9: € 257.357,94 (euro duecentocinquantesette milatrecentocinquantesette/94)
- **LOTTO 3** - Deposito 3 in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 10: € 254.688,95 (euro duecentocinquantaquattromilaseicentottantotto/95)
- **LOTTO 4** - Magazzino PT in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 11: € 756.643,39 (euro settecentocinquanteimilaseicentoquarantatre/39)
- **LOTTO 5** - Uffici P1 in NCEU di Messina fg 141 part 352 sub 6, 7: € 330.316,34 (euro trecentotrentamilatrecentosedici/34)

Tanto dovevo in merito all'incarico ricevuto.

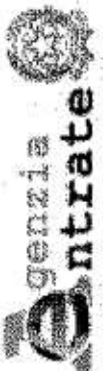
Messina, 17.10.2018

Architetta Valentina Caruso
Valentina Caruso



- Visura
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.08.39 Segue

Visura n.: T335330 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 141 Particella: 352 Sub.: 8

INTESTATO

1	[REDACTED]	00743170839*	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 03/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	141	352	8			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)
Indirizzo	VIA ANTONIO PACINOTTI n. SN piano: T;											

Situazione degli intestati dal 30/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	00743170839	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 Registrazione: DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015				

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	141	352	2	2		C/3	2	2460 m²	Totale: 2263 m²	Euro 7.368,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ACIREALE n. 15 piano: T;											
Notifica					Partita	70216	Mod.58		2060			



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.08.40 Segue
Visura n.: T335330 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	141	352	2	2	2	C/3	2	2460 m ²		Euro 7.368,81 L. 14.268.008		VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)
Indirizzo VIA ACIREALE n. 15 piano: T;												
Notifica Paritta 70216 Mod.58 2060												

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/04/2018
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. ME0207864 Volum in atti dal 12/07/2011 Repertorio n.: 15515 Rogante: NOT S SANTORO Sede: LIPARI Registrazione: UR Sede: LIPARI n.: 262 del 05/07/1999 MODIFICA PATTI SOCIALI (n. 21499.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 02/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1999
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	141	352										COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 12389/1988)
Indirizzo VIA ACIREALE n. 13 piano: T-I;												
Notifica Paritta 70216 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/1993
DATI DERIVANTI DA in atti dal 25/09/1990				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.08.40 Fine

Visura n.: T335330 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

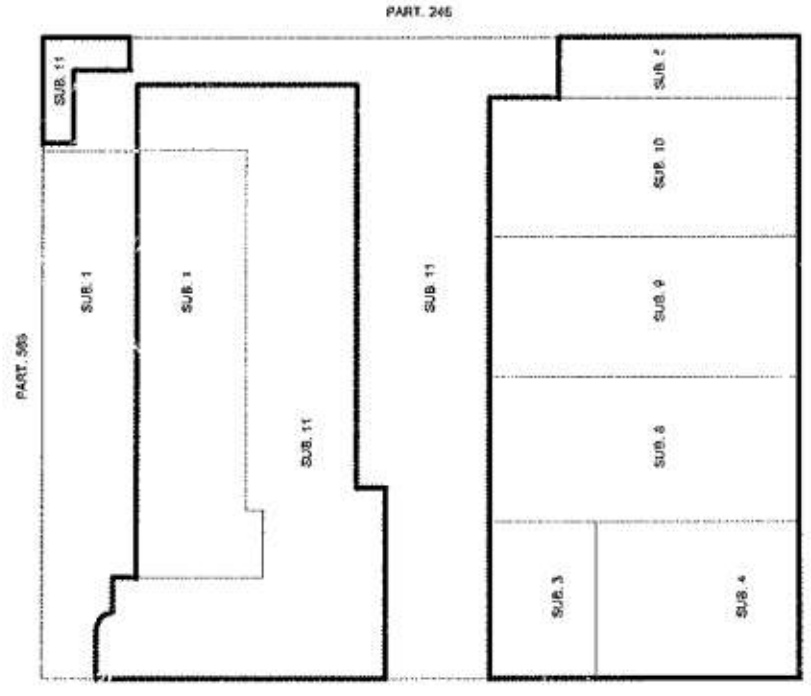
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



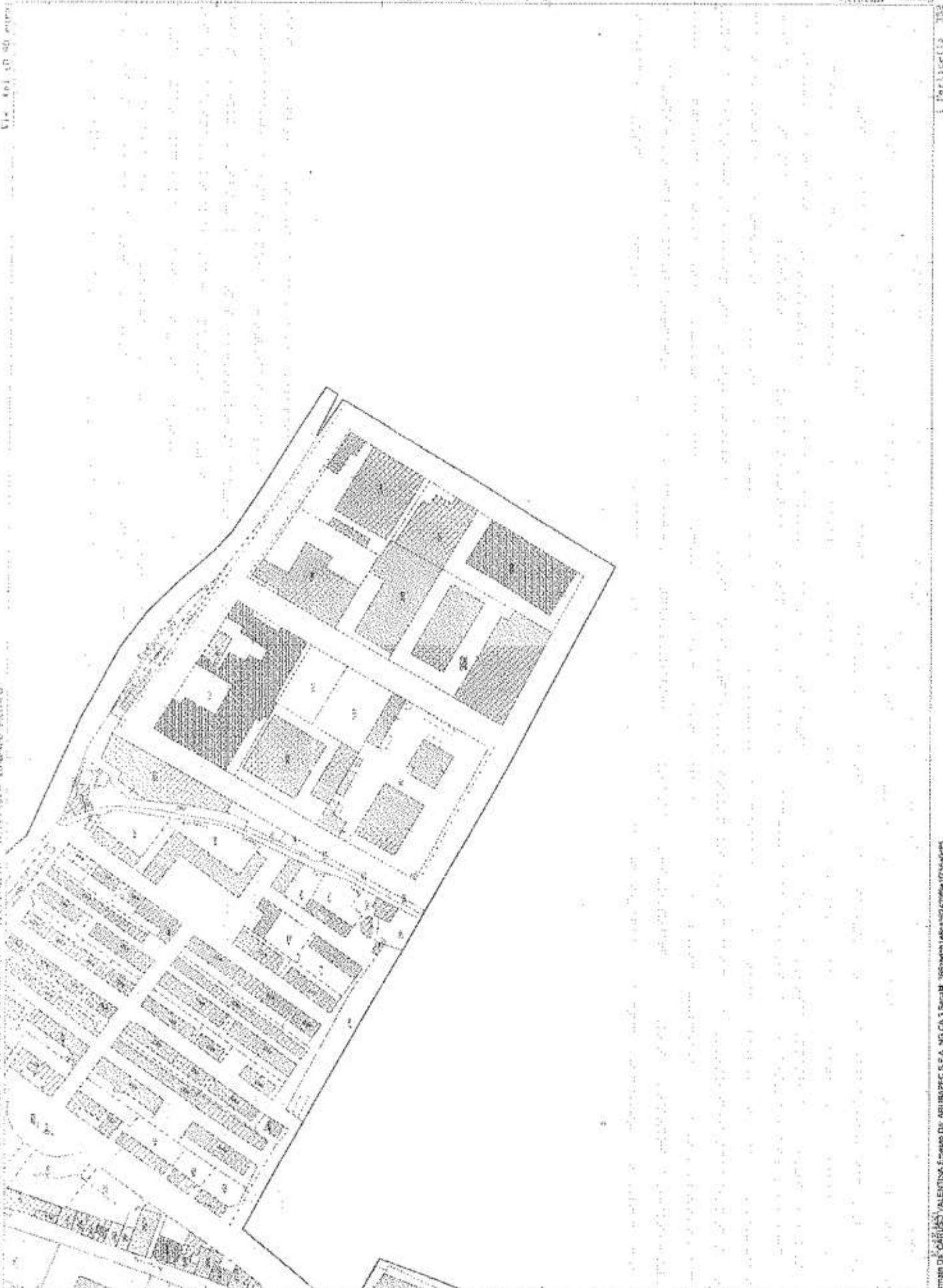
Firma di CARLO VALENTINI Emesso Da: AIDAPREC S.P.A. NO CA3 (9406) 3714460 (MIS) 4229617234055

Direcção Provincial de Matosinhos - Direcção Provincial de Matosinhos

9-011-2019 10 001
15/04/2019

Posta original: 1:2000
Planificação original: 1:2000

111
MOSINA



- Visura
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa



Data: 09/10/2018 - Ora: 18.13.19 Segue
Visura n.: T337283 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Genzia Entrate
Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 141 Particella: 352 Sub.: 9
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	[REDACTED] C. con sede in MESSINA	[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------------------	----------------------------------

Unità immobiliare dal 03/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	9			in corso di definit.					VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)
Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI n. SN piano: T.												

Situazione degli intestati dal 30/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 Registrazione: DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015				

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		141	352	2	2		C/3	2	2460 m ²	Totale: 2263 m ²	Euro 7.368,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 15 piano: T.													
Notifica													
										Partita	70216	Mod.58	2060



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.13.19 Segue
Visura n.: 1337283 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	2	2		C/3	2	2460 m ²	Catastale	Euro 7.368,81 L. 14.268.000	VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 FRAZIONAMENTO (n. 30.1/1993)
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 15 piano: T;												
Notifica: Partita 70216 Mod.58 2060												

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/04/2018
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. ME0207864 Voltura in atti dal 12/07/2011 Repertorio n.: 15515 Rogante: NOT S SANTORO Sede: LIPARI Registrazione: UR Sede: LIPARI n.: 262 del 05/07/1999 MODIFICA PATTI SOCIALI (n. 21499.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 02/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1999
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 30.1/1993)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352									COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 12389/1988)
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 13 piano: T-1;												
Notifica: Partita 70216 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/1993
DATI DERIVANTI DA				
in atti dal 25/09/1990				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.13.19 Fine

Visura n.: T337283 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

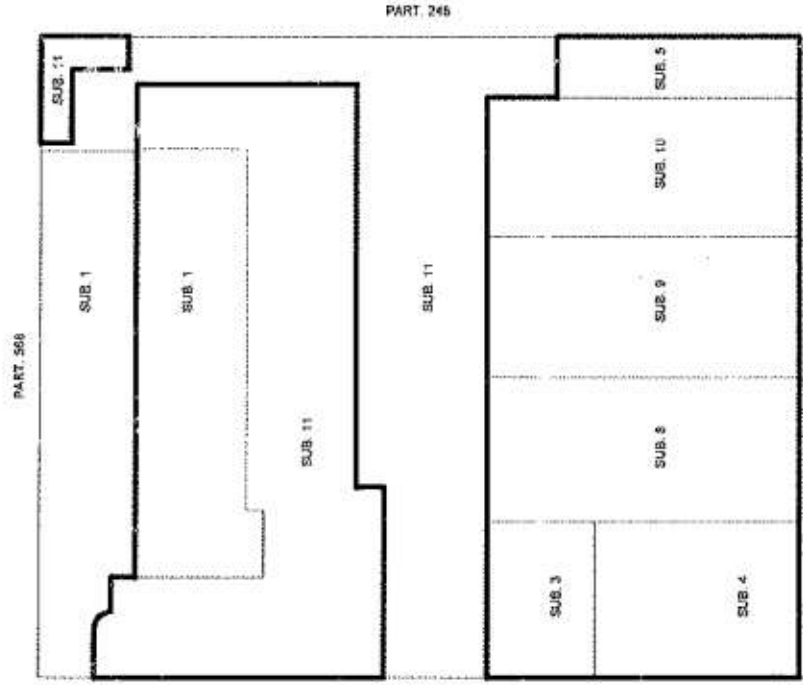
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



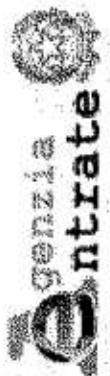
Firmato da CARUSO VALENTINA Emesso da: ARCHITETTO G. A. NO. CA. 3 SECT. 352 (MBO) 14/01/2011 (17/03/2011)





- Visura
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.18.12 Segue

Visura n.: T339305 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 141 Particella: 352 Sub.: 10
INTESTATO	[REDACTED] con sede in MESSINA (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 03/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	141	352	10							
Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI n. SN piano: T. VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 Registrazione: DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018) VARIAZIONE del 03/05/2018 DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)											

Situazione degli intestati dal 30/04/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	141	352	2	2		C/3	2	2.460 m ²	Totale: 2263 m ²	Euro 7.368,81
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 15 piano: T. Mod.58 70216 Partita 70216											



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.18.12 Segue
Visura n.: T339305 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	141	352	2	2	2	C/3	2	2460 m ²		Catastale	Euro 7.368,81 L. 14.268.000
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 15 piano: 1;											
Notifica: Mod.58 70216 Partita Mod.58 2060											

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/04/2018
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. ME0207864 Voltura in atti dal 12/07/2011 Repertorio n.: 15515 Rogante: NOT S SANTORO Sede: LIPARI Registrazione: LR Sede: LIPARI n: 262 del 05/07/1999 MODIFICA PATTI SOCIALI (n. 21499.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 02/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1999
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	141	352	2	2	2	C/3	2			Catastale	COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 12389/1988)
Indirizzo: VIA ACIREALE n. 13 piano: 1-1;											
Notifica: Mod.58 70216 Partita Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/1993
DATI DERIVANTI DA				
[REDACTED] nato a [REDACTED] in atti dal 25/09/1990				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.18.12 Fine

Visura n.: T339305 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

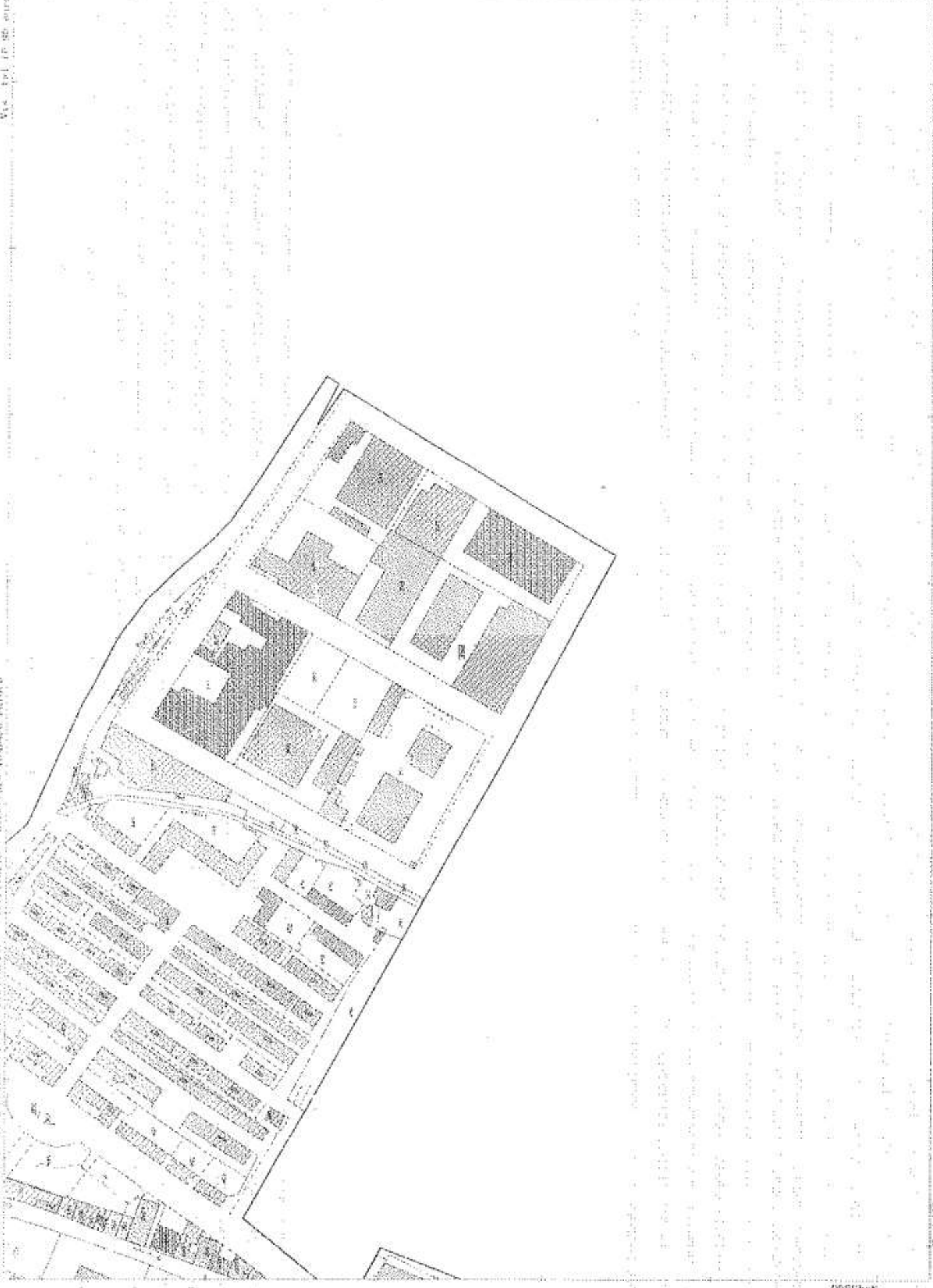
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



PROV. DI CARUSO VALENTINA EMISSE CO. ARIQUAFEC S.P.A. N. 1438 CA 3 SCALE: 1/500 (M. 1759/020)



- Visura
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa



Data: 09/10/2018 - Ora: 18.21.58 Segue
Visura n.: T340865 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 141 Particella: 352 Sub.: 5

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 220/1000 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 220/1000 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 360/1000 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 03/04/2018

N. Annotazioni	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	5	2		C/2	4	147 m ²	Totale: 162 m ²	Euro 326,45	VARIAZIONE del 03/04/2018 protocollo n. ME0074164 in atti dal 03/04/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10727.1/2018)
Indirizzo VIA ANTONIO PACINOTTI n. 2 piano: T.												
Notifica di stato: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 20/1983												
Mod. 58 2060												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N. Annotazioni	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	5	2		C/2	4	147 m ²	Totale: 165 m ²	Euro 326,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ANTONIO PACINOTTI n. 2 piano: T.												
Notifica di stato: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 20/1983												
Mod. 58 2060												



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.21.58 Segue

Visura n.: T340865 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		141	352	5	2		C/2	4	147 m ²		Euro 326,45 L. 632.190	VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)
Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI n. 2 piano: T.												
Notifica: Mod.58 Partita 70216												

Situazione degli intestati dal 19/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 320/1000 in regime di separazione dei beni
2				(1) Proprieta' per 320/1000 in regime di separazione dei beni
3				(1) Proprieta' per 360/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2006 protocollo n. ME0217460 Voitura in atti dal 22/07/2011 Repertorio n.: 24229 Rogante: SANTORO SALVATORE				
Sede: LIPARI Registrazione: Sede: TRASC. 21903/06 - DIVISIONE (n. 22619.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 19/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 273/1000 in regime di separazione dei beni fino al 19/09/2006
2				(1) Proprieta' per 273/1000 in regime di separazione dei beni fino al 19/09/2006
3				(1) Proprieta' per 313/1000 in regime di separazione dei beni fino al 19/09/2006
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/2006 protocollo n. ME0154193 Trascrizione in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 14229 Rogante: SANTORO SALVATORE Sede: LIPARI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 21903.1/2006)				

Situazione degli intestati dal 16/03/2005

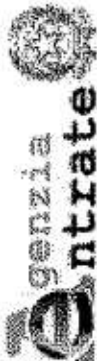
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 92/300 fino al 19/09/2006
2				(1) Proprieta' per 92/300 fino al 19/09/2006
3				(1) Proprieta' per 116/300 fino al 19/09/2006
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/03/2005 protocollo n. ME0154146 Voitura in atti dal 03/11/2006 Repertorio n.: 18855 Rogante: SANTORO NOT. LIPAR Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 2469 n: 20 del 16/09/2006 IN MORTE DI MUNAFO GIACOMINA (n. 25865.1/2006)				

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.21.58 Segue

Visura n.: T340865 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018


 Agenzia
Entrate
 Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 28/09/2002

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprietà per 14/100 fino al 19/09/2006
2			(1) Proprietà per 26/100 fino al 16/03/2005
3			(1) Proprietà per 26/100 in regime di separazione dei beni fino al 16/03/2005
4			(1) Proprietà per 34/100 in regime di separazione dei beni fino al 16/03/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2002 protocollo n. 298910 Trascrizione in atti dal 11/11/2002 Repertorio n.: 18995 Rogante: SANTORO SALVATORE Sede: LIPARI			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 20856.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 28/09/2002
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/1999 protocollo n. ME0217455 Voltura in atti dal 22/07/2011 Repertorio n.: 15515 Rogante: SANTORO SALVATORE Sede: LIPARI Registrazione: LUR Sede: LIPARI n. 262 del 05/07/1999 MODIFICA DI PATTI SOCIALI - DV 207864/11 (n. 22615.1/2011)			

Situazione degli intestati dal 02/01/1993

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1999
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352									COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 12389/1988)
Indirizzo												
VIA ACIREALE n. 13 piano: 1-i												
Notifica												
Parfita 70216 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/1993
DATI DERIVANTI DA			
in atti dal 25/09/1990			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.21.58 Fine

Visura n.: T340865 Pag. 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura telematica

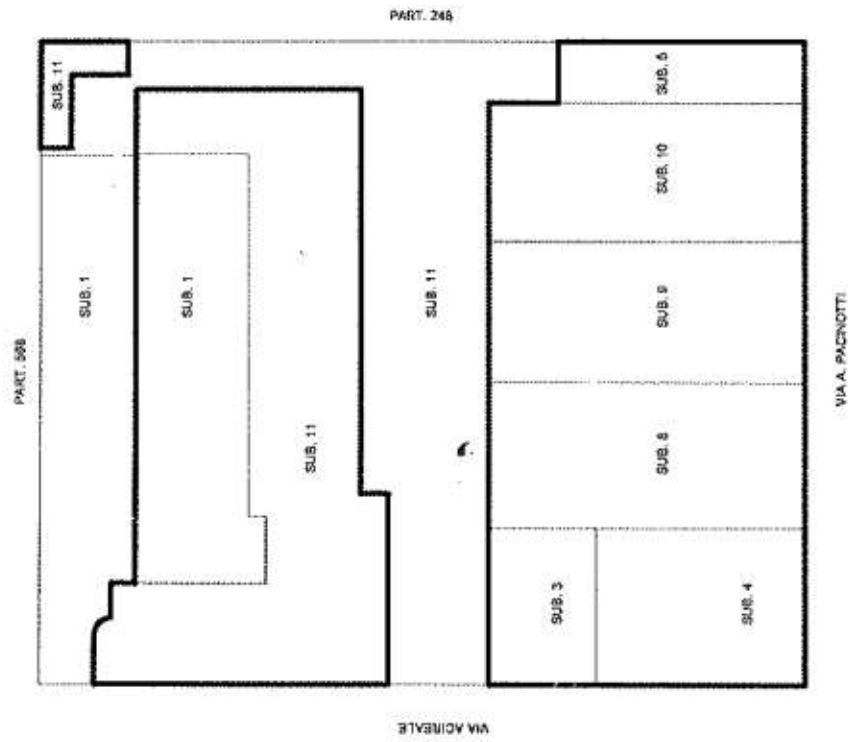
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATA	DESCRIZIONE	TIPO	STATO
09/10/2018
...
...

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



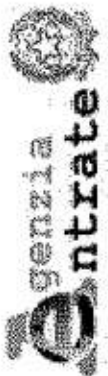
Firma Di CARUSO VALENTINA EMISSE DA: ARUBAFEC S.P.A. NO. CA. 3 SUISE. 57345541E814527297M17554085





- Visura
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.27.18 Segue

Visura n.: T343137 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 141 Particella: 352 Sub.: 11	
INTESTATO			
1		con sede in MESSINA	
		00743170839*	
		(1) Proprietà per l/1	

Unità immobiliare dal 02/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	11			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 01/10/2018 protocollo n. ME0170073 in atti dal 02/10/2018 ERRATA DICHIARAZIONE ME0087804/18 (n. 28857.1/2018)
Indirizzo VIA ACIREALE n. 15 piano: I;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	11			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)
Indirizzo VIA ACIREALE n. 15 piano: I;												

Situazione degli intestati dal 30/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in MESSINA			(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 30/04/2018 protocollo n. ME0087804 in atti dal 03/05/2018 Registrazione: DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 13149.1/2018)				



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.27.18 Segue

Visura n.: T343137 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	2	2	2	C/3	2	2460 m ²	Totale: 2263 m ²	Euro 7.368,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo - VIA ACIREALE n. 15 piano: T;												
Notifica - Parfita 70216 Mod.58 2060												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352	2	2	2	C/3	2	2460 m ²		Euro 7.368,81	VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)
Indirizzo - VIA ACIREALE n. 15 piano: T;												
Notifica - Parfita 70216 Mod.58 2060												

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	con sede in MESSINA		
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 protocollo n. ME0307864 Voltura in atti dal 12/07/2011 Repertorio n.: 15515 Rogante: NOT S SANTORO Sede: LIPARI Registrazione: UR Sede: LIPARI n. 262 del 05/07/1999 MODIFICA PATTI SOCIALI (n. 21499.1/2011)				
(1) Proprietà per 1/3 fino al 30/04/2018				

Situazione degli intestati dal 02/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1			
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/01/1993 in atti dal 12/05/1998 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 20.1/1993)				
(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1999				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		141	352									COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 12389/1988)
Indirizzo - VIA ACIREALE n. 15 piano: T-1;												



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 18.27.18 Fine

Visura n.: T343137 Pag. 3

Notifica	Partita	70216	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/01/1993	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

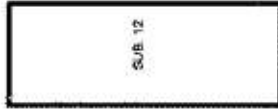
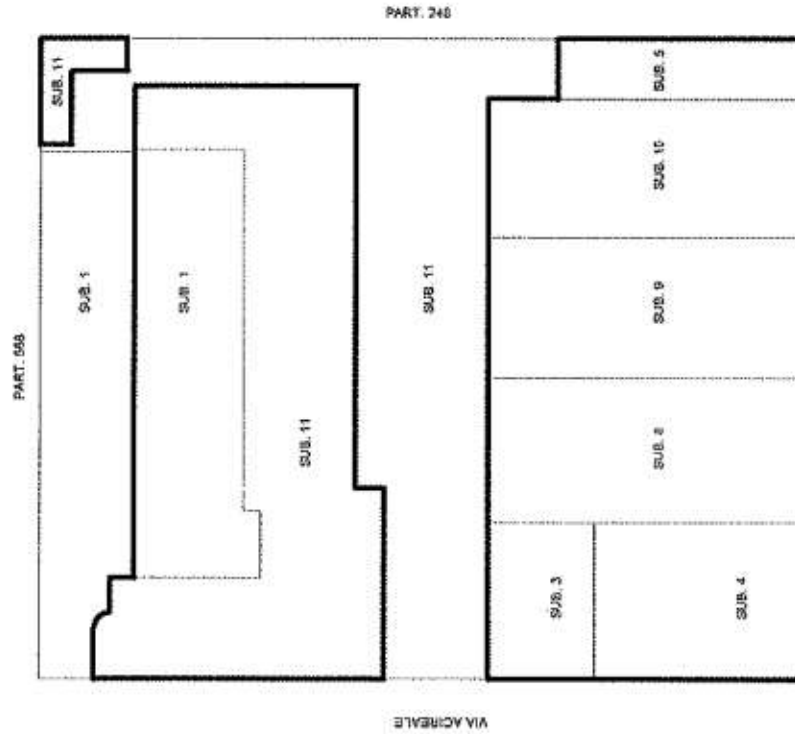
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO





- Certificato di Destinazione Urbanistica





CITTÀ DI MESSINA

Dipartimento Politiche del Territorio

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

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza, prot. **129883** del **23/5/2017**, presentata dalla ditta **Caruso Valentina**;

Visto il Rapporto Tecnico datato **26/5/2017**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

Vista la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **19/5/2017** - con codice **UPV: 55111** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

Vista la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **19/5/2017** - con codice **UPV: 55111** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);



ATTESTA

Che in relazione alle particelle sotto specificate è necessario riferirsi ai seguenti atti e strumenti urbanistici:

1. Piano Regolatore Generale approvato con D.D.R. n. 686/2002;
2. Variante Parziale approvata con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 8/2012, relativo alle aree ex ASI, ZIR e ZIS;

N°	Foglio	Particelle	Ricadenzia
1	141	352	Nel PRG approvato di cui al punto 1, nonché nella variante approvata di cui al punto 2, totalmente in area ex ASI, all'interno della quale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 8/2013, come attuato con la deliberazione di cui al punto 2, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 69 ter delle N.T.A., come definiti dall'art. 5 della N.T.A.

Si precisa inoltre che a far data dal 24/05/2016 è altresì consentita, in virtù dell'art. 19 comma 1 lett. f) della L.R. n. 8/2016, la manutenzione "straordinaria su fabbricati ed opere mantenendo comunque la destinazione d'uso in essere o quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo ricevuto".

Che, inoltre, la suddetta particella ricade:

- all'esterno dell'Area soggetta a **Vincolo Paesaggistico** [D.P.R.S. 6 luglio 1967, n° 705];
- all'esterno della **Z.P.S.** [cod. sito: ITA 030042];
- all'esterno del **S.I.C.** (Laghi di Ganzirri) [cod. sito: ITA 030008];
- all'esterno del **S.I.C.** (Monti Peloritani) [cod. sito: ITA 030011];
- all'esterno del **P.A.I.**;

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

Che la predetta particella è presente nella Visura n° **160399** del **22/5/2017** 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 precisa, infine, che con Decreto Assessoriale n. 6682 del 29/12/2016 dell'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali è stato approvato il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 e che ai sensi dell'art. 143 c.9 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 di quest'ultimo, interventi in contrasto con prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

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 13/6/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(geom. [redacted])



IL COORDINATORE TECNICO

(Ing. [redacted])

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

(Arch. [redacted])

- 1) Di integrare le Norme Tecniche di Attuazione vigenti approvate con D.D.R. n. 682/2002 inserendo il seguente articolo:

ARTICOLO 69 ter
ZONE ZIR E ZIS

- Le competenze urbanistiche relative alle aree disciplinate dal Piano Regolatore Generale Consortile per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, già costituenti la zona industriale regionale (ZIR) e la zona industriale statale (ZIS) devono essere assoggettate ad un Piano integrato di recupero urbano, nel rispetto delle procedure di cui alla Legge Regionale 27 dicembre 1978 n. 71.

- Nelle aree ex ASI, ZIR e ZIS del Comune di Messina, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fino alla approvazione dei piani attuativi che dovranno prevedere:

- a) una pluralità di destinazioni e di funzioni con speciale riguardo a quelle riguardanti le infrastrutture pubbliche ed interventi di interesse pubblico; la riqualificazione naturalistica e paesistica; la riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia;
- b) la compresenza di tipologia e di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

Le suddette previsioni dovranno essere valutate e conciliate sulla base degli interessi collettivi generali e della visione d'insieme dell'intera Programmazione e Pianificazione Comunale.

- 2) Abrogare l'ultimo capoverso dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, approvate con D.D.R. n. 686/2002, che così recita: "Nelle zone "D" ricadenti all'interno del Piano regolatore del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale eventualmente adottato o vigente, la destinazione produttiva o industriale deve essere prevalente sulle altre destinazioni consentite".

- 3) Dare atto che la variante normativa in argomento - ai sensi del punto 6 del paragrafo 1.2 della Deliberazione della Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009 - per le caratteristiche che riveste di variante alle norme tecniche senza aumento del carico urbanistico, è esclusa dalla procedura di VAS, che sarà necessaria per la redazione dei piani attuativi, nonché - non interessando aree della Rete Natura 2000 - dalla valutazione di incidenza ambientale.

- 4) Dare mandato al Dirigente del Dipartimento Pianificazione di operare gli adempimenti successivi previsti dalla legge regionale 27.12.1978 n. 71 trasmettendo la presente deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per i provvedimenti di competenza e nel rispetto dei termini previsti dall'art. 23 della Legge Regionale n. 8/2012.

- 5) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto, ai sensi dell'art. 88 dello Statuto, non viene espresso parere contabile.



Comune di Messina – Piano Regolatore Generale – Variante Generale
 Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (approvate con D.D.R. n. 686 del 2/09/2002)

art. 5 Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'Art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- d) tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. n. 37/85.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti; sistemi di pesatura;
- d) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- e) passerelle a sostegno di tubazione purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- f) vasche di trattamento e di decantazione;
- g) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- h) impianti di depurazione delle acque.

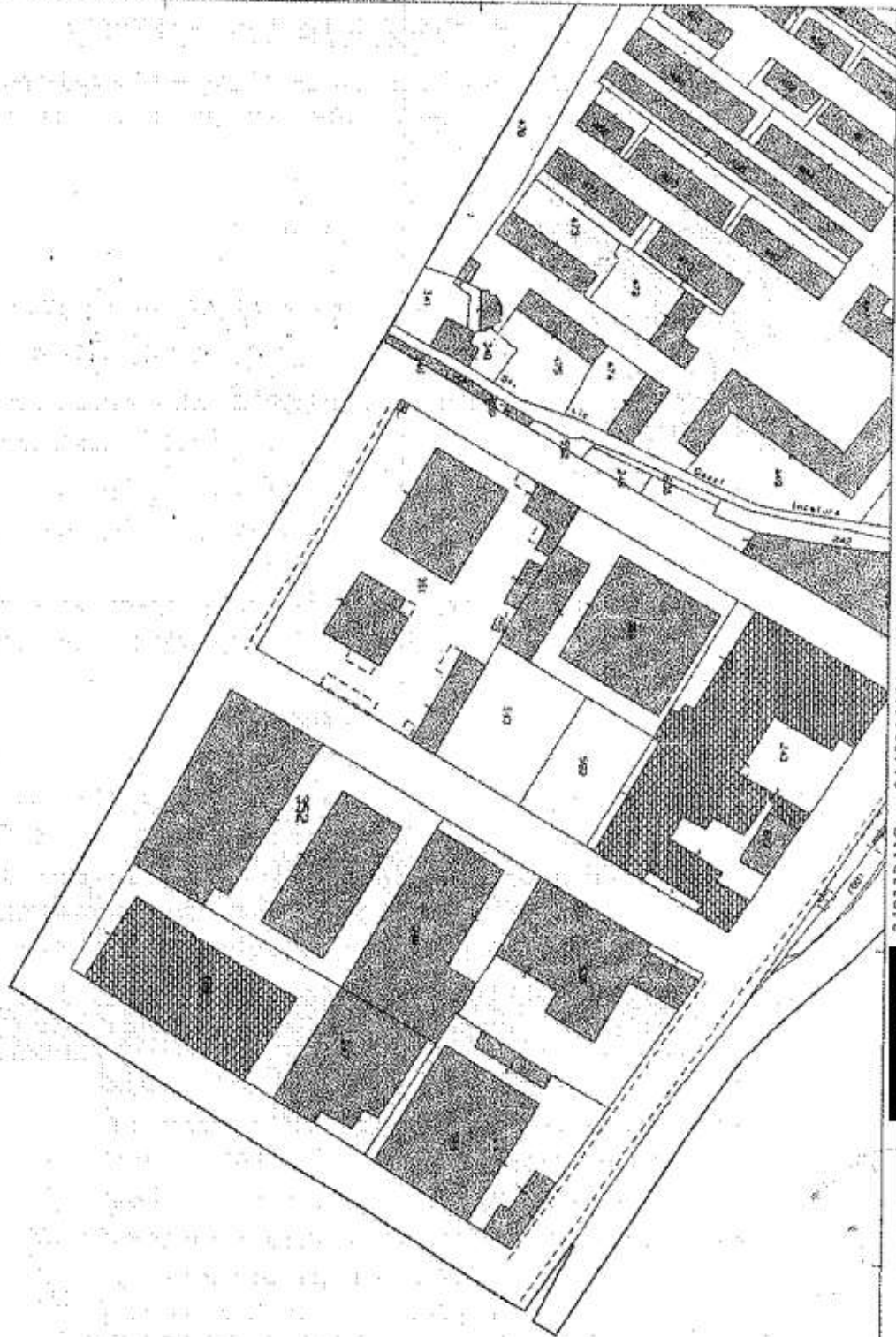
Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione di impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.



N=43900

0048500



Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel. (0 90 euro)

Firmato Da: CARUSO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 855abdbb 1e9ca592429fe1755a0cd5

Particella: 392

Comune: MESSINA
Foglio: 141

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Mag-2017 12:27:45
Prot. n. T160399/2017



ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 16bis, comma 9bis, e art. 16 undecies, comma 1, del DL 18 ottobre 2012 n. 179 (convertito con Legge 221/2012) si attesta che le copie degli atti e/o provvedimenti stampati ed uniti in unico documento mediante timbratura di giunzione per complessive 76 (settantasei) pagine, sono conformi ai corrispondenti atti/provvedimenti contenuti nel fascicolo informatico relativo al procedimento n. 5/2011 NU.C.P. Tribunale di Messina.

Messina, 16 aprile 2019

Avv. Massimo Mastroeni



100-10102

100-10102

100-10102

100-10102

100-10102

100-10102