

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 381/2012

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

18 villa singola a MESSINA via Nazionale, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di 629,68 mq per la quota di:

- 42/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 58/100 di piena proprietà [REDACTED]

La villa si sviluppa su due livelli, oltre piano seminterrato.

Al piano seminterrato di posiziona una zona a deposito e un piccolo vano, accessibili mediante una rampa, per un totale di mq. 108,45

Il piano terra consiste in:

- un giardino d'inverno di mq. 42,00
- un salone di mq. 81,60
- un ingresso/disimpegno di mq. 53,85
- una cucina di mq. 18,20
- una zona pranzo di mq. 27,30
- uno studio di mq. 18,40
- un bagno di mq. 7,20
- balcone di mq. 9,00
- corte esterna di mq. 280,47
- vani tecnici di mq. 78,53.

Al primo piano si trovano:

- Camera di mq. 29,80
- camera di mq. 14,50
- wc di mq. 4,70
- camera di mq. 18,20, con wc in camera di mq. 3,45
- camera di mq. 20,13
- camera di mq. 12,35
- camera di mq. 12,15
- wc di mq. 3,50
- wc di mq. 4,10
- ripostiglio di mq. 9,00
- corridoio e disimpegno di mq. 36,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-t-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1536 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, 3, superficie 1752, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a [REDACTED]

- [redacted]
mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999
- foglio 18 particella 1538 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, 2, superficie 2839, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 38,85 €, intestato a [redacted]
[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999
 - foglio 18 particella 1534 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 9, consistenza 16,5 vani, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale. Faro Superiore, piano: PT-P1, intestato a [redacted]
[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999
 - foglio 18 particella 1534 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Faro Superiore, piano: S1, intestato a [redacted]
[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999
 - foglio 18 particella 1539 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Faro Superiore, piano: S1, intestato a [redacted]
[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999 e docfa prot. n° 48987 del 5/03/2018

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

18.1 cantina, composto da un ampio locale adibito a deposito ed un piccolo locale autoclave, sviluppa una superficie commerciale di **56,04 Mq.**

18.2 altro terreno, composto da terreno circostante il fabbricato principale, sviluppa una superficie commerciale di **22,96 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1536 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 1752, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 3,17 €, indirizzo catastale: via Nazionale Faro superiore, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999
- foglio 18 particella 1538 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 2839, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 38,85 €, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted], derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	629,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	79,00 m ²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 959.592,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 958.068,46
Data della valutazione: 30/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale, stipulata il 11/05/2004 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 17441 di repertorio, trascritta il 17/06/2004 a Messina ai nn. 22278/14838, a favore di [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Impugnazione di acquisti per causa di morte

Domanda giudiziale, stipulata il 26/11/1999 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 31075 di repertorio, trascritta il 01/12/1999 a Messina ai nn. 30909/25452, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Riduzione disposizione testamentaria

Domanda giudiziale, stipulata il 14/12/2002 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 35422 di repertorio, trascritta il 18/01/2003 a Messina ai nn. 1396/1243, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Accertamento di diritti reali

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2012 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2312 di repertorio, trascritta il 08/11/2012 a Messina ai nn. 28192/22378, a favore di ERIS FINANCE S.R.L. con sede a CONEGLIANO (TV) C.F.:03991460266, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 20/12/2006 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2206 di repertorio, trascritta il 18/01/2007 a Messina ai nn. 2532/1678, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna C.F.12931320159, contro [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di USUFRUTTO, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di Certificato di denunciata successione (dal 10/11/1999), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Ufficio del registro ai nn. 18/2191 di repertorio, trascritto il 15/03/2001 a Messina ai nn. 6749/5721, in forza di Certificato di denunciata successione

30/10/2008 a firma di Not. [REDACTED] nn. 93045/24051 di repertorio, trascritto il 14/11/2008 a Messina ai nn. 43395/29223, in forza di Transazione

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG-PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 RIELABORATO TOTALMENTE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n.876, l'immobile ricade in zona D2a - Di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone D2a Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti industriali, commerciali ed artigianali ed alle altre attività di cui al precedente art. 45. Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici: • Rapporto di copertura massimo Rc 50% del lotto • Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici) • Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche • Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68

relative ai servizi. Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse agli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n. 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000. Il titolo è riferito solamente al Foglio 18 ex partt. 115,317 attuale part. 1534. Le suddette particelle ricadono totalmente all'interno della Z.P.S. codice sito ITA030042

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG-PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 RIELABORATO TOTALMENTE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n.876, l'immobile ricade in zona in parte in zona D2a e in parte in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone D2a Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti industriali, commerciali ed artigianali ed alle altre attività di cui al precedente art. 45. Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici: • Rapporto di copertura massimo R_c 50% del lotto • $H_m = m$ 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici) • Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche • Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68 relative ai servizi. Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse agli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n. 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000. E1 Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. . Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l'agriturismo. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. Zone "E1" - Verde agricolo Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • $I_f=0,03$ mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • $R_c=1/100$; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra. . Il titolo è riferito solamente al Foglio 18 ex partt. 116,117 attuali partt. 1536 e 1538. Le suddette particelle ricadono totalmente all'interno della Z.P.S. codice sito ITA030042

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del fabbricato esistente a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato, locale accessorio al piano seminterrato. (normativa di riferimento: legge nazionale 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: condono edilizio legge 326/2003

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione 100,00 €/mq*298,20 mq=€ 29.820,00: €29.820,00
- opere di urbanizzazione art.5 mc 696,37*€/mc 9,62: €6.699,08
- costo di costruzione art.6: €15.918,06
- progettazione, idoneità sismica, nulla osta ZPS, nulla osta idrogeologico, nulla osta sovrintendenza: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione di fabbricato in ampliamento e locale accessorio.

Relativamente alla porzione del fabbricato esistente si dovrà procedere al calcolo degli oneri per il cambio di destinazione da fabbricato rurale a civile abitazione pari al 10% delle opere realizzate per la ristrutturazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Precedentemente censita come fabbricato rurale part. 115 e 113, assume part. 1534, comprendendo anche le part. 317 e 116b . regolarizzate mediante inserimento in mappa e docfa .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa depositato in data 26/02/2018 prot. n. 40999 e Docfa depositata in data 9/03/2018 prot. n. ME0053522

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE, FRAZIONE FARO SUPERIORE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 18

villa singola a MESSINA via Nazionale, frazione Faro superiore, della superficie commerciale di 629,68 mq per la quota di:

- 42/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 58/100 di piena proprietà [REDACTED]

La villa si sviluppa su due livelli, oltre piano seminterrato.

- Camera di mq. 29,80
- camera di mq. 14,50
- wc di mq. 4,70
- camera di mq. 18,20, con wc in camera di mq. 3,45
- camera di mq. 20,13
- camera di mq. 12,35
- camera di mq. 12,15
- wc di mq. 3,50
- wc di mq. 4,10
- ripostiglio di mq. 9,00
- corridoio e disimpegno di mq. 36,00.

- foglio 18 particella 1534 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Faro Superiore, piano: S1, intestato

[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999

- foglio 18 particella 1539 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Faro Superiore, piano: S1, intestato a [redacted]

[redacted] proprietario per 58/100, derivante da Tipo mappale del 26/02/2018, prot. n. 40999 e docfa prot. n° 48987 del 5/03/2018

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
farmacie	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
spazi verde	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
---------	-------------------------	-------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★★★★★★★★★
esposizione:	eccellente	★★★★★★★★★★★
luminosità:	eccellente	★★★★★★★★★★★
panoramicità:	eccellente	★★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	eccellente	★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite è rappresentato da un immobile singolo a due elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, realizzato in maniera totalmente abusiva, con annessa una piccola corte e circondato da un grande appezzamento di terreno.

Il fabbricato, realizzato in c.a., possiede rifiniture di pregio, e giace in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Possiede buona esposizione, luminosità ed areazione.

Ad esso si accede dopo aver percorso un lungo viale di accesso asfaltato, separato dalla via pubblica mediante cancello in ferro elettrocomandato, alla cui sinistra si pone un locale deposito ed un locale tecnico. Tale viale di accesso carrabile si apre su uno slargo antistante il fabbricato, ricadente nelle particelle del terreno stessa proprietà adiacenti al fabbricato, dal quale si diparte una rampa in discesa che serve un piano seminterrato, rappresentato da un unico locale al rustico, con annesso un piccolo ripostiglio, adibiti entrambi a deposito e le scale in marmo che servono il piano terra della villa.

Dal terrazzino, al quale si giunge mediante tali scale in marmo si accede ad una veranda chiusa a

vetri, sulla quale prospetta il portoncino d'ingresso in legno, che si apre su un ingresso che serve un grande disimpegno. Da quest'ultimo a destra si accede alla sala da pranzo e alla cucina, alla sinistra si accede ad un grande salone, studio ed un bagno. Dal disimpegno al piano terra si dipartono le scale in marmo interne che sbarcano al primo piano in un corridoio, dove alla sinistra si posizionano due camere, un ripostiglio ed un bagno, di fronte si posiziona una camera aperta, mentre alla destra sono ubicati un bagno, una camera da letto con wc, altre due camere e un altro wc, oltre un'ampia veranda alla quale si accede dalle due camere terminali e dal corridoio.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile realizzato in ferro con apertura automatica comandata a distanza buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in monocottura buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in monocottura buono ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello buono ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento buono ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in ceramica buono ★★★★★★★★★★

scale: interna con rivestimento in marmo buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antifurto: con telecamere conformità: non rilevata buono ★★★★★★★★★★

citofonico: con telecamera buono ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevata buono ★★★★★★★★★★

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale buono ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in comunale buono ★★★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a comunale buono ★★★★★★★★★★

telefonico: fisso buono ★★★★★★★★★★

telematico: Wi-fi buono ★★★★★★★★★★

termico: radiatori con alimentazione in a gas i diffusori sono in radiatori buono ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato buono ★★★★★★★★★★

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato buono ★★★★★★★★★★

fondazioni: platea costruite in cemento armato buono ★★★★★★★★★★

scale esterne: muratura costruite in marmo buono ★★★★★★★★★★

buono

F

Certificazione APE N. 9/18 registrata in data 07/03/2018

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

ELEMENTO Dn: MIIICACADA' MADIA Emmaes Dn: ADIIBADEN Q D A N/C C/A 9 Conitah-76709E770C9DA9D93d4f4E7c7cAAEA

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/mq immobiliare

Descrizione: Comoda villetta in contesto tranquillo e silenzioso. L'ingresso dal piano terra è diretto sul saloncino di 32mq, completano il piano la cucina abitabile che è servita da una veranda e dal giardino di 65mq e da un wc.

Indirizzo: Faro Superiore

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.103,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/Engel & Völkers Taormina - EtnaTaormina

Descrizione: Elegante villa, con una grande zona living adornata da un camino finemente decorato, due bagni ed una comoda lavanderia. La zona notte posta al piano superiore è composta da tre camere da letto e due bagni di cui uno a servizio della camera più grande.

Indirizzo: Via Consolare Pompea

Superfici principali e secondarie: 338

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 770.000,00 pari a 2.278,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/Natoli

Descrizione: Faro Superiore, soluzione semindipendente su due livelli di 100 mq oltre terrazza di proprietà con 7.500,00 mq di terreno recintato.

Indirizzo: Faro Superiore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 144.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/FDM Soluzioni Immobiliari

Descrizione: Villa a schiera da ultimare di ca. 273 mq situata a Faro Superiore, poco distante dai laghi di Ganzirri, mortelle, torre faro. Composta da un piano cantinato di 83 mq, piano terra di 60 mq, primo piano di 65 mq mansarda 65 mq."

Indirizzo: Faro Superiore

Superfici principali e secondarie: 285

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/Inserzionista privato

Descrizione: Villa signorile su due livelli con ottimo panorama. Al livello superiore (piano strada) vi sono un ampio salone, cucina abitabile, 2 camere letto, due bagni, servizi, più verande. Al piano inferiore (seminterrato) vi è garage/servizi

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/Italcasa

Descrizione: Soluzione indipendente da ristrutturare composta da soggiorno cucina doppi servizi due camere ampio cortile e ripostiglio.

Indirizzo: via Lecce, Faro superiore

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista/PRINCIPE CASA S.r.l.s. UNINOMINALE

Descrizione: La casa si compone di ingresso, luminoso soggiorno doppio, bagno con box doccia, cucina abitabile con a servizio una veranda attrezzata. Al piano superiore troviamo la zona notte con tre camere da letto servite da balconi e un bagno finestrato.

Indirizzo: Faro superiore

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Idealista /urbe immobiliare

Descrizione: Rifinita villa su tre elevazioni oltre piano mansardato, composta da salone, cucina, quattro letto, tripli servizi, grande salone-taverna, lavanderia, giardino mq. 250.

Indirizzo: Faro superiore, residence Collefaro

Superfici principali e secondarie: 345

[illegible]

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
18	villa singola	629,68	79,00	1.204.740,70	1.204.740,70
				1.204.740,70 €	1.204.740,70 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 180.711,11
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 64.437,14
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 959.592,46

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.524,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 958.068,46

Lotto 8

Foglio 18 part. 1534 sub.1e 2 (ex part. 113-115)

Foglio 18 part. 1539 sub. 1

Foglio 18 part. 1536 (ex. part. 116-317)

Foglio 18 part. 1538 (ex. part. 117)

Villa Singola e terreni - Via Nazionale Faro Superiore



00E99=N

$$\overline{E=51900}$$

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0053522del 09/03/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Nazionale Faro Superiore

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 1534

Subalterno: 1

Compilata da:
Muscara' Maria

Iscritto all'albo:
Ingegneri

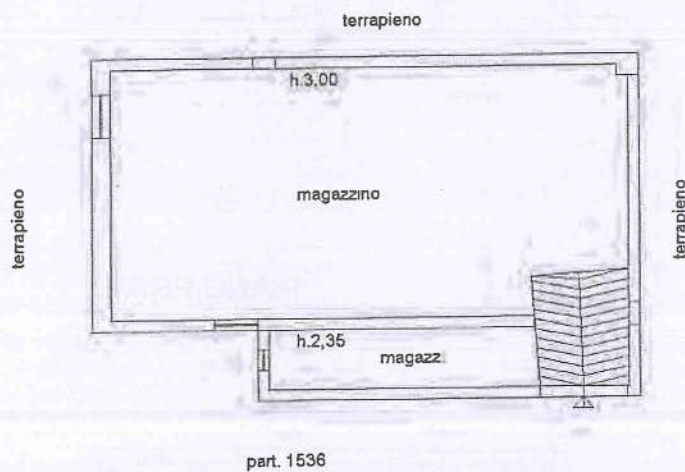
Prov. Messina

N. 2245

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2018 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 18 - Particella: 1534 - Subalterno: 1 >
VIA NAZIONALE FARO SUPERIORE n. SN piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2018 - n. T261689 - Richiedente: MSCMRA72C66F158F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0051522 del 09/03/2018
 Planimetria di u.d.u. in Comune di Messina
 Via Nazionale Faro Superiore

Compilata da:
 Muscara' Maria
 Iscritta all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Messina
 N. 2245

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 18
 Particella: 1534
 Subalterno: 2

civ. SN

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2018
 Totale schede: 18

n. T261690 - Richiedente: MSCMRA72C66F158F
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2018 - Comune di MESSINA (E158) - < Foglio: 18 - Particella: 1534 - Subalterno: 2 >
 VIA NAZIONALE FARO SUPERIORE n. SN piano: T-1;



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

Data: 09/03/2018
Ora: 15.55.12
pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

Catasto Fabbricati	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: ME0053522		
Codice di Rischio: 00022446P		
Operatore: GSMNNN		
	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Intestati n.: 2
	Tipo Mappale n.: 40999/2018	Unità in costituzione n.: 2
	Causale: COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
[REDACTED]	[REDACTED]

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	C		18	1534	1	VIA NAZIONALE FARO SUPERIORE n. SN, p. S1	002	C02	01	111	134	143,32	
2	C		18	1534	2	VIA NAZIONALE FARO SUPERIORE n. SN, p. T-1	002	A07	09	16,5	481	937,37	

ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:
C. Maria
critto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

N. 2245

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Comune di Messina

Sezione: Foglio: 18

Particella: 1539

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 40999

del 26/02/2018

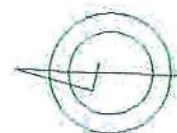
Mostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Seminterrato



Piano Seminterrato



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina
Via Nazionale Fato Sup.

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 18
Particella: 1539
Subalterno:

Compilata da:
Muscara' Maria

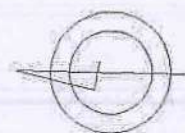
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

N. 2245

gheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 2/18

VALIDO FINO AL 2020

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
abitazioni adibite a residenza con
carattere continuativo

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 Nazionale, Faro Sup., snc

Piano: T-1

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°11'36" Long: 15°33'14"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 2000

Superficie utile riscaldata (m²): 375.99

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 1 708.23

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	MESSINA (ME) - F158				Sezione		Foglio	18	Particella	1534
Subaltermi	da		a		da	a	da	a	da	a
Altri subaltermi	2									

Servizi energetici presenti

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

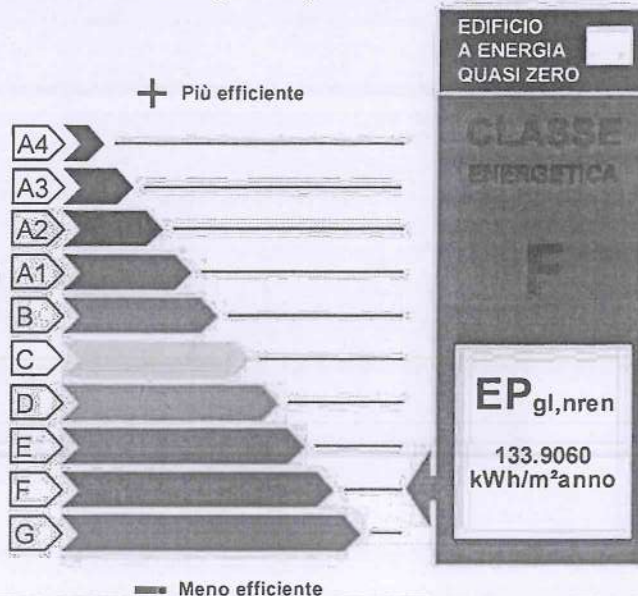
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

B (47.88)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO/18

VALIDITÀ FINO AL



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno 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
☒	Energia elettrica da rete	287.54 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 133.91 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	5017.54 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.36 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 25.16 kg/m ² anno
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	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 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 (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Installazione caldaia a condensazione e infissi a t.f. con vetrocamera	No	5.0	E (114.13)	E 114.13 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 00119

VALIDO FINO:

APE
2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1 708.23	m ³
S - Superficie disperdente	1 450.25	m ²
Rapporto S/V	0.85	
EP _{H,nd}	88.712	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	0.4576	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	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2010		Metano	31.80	0.70	η_H	0.34	125.84
Climatizzazione estiva							η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2010		Metano	31.80	0.75	η_W	0.02	8.07
Impianti combinati								-	-
Produzione da fonti rinnovabili			-	-				-	-
Ventilazione meccanica			-	-				-	-
Illuminazione	-		-	-				-	-
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

☐ Ente/Organismo pubblico ☒ Tecnico abilitato ☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Maria Muscarà
Indirizzo	via Mario Giurba, Messina
E-mail	mariamuscara@ingservice.it
Telefono	090 662395
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri di Messina al n. 2245
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Maria Muscarà, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n. 17868 nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. n. 65 del 6/03/2011

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 07/03/2018
digitale

Firma e timbro del tecnico o firmatario



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COEFFICIENTE IDENTIFICATIVO 0/10

VALIDO FINO AL 31/12/2015

APE 2015

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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 comfort 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 (EP_{gl,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 da 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:



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 quello 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/UNITA' 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.



MUNICIPIO DI MESSINA
AREA COORDINAMENTO URBANISTICA
DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

Vista l'istanza presentata dalla ditta MUSCARA' MARIA in data 15/10/2013 prot. 242901 del 16/10/2013;

Visto il rapporto tecnico del Servizio Certificazioni urbanistiche del 17/10/2013;

Visto il versamento di € 20,00 eseguito in data 09/10/2013 con C/C postale n.71;

Visto il versamento di € 20,00 eseguito in data 09/10/2013 con C/C postale n.72;

ATTESTA

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

N.	Foglio n.	Particella n.	Ricadenza
1	18	115,317	Totalmente in zona D2a
2	18	116,117	Parte in zona D2a, parte in zona E1

N.B. Le suddette particelle ricadono totalmente all'interno della Z.P.S. codice sito ITA 030042.

Che ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 353/2000 e successive modifiche e integrazioni le suddette particelle:

- NON RICADONO all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2007", approvato con deliberazione di G.M. n. 551 del 10/06/2008;
- NON RICADONO all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2008", approvato con deliberazione di G.M. n. 744 del 09/08/2010;
- NON RICADONO all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2009", approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 893/G.M. del 20/11/2012.
- NON RICADONO all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2010", approvato con deliberazione di G.M. n. 680 del 20/09/2013.

Che le predette particelle risultano dalle visure delle mappe catastali allegate n. 100642 del 03/05/2013 e la mappa n.217586 del 15/10/2013;

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. n. 686/2002.

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

Si precisa che con D.D.G. dell'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali n. 847 del 04/12/2009 è stato adottato il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 e che, nelle more della sua approvazione, ai sensi dell'art. 143 c. 9 del D.Lgs n. 42/04 non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134, interventi in contrasto con prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

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

Messina, li 11 8 OTT. 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. U. Costa)

IL COORDINATORE TECNICO
(ing. R. Gucinotta)



Il Dirigente
(Arch. V. Schiera)



