

Geom. ALDO G. NASTASI  
MESSINA - R. ne Fucile Pal. H / 28 Int. 6  
LOCADI (Me) - Via Alighieri, 2 - Tel. (0942) 737063

16/7

Giudice dell'esec. d.ssa Scanu

---

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UF-

FICIO REDATTA PER LA PROCEDURA IMMOBILIARE I-

SCRITTA AL N° I79/95 Reg. Esec. PROMOSSA DALL'AVV.

GIUSEPPE WRZY PER CONTO DEL BANCO DI SICILIA

C/ 

---

---

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ILL./mo Sig. Giudice dell'esec. dr. Scanu del

Tribunale di       M E S S I N A      

Con Ordinanza del 17/02/1997 il Sig. Giudice dr. Fiorentino ha nominato il sottoscritto geom. Aldo Nastasi quale C.T.U. per la Procedura Immobiliare iscritta al N° 179/95 Reg. Esec. promossa dall'avv. Giuseppe Wrzy per conto del BANCO DI SICILIA c/ [REDACTED]

Con la superiore Ordinanza venne fissata la data dell'udienza per il giuramento. Infatti, il giorno 21/01 c.a. il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti alla S.V. assumendo l'incarico di "procedere alla valutazione degli immobili, oggetto del pignoramento, descrivendo le parti identificando i dati catastali."

Dopo attenta disamina del fascicolo contenente gli atti di causa, il sottoscritto ha ritenuto opportuno recarsi presso l'Ufficio Tecnico Erariale allo scopo di rilevare elementi utili per l'espletamento dell'incarico conferitogli.-----

Con la scorta dell'estratto di mappa - previo accordi telefonici con il debitore esecutato - il giorno 28 gennaio c.a. alle ore 16,30 si portava in Torregrotta, precisamente via Nazionale 353, per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi ha avuto la presenza della moglie del debitore, Sig/ra [REDACTED] e del di loro fi-



glio. Alla presenza e con l'assistenza degli stessi,  
il sottoscritto procedeva ai rilievi degli immobili.

Lo stesso giorno, ritenuto di avere completato tutti i  
rilievi necessari e le dovute constatazioni, venivano  
chiuso le operazioni di consulenza in loco.-----

In armonia al mandato conferitogli dalla S.V., il sot-  
toscritto - sulla base delle indagini di mercato e dei  
rilievi, ha redatto i disegni e la presente relazione  
di stima, che, per comodità di consultazione, viene svol-  
ta sviluppando i seguenti argomenti:-----

"A"-DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

"B"-SITUAZIONE CATASTALE

"C"-SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

"D"-DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

"A"-DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, cui all'odierna procedura, sono costitui-

1°-

ti di un piano-terra e primo piano che fanno parte di

un fabbricato in muratura ordinaria a tre elevazioni

fuori-terra di forma rettangolare delle dimensioni in-

esterne di mt. 18,00 x 7,00, corrispondente ad una su-

perficie di mq. 126,00 realizzato verso il 1965;

2°-di un terreno contiguo al piano terra.

Entrambi sono ubicati all'inizio dell'agglomerato ur-

bano del Comune di Scala-Torregretta.-----

L'intera palazzina confina: da Est - Ovest e Nord con

terreno libero e fabbricato di altra ditta e a Sud  
con la strada stradale Messina-Palermo.-----

Per rendere visibile l'attuale consistenza dei due piani, sono state redatte le rispettive planimetrie in scala 1 : 200, riportando in esse le denominazioni degli ambienti così come saranno descritti più avanti, v.all.I.

I° - FABBRICATO:

PIANO TERRA, al momento del primo accesso risulta destinato a studio commercialista, al quale si accede dalla strada Nazionale attraverso ampia vetrata che riporta il numero civico 357. Comprende: una sala di attesa di mq.12,30; vano-ufficio di forma rettangolare della superficie di mq.21,80; modesto bagno di mq.3,00, che riceve aria attraverso una finestra che si affaccia nel pozzo-luce, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica ed'è dotato di vaso-bidet-lavabo e piatto doccia; di due camere, la n°1 di mq.18,30 e la 2° di mq.9,20, le quali ricevono aria e luce diretta dal terrazzino scoperto.-----

I pavimenti di tutti gli ambienti sono costituiti da marmette di cemento con segati di marmo 40x40, mentre i rifinimenti in genere di recente realizzazione sono buoni. La superficie utile abitativa è complessivamente mq.64,60 e l'altezza interpiano è di mt.3,20.-----

PRIMO PIANO, si tratta di un appartamento - abitato



direttamente dai coniugi [REDACTED], ovvero dal debitore esecutato e la di lui consorte - al quale si accede dal pianerottolo della scala condominiale, attraverso un portoncino che immette in un corridoio disimpegno largo mediamente mt.1,30 a forma di "C" della superficie di mq.19,30.-----

Detto piano é costituito: di un vano pranzo-soggiorno di mq.22,80 prospettante sulla S.S.II3 con balcone delle dimensioni di mt.5,00x1,00; di un bagno di mq.3;95 dotato di vaso-bidet-lavabo e vasca, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica e riceve aria da una finestra che si affaccia nel pozzo-luce; modesto vano cucina a forma di una "L" della superficie complessiva di mq.6,50; di due camere della superficie di mq.12,90 e 9,10 dotati di unico balcone aggettante sul terrazzino del piano-terra; di ripostiglio di mq.4,30.-----

I pavimenti sono formati da marmette di cemento 30x30 segati di marmo, mentre altri rifinimenti in genere sono mediocri e di vecchia fattura.-----

La superficie utile abitativa é complessivamente mq.78,85 e l'interpiano di mt.3,20.-----

2° TERRENO

Si tratta di un lotto di terreno intercluso con giacitura perfettamente pianeggiante ed é costituito

dal da due particelle, come vedremo nel capitolo seguente.

Ha una superficie catastale di mq. 706, la quale è in atto interessata totalmente da una intensa coltivazione di piante ortalizie avvicendate, vedi estratto di mappa allegato n°2.-----

Urbanisticamente ricade in zona B e quindi con vocazione edificatoria.-----

Confina: dai lati Nord ed Ovest interamente con terreni liberi di altre ditte; da Est con terreno libero di altra ditta e per circa ml. 8,00 con il lato Ovest del fabbricato descritto al punto I° e da Sud interamente con fabbricati altre ditte.-----

E' possibile immettersi sul terreno in esame attraverso il lato Ovest del terrazzino del piano-terra lungo circa ml. 3,00.-----

E' stato accertato altresì che il terreno è gravato di servitù di passaggio con pozzetto d'ispezione fuori terra del collettore fognante civico che lo attraversa trasversalmente, per cui tale circostanza determina elemento negativo per lo sfruttamento dell'intera edificabilità dello stesso.-----

"B" - SITUAZIONE CATASTALE

I° - FABBRICATO, è censito nel N.C.E.U. all'art. 75

Fg. I° part. I44 sub I il p.t. ctg. C/2 consistenza mq. 65 e I44 sub 2 il I° p. ctg. A/2 consistenza vani 5, in



ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Ten  
vedi allegati n°3.----- li,

2° - TERRENO, é censito al Catasto terreni all'artico- zat  
lo 4143 foglio I° partticella 777 e 1382 (quest'ulti- no  
ma non corrisponde a quella trascritta nell'istanza mer  
di vendita da parte del creditore precedente"part. vic  
1383") della superficie complessiva di mq.706,vigne- rap  
to arborato,in ditta [redacted] per 1/2 e [redacted] leg  
[redacted] per 1/2,vedi certificato allegato n°5.----- pos

"C" - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA na

Poiché si tratta di un fabbricato per civile abitazio- Non  
ne e di un terreno parzialmente edificabile facenti det  
parte del tessuto urbano del Comune di Scala Torre- cat  
grotta,il loro grado di appetibilità,da parte del mer- pres  
cato potrebbe essere alquanto elevato. Stante ciò - lizi  
tenuto conto che lo scopo della stima é quello di de- E'  
terminare l'equo prezzo al quale gli immobili potran- no  
no essere venduti - si ritiene giusto applicare il - eco  
criterio di stima in base alla capitalizzazione del - qua  
reddito ordinario mediando il valore così ottenuto - per  
con quello di un secondo criterio di stima sintetico All  
comparativo mediante confronto con i valori d'immobi- cat  
li simili a quelli da valutare e aventi analoghe ca- di  
ratteristiche.----- to

"E" - DETERMINAZIONE DEL PREZZO-BASE DI VANDITA ta

I/33, Tenuto conto della località in cui vivono gli immobili, oggetto della stima, il valore di essi viene influenzato, soprattutto dall'ubicazione della zona ove si hanno tutti i negozi di prima necessità - il centro commerciale - i vari tipi di scuola ed in particolare la vicinanza della spiaggia del mare (circa ml.400), che rappresenta, anche, una circostanza primaria per i villeggianti stagionali. Fattori questi che si aggrappano positivamente all'intero immobile abitativo dell'odierna Procedura Immobiliare.

Nondimeno, allo scopo di avere elementi utili per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, il sottoscritto ha esperito minuziosi indagini presso persone di sua fiducia immesse nel mercato edilizio della zona.

E' stato possibile constatare che, i prezzi venali sono variabili, i cui valori convergono sui ragionamenti economici e principalmente di carattere speculativo, i quali possono trovare riscontro nella realtà, proprio, per gli elementi positivi testé accennati.

Alla luce dei risultati emersi dalle indagini di mercato, risulta al sottoscritto che, al momento il prezzo di vendita di appartamenti é alquanto modesto - rispetto agli precedenti - proprio per effetto della perdita di potere di acquisto della lira.

Comunque, anche se il risultato delle superiori indagini non consentisse di stabilire con esattezza il vero tasso d'inflazione o svalutazione della moneta (perché sussiste una stasi nello stesso mercato) l'orientamento dei proprietari è rivolto, prevalentemente, verso la locazione dei loro immobili abitativi.

Tale orientamento è giustificato, in quanto un immobile vale in ragione di ciò che rende.

La modesta unità immobiliare del primo piano non dà frutti reali, perché direttamente abitata dal nucleo familiare del debitore esecutato; mentre il piano terra in atto è dato in locazione ad un commercialista.

Pertanto, in tale circostanza non rimane altra via che ricercare il fittà indirettamente, paragonando gli immobili da stimare ad altri fabbricati aventi caratteristiche simili e dei quali si conosce il fittato equo e continuativo offerto dal mercato edilizio, relativamente alla locazione di appartamenti ben disimpegnati e dotati di normali condizioni di conservazioni e di manutenzione, nonché dei confortevoli servizi.

A questo punto si fa osservare, che la coloritura, relativamente al solo primo piano, evidenzia un pessimo stato di conservazione, da imputarla alla carente manutenzione ordinaria.

I<sup>o</sup>) - IMMOBILI ABITATIVI

a) - I<sup>o</sup> STIMA - capitalizzazione del reddito)

Appartamenti di uguale consistenza a quelli in esame e di recente realizzazione, vengono locati nella zona per un fitto mensile che oscilla da L.300.000 a L.400.000. Data la modesta superficie utile abitativa e gli angusti servizi, si ritiene stabilire un equo fitto pari a L.300.000 mensile per il piano-terra e di L.350.000 per il primo-piano,-----

Il tasso di capitalizzazione - che sarà assunto per la ricerca del prezzo-base di vendita - sarà quello corrispondente al saggio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativi a modesti appartamenti aventi un complesso di caratteristiche simili a quelli, oggetto della stima.

Tale saggio sarà ricavato dal rapporto tra i redditi netti annui di mercato realizzati, ed'è risultato pari al 2,5%.-----

Tenendo conto delle spese generali gravanti sulla proprietà, pari al 20% del canone lordo, il valore dei due immobili sarà:-----

-per il PIANO TERRA :

reddito netto annuo, (L.3.600.000x0,80) = L. 2.880.000 :

0,025 = L. 115.200.000

-per il PRIMO PIANO :

A Riportare L. 115.200.000

Si Riportano	L.115.200.000	-PI
-reddito netto annuo(4.200.000x0,80)=		-mq
=L.3.360.000 : 0,025	= " 134.000.000	PRI
1ª STIMA delle due u.i.	<u>L.249.200.000</u>	-mq
<u>b). - 2ª STIMA, quotazione di mercato</u>		2ª

Come relazionato in precedenza, il prezzo corrente di mercato è alquanto modesto, infatti, dai risultati delle indagini esperite nella zona, risulta al sottoscritto che, oscillano da L.900.000 a L.1.100.000 per metro quadrato di superficie coperta (compresi muri perimetrali ed eventualità metà dei muri di confine) riferiti ai prezzi di offerta in vendita per costruzioni nuove o integralmente ristrutturati. Evidentemente esistono differenze di valore a seconda della struttura portante - età fisica - qualità - stato dell'edificio - nonché le pertinenze e comodi.

Poiché le due u.i., di che trattasi - pur essendo ubicati nell'agglomerato urbano - possiede solo in parte di tali caratteristiche, pertanto il sottoscritto ritiene stabilire un equo prezzo di mercato pari a L.1.000.000/mq.-A questo punto giova innanzitutto osservare che la costruzione è stata realizzata verso il 1965 e quindi oltre 30 anni orsono, che secondo le tabelle corrisponde ad un coefficiente di riduzione pari alle 0,80. Pertanto si hanno i seguenti valori.

-PIANO TERRA

-mq. 92,00xL.I.000.000x0,80 = L. 73.600.000

PRIMO PIANO

-mq. 110,00xL.I.000.000x0,80= " 88.000.000

2° STIMA L.161.600.000

-PROBABILE VALORE BASE DI VENDITA

Mediando le due stime si hanno i seguenti valori per piano:

-PIANO TERRA: 1/2(119.200.000+73.600.000)=L. 94.400.000

-PRIMO PIANO: 1/2(134.000.000+88.000.000)=" 111.000.000

Probabile valore di mercato delle due u.i. 205.400.000

-2° TERRENO

Come periziato al punto 2° del Capo "D", si tratta di un terreno intercluso per non potere esercitare uscita alcuna sulla via pubblica, né può procurarsela; infatti al momento é possibile immettersi se non attraverso il lato Ovest del terrazzino del piano terra. Detta circostanza dovrebbe permettere di valutare il terreno in esame, - anche se lo strumento urbanistico lo cataloga edificabile - come terreno agricolo e neppure come tale il proprietario può chiedere passaggio coattivo al vicino in virtù dell'art.1051 c.c. e seguenti, inquanto il fondo é dotato del precario accesso testé descritto. Tuttavia, il terreno di che trattasi, oltre da considerarsi un valido comodo del piano terra, ampia-

mente descritto al punto 2° del Capo "B", è possibile anche ottenere un lotto di terreno edificabile di circa mq. 165, arretrato mt. 5,00 dai confini Nord-Est ed Ovest e mt. 10,80 dal lato Sud, proprio per la presenza del collettore fognante civico, come risulta dall'all. I. Pertanto, da indagini di mercato emerge che terreni delle caratteristiche simili, con destinazione promiscua (ortive ed edificabile) potrebbero essere alienati: per L. 150.000/mq. il lotto edificabile e per L. 40.000/mq. quello ortivo, il cui valore complessivo si appropria presumibilmente 1/2 al debitore 1/2 alla di lui consorte, vedi certificato catastale all. 5.-----

- LOTTO EDIFICABILE: mq. 165 x L. 150.000 x 1/2 = L. 12.375.000

- ORTO IRRIGUO mq. 54 x L. 40.000 x 1/2 = " 10.820.000

Totale L. 23.195.000

Concludendo, il probabile valore complessivo dei cespiti, oggetto del pignoramento sarà:

- PER LE DUE u.i. L. 205.400.000

- PER IL TERRENO " 23.195.000

Totale valore base di vendita - L. 228.595.000

Questo è quanto il sottoscritto doveva accertare e valutare in esecuzione del mandato conferitogli.

Messina, li 13 FEB. 1998

Il Perito

geom. Aldo Nastasi



Depositato in Cancelleria oggi 16 FEB. 1998  
 Il Collaboratore di Cancelleria  
 A. BERLINO (Maria)

# Tribunale di Messina

Esecuzioni Immobiliari

UNT

**Procedura Esecutiva N. 179/1995 r.e.**

promossa da

**Banco di Sicilia S.p.A.**

contro



**Ill.mo Giudice Esecuzione Dott. Carlo Madia**

**C.T.U. Arch. Dott.ssa Paola Mastrojeni**

## Supplemento di CTU



CTU  
ORIGINALE  
PM

Fabbricato via Nazionale SS113 Scala Torregrotta (Me)

**CTU Emessa da**

**Architetto Paola Mastrojeni**  
Via P.Canisio,4 Messina 98122  
Tel.fax 090.663349 – Cell. 389/5965291  
**Data : 17.11.2014**

**Timbro e Firma**

Te et Voh





*Handwritten signature*

## Tribunale Civile di Messina

### Ufficio Esecuzione Immobiliare

#### *Supplemento Consulenza Tecnica D'Ufficio nella Procedura Immobiliare*

*Esecutiva n.179/95 R.E. tra Banco di Sicilia s.pa. vs [REDACTED]*

**I° CTU :** Su incarico del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Scanu, il Geom. Aldo G. Nastasi in data 13.02.1998 ha redatto consulenza tecnica d'ufficio per la Procedura Esecutiva in oggetto, depositata in atti del fascicolo.

**INTRODUZIONE -** In data 23.10.2002, il G.E., Dott. G. Amato, nominava nuovo CTU la sottoscritta arch. Paola Mastrojeni con studio in Messina Piazza Duomo, 10, ora in via Pietro Canisio, 4, per la determinazione del valore degli immobili, in ausilio al Notaio delegato alla vendita, Dott. Vicari Giuseppe. Successivamente, con lettera del 25.11.2002, lo stesso Notaio inviava al CTU l'incarico da svolgere. La scrivente si recava quindi presso l'UNEIM per ritirare copia dei documenti del fascicolo della Procedura Esec. in oggetto e contestualmente, con la Dott.ssa Maccarone, rilevava che era stata già redatta una consulenza tecnica d'ufficio dal CTU Geom. Aldo Nastasi. Visti pertanto gli atti del fascicolo e la ctu depositata, la Dott.ssa Maccarone dell'UNEIM di Messina, per il Notaio delegato Dott. Vicari Giuseppe, chiedeva al Giudice chiarimenti sul mandato che la sottoscritta doveva espletare ed in data 07.11.2006, inoltrava richiesta al Giudice dell'Esecuzione, Dott. C. Zappalà, segnalando che dall'esame del fascicolo e della ctu depositata emergeva quanto segue : *1) relativamente all'immobile di cui al n.2 dell'atto di pignoramento è stata erroneamente pignorata la particella 1383 del fgl. 1, anziché quella esatta 1382 sempre del fgl.1,*



pervenuta al debitore esecutato, in regime di comunione legale dei beni, con atto in Notar [redacted] dell'08.01.1982, trascritto il 03.02.1982 al n.2459 reg. part.; 2) detto errore è stato segnalato anche dal CTU nella relazione di stima, la quale va, tuttavia, integrata per le notizie urbanistiche relative al fabbricato di cui al n.1 dell'atto di pignoramento e per accertare se la superficie del vicino terreno (fg.1 part.777) pure pignorato, è stata interamente asservita, come cubatura, per la costruzione del predetto fabbricato. Dopo aver stabilito se possa effettuarsi la vendita della particella 1382, erroneamente pignorata come 1383, si chiede di sapere se per detto bene e/o per la limitrofa particella 777 debba procedersi alla vendita della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , considerato che nell'atto di pignoramento si parla di "quota parte di terreno edificabile" e che detti beni sono pervenuti al debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] al quale risulta dato avviso ai sensi dell'art. 5999 c.p.c. . Sempre nel caso in cui possa eseguirsi la vendita della particelle 1382, si dovrà procedere a richiedere il certificato di destinazione urbanistica della stessa, in atti rilasciato per la particella 8 del fgl.1, da cui quella è derivata. Pertanto le rimettiamo il fascicolo per i provvedimenti che la S.V. Ill.ma riterrà opportuno adottare".

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della Proc. Esec. Imm. in oggetto, con Ordinanza del 13.02.2007, vista la su descritta nota inoltrata dalla Dott.ssa G. Maccarone dell'UNEIM per il Notaio Giuseppe Vicari, stabiliva che :  
"rilevato che l'errata indicazione del numero della particella non impedisce l'individuazione del bene pignorato, oltre il contenuto analitico della nota



di trascrizione ove pure sono indicati i confini, considerato che la quota che pone in vendita è evidentemente quella della metà indivisa anche per la part.lla 777, rilevato che il CTU dovrà integrare la perizia con le notizie urbanistiche per il fabbricato di cui al n.1 dell'atto di pignoramento, nonché acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui alla part.lla 1382, p.q.m. invita il Notaio ad attenersi alla superiore direttiva". Notificata tale ordinanza, in data 10.03.2007 la Dott.ssa Maccarrone, per il Notaio G. Vicari, invitata la CTU a riprendere le operazioni peritali secondo l'Ordinanza del Giudice del 13.02.'07.

Per smarrimento della pratica e della comunicazione del nuovo mandato, a causa del trasferimento di studio della scrivente, si sono attivate le operazioni peritali solo alla fine del 2013. Il Comune di Torregrotta ha poi rilasciato con lentezza la documentazione tecnica, in archivio, dopo svariati solleciti del CTU, ed è stato arduo rintracciare gli eredi di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e concordarne l'accesso sui luoghi.

**MANDATO CTU** - Con Ordinanza del 13.02.'07 il G.E. ha stabilito che :

**"1) ... il CTU dovrà integrare la perizia con le notizie urbanistiche per il fabbricato di cui al n.1 dell'atto di pignoramento ...**

**2) ... nonché acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui alla part.lla 1382".**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - Con Atto di Pignoramento immobiliare del 28.04.1995, il Banco di Sicilia S.p.a. (Cross Factor s.p.a.) ha pignorato i seguenti beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]:



1) *Fabbricato in Torregrotta in via Nazionale n.212. Confini : Via Nazionale, [redacted] Prov. : vendita del 24.02.'67 in notar [redacted] trascritta il 09.03.1967 al n. 4289. In Catasto fgl. 1 part.lla 144.*

2) *Quota parte di terreno edificabile in Torregrotta a via Nazionale 212 di ha. 00.07.06. Confini : [redacted] Prov. : Vendita del 08.01.1982 in Notar [redacted] trascritta il 3.2.1982 al n. 2459. In Catasto fgl.1 part.lla 777 - 1383.*

**SOPRALLUOGO CTU** – “L'anno 2014 del 6' Ottobre alle ore 15,30, come concordato telefonicamente e tramite email con il figlio del debitore, Sig. [redacted] [redacted] la sottoscritta CTU arch. Paola Mastrojeni nella Proc. Esec. n.179/'95 R.E. del Tribunale di Messina, si reca con il proprio collaboratore di studio arch. L. Sottile, nel Comune di Torregrotta, frazione Scala. In via Nazionale n.c. 353 e n.c. 355 è presente sui luoghi oggetto dell'Atto di Pignoramento notificato il 28 Aprile 1995, il Sig. [redacted] [redacted] che comunica al CTU il decesso del proprio padre in data [redacted] La CTU esibisce quindi allo stesso il mandato del Giudice dell'Esecuzione inerente la Proc. Esec. n. 179/'95 R.E. del Tribunale di Messina, pendente sul fabbricato e sul terreno annesso (fgl.1 part.lla 144,777 e 1382). Il Sig. [redacted] informa la CTU che gli eredi sono : Moglie, Sig.ra [redacted] figli, Sigg. [redacted], [redacted] e [redacted] per successione legittima. La CTU chiede la produzione di detta successione e certificato di morte del Sig. [redacted]. Attualmente il fabbricato è detenuto dalle sorelle e dalla moglie del debitore. In particolare il piano terra è adibito a studio commerciale ed ufficio di poste





*[Handwritten signature]*

private intestato il primo a [redacted] ed il secondo a [redacted]  
[redacted] Il Sig. [redacted] è marito della Sig.ra [redacted] Il  
piano primo è in uso alle sorelle [redacted] ed il piano secondo e  
la terrazza alla moglie [redacted] Reperate le planimetrie di  
progetto e catastali la CTU con il suo collaboratore ispeziona l'immobile e  
ne verifica la corrispondenza con lo stato attuale. Si accerta che il piano  
secondo realizzato con C.E. non risulta catastato al NCEU di Messina.  
Eseguito rilievo fotografico dei luoghi, all'esterno ed all'interno.  
Ispezionato il terreno annesso a piano terra alla casa e retrostante la  
stessa. Eseguito rilievo fotografico. Eseguite misurazioni all'interno del  
piano terra - primo - secondo del fabbricato per verificare superficie e  
distribuzione degli ambienti. Alle ore 17,00 è presente nel locale ufficio a  
piano terra la Sig.ra [redacted] ed al piano secondo è altresì presente  
la Sig.ra [redacted], consorte del fu [redacted].  
Completati i rilievi planimetrici dei tre piani e della terrazza riportandoli  
sulle planimetrie di progetto della sopraelevazione. Ispezionato il terreno  
agl.1 part.lla 777 e 1382 del Comune di Torregrotta. Eseguite foto. Alle ore  
17,40 si chiudono le operazioni peritali. L.S.C.". (Allegato 1).

**SUCCESSIONE EREDIATRIA** - Copia del Certificato di morte di [redacted]

[redacted] richiesto dal CTU al Comune di Torregrotta e della Successione  
ereditaria legittima trasmessa tramite email al CTU dal figlio [redacted]

[redacted] sono prodotte negli Allegati 2-3.

**I ) "Notizie urbanistiche per il fabbricato di cui al n.1 ed al n. 2 dell'Atto  
di pignoramento".**



**CONSISTENZA IMMOBILI** - I beni immobili di proprietà [redacted] [redacted] oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva n.179/95 r.e., sono costituiti da un fabbricato e terreno annesso ricadenti nel Comune di Scala Torregrotta (Me).

**DESCRIZIONE** - Dall'accesso sui luoghi, effettuato dalla scrivente in data 06.10'14 (Allegato 1), si è accertato che l'immobile di cui al **punto 1) dell'Atto di Pignoramento** (part.lla 144) è costituito da un fabbricato a quattro elevazioni f.t., piano terra, piano primo, piano secondo e piano di copertura a terrazza calpestabile, con ingressi principali posti sulla via Nazionale, SS.113, ai n.c. 353 e 355 (foto n. 1-2). Il piano terra è destinato a studio commerciale ed attività di servizio posta privata [redacted] dalla figlia del debitore Sig.ra [redacted] e dal Sig. [redacted] marito della Sig.ra [redacted] il piano primo è dato in uso ed abitato da una signora ed il piano secondo è abitato dalla moglie di [redacted]

[redacted] Sig.ra [redacted] Dai rilievi eseguiti nell'immobile la CTU ha accertato che, rispetto al progetto approvato, non vi sono difformità strutturali ma alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni (Allegati 1-4). L'edificio è in discreto stato di conservazione e presenta caratteristiche e finiture ordinarie.

La sottoscritta CTU evidenzia all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che rispetto alla descrizione fatta dal precedente consulente, Geom. A. Nastasi, alle pagg. 2-3-4-5 della originaria relazione tecnica d'ufficio, **attualmente l'edificio presenta quattro elevazioni f.t.** (piano terra - piano primo - piano secondo - piano terrazza) **e non due** (piani terra e primo), così come



anche rappresentato nei grafici del 1° progetto della "Licenza edilizia", pratica n.506, rilasciata dal Comune di Torregrotta il 05.08.1967 e nel successivo progetto redatto per la "Concessione Edilizia" n.1342, rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 12.05.1982 allo stesso debitore (Allegati 6-7). All'uopo si evidenzia che dagli atti custoditi nell'archivio del Comune si evince che l'ufficio tecnico ha eseguito un accertamento dello stato dei luoghi in data 28.10.1981 e rilasciato la Concessione Edilizia per la realizzazione di questi ultimi piani nell'anno 1982 (Allegato 8).

Al fabbricato descritto è annesso un lotto di terreno costituito dalle part.lla 777 e 1382, di cui al punto 2) dell'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva in oggetto. Il terreno è limitrofo alla parte retrostante il piano terra del fabbricato e vi si accede esclusivamente dal cortile esterno dello stesso. Ubicato ad una quota di calpestio più bassa del cortile, si presenta pressoché pianeggiante, totalmente intercluso ed allo stato incolto (foto Allegato 4). Sul terreno insiste una servitù di passaggio per l'ispezione del pozzetto f.t. del collettore della fognatura civica.

**VISURE N.C.E.U. di Messina** - I beni oggetto di pignoramento, di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], risultano così censiti nel fgl.1 del Comune di Torregrotta (Me) :

- **Al Catasto Fabbricati** : L'edificio è censito al fgl.1 **part.lla 144** a cui sono attribuiti il sub.1 piano terra, categ. C/2 ed il sub.2 piano primo, categ. A/2. Il piano secondo e terrazza dell'edificio non risultano a tutt'oggi catastati (Allegati 5-6).



- **Al Catasto Terreni** : Il terreno retrostante l'edificio è censito fgl.1, alla **part.lla 777**, qualità vigneto arb., ha 00 ca 56 (56 mq.), ed alla **part.lla 1382**, qualità vigneto arb., ha 06 ca 50 (650mq.). (Allegato 5).

Nell'Atto di Pignoramento erroneamente è stata pignorata la part.lla 1383.

**Accertamento Regolarita' urbanistica** - Dagli atti custoditi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torregrotta, IV° Area Territorio ed Ambiente, la CTU ha accertato che :

- **In data 14.02.1967** è stato redatto, dai Geometri A. Zanghì e G. Lomberto, il progetto del fabbricato in muratura ordinaria a tre elevazioni fuori terra, da sorgere nel Comune di Scala Torregrotta, di proprietà [REDACTED].

- **In data 05.08.1967** è stato rilasciato dal Comune di Torregrotta il "**Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili**" (Licenza edilizia), pratica n.506 (Allegato 7). Verosimilmente all'epoca e' stato realizzato solo il piano terra ed il primo piano .

- **In data 15.10.1968**, è stato rilasciato il "**Certificato di Abitabilità**" per la nuova costruzione sita in via Nazionale n.301 in Torregrotta, in ditta [REDACTED], dal certificato "composta da tre vani ed accessori" con il quale la casa è stata dichiarata abitabile (Allegato 7).

- **In data 04.08.1981** è stato redatto il progetto dal Geom. Gambino Leonardo, per la sopraelevazione (piano secondo e terrazza) del fabbricato di proprietà [REDACTED] lo, sito in Scala Torregrotta via Nazionale, approvato con Licenza Edilizia n.506 del 05.08.1967 e vistato dal Genio Civile il 24.07.'67 n.9061. (Allegato 8).





- In data 12.05.1982, il Comune di Torregrotta, ha rilasciato la "Concessione Edilizia" n.1342, prot.5808, a [redacted] nato il [redacted] per la sopraelevazione (piano secondo e piano terrazza) del fabbricato sito in Scala Torregrotta, via Nazionale, ad uso civile abitazione.

Il Sig. [redacted] ha dato comunicazione di inizio lavori il 14.10.1982.

Dalla relazione tecnica allegata al Progetto di sopraelevazione e depositata agli atti del Comune di Torregrotta e dalla Nota di trascrizione della Concessione Edilizia n.1342 del 12.05.1982, si evince che per costruire la sopraelevazione del fabbricato (piano secondo e terrazza) si è utilizzata l'area censita al Catasto al fgl.1 part.lla 144 e 777 del Comune di Torregrotta. La cubatura quindi del terreno edificabile alla part.lla 777 è stata asservita al fabbricato. (Allegato 8).

## **II) - "Certificato di Destinazione Urbanistica della part.lla 1382".**

Come già segnalato dal precedente CTU Geom. A. Nastasi, nell'Atto di Pignoramento erroneamente è stata pignorata la part.lla 1383, anziché la part.lla 1382, pertanto l'accertamento tecnico della sottoscritta CTU è stato effettuato sulla part.lla 1382 come richiesto nel mandato del Giudice .

Dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Torregrotta (Me) in data 20.03.2014, prodotto in originale nell'Allegato 9, nel Programma di Fabbricazione vigente, **la part.lla 777 del fgl.1 ricade urbanisticamente in zona B**" (edificabile nuove costruzioni).

**La part.lla 1382 del fgl.1 ricade per la maggior parte in zona "B"** (edificabile nuove costruzioni), parte in zona "E" (agricola) e parte in zona "C2" (residenziale attrezzata). Dalla sovrapposizione effettuata dalla



scrivente del fgl.1 di mappa catastale, rilasciato dal Catasto, allo stralcio del Piano di Fabbricazione, rilasciato dal Comune di Torregrotta (**Allegato 9**), risulta che la superficie della part.lla 1382, ricade approssimativamente per circa mq.534,20 in zona "B" (edificabile nuove costruzioni), per circa mq.40,40 in zona "E" (agricola) e per circa mq.75,40 in zona "C2" (residenziale attrezzata). Tali superfici, calcolate dalla CTU, devono essere verificate ed approvate dal Sindaco e dal Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Torregrotta, in caso di ipotesi di intervento edilizio.

**CONCLUSIONI** - Riassumendo, in riferimento al mandato del Giudice, la C.T.U. ha accertato che :

- 1 - Il fabbricato censito al fgl.1 part.lla 144 è formato dai piani terra, primo, secondo e terrazza calpestabile (foto Allegato 4).
- 2 - Il piano terra e primo dell'edificio sono stati regolarmente realizzati su Licenza Edilizia n.506 del 05.08.1967 (Allegato 7).
- 3 - Il piano terra e piano primo hanno regolare Certificato di Abitabilità e risultano censiti al NCEU di Messina (Allegato 7).
- 4 - Il piano secondo e terrazza calpestabile sono stati regolarmente realizzati su Concessione Edilizia n.1342 del 05.12.1982 (Allegato 8).
- 5 - Il piano secondo e terrazza costruiti su Concessione Edilizia n.1342 non risultano censiti al NCEU di Messina e sono privi di Certificato di Abitabilità, mai richiesto dalla ditta proprietaria.
- 6 - La sottoscritta CTU, per verificare la regolarità urbanistica ha eseguito rilievo planimetrico e fotografico di tutti i piani del fabbricato accertando



che tutto il fabbricato è stato realizzato secondo le due autorizzazioni edilizie rilasciate (foto Allegato 4).

7 - La cubatura edificabile del terreno al fgl.1 part.IIa 777 è stata asservita per la realizzazione della sopraelevazione del fabbricato (Allegato 7).

8 - La Destinazione Urbanistica del terreno alle part.IIe 777 e 1382 è attestata nel "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato al CTU dal Comune di Torregrotta e prodotto nell'Allegato 9.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per quanto possa ulteriormente essere necessario . La presente relazione tecnica si compone di n.12 pagine oltre i seguenti Allegati che ne fanno parte integrante :

- **Allegato 1** : Verbale di Sopralluogo CTU in Scala Torregrotta (Me).
- **Allegato 2** : Certificato di Morte di "██████████".
- **Allegato 3** : Copia Dichiarazione di Successione "██████████".
- **Allegato 4** : Rilievo fotografico CTU fabbricato e terreno ██████████.
- **Allegato 5** : Visure catastali piano terra e piano primo del fabbricato La ██████████ al N.C.E.U. di Messina fgl.1 part.IIa 144 sub1 e sub. 2 .
- **Allegato 6** : Visure planimetrie catastali fgl.1 part.IIa 144 sub1 e sub. 2 .
- **Allegato 7** : Visure ufficio tecnico Comune di Torregrotta . Relazione tecnica del progetto. Nulla Osta-Licenza Edilizia n.506 del 05.08.1967. Certificato di Abitabilità del 15.08.1968.
- **Allegato 8** : Visure ufficio tecnico Comune di Torregrotta. Progetto fabbricato "██████████". Relazione tecnica del progetto. Concessione Edilizia



n.1342 del 12.05.1982. Nota di trascrizione. Accertamento ufficio tecnico Comune di Torregrotta di conformità dei lavori eseguiti per la sopraelevazione del 28.10.1981. Comunicazione Inizio lavori del 1982.

- **Allegato 9** : Certificato Destinazione Urbanistica part.lle 777 e 1382. Stralcio P.d.F. Comune di Torregrotta (Me) dell'area dove ricade il fabbricato e terreno [REDACTED]

- Nota onorario e spese .

**Messina 17.11.2014**



**IL C.T.U.**

*Arch. Paola Mastrojeni*

Depositato in Cancelleria  
oggi 20.11.14  
Il Funzionario Qualificato  
M. [Signature]

# Visura storica per immobile

Data: 03/01/2014 - Ora: 16.45.06  
Visura n.: T118149 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TORREGROTTA</b> ( Codice: L271)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MESSINA</b> Foglio: 1 Particella: 144 Sub.: 1

**INTESTATO**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------	------------------------------

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		1	144	1			C/2	5	65 m <sup>2</sup>	Euro 117,49 L. 227.500
Indirizzo Notifica: VIA NAZIONALE piano: T; Partita Mod.58 -										

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

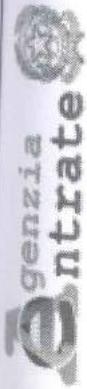
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		1	144	1			C/2	5	65 m <sup>2</sup>	L. 357 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica: VIA NAZIONALE piano: T; Partita Mod.58 -										

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CODICE FISCALE [REDACTED] (1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 03/01/2014 - Ora: 16.45.43

Fine

Visura n.: T118261 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2014

Dati della richiesta	Comune di TORREGROTTA ( Codice: L271)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 144 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		1	144	2			A/2	3	5 vani	Euro 154,94 L. 300.000
Indirizzo Notifica										
VIA NAZIONALE piano: 1;										
				Partita	75			Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		1	144	2			A/2	3	5 vani	L. 460
Indirizzo Notifica										
VIA NAZIONALE piano: 1;										
				Partita	75			Mod.58	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI
						(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

Visura n.: T117837 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2014

Data: 03/01/2014 - Ora: 16.43.32

Segue

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TORREGROTTA ( Codice: L271)	
Catasto Terreni		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 1 Particella: 777	

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	777		-	VIGNETO ARB	00 56		Dominicale Euro 0,75 L. 1.456	Agrario Euro 0,16 L. 308	Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica										
Partita 1948										

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 08/01/1982**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Rogante [REDACTED] Sede: SPADAFORA			
Registrazione: UR Sede: MILAZZO n: 232 del 27/01/1982			

**Situazione degli intestati dal 08/01/1982**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/01/1982
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Rogante [REDACTED] Sede: SPADAFORA			
Registrazione: UR Sede: MILAZZO n: 232 del 27/01/1982			

**Situazione degli intestati dal 29/09/1977**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/01/1982
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Rogante [REDACTED] Sede: SPADAFORA			
Registrazione: UR Sede: MILAZZO n: 1670 del 19/10/1977			

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 03/01/2014

## Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/09/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/09/1977
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/09/1977
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 29/09/1977

DATI DERIVANTI DA Impianto meceanografico del 01/07/1977

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



 Part.lla 144  
 Part.lla 777

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2014

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di TORREGROTTA (Codice: L271)</b>									
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di MESSINA</b>									
		<b>Foglio: I Particella: 1382</b>									
<b>Immobile</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca -	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	I	1382		-	VIGNETO ARB	06 50	C1	Euro 7,89 L. 15.275	Euro 1,85 L. 3.575	FRAZIONAMENTO n. 31 .6/1981 in atti dal 29/08/1991 DV/1585/82	
Notifica											
<b>INTESTATI</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE
1	[REDACTED]										[REDACTED]
2	[REDACTED]										[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b>											
[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/2											
[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/2											
[REDACTED] le: SPADAFORA											

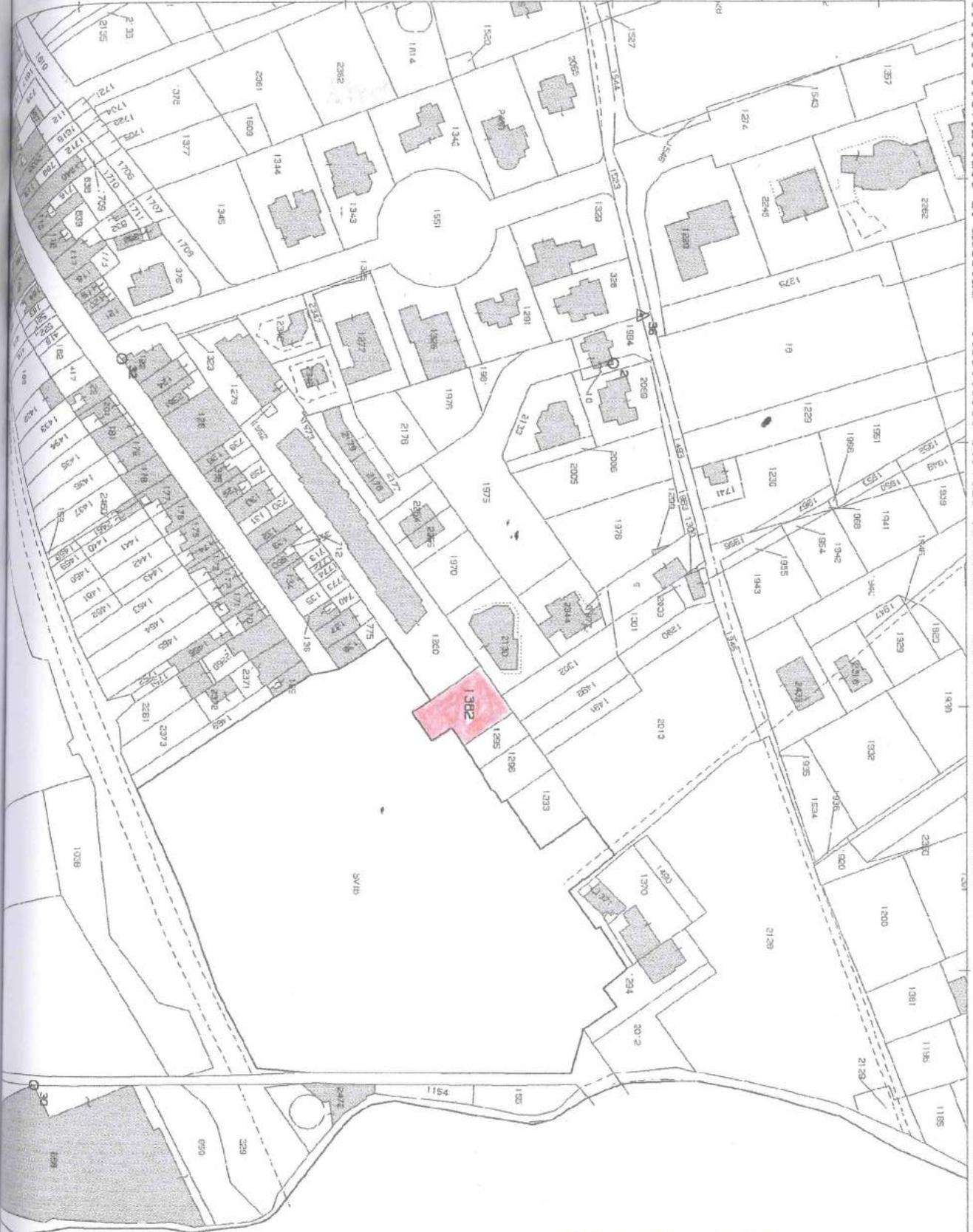
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N-49800

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali - Direttore ANTONINO PARISI



*Part. de 1382*

Visura telematica (0.90 euro)

Comune: TORREGROTTA  
Foglio: 1

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

28-Feb-2014 18:52  
Prot. n. T256315/2014



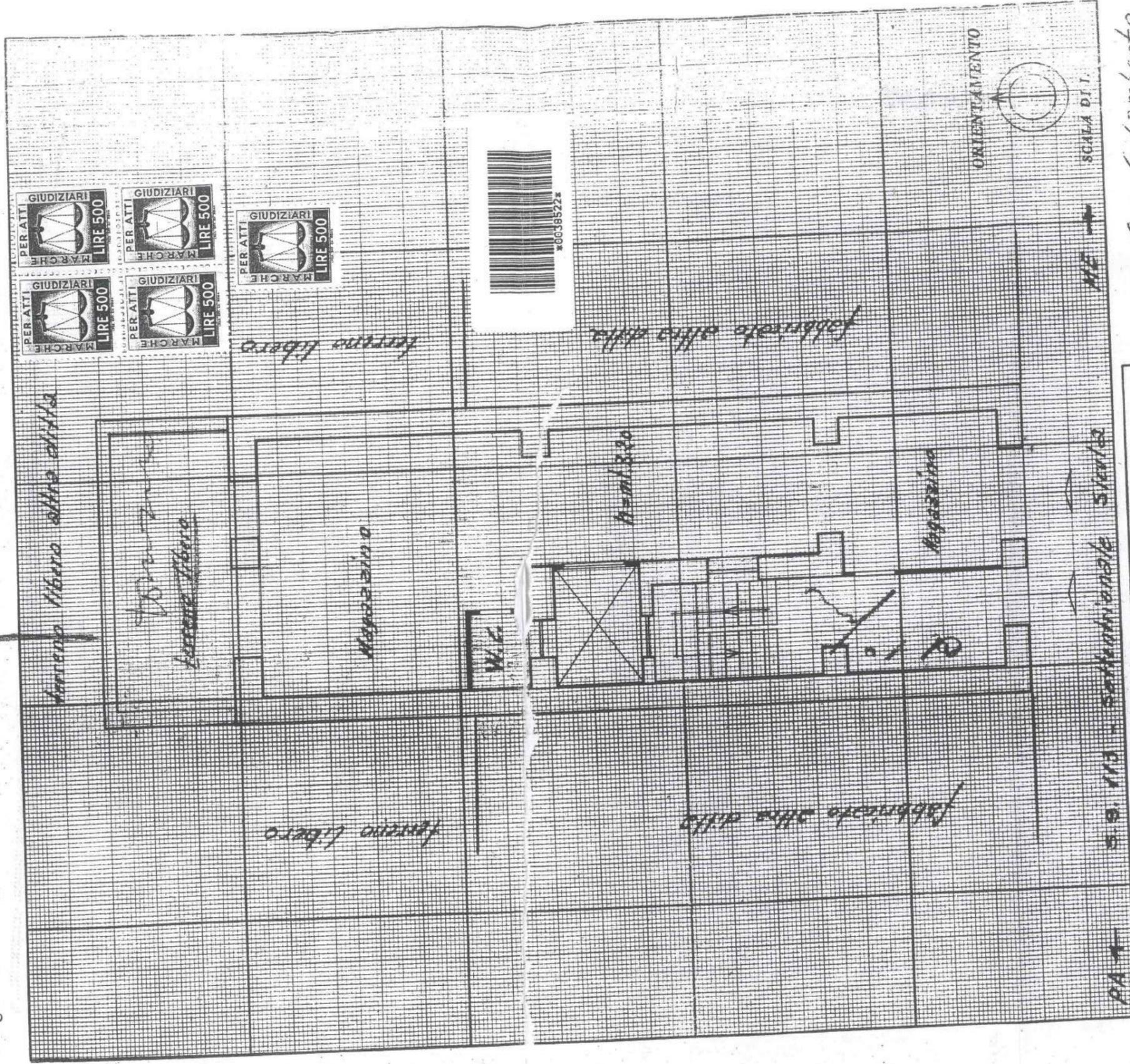
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAN

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Scala Terregrotta Via Nazionale, 299-301

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8-5-69  
PROT. N° 711



Compilata dal Geom. Gi. Lombardo  
(Titolo, nome e cognome di tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

Ufficio Provinciale di Messina

DATA 8-5-1969

Firma: Geo. J. L.

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

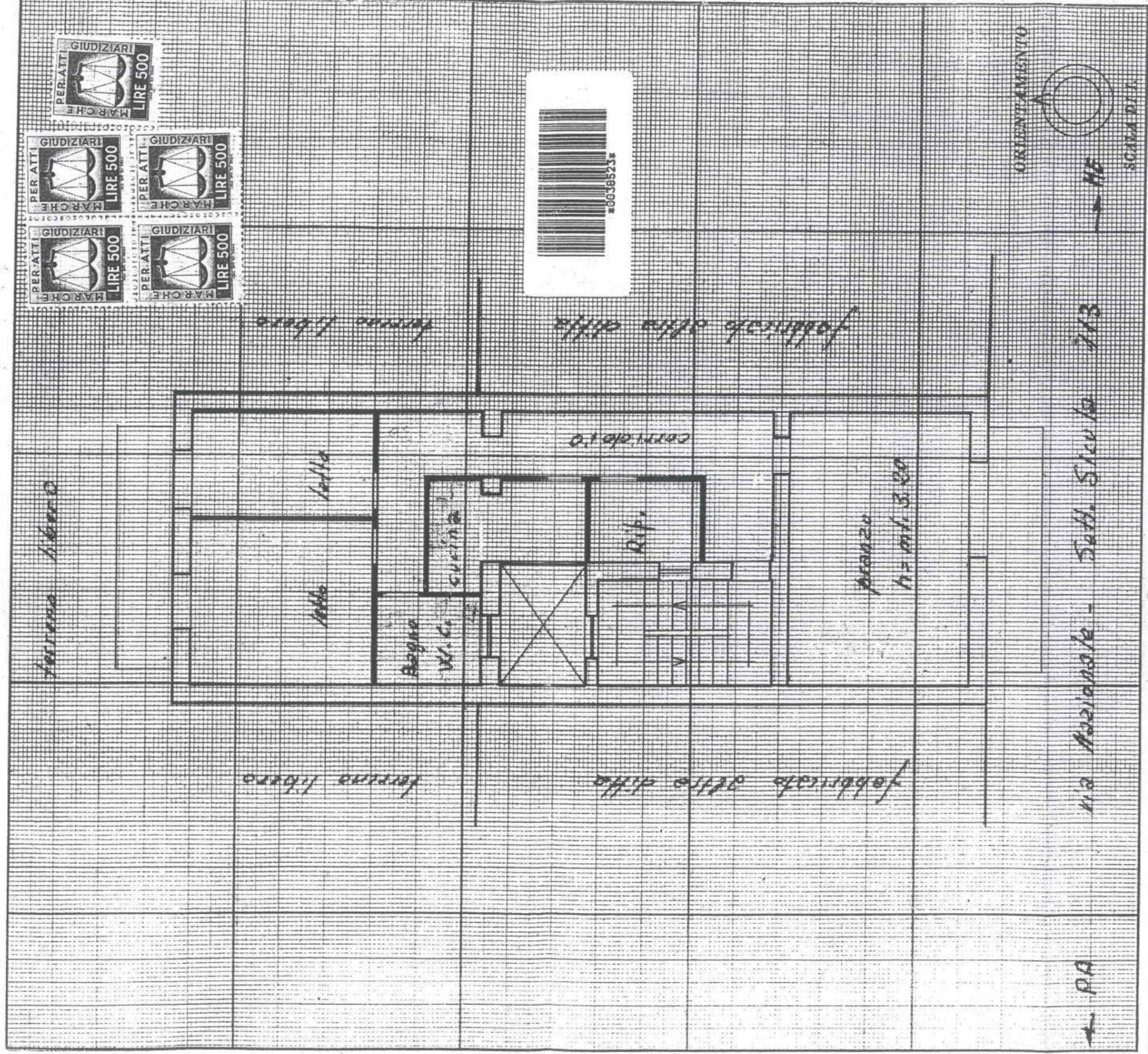
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 669)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesola Terregrotta Via Nazionale, 299, 301

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. G. LABERTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DATA 8-5-69  
PROT. No 712

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Messina



8-5-1969

Firma: P. Lombardi

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 202

Ufficio Tecnico Erariale di *Messina*

MOD. 1 CAT. E. U.

N.

(Numero progressivo per Comune o per Zona)

N. 0918831

Zona censuaria



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

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

(Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto Legislativo 8 aprile 1948, n. 514)

**DICHIARAZIONE di UNITÀ IMMOBILIARE URBANA ai sensi dell'art. 3 della legge**

COMUNE di *Scala Taregratta* (Provincia di *Messina*)

Località (frazione, borgata, ecc.)

Via *Nazionale* N. civici *299-301* Scala *299-301* Interni *Arzano*

Destinazione (1) *Magazzino* Genere della costruzione (2) *Muratura di mattoni*

(Proprietari e titolari di altri diritti)  
*Nato a [redacted] a Scala [redacted]*  
*[redacted]*  
*[redacted]*

DITTA da inscrivere *[redacted]*

nel nuovo Catasto *[redacted]*

edilizio urbano (3) *[redacted]*

Resid. del dichiaratario *Via Nazionale 299-301 Scala Taregratta*

Come pervenne il possesso (4) *[redacted]*

La DICHIARAZIONE segue a pagina 2.

(1) Abitazione, ufficio, bottega, scuola, ospedale, ecc. — (2) In muratura, in legno, in cemento armato, in ferro, ecc. — (3) Di ciascuno dei proprietari e dei titolari di altri diritti deve indicarsi il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, nonché la quota di proprietà, di uso, o di utilità. L'indicazione catastale deve farsi secondo i casi, o: in linea principale al proprietario che è in possesso dell'unità immobiliare e ne ha il godimento diretto o indiretto, ed in linea secondaria all'usufruttuario parziale; oppure: in linea principale al titolare o possessore del dominio utile, ed in linea secondaria al possessore del dominio diretto; oppure: in linea principale all'usufruttuario ed usuario totale, ed in linea secondaria al proprietario. — (4) Successione, donazione, divisione, compra-vendita, permuta, o costruzione.

COMPILARE UNA SCHEDA PER CIASCUNA UNITÀ IMMOBILIARE

La presente scheda è stata presentata in data *10/5/69*

**RISERVATO all'Ufficio comunale**

Registrata al N. *711*

IL FUNZIONARIO RICEVENTE *[Signature]*

**-8 MAG. 1969**

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 502

Ufficio Tecnico Erariale di Messina

N. \_\_\_\_\_

(Numero progressivo per Comune o per Zona)



SCHEDA O N° 0918832

Zona censuaria \_\_\_\_\_

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

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

(Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto Legislativo 8 aprile 1948, n. 614)

**DICHIARAZIONE di UNITÀ IMMOBILIARE URBANA ai sensi dell'art. 3 della legge**

COMUNE di Scala Tormegrotta (Provincia di Messina)

Località (frazione, borgata, ecc.) \_\_\_\_\_

Via NAZIONALE

N. civici 299, 301 Scala \_\_\_\_\_

Destinazione (1) Civile Abitazione

Piano primo N. Interni \_\_\_\_\_

Genere della costruzione (2) Muratura mattoni

(Proprietari titolari di altri diritti)

Nota e  
res. deute a Scala Tormegrotta

DITTA da inscrivere \_\_\_\_\_

nel nuovo Catasto \_\_\_\_\_

edilizio urbano (3) \_\_\_\_\_

11/23/1969

Residenza del primo intestatario Via Nazionale, 299-301, S. Tormegrotta

Come pervenire il possesso (4) \_\_\_\_\_

→ La DICHIARAZIONE segue a pagina 2.

(1) Abitazione, ufficio, bottega, scuola, ospedale, ecc. — (2) In muratura, in legno, in cemento armato, in ferro, ecc. — (3) Di ciascuno dei proprietari e dei titolari di altri diritti deve indicarsi il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, nonché la quota di proprietà, di uso, o di utilità. L'intestazione catastale deve farsi, secondo i casi, o: in linea principale al proprietario che è in possesso dell'unità immobiliare e ne ha il godimento diretto o indiretto, ed in linea secondaria all'usufruttuario parziale; oppure: in linea principale al livellario o possessore del dominio utile, ed in linea secondaria al possessore del dominio diretto; oppure, in linea principale all'usufruttuario ed usufruario totale, ed in linea secondaria al proprietario. — (4) Successione, donazione, divisione, compra-vendita, permuta, o costruzione.

COMPILARE UNA SCHEDA PER CIASCUNA UNITÀ IMMOBILIARE

PRIMA DI COMPILARE LA SCHEDA LEGGERE GLI ESEMPI A PAG. 3 E LE ISTRUZIONI A PAG. 4

RISERVATO all'Ufficio comunale

La presente scheda è stata presentata in data \_\_\_\_\_

- 8 MAG. 1969

Registrata al N. 412

IL FUNZIONARIO RICEVENTE

R. R. R.



UFFICIO TECNICO ERARIALE di ME

Provincia di ME Dichiarazione di nuova costruzione N. 41367  
 Comune di Torreputrella Denuncia di variazione N. ....  
 Accertamento d'ufficio Domanda di voltura con frazion.to N. ....  
 Accertamento d'ufficio N. ....

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 11 APR 1971

DITTA DICHIARATA [REDACTED]

DOMICILIO DEL PRIMO INTESTATO: [REDACTED]

**CARATTERISTICHE:**

Destinazione ed uso abitaz.  
 Genere della località capal  
 Ubicazione vicinato  
 Collegamento con servizi pubblici di trasporto buon  
 Esposizione prevalente buon  
 Epoca della costruzione recente  
 Qualità delle strutture buon  
 Stato di conservazione e manutenzione buon  
 Grado di finimento semp  
 Ampiezza media dei vani buon  
 Richiesta sul mercato dei fitti buon  
 Impianti buon  
 Beni in comunione

Consistenza (3) 3 + un

b) Accessori diretti: complez. v. v. v.  
 c) Accessori complementari  
 d) Raggiungo dalle ecce- denze di superficie mq. 2  
 e) Da aggiungere per dipendenze: COMPLESSIVAMENTE \* 5,09

Consistenza arrotondata al 1/2 vano o al mc. o al mq. 5,09

VANI		mc.	mq.
effettivi catast.			
4	4,00		
3	1,00		
	4,09		
	5,09		



IDENTIFICAZIONE DELLA UNITA IMMOBILIARE 92

UBICAZIONE

Mappa: Sez. N Fogl. 1442 Sub. 2 Via, Piazza, Vicolo, Calle, ecc. Via Nazionale

Classamento: Consistenza 5 Rendita catastale 460 Rendita cata-stale ridotta per esenzione 75

Accessori comuni: Z.C. A23 Cat. 5 Cl. 5

Num. Civ. 10 Piano Scale Int. 10

IL TECNICO [Signature]

Notificato accertamento con foglio n. 89 in data 15-7-71 L'INCARICATO [Signature]

Reclamo n. .... in data .....

Decisione C.C.C. n. .... in data .....

Ricorso in appello n. .... in data .....

Decisione C.C.P. n. .... in data .....

Eseguita la registrazione negli atti. [Signature] L'INCARICATO

Eseguita la registrazione statistica. [Signature] L'INCARICATO

Passi all'Archivio

Scaricato dal mod. 97 [Signature] L'INCARICATO

IL CAPO SEZIONE [Signature] IL CAPO SEZIONE

UFFICIO TECNICO ERARIALE di ME

MOD	STATO	DATA
		11/11/77

Provincia di ME Dichiarazione di nuova costruzione N. 211/69  
 Comune di Torregrotte Denuncia di variazione N. ....  
 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 11/11/77 Domanda di voltura con frazionamento N. ....  
 Accertamento d'ufficio N. ....

DITTA DICHIARANTE [REDACTED]  
 DOMICILIO DEL PRIMO INTESTATO: [REDACTED]

CARATTERISTICHE: (2)  
 Destinazione ed uso duplex  
 Genere della località urbana  
 Ubicazione deponibile  
 Collegamento con servizi pubblici di trasporto fuori  
 Esposizione prevalente fuori  
 Epoca della costruzione recente  
 Qualità delle strutture buone  
 Stato di conservazione e manutenzione fuori  
 Grado di finimento sempl  
 Ampiezza media dei vani buoni  
 Richiesta sul mercato dei fitti buoni  
 Impianti buoni  
 Beni in comunione .....



consistenza (3) 3,50 x 3,60 + 5,80 x 6,00 + 5,10 x 6,00  
 b) Accessori diretti: .....

VANI	mq. effettivi catast.	mc.	mq.
			<u>64,60</u>
c) Accessori complementari .....			
d) Raggiungimento delle eccezioni di superficie .....			
e) Da aggiungere per dipendenze: <u>1,64</u> } <u>11,1%</u> di*			<u>64,60</u>
Consistenza arrotondata al 1/2 vano o al mc. o al mq.			<u>65,00</u>

IDENTIFICAZIONE DELLA UNITA IMMOBILIARE										
MAPPA		UBICAZIONE		Accessori comuni		Classamento		Rendita catastale		Partita Rich. esen.
Sez.	Fogl. Num.	Sub.	Vis. Piazza, Vicolo, Calle, ecc.	Num. Civ.	Piano Scala Int.	Z.C. Cat. Cl.	Consistenza	Rendita catastale L.	Rendita catastale riliotta per esenzioni A lire al	
<u>NC</u>	<u>1</u>	<u>144</u>	<u>1</u>	<u>Via Nazionale</u>	<u>T</u>	<u>9/25</u>	<u>65</u>	<u>357</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
IL TECNICO <u>[firma]</u>										

Notificato accertamento con foglio n. 89 in data 11/11/77 M L'INCARICATO Laurajac  
 Reclamo n. .... in data .....

Decisione C.C.C. n. .... in data .....

Ricorso in appello n. .... in data .....

Decisione C.C.P. n. .... in data .....

Eseguita la registrazione negli atti. Scaricato dal mod. 87

II [firma] L'INCARICATO [firma]  
 Eseguita la registrazione statistica. Passi all'Archivio

II [firma] L'INCARICATO [firma] IL CAPO SEZIONE

UDIO TECNICO

omm. A. Zanghì e G. Lamberto

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICA\_  
TO IN MURATURA A 3 PIANI FUORI TER\_  
RA DA SORGERE A SCALA TORREGROTTA  
PROV. DI MESSINA DI PROPRIETÀ DELLA  
DITTA [REDACTED]

b. 1:100

IL PROGETTISTA



*Geom. Alfredo Zanghì*



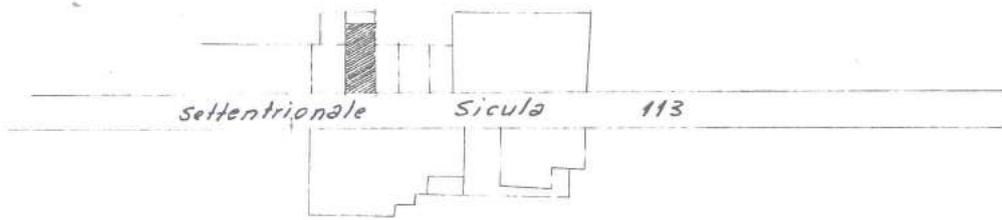
*Geom. G. Lamberto*

IL SINDACO

(Domenico Magliarditi)

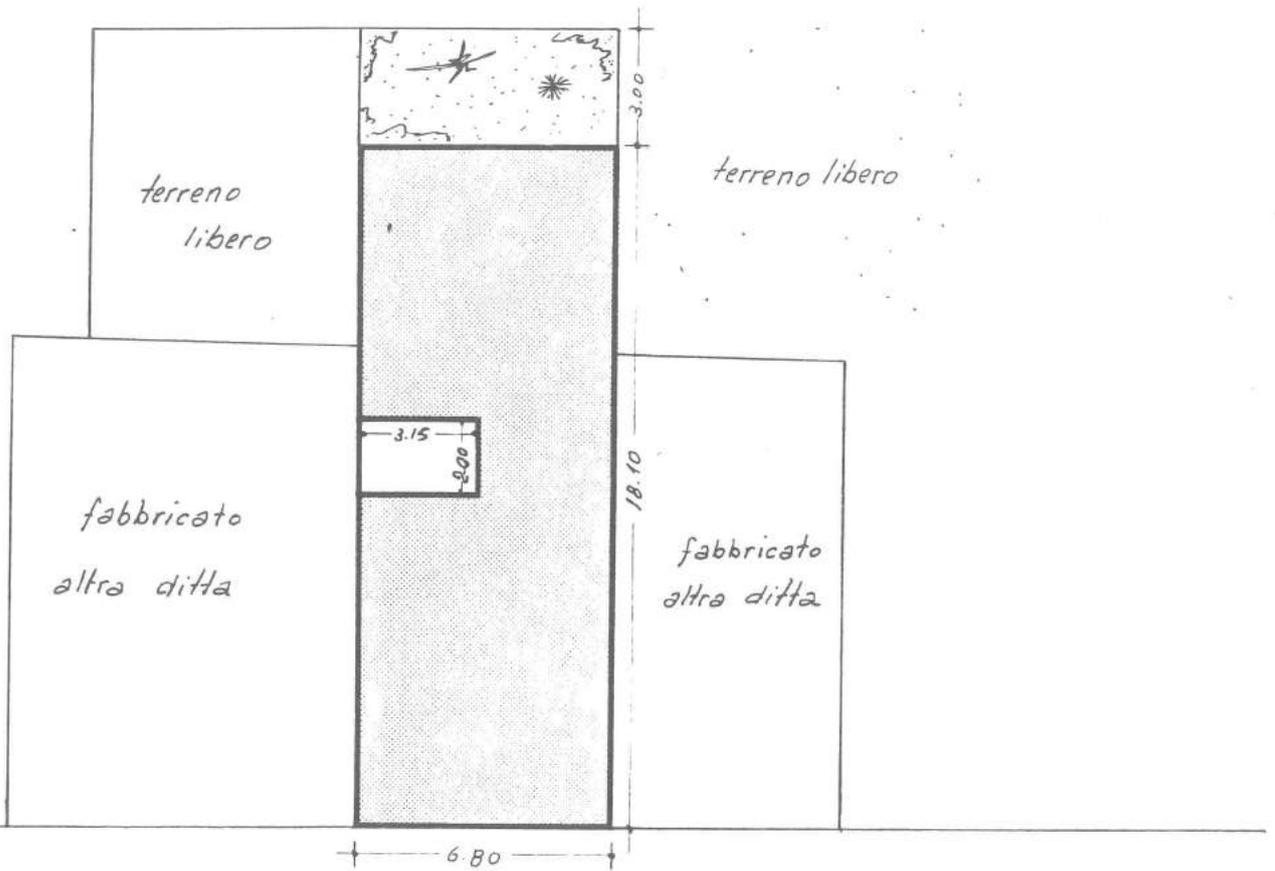
di T...

planimetria rapp. 1:2000



planimetria rapp. 1:200

terreno libero



PA

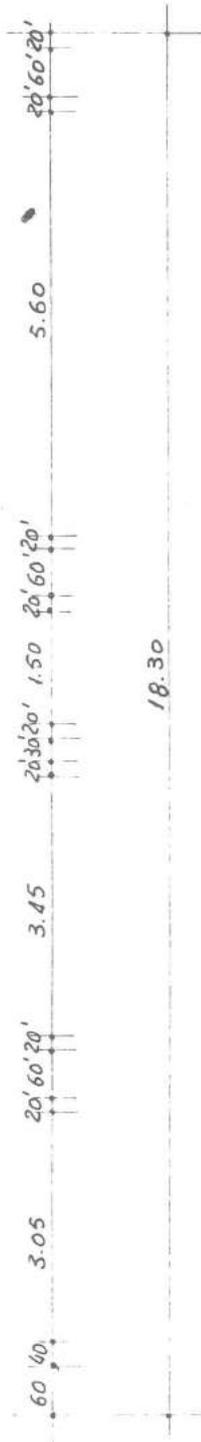
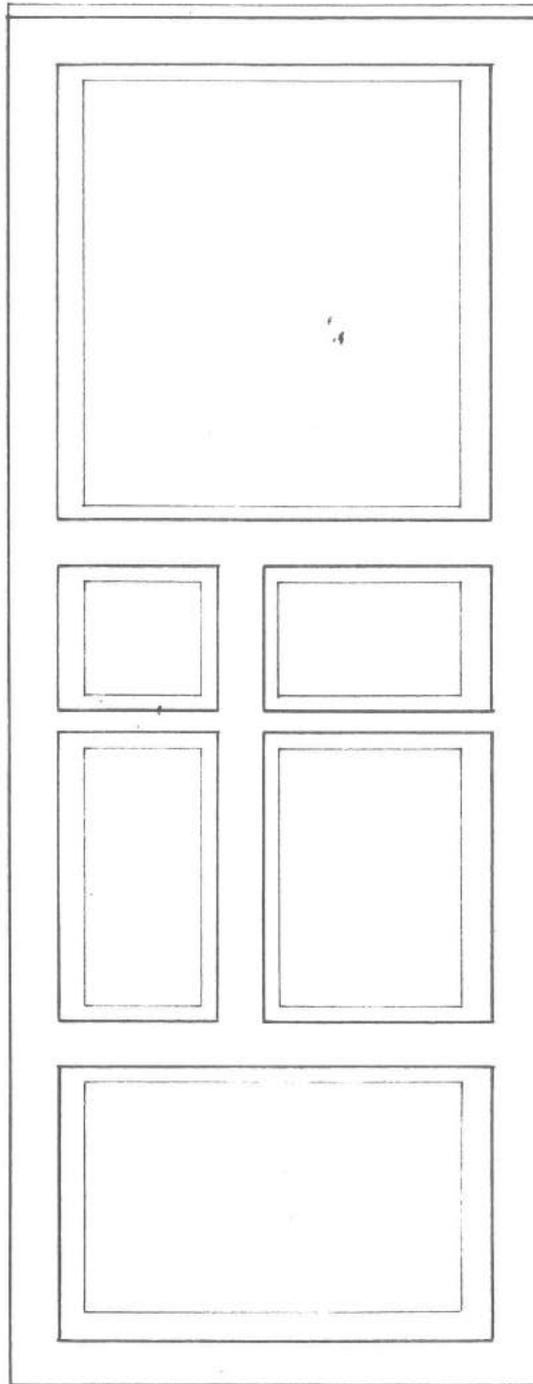
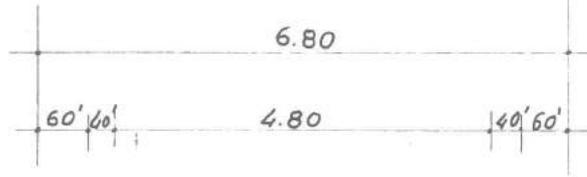
Settentrionale

Sicula

113

ME

*pianta fondazioni*

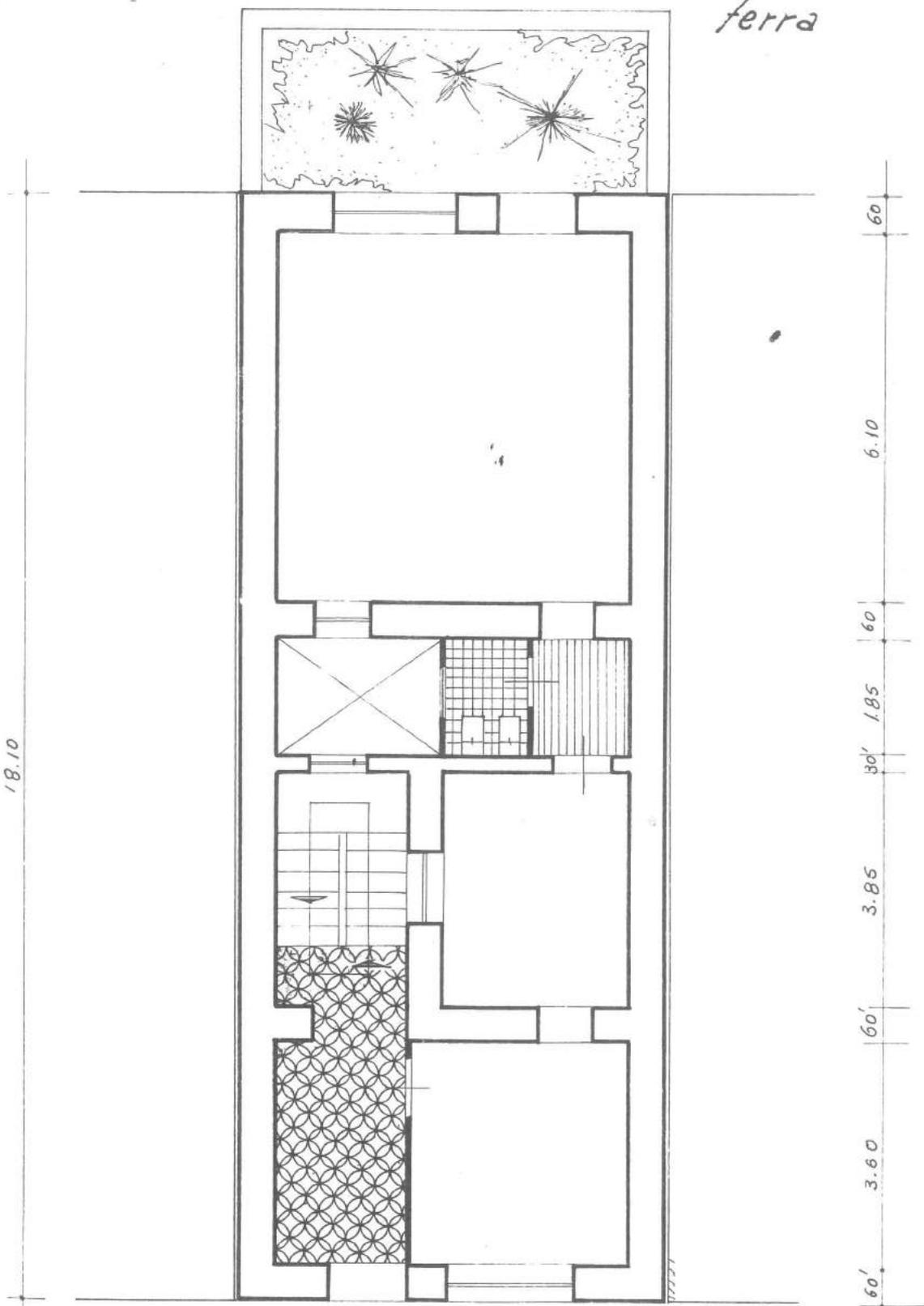


B

6.80

*pianta piano terra*

18.10



60'

6.10

60'

1.85

30'

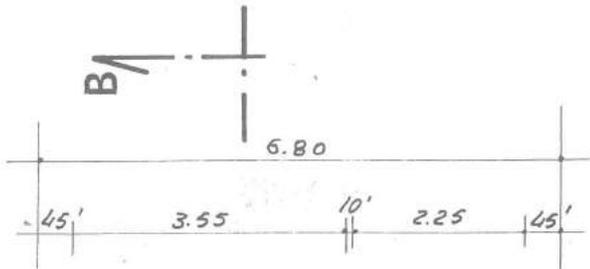
3.85

60'

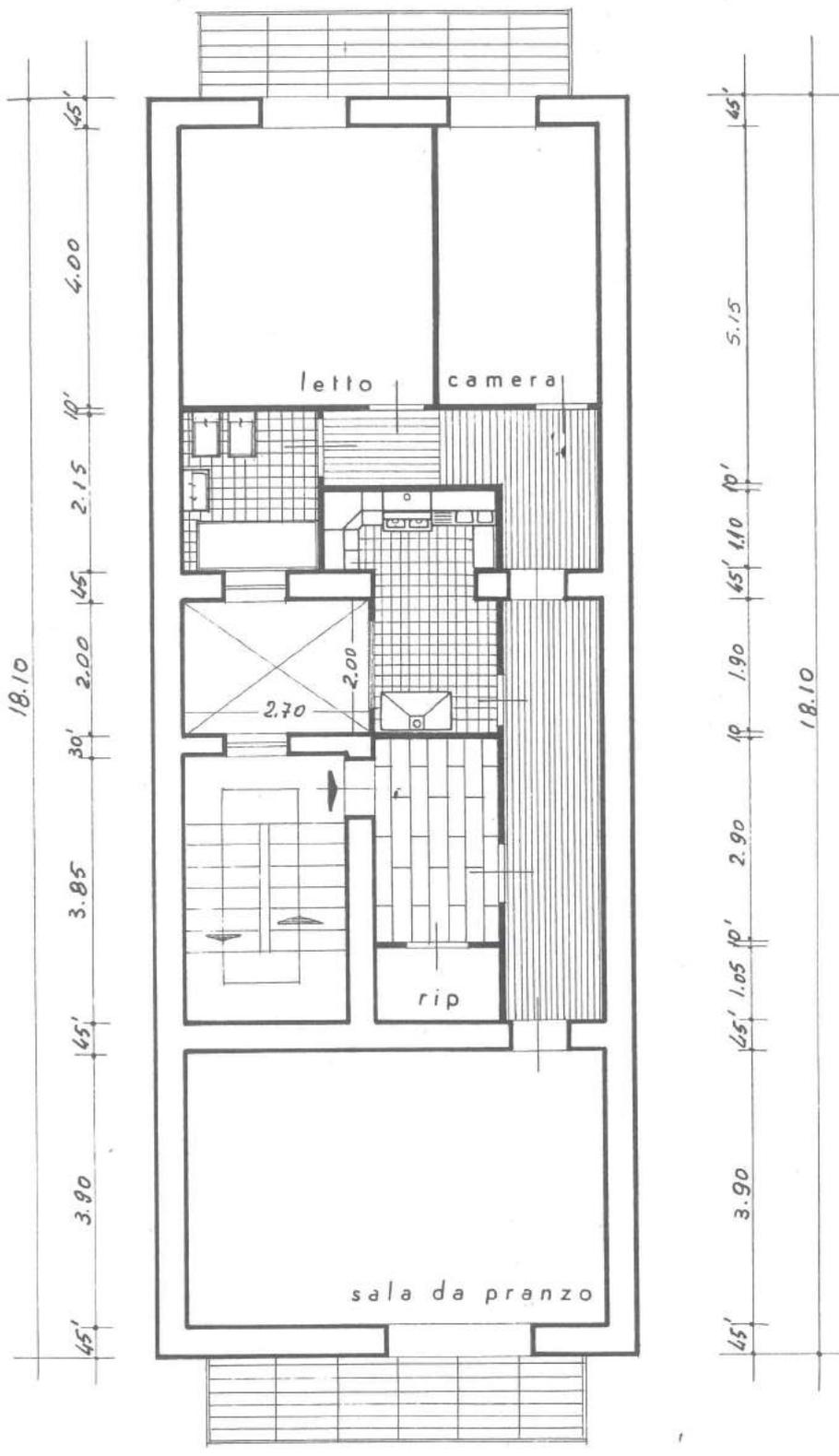
3.60

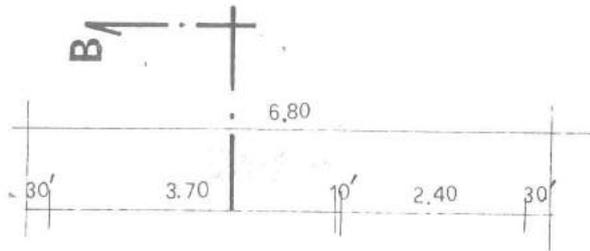
60'

A

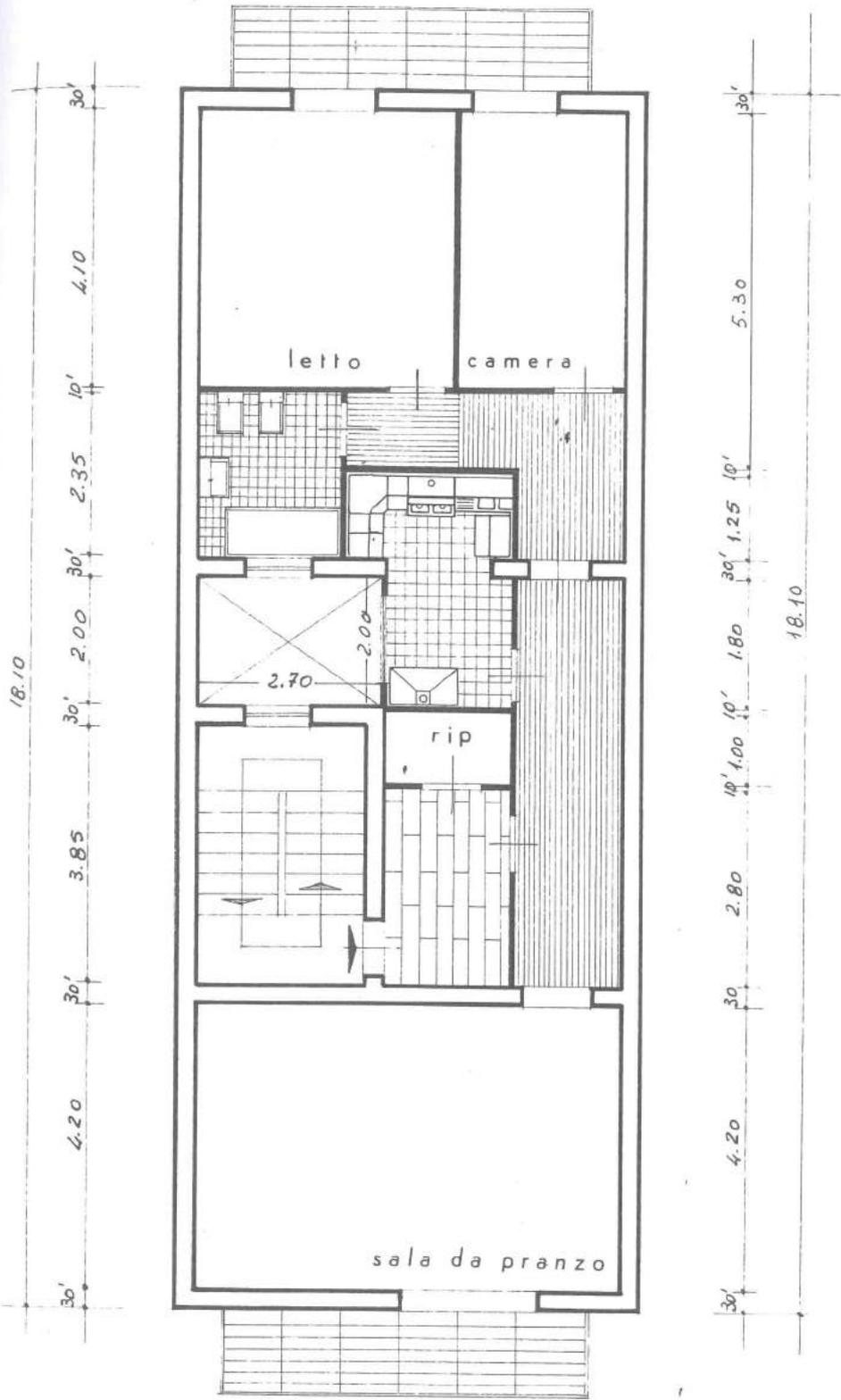


*pianta piano primo*

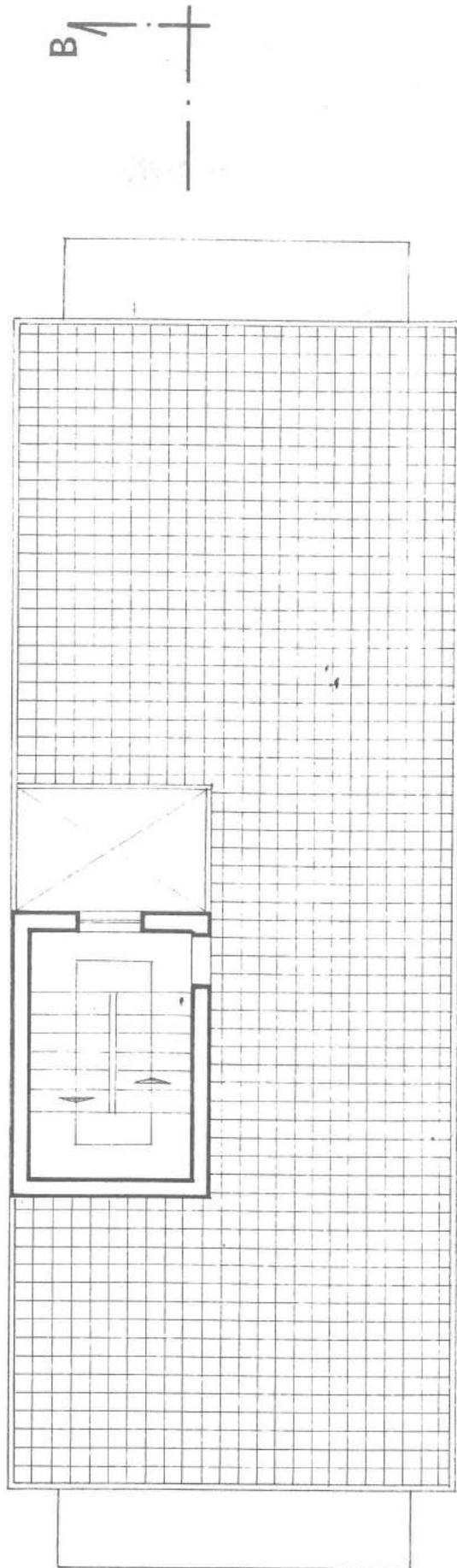




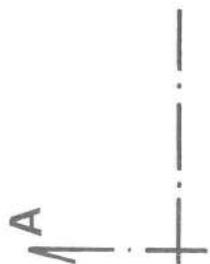
*pianta piano secondo*

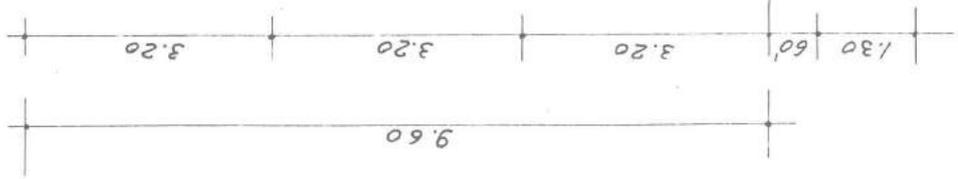
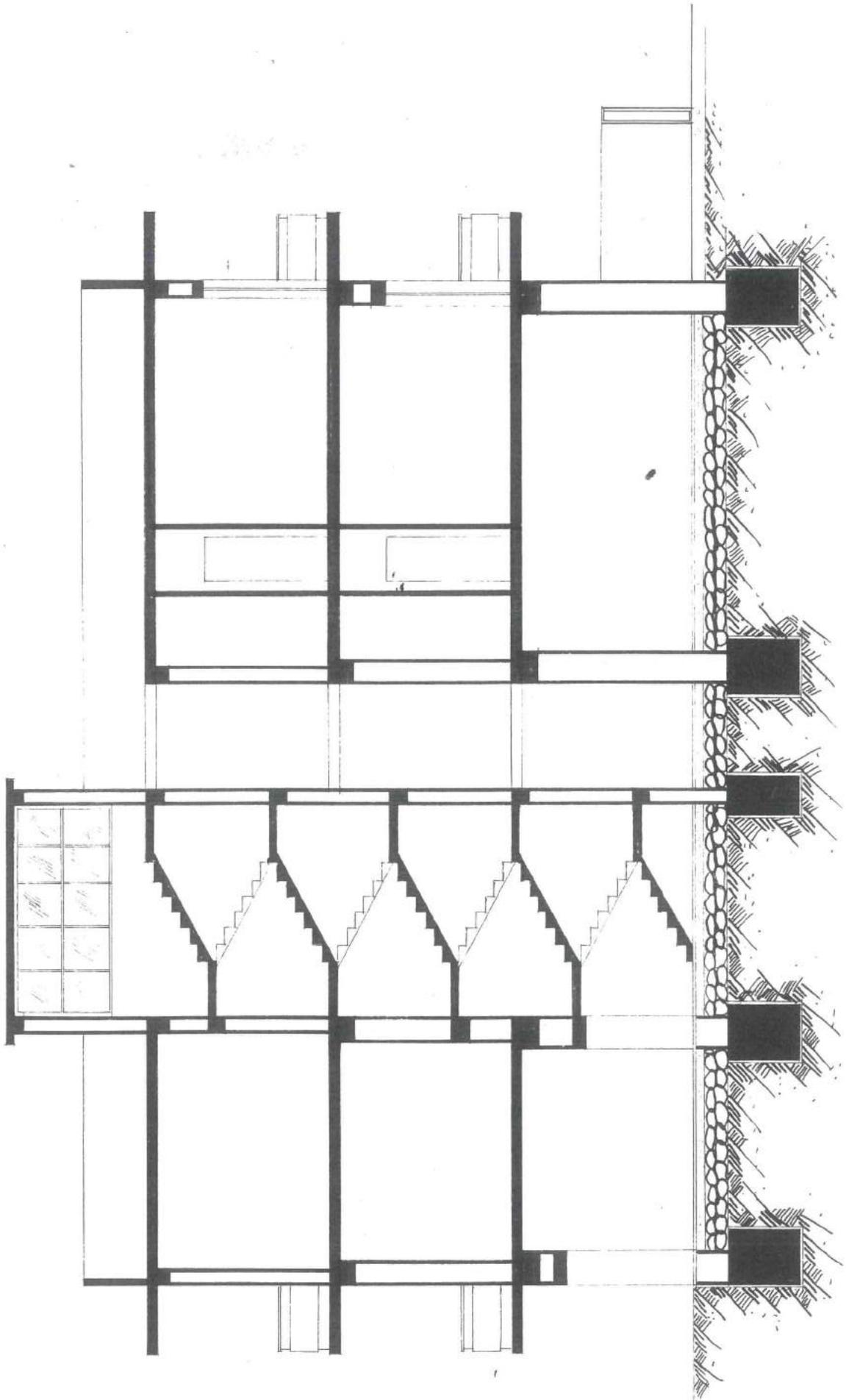


A

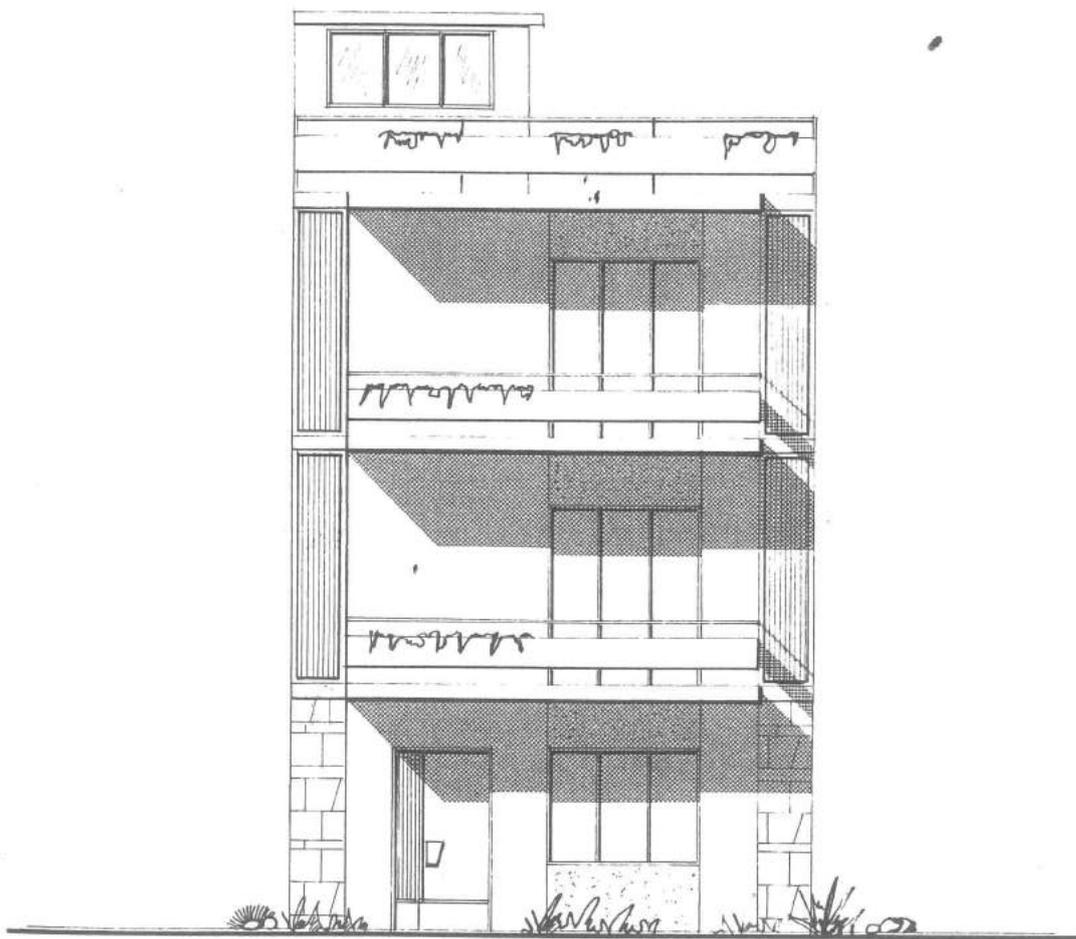


*pianta piano  
copertura*





*prospetto principale*



" "

STUDIO TECNICO

Geom. A.ZANGHI' e G.LACBERTO

M E S S I N A

---

P R O G E T T O

per la costruzione di un fabbricato in muratura ordinaria di mattoni a tre piani fuori terra da sorgere nel Comune di Scala Torregrotta (Prov. Messina), di proprietà della Ditta " [REDACTED] ".

---

RELAZIONE TECNICA

3 "

Il fabbricato, oggetto della presente re azione, sorgerà sulla frazione Scala Torregrotta - Messina - sulla Via Nazionale, e precisamente nell'area dell'attuale fabbricato a piano terreno sito ai numeri civici idoneo ai fini del fabbricato che si vuole realizzare, a più elevazioni.

La nuova costruzione, infatti, in muratura ordinaria di mattoni e malta cementizia, sarà costituita da tre piani fuori terra, che potrà essere adibito a magazzino, e da due piani superiori.

Come si rileva dal progetto allegato, il piano terra comprenderà un piccolo androne scala, due vani e gli accessori, mentre i piani superiori si comporranno di ingresso, tre vani, un ripostiglio, e gli accessori. Tutti gli ambienti saranno regolarmente illuminati ed arieggiati.

Ad ogni piano la muratura sarà coronata da un cordolo in cemento armato di spessore non inferiore a cm. 10 e di larghezza eguale agli spessori dei muri, armato con  $4\phi 16$  e relative staffe in numero non inferiore a 3 per metro lineare.

I solai saranno del tipo "misto", in cemento armato e lastrici, ben collegati ai cordoli dei piani ed armati con ferri della sezione risultante dai relativi calcoli.

Tutta la costruzione sarà eseguita a perfetta regola d'arte e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Edilizia per le località sismiche di II categoria.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno eseguiti con piastrelle smaltate del tipo "Sassuolo", colorate, per un'altezza dal pavimento di m. 1,50.

Gli scarichi dei vari servizi saranno collegati ad un pozzo

Comune di TORRENTA

nero, a pareti stagne, che verrà costruito nello spazio d'isolamento retrostante. Sarà comunque predisposta una condotta sotterranea per l'allaccio della fognatura cittadina che in atto non esiste.

Il progetto del fabbricato sarà eseguito con intonaco colorato in pasta del tipo "lamato" e potrà essere inquadrato da rifacimenti laterali in Klinker nei piani superiori ed in scorza di marmo al piano terreno.

Vista la domanda del Sig. LA PALME Carmelo  
per autorizzare e costruire un fabbricato a tre piani  
in Comune di Torrenta, Via Nazionale s.n. n. 299 - 301  
Messina, li 14 FEB. 1967

I Progettisti



*Geom. Alf. [Signature]*



*Geom. L. [Signature]*

NULLA OSTA

LA PALME Carmelo

Marca  
da bollo

Comune di TORREGROTTA

Provincia di MESSINA

# NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

## IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
per essere autorizzato a costruire **un fabbricato a tre elevazioni**  
in questo Comune al mapp. N. [redacted] in Via **Nazionale fra i n° 299 - 301**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data [redacted];

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data [redacted];

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [redacted];

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto l'approvazione da parte del Genio Civile di Messina del  
**24/7/1967;**

Viste le marche applicate sul progetto a favore della Cassa Nazionale  
di Previdenza per Geometri.

Concede il proprio

## NULLA OSTA

al Signor [redacted]

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa e adatta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema

costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate.

1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e dagli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9) La costruzione dovrà essere eseguita in conformità alle vigenti disposizioni legislative per le località sismiche ed in conformità al progetto approvato dal Genio Civile di Messina;

10) Il Comune si intende sollevato da ogni responsabilità verso terzi per danni civili e penali che potessero derivare dall'autorizzata costruzione.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si alliga in restituzione un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 5 agosto 19 67



IL SINDACO

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'L. S. ...', written over a horizontal line.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Il Sindaco

Visto il certificato dell'Ufficiale Sanitario  
Dott. Francesco Pavone del 15/10/1968;

Visto il certificato d'uso rilasciato dalla  
Prefettura di Messina il 21/4/1969;

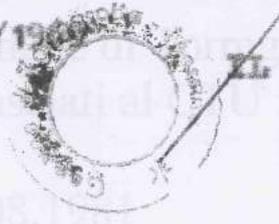
C e r t i f i c a

che la casa di nuova costruzione sita in via  
Nazionale n.301 di questo Comune di proprietà  
del Sig. [redacted], composta da vari tre  
ed accessori, È STATA DICHIARATA ABITABILE  
il 15/10/1968.-

Si rilascia il presente a richiesta dello  
interessato per uso agevolazioni fiscali.

Torregrotta il 7/5/1969

IL SINDACO



Copia autografa  
Pratica Edilizia N. 1342 del 04.08.1981  
Progetto fabbricato "La Falce Carmelo" Fgl. I part. IIa 144  
Circoscrizione tecnica  
Concessione Edilizia N. 1342 del 12.05.1982  
Nota di trascrizione concessione edilizia  
Accertam. comunale conformità progetto p.l. - p. I° del 28.10.1981  
Comunicazione inizio lavori per sopraelevazione del fabbricato  
R. n. 1342 del 12.05.'82  
Certificato di Abitabilità del 15.10.1968.  
Comunicazione Inizio Lavori 14-10-1982

5808  
1-8-81

COMUNE DI TORREGROTTA

PRATICA EDILIZIA N. 1342 Anno 19

5  
Saladino

..... e Sig. [redacted] (Cod. Fisc. ....)

..... TO DELLA COSTRUZIONE Progetto per la sopraelevazione del fabbricato sito  
..... ala di Torregrotta via Nazionale, approvato con licenza edilizia  
..... 6 del 5/8/1967 e vistato dal Genio Civile il 24/7/67 n. 9601

Presentata	Data 4/8/81	Prot. N. 5808
Passata all'Ufficio Tecnico	Data 4/8/81	Parere
Passata all'Ufficio Sanitario	Data 30/10/81	Parere favorevole
Sottoposta all'esame della Commissione Edilizia	Data 30/10/81	Parere favorevole e congrua N. 5 Reg. Verbali
Denuncia al Genio Civile per opere in conglomerato cementizio	Data	N.
Referto Comando Provinciale VV. F.	Data	N.
Rilasciata concessione edilizia	Data 12/5/1982	N. 1342
Presentata	Data	Prot. N.
Passata all'Ufficio Tecnico	Data	Data del rapporto
Passata all'Ufficio Sanitario	Data	Data ispezione Parere
Verbale di collaudo effettuato dal		in data
Visto Genio Civile	Data	N.
Rilasciata autorizzazione di abitabilità	Data	N.

Mod. ISTAT/I/201/C

Mod. ISTAT/I/201/D

Data compilazione scheda opere costruite

Data compilazione scheda opere demolite

Mod. ISTAT/I/201/P

Mod. ISTAT/I/201/I

da opere progettate

da opere iniziate

del fabbricato sito in Scala di  
Torregrotta via nazionale, approvato con licenza edili-  
zia n. 506 del 5/8/67 e vistato dal Genio Civile il 24/  
7/67 n. 9601.

**PROGETTO**

per la sopraelevazione del fabbricato sito in Scala  
di Torregrotta via nazionale, approvato con licenza  
edilizia n. 506 del 5/8/1967 e vistato dal Genio Ci-  
vile il 24/7/67 n. 9601.=

Ditta : XXXXXXXXXX

30/10/81  
*[Handwritten signature]*



il tecnico  
*[Handwritten signature]*

30/10/81 v. 5

*[Handwritten signature]*

Geom: GAMBINO LEONARDO

SCALA di TORREGROTTA

Cod. Fisc. GMB LRD 38D28 P1565

PROGETTO per la sopraelevazione del fabbricato sito in Scala di Torregrotta via nazionale, approvato con licenza edilizia n. 506 del 5/8/67 e vistato dal Genio Civile il 24/7/67 n. 9601.

Ditta : [REDACTED]

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il fabbricato di cui è oggetto la presente relazione trovasi in Scala di Torregrotta lungo la via nazionale, con un piano terreno e un primo piano entrambi destinati ad abitazione.

Con il presente progetto si vuole costruire il secondo piano secondo come previsto nei grafici allegati.

Esso fabbricato confina con la via nazionale, con fabbricato a piano terreno del signor [REDACTED] con terreno libero [REDACTED] e con fabbricato di altra ditta.

La struttura della costruzione è in mattoni pieni e malta cementizia; i solai sono in latero cemento del tipo gettati in opera.

Allo stato attuale la costruzione è rifinita con intonaci, pavimenti, infissi e quanto necessario per essere abitabile; anche la sopraelevazione sarà rifinita come la parte esistente.

La copertura della costruzione è prevista a terrazzo.

DATI CARATTERISTICI

Superficie del terreno a disposizione

$$5,80 \times 21,10$$

$$= \text{mq. } 143,48$$

Superficie coperta:

$$(6,80 \times 18,10) - (2,10 \times 2,00)$$

$$= \text{mq. } 118,88$$

Volume della costruzione:

$$\text{mq. } 118,88 \times 9,90$$

$$= \text{mc. } 1176,91$$

Volume consentito

$$\text{mq. } 143,48 \times 9$$

$$= \text{mc. } 1291,32$$

Volume della sola sopraelevazione:

$$\text{mq. } 118,88 \times 3,30$$

$$= \text{mc. } 392,30$$

Area parcheggio

$$\text{mc. } 392,30 \times 1/40$$

$$= \text{mq. } 9,81$$



il progettista

Approvato dalla Commissione Edilizia  
nella seduta del 30.10.81 n. 5

Torregrossa 12 MAG. 1982

SINDACO

CALCOLO SUPERFICI LEGGE 28/1/77 n. 10

soggiorno	6,20 x 4,20	= mq.	26,04
ingresso-corridoio	(3,50x1,45)+(1,50x6,35)+ +(4,00x1,10)	= "	19,00
ripostiglio	1,90 x 2,50	= "	4,75
cucina	2,40 x 3,55	= "	8,52
bagno	2,10 x 2,35	= "	4,94
letto	3,70 x 4,10	= "	15,17
letto	2,40 x 4,10	= "	9,84
balconi	2 x 1,20 x 5,40	= "	<u>12,96</u>

totale su mq. 88,26

totale snr mq. 12,96

Sc = mq. 88,26 + (mq. 12,96 x 60%) = mq. 96,04

il progettista  


COMUNE DI TORREGROTTA  
Messina

PROVINCIA DI

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 5808 Registro concessioni N. 1342 Rep. N.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecento ttantadue addi dodici del mese maggio, nella sede municipale del Comune di Torregrotta

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted] cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

e residente in Torregrotta Via o Piazza [redacted] n. 357 in data 4/8/81 protocollata al n. 5808

diretta ad ottenere la concessione per l'esecuzione di sopraelevazione del fabbricato sito in Scala di Torregrotta, via Nazionale.

da adibirsi ad uso di civile abitazione sull'area o sull'immobile distint al catasto al foglio n. 1 particella n. 144 e 777, sita in Via - Piazza - Contrada Nazionale

Accertato che il richiedente, come risulta dalla documentazione esibita, ha titolo per ottenere la predetta concessione nella qualità di proprietario

Visto il progetto dei lavori allegato alla precitata istanza redatto da Geom. Gambino Leonardo - GMB LRD 39D28 F1583

Visto che, in merito, l'Ufficiale Sanitario in data 30/10/81 ha espresso parere favorevole;

Visto il referto n. [redacted] in data [redacted] del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Visto che la C.E.C. nella seduta del 30/10/981 con verbale cinque n. [redacted], ha, in merito, espresso parere favorevole;

Vista la deliberazione consiliare n. 109 del 30/12/1977 con la quale, sulla base del decreto Assessorato Reg.le per lo Sviluppo economico n. 90 del 31/5/1977, è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10;

Visto il decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico n. [redacted] del 11/11/1977 con il quale è stata determinata in percentuale, ai sensi dell'art. 6 della citata legge n. 10 del 28/1/1977, la quota di contributo relativa al costo di costruzione;



Visto l'art. 220 del T.U. LL.SS., approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265;  
Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive  
modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Reg. Sic. 31/3/1972 n. 19;

Vista la Legge Reg. Sic. 26/5/1973, n. 21;

Vista la Legge 28/1/1977, n. 10;

Vista la Legge Reg. Sic. 27/12/1978, n. 71

Vista la ricevuta dell'Ufficio Postale di ..... n. ....  
del ..... di L. ...., comprovante l'avvenuto  
versamento del contributo dovuto alla Cassa Nazionale Ingegneri ed Architetti  
sul c.c.p. n. .... intestato alla Banca Nazionale del Lavoro;

Accertato che sono state applicate le marche Giotto sul progetto nella  
misura di L. .... per contributo dovuto alla Cassa  
Nazionale Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri;

Vista la quietanza del Tesoriere Comunale n. .... del .....  
di L. ...., comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti  
previsti dall'art. .... del Regolamento Edilizio Comunale;

Vista l'autorizzazione all'inizio dei lavori rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di **Messina** con nota n. **9601** Sez. **1/B**  
del **24/7/67** ai sensi della Legge **2/2/1974, n. 64** e del D.M. **5/5/1976**;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria  
di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10, è stato determinato in L. **476.656-**  
Tenuto conto che gli oneri  
di urbanizzazione, primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità  
previste dalla Legge 28/1/1977, n. 10, in applicazione dell'art. 47 della  
Legge 5/8/1978, n. 457, sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali,  
previa prestazione, dal concessionario al Comune, di opportune garanzie  
secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 14/1/1978, n. 1.

Accertato che il concessionario ha prestato, secondo le modalità previste  
dall'art. 13 della Legge 14/1/1978, n. 1, la seguente cauzione **polizza n.**  
**6996032-4 della RAS Agenzia di Spadafora emessa il**  
**10/5/82**.....

l'importo degli oneri di urbanizzazione viene rateizzato come segue:

1° rata sem.le di L. ....	<b>119.164</b>	prima rilascio concessione
2° rata sem.le di L. ....	<b>119.164</b>	entro il <b>11.11.82</b>
3° rata sem.le di L. ....	<b>119.164</b>	entro il <b>11.5.83</b>
4° rata sem.le di L. ....	<b>119.164</b>	entro il <b>11.11.83</b>

Visto che la prima rata semestrale del contributo per opere di urbanizzazione  
di cui all'art. 5 della legge n. 10 del 28/1/1977 è stato regolarmente  
versato, giusta quietanza n. .... del ..... (1);

Visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di  
Fabbricazione od il Piano Regolatore Generale.

(1) A scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può obbligarsi a realizzare  
direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

RILASCIA

alla Ditta ..... , nato a .....  
il ..... c.f. ....

la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati depositate all'Ufficio Tecnico cam. Le in conformità al progetto allegato facente parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24/1/1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonché delle seguenti prescrizioni:

a) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi dieci dalla data della presente, fatti salvi i diritti dei Terzi ed i poteri attribuiti agli Organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto, con l'osservanza anche di tutte le seguenti condizioni particolari:

1) la quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinata in L. 577.656- La ditta ha prestato fidejussione della RAS n. 6996033-2 Ag. Spadafora emessa il 10/5/82.

Detto contributo dovrà essere versato al Comune:

- per L. 192.552 versate entro il 11.5.82
- per L. 192.552 entro il 11.11.83
- per L. 192.532 entro il 1.5.85

e comunque non oltre 60 gg. dalla data di ultimazione delle opere.

2) Prima dell'inizio dei lavori la ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di leggi e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare la costruzione prima:

" del conseguimento del nulla-osta dei Vigili del Fuoco per la zona parcheggio macchine, se richiesta ";

" che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capisaldi altimetrici da parte del Tecnico del Comune ";

3) L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di Messina

a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/1971, n. 1086, segnalando:

- il nominativo del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori con i relativi recapiti;
- la denuncia delle opere in cemento armato, normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile;
- conservando in cantiere la copia vistata.

4) La concessione ha la durata di un anno e si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.

5) Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, **non può essere superiore a tre anni**. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza corredata dai prescritti documenti diretta ad ottenere una



- nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.
- 6) Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori ed il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive nella presente specificate.
  - 7) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13 luglio 1966, n. 615 e relativo regolamento.
  - 8) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato o dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in modo che i passanti si accorgano del pericolo.
  - 9) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a metri 1 per 1,20, in cui siano indicati:
    - Nome e cognome del proprietario committente;
    - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori;
    - Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
    - Numero e data della concessione;L'assuntore dei lavori o il progettista debbono adottare, sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati.
  - 10) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario in tal caso è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito.
  - 11) La concessione, nonchè i disegni di progetto, in base ai quali fu rilasciata la concessione stessa, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.
  - 12) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
  - 13) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non

inferiore ad 1 mq per ogni 20 m<sup>3</sup> di costruzione.

- 14) In applicazione all'art. 36, comma 4° della legge reg. le 27/12/78, n. 71, le aree di pertinenza asservite all'immobile, oggetto della presente concessione sono **foglie 1, particelle 144 e 777** del Catasto Terreni del Comune di Torregrotta.

- 15) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- 16) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

- 17) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

- 18) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di mesi **trentasei**

- 19) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona "B"**

- 20) Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, la quale verrà rilasciata dopo aver controllato che:

a) nessuna variante è stata apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva approvazione;

b) che tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, quelle contenute nel regolamento edilizio e nelle LL.SS. siano state osservate;

c) che siano stati rilasciati i certificati di conformità da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.

- 21) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Altre condizioni: **La chiestrina dovrà essere ampliata come indicate in rosso nei disegni con firma del Tecnico comunale.**

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

..... li, 12 MAG. 1982

IL SINDACO

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi art. 37 L.R. 27/12/78 n.71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 12 MAG. 1982 al 27 MAG. 1982 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li, 19 MAG. 1982

IL SEGRETARIO COMUNALE

### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *allo*

*Moglie*

Addi 29-5-82

IL MESSO COMUNALE

Esatte L. 20300

Lire *ventimila trecento*

Spesa registrazione al n. *442* Serie *IV*

Milano li, 19-5-1982

IL CASSIERE

*Modica*

IL DIRETTORE DI 2° CL.  
(Di Pietro Dr. Gastano)

*Pietro Gastano*



Per *Messaggio*



COMUNE DI TORREGROTTA

PROVINCIA MESSINA

UFFICIO TECNICO

Oggetto: Progetto di sopraelevazione del fabbricato sito in  
Scala di Torregrotta, via Nazionale

Ditta : XXXXXXXXXX

Il sottoscritto tecnico comunale si è recato sui luoghi e con la scorta degli elaborati tecnici presentati dalla ditta richiedente ha effettuato accertamento tecnico per i necessari rilievi dei quali si espone quanto segue:

- 1 . Il ~~terreno~~ fabbricato ricade nella zona "B" del Programma di fabbricazione, il cui indice di edificabilità è di mc/mq. 9 trattandosi di sopraelevazione di fabbricato esistente prima del 1972.
- 2 . La planimetria di progetto --- rispecchia l'attuale situazione dei luoghi (~~vi correzioni in rosso apportate~~);
- 3 . Le misure di progetto ----- sono rispondenti. (~~vi correzioni in rosso apportate~~);
- 4 . Il computo dei volumi --- è esatto e ----- rientra nei limiti consentiti.
- 5 . Il piano terra e primo piano sono stati costruiti in forza della licenza edilizia n. 506 del 5.8.1967.

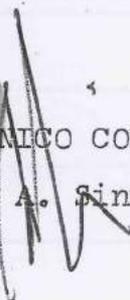
6 . -----



28 OTT 1981



IL TECNICO COMUNALE  
(Geom. A. Sindoni)



Teema

8078  
14-10-82

Torregrotta,

Oggetto: Comunicazione inizio lavori per sopraelevazione  
di fabbricato in via Nazionale- Ditta [REDACTED]  
Conc. Ediliz. N. 1342 del. 12-5-82

AL SIG. SINDACO DI TORREGROTTA

Il sottoscritto [REDACTED], residente in via  
[REDACTED] del Comune di Torregrotta, comunica alla S.V  
di aver dato inizio ai lavori di cui alla concessione  
edilizia sopra citata.

Direttore dei lavori è il geom. Gambino Leonardo- via  
Nazionale - Torregrotta.

I Lavori sono eseguiti in economia.

[REDACTED]

Certificato di Destinazione Urbanistica  
fabbricato e terreni "La Falce Carmelo"  
Fgt. I part.lla 777-1382 Comune di Torregrotta (Me)  
Stralcio piano di fabbricazione



# COMUNE DI TORREGROTTA

PROVINCIA DI MESSINA

## IV<sup>^</sup> Area Territorio ed Ambiente

Vista la richiesta dell'Arch. Paola Mastrojeni, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Messina;

Vista la documentazione allegata;

Visto il Programma di Fabbricazione vigente, approvato dallo Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n.174/74 del 26/11/1974;

Visto l'Art. 30 del D.P.R. n.380/2001;

Visto l'Art. 2 della L. R. n. 17/94;

Vista la determina sindacale n. 06 del 06/03/2014 con la quale viene attribuita la nomina all'Ing. Pietro ANASTASI, Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente;

### ATTESTA

- che la particella n. 777 del foglio n. 1, ricade urbanisticamente nel Programma di Fabbricazione vigente in zona "B";

- che la particella n. 1382 del foglio n. 1, ricade urbanisticamente nel Programma di Fabbricazione vigente per la maggior parte in zona "B", parte in zona "E" (agricola) e parte in "C2";

#### Le caratteristiche urbanistiche della zona "B" sono:

a) destinazione d'uso: tutte le destinazioni esistenti per le nuove costruzioni;

b) densità edilizia fondiaria massima: 5 mc./mq;

c) prescrizioni particolari: uniformità di prospetto negli edifici in aderenza;

d) tipi edilizi: case isolate, case in linea e case a schiera;

e) distanze:

minima tra fabbricati: mt. 10 fra pareti finestrate;

minima dal confine: mt. 5,00;

minima assoluta: secondo legge sismica;

minima dal ciglio: mt. 3,00;



f) altezze:

massima assoluta: **mt. 10,50;**

rapporto con il distacco: **1/1;**

g) numero massimo dei piani fuori terra: 3 (Tre);

h) rapporto di copertura massimo: 8/10;

i) superficie lotto minimo: mq. 100.

Le caratteristiche urbanistiche della zona "E" (agricola) sono:

a) destinazione d'uso: **zona agricola;**

b) densità edilizia fondiaria massima: **0,03 mc./mq.;**

c) prescrizioni particolari: **gli edifici a servizio della agricoltura oltre i limiti di densità;**

d) tipi edilizi: **nulla;**

e) distanze:

minima tra fabbricati: **mt. 15;**

minima dal confine: **mt. 7,50;**

minima assoluta: **nulla;**

minima dal ciglio: **secondo D.M. 01/04/68;**

f) altezze:

massima assoluta: **mt. 8,00;**

rapporto con il distacco: **1/2;**

g) numero massimo dei piani fuori terra: 2 (Due);

h) rapporto di copertura massimo: 1/10;

i) superficie lotto minimo: mq. 5.000.

Le caratteristiche urbanistiche della zona "C2" sono:

a) destinazione d'uso: **Residenziale attrezzata;**

b) densità edilizia fondiaria massima: **2,5 mc./mq;**

c) prescrizioni particolari: **uniformità di prospetto negli edifici in aderenza;**

d) tipi edilizi: **case isolate, case in linea e case a schiera;**

e) distanze:

minima tra fabbricati: **pari altezza massima;**



minima dal confine: **1/2 altezza massima;**

minima assoluta: **mt. 10 fra pareti finestrate;**

minima dal ciglio: **mt. 5,00** per strade larghe fino a mt. 7,00; **mt. 7,50** per strade larghe da mt. 7,00

a mt. 15,00; **mt. 10,00** per strade larghe oltre mt. 15,00;

f) altezze:

massima assoluta: **mt. 7,00;**

rapporto con il distacco: **1/1;**

g) numero massimo dei piani fuori terra: **2 (Due);**

h) rapporto di copertura massimo: **4/10;**

i) superficie lotto minimo: **mq. 300.**

*Il presente, contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate.*

Torregrotta, li 19 MAR. 2014

**Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente**  
(Ing. *Pietro ANASTASI*)



# Tribunale di Messina

*Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva N. 179/1995 r.e.**

promossa da

**Banco di Sicilia S.p.A.**

contro



*Ill.mo Giudice Esecuzione Dott. Danilo Maffa*

*C.T.U. Arch. Dott.ssa Paola Mastrojeni*

## **II ° Supplemento di CTU**



Fabbricato via Nazionale SS113 Scala Torregrotta (Me)

**CTU Emessa da**

**Architetto Paola Mastrojeni**  
Via P.Canisio,4 Messina 98122  
Cell. 389/5965291  
Data : 19.06.2017

**Timbro e Firma**

A circular professional stamp for Paola Mastrojeni, an architect registered in the Messina Chamber of Architects (Albo di Messina) with registration number 1936. The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in blue ink.

## Tribunale Civile di Messina

### Ufficio Esecuzione Immobiliare

- II° Supplemento - Consulenza Tecnica D'Ufficio nella Procedura Immobiliare Esecutiva n.179/95 R.E. tra Banco di Sicilia s.p.a. vs ●

**PREMESSA** : Per la Proc. Esec. n. 179/95 R.E. in oggetto, sono state redatte le seguenti relazioni tecniche d'ufficio dai nominati CTU Geom. Aldo G. Nastasi (I° CTU Anno 1998) ed Arch. Paola Mastrojeni (II° CTU Anno 2014 e III° CTU Anno 2017) .

**I° CTU** : Su incarico del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Scanu, il Geom. Aldo G. Nastasi in data 13.02.1998 ha redatto consulenza tecnica d'ufficio per la Procedura Esec. in oggetto, depositata in atti del fascicolo in forma cartacea. In questo elaborato di stima il perito geom. Aldo G. Nastasi ha riferito che *"Gli immobili, cui all'odierna procedura, sono costituiti: I° di un piano-terra e primo piano che fanno parte di un fabbricato in muratura ordinaria a tre elevazioni fuori-terra di forma rettangolare..."*; l'esperto ha erroneamente ritenuto che il pignoramento dovesse intendersi riferito ai soli immobili specificamente indicati nell'atto difensivo del creditore precedente e non anche alle sopraelevazioni realizzate dallo stesso debitore in data antecedente al pignoramento).

**II° CTU** : Successivamente veniva nominato nuovo CTU la sottoscritta arch. Paola Mastrojeni che per quanto specificamente accertato dalla stessa nel *"supplemento di CTU"* depositato in data 20 novembre 2014, *«in data 12.05.1982, il Comune di Torregrotta, ha rilasciato la "Concessione Edilizia"*

n. 1342, prot. 5808, a [REDACTED] nato il [REDACTED] per la sopraelevazione (piano secondo e piano terrazza) del fabbricato sito in Scala Torregrotta, via Nazionale, ad uso civile abitazione. Il Sig. [REDACTED] ha dato comunicazione di inizio lavori il 14.10.1982». Riassumendo ha accertato che :

**1 -** Il fabbricato censito al fgl.1 part.IIa 144 è formato dai piani terra, primo, secondo e terrazza calpestabile. **2 -** Il piano terra e primo dell'edificio sono stati regolarmente realizzati su Licenza Edilizia n.506 del 05.08.1967. **3 -** Il piano terra e piano primo hanno regolare Certificato di Abitabilità e risultano censiti al NCEU di Messina. **4 -** Il piano secondo e terrazza calpestabile sono stati regolarmente realizzati su Concessione Edilizia n.1342 del 05.12.1982. **5 -** Il piano secondo e terrazza costruiti su Concessione Edilizia n.1342 non risultano censiti al NCEU di Messina e sono privi di Certificato di Abitabilità, mai richiesto dalla ditta proprietaria. **6 -** La sottoscritta CTU, per verificare la regolarità urbanistica ha eseguito sommario rilievo planimetrico e fotografico di tutti i piani del fabbricato accertando che tutto il fabbricato è stato realizzato secondo le due autorizzazioni edilizie rilasciate. **7 -** La cubatura edificabile del terreno al fgl,1 part.IIa 777 è stata asservita per la realizzazione della sopraelevazione del fabbricato. **8 -** La Destinazione Urbanistica del terreno alle part.IIe 777 e 1382 è attestata nel "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato al CTU dal Comune di Torregrotta e prodotto nell'Allegato 9.

III ° ed ATTUALE CTU : Successivamente il Notaio Giuseppe Vicari in data 05.06.2015 ha inoltrato richiesta al Giudice dell'Esecuzione con la quale chiedeva la stima dei piani in sopraelevazione (appartamento piano

secondo e lastrico solare) e la relativa catastazione. Pertanto il Giudice dell'esecuzione, Dott. Carlo Madia, richiamava il CTU al fine di *“aggiornare la stima degli immobili contenuta nella perizia depositata il 15.02.1998 e stimare i piani in sopraelevazione (appartamento a piano secondo e lastrico solare) ed effettuare la relativa catastazione”*.

In data 21.07.2015, la sottoscritta CTU, dopo aver analizzato i luoghi dove ricade il fabbricato [REDACTED] a Torregrotta ed eseguito verifiche all'archivio del Catasto di Messina, ha presentato Istanza al Giudice dell'Esecuzione informandolo che *“per eseguire tale catastazione si deve procedere alla redazione di nuovo Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato in modo corretto. Dall'analisi infatti della planimetria catastale, oggi in atti, si evince che il fabbricato, in ditta [REDACTED] [REDACTED] ricade solo sulla part.lla 144 invece in realtà è piu' ampio ed occupa anche la part.lla 745, sempre di proprietà degli eredi [REDACTED] [REDACTED] Rilevato l'errore catastale, per procedere alla catastazione del piano secondo e del lastrico solare, per collegamento con il NCEU di Messina, si redige il nuovo tipo mappale, con la documentazione della situazione attuale, che vedrà unita la part.lla 745 alla part.lla 144. Dopo l'approvazione del Tipo Mappale sarà possibile censire correttamente il piano secondo ed il lastrico solare dell'edificio. Per i motivi esposti si chiede alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione per: 1 – Eseguire Rilievo topografico per l'esatto inserimento in mappa del fabbricato; 2- Avvalersi dell'ausiliario, Geom. Franchina Diego con studio in Messina via P.Canisio 4, provvisto di strumentazione elettronica GPS per rilievo*

*topografico e celerimetrico secondo Normativa Vigente; 3 - Redazione Nuovo Tipo Mappale su esatto rilievo celerimetrico ; 4 - Versamento di importi minimi per eseguire detti lavori : €.250,00 x Diritti Erariali; €.1.200,00 x rilievi strumentali; €.50,00 x diritti allibramento piano secondo; €.400,00 x catastazione al N.C.E.U. di Messina . 5- Stabilire un congruo acconto, per anticipo spese del CTU, per la redazione di tali atti ; 6- Concedere al CTU una proroga per il deposito della consulenza tecnica d'ufficio, considerata anche la pausa estiva”.*

Per quanto richiesto nella suddetta istanza dal CTU il 21.07.2015, il Giudice dell'Esecuzione in data 06.11.2015 riteneva *“necessario effettuare i rilievi topografici e gli ulteriori adempimenti indicati dal CTU; che il CTU può essere autorizzato ad avvalersi per l'espletamento del rilievo topografico dal geom. Franchina Diego; che può essere assegnato l'acconto di €.1.000,00 da porsi a carico del precedente per eseguire i lavori indicati; che la richiesta di proroga è meritevole di accoglimento”.*

All'udienza del 20.07.2016 la sottoscritta CTU informava il Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. Maffa, di aver censito correttamente il fabbricato [REDACTED] ricadendo tutto sulla part.lla 144 (la part.lla 745 viene assorbita dalla 144)», di aver redatto il Nuovo Tipo Mappale ed in data 12.07.2016 è stato autorizzato dal Catasto di Messina; è stata redatta e trasmessa la catastazione del piano secondo e terrazza. Informava inoltre il Giudice che *“Al Catasto non risulta inoltre eseguita la voltura del piano terra e primo piano citati nella Successione; - la devoluzione del defunto [REDACTED] è a favore della moglie [REDACTED] e dei tre figli, [REDACTED]*

██████████ e ██████████ nella Successione non sono inseriti il piano secondo e terrazza xchè non censiti al Catasto. -Integrazione della Successione -  
Variazione catastale del piano terra da magazzino a ufficio. Dallo studio degli atti tecnici reperiti al Comune di Torregrotta, si è accertato che il piano terra del fabbricato è destinato, nel progetto approvato dalla Licenza Edilizia del 05.08.1967, a magazzino, ma è attualmente destinato ad uffici di un Sindacato e delle Poste private "Sicilia.Post", dalle figlie eredi del debitore. - all'Urbanistica del Comune di Torregrotta regolarizzare la situazione del piano terra x il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio - Si chiede quindi l'autorizzazione a procedere alla variazione della catastazione del piano terra x la conformità catastale".

Il 14 marzo 2016 interviene nella Procedura esecutiva la Sig.ra ██████████ erede dell'originario debitore ██████████ contestando la pignorabilità del 2° piano e del lastrico solare dell'edificio chiedendo la sospensione della procedura pertanto il Giudice si è riservato di decidere.

In data 25.07.2016 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. Maffa, letti gli atti della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 179/1995 R.G.Es., sentite le parti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 19 luglio 2016, ha rigettato l'opposizione ritenendo che "non sussistano i presupposti per disporre la richiesta sospensione della procedura esecutiva", ha ripartito le spese e ritenuto che - "anche avuto riguardo alla risalente data di iscrizione a ruolo della presente procedura esecutiva immobiliare - non sia opportuno incaricare l'esperto di provvedere anche alla variazione della catastazione del piano terra dell'edificio, dovendo invece invitare l'arch. Mastrojeni a depositare in

*tempi brevi la propria relazione di consulenza, avendo cura di specificare la sanabilità o meno degli eventuali abusi edilizi ravvisati nel caso di specie e di indicare l'incidenza degli eventuali oneri di sanatoria sul prezzo di vendita del cespite ovvero –nell'ipotesi di abusi non sanabili– il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle porzioni abusive e la rimessione in pristino dei luoghi, determinando altresì gli eventuali ulteriori oneri di catastazione; rilevato che, all'esito del deposito dell'elaborato di stima e della successiva comparizione delle parti davanti al G.E., potrà altresì provvedersi alla rimodulazione dell'ordinanza di delega alla vendita nei confronti del notaio Giuseppe Vicari, comprensiva dell'indicazione delle modalità di pubblicazione dell'avviso di vendita” .*

**Per i motivi esposti la CTU, con la presente relazione tecnica, risponde ai quesiti elencati nei seguenti incarichi del Giudice dell'Esecuzione emessi in più Ordinanze.**

**MANDATO DEL CTU : 1) “aggiornare la stima degli immobili contenuta nella perizia depositata il 15.02.1998 e stimare i piani in sopraelevazione (appartamento a piano secondo e lastrico solare) ed effettuare la relativa catastazione”. 2) “effettuare i rilievi topografici e gli ulteriori adempimenti indicati dal CTU; che il CTU può essere autorizzato ad avvalersi per l'espletamento del rilievo topografico dal geom. Franchina Diego”. 3) Nella relazione di consulenza “specificare la sanabilità o meno degli eventuali abusi edilizi ravvisati nel caso di specie e di indicare l'incidenza degli eventuali oneri di sanatoria sul prezzo di vendita del cespite ovvero – nell'ipotesi di abusi non sanabili – il costo che**

l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle porzioni abusive e la rimessione in pristino dei luoghi, determinando altresì gli eventuali ulteriori oneri di catastazione” .

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - Con Atto di Pignoramento immobiliare del 28.04.1995, il Banco di Sicilia S.p.a. (Cross Factor s.p.a.) ha pignorato i seguenti beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

nato [REDACTED] 1) *Fabbricato in Torregrotta in via Nazionale n.212. Confini : Via Nazionale, [REDACTED] Prov. : vendita del 24.02.'67 in notar [REDACTED] trascritta il 09.03.1967 al n. 4289. In Catasto fgl. 1 part.lla 144. 2) Quota parte di terreno edificabile in Torregrotta a via Nazionale 212 di ha. 00.07.06. Confini :* [REDACTED]

[REDACTED] *Prov. : Vendita del 08.01.1982 in Notar [REDACTED] trascritta il 3.2.1982 al n. 2459. In Catasto fgl.1 part.lla 777 - 1383.*

SOPRALLUOGO CTU – L'anno 2015 del 5 Dicembre, in riferimento al mandato conferito dal G.E. della Proc. Es. N.179/'95 in data 12.06.2015 ed alla successiva Autorizzazione emessa in data 06/11/2015, la sottoscritta CTU arch. Paola Mastrojeni alle ore 9,00 si reca nel Comune di Scala Torregrotta, sui luoghi oggetto di P.E. siti in via Nazionale n.c. 353-355. La CTU ha dato comunicazione ai legali rappresentati la CROSS Factor S.P.A. e l'intervenuto Italfondario S.p.A. tramite Pec e telefono, agli Eredi di [REDACTED] [REDACTED] tramite email a.r. e telefonicamente. Si precisa che il de cuius è deceduto in data [REDACTED] e gli eredi sono : [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (figli) e [REDACTED] (moglie). E' presente nell'immobile il Sig. [REDACTED] che, resosi subito

disponibile, permette l'accesso ed i rilievi autorizzati; è altresì presente il Geom. Diego Franchina ausiliario del CTU come da Ordinanza del 06/11/2015. Con strumentazione GPS –TRIMBLE R8- il Geom. Franchina procede al rilievo celerimetrico del fabbricato e dei terreni limitrofi in riferimento all'estratto del fgl. di mappa catastale. Si procede quindi al rilievo dei piani terra, primo, secondo e terrazza. Il rilievo planimetrico in particolare del piano secondo e terrazza per la catastazione. La scrivente dà delucidazioni al Sig. [REDACTED] sulla procedura Esecutiva in corso. Alle ore 11,30 si chiudono le operazioni peritali dopo aver eseguito il rilievo fotografico. Il presente verbale viene letto, scritto e confermato da tutti i presenti (Allegato 1).

**SUCCESSIONE EREDITARIA** – Copia del Certificato di morte di [REDACTED] richiesto dal CTU al Comune di Torregrotta e della Successione ereditaria legittima trasmessa tramite email al CTU dal figlio [REDACTED] sono prodotte negli Allegati 2-3 della II° CTU.

Le notizie urbanistiche per il fabbricato di cui al n.1 ed al n. 2 dell'Atto di pignoramento sono prodotte nella II° CTU.

**CONSISTENZA IMMOBILI** – I beni immobili di proprietà [REDACTED] oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva n.179/95 r.e., sono costituiti da un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e terreno annesso ricadenti nel Comune di Scala Torregrotta (Me).

**DESCRIZIONE** – Dall'accesso sui luoghi, effettuato dalla scrivente in data 06.10.14 ed in data 05.12.2015 (Allegato 1), si è accertato che l'immobile di cui al punto 1) dell'Atto di Pignoramento (part.lla 144) è costituito da un

fabbricato a quattro elevazioni f.t., piano terra, piano primo, piano secondo e piano di copertura a terrazza calpestabile, con ingressi principali posti sulla via Nazionale, SS.113, ai n.c. 353 e 355 (foto n. 1-2). Il piano terra è destinato a studio commerciale ed attività di servizio posta privata [redacted] dalla figlia del debitore Sig.ra [redacted] dal Sig. [redacted] e marito della Sig.ra [redacted]. Il piano primo è formato da un appartamento per civile abitazione dato in uso ed abitato stabilmente da una signora ed il piano secondo è un appartamento abitato dalla moglie di [redacted] Sig.ra [redacted].

Dai rilievi eseguiti nell'immobile la CTU ha accertato che, rispetto al progetto approvato, non vi sono difformità strutturali ma alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni ed una diversa destinazione d'uso del piano terra. L'edificio è in discreto stato di conservazione e presenta caratteristiche e finiture ordinarie, pavimentazione in ceramica, rivestimento di piastrelle in bagno cucina, infissi in alluminio anodizzato e vetri, avvolgibili in materiale plastico, porte in legno.

La sottoscritta CTU evidenzia all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che rispetto alla descrizione fatta dal precedente consulente, Geom. A. Nastasi, alle pagg. 2-3-4-5 della originaria relazione tecnica d'ufficio, attualmente l'edificio presenta quattro elevazioni f.t. (piano terra – piano primo – piano secondo - piano terrazza) e non due (piani terra e primo), così come anche rappresentato nei grafici del 1° progetto della “Licenza edilizia”, pratica n.506, rilasciata dal Comune di Torregrotta il 05.08.1967 e nel successivo progetto redatto per la “Concessione Edilizia” n.1342, rilasciata dal

Comune di Torregrotta in data 12.05.1982 allo stesso debitore. All'uopo si evidenzia che dagli atti custoditi nell'archivio del Comune si evince che l'ufficio tecnico ha eseguito un accertamento dello stato dei luoghi in data 28.10.1981 e rilasciato la Concessione Edilizia per la realizzazione di questi ultimi piani nell'anno 1982.

Al fabbricato descritto è annesso un lotto di terreno costituito dalle part.lla 777 e 1382, di cui al **punto 2) dell'Atto di Pignoramento** della Procedura Esecutiva in oggetto. Il terreno è limitrofo alla parte retrostante il piano terra del fabbricato e vi si accede esclusivamente dal cortile esterno dello stesso. Ubicato ad una quota di calpestio piu' bassa del cortile, si presenta pressoché pianeggiante, totalmente intercluso ed allo stato incolto (foto Allegato 2). Sul terreno insiste una servitù di passaggio per l'ispezione del pozzetto f.t. del collettore della fognatura civica.

**VISURE N.C.E.U. di Messina - I beni oggetto di pignoramento, di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] risultano così censiti nel fgl.1 del Comune di Torregrotta (Me) :**

- **Al Catasto Fabbricati :** L'edificio è censito al fgl.1 **part.lla 144** a cui sono attribuiti il sub.1 piano terra, categ. C/2 ed il sub.2 piano primo, categ. A/2. Il piano secondo e terrazza dell'edificio sono stati catastati dalla scrivente (Allegati 3).

- **Al Catasto Terreni :** Il terreno retrostante l'edificio è censito fgl.1, alla **part.lla 777**, qualità vigneto arb., ha 00 ca 56 (56 mq.), ed alla **part.lla 1382**, qualità vigneto arb., ha 06 ca 50 (650mq.).

Nell'Atto di Pignoramento erroneamente è stata pignorata la part.lla 1383.

**Accertamento Regolarita' urbanistica** - Dagli atti custoditi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torregrotta, IV° Area Territorio ed Ambiente, la CTU ha accertato che :

- **In data 14.02.1967** è stato redatto, dai Geometri A. Zanghì e G. Lomberto, il progetto del fabbricato in muratura ordinaria a tre elevazioni fuori terra, da sorgere nel Comune di Scala Torregrotta, di proprietà [REDACTED]

- **In data 05.08.1967** è stato rilasciato dal Comune di Torregrotta il "*Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili*" (Licenza edilizia), pratica n.506 (Allegato 7 ). Verosimilmente all'epoca e' stato realizzato solo il piano terra ed il primo piano .

- **In data 15.10.1968**, è stato rilasciato il "*Certificato di Abitabilità* " per la nuova costruzione sita in via Nazionale n.301 in Torregrotta, in ditta [REDACTED] dal certificato "composta da tre vani ed accessori" con il quale la casa è stata dichiarata abitabile .

- **In data 04.08.1981** è stato redatto il progetto dal Geom. Gambino Leonardo, per la sopraelevazione (piano secondo e terrazza) del fabbricato di proprietà [REDACTED], sito in Scala Torregrotta via Nazionale, approvato con Licenza Edilizia n.506 del 05.08.1967 e vistato dal Genio Civile il 24.07.'67 n.9061.

- **In data 12.05.1982**, il Comune di Torregrotta, ha rilasciato la "*Concessione Edilizia*" n.1342, prot.5808, a [REDACTED] nato il [REDACTED] per la sopraelevazione (piano secondo e piano terrazza) del fabbricato sito in Scala Torregrotta, via Nazionale, ad uso civile abitazione.

Il Sig [REDACTED] ha dato comunicazione di **inizio lavori** il **14.10.1982**.

Dalla relazione tecnica allegata al Progetto di sopraelevazione e depositata agli atti del Comune di Torregrotta e dalla Nota di trascrizione della Concessione Edilizia n.1342 del 12.05.1982, si evince che per costruire la sopraelevazione del fabbricato (piano secondo e terrazza) si è utilizzata l'area censita al Catasto al fgl.1 part.lla 144 e 777 del Comune di Torregrotta. La cubatura quindi del terreno edificabile alla part.lla 777 è stata asservita al fabbricato. .

*“CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA PART.LLA 1382”.*

Come già segnalato dal precedente CTU Geom. A. Nastasi, nell'Atto di Pignoramento erroneamente è stata pignorata la part.lla 1383, anziché la part.lla 1382, pertanto l'accertamento tecnico è stato effettuato sulla part.lla 1382 come richiesto nel mandato del Giudice.

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Torregrotta (Me) in data 20.03.2014, prodotto in originale nell'Allegato 9, nel Programma di Fabbricazione vigente, **la part.lla 777 del fgl.1** ricade urbanisticamente in zona B” (edificabile nuove costruzioni). **La part.lla 1382 del fgl.1** ricade per la maggior parte in zona “B” (edificabile nuove costruzioni), parte in zona “E” (agricola) e parte in zona “C2” (residenziale attrezzata). Dalla sovrapposizione effettuata dalla scrivente del fgl.1 di mappa catastale, rilasciato dal Catasto, allo stralcio del Piano di Fabbricazione, rilasciato dal Comune di Torregrotta risulta che la superficie della part.lla 1382, ricade approssimativamente per circa mq.534,20 in zona “B” (edificabile nuove costruzioni), per circa mq.40,40 in zona “E” (agricola) e per circa mq.75,40 in zona “C2” (residenziale

attrezzata). Tali superfici, calcolate dalla CTU, devono essere verificate ed approvate dal Sindaco e dal Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Torregrotta, in caso di ipotesi di intervento edilizio.

**AGGIORNAMENTO CTU STIMA IMMOBILI CONTENUTA NELLA PERIZIA DEPOSITATA IL 15.02.1998 DAL GEOM. ALDO G. NASTASI**

La stima in atti eseguita dal Geom. A.G. Nastasi, in data 15.02.1998 ha riguardato solo i piani terra e primo del fabbricato e la quota del terreno annesso e sono stati così stimati :

Piano Terra : valore commerciale £. 94.400.000 (€ 48.754,00)

Piano primo : valore commerciale £. 111.000.000 (€ 57.327,00),

La quota indivisa del Terreno : valore comm. £. 23.195.000 (€ 11.979,00).

**DETERMINAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE MONETARIA**

- **PIANO TERRA** fabbricato "La Falce" : £. 94.400.000 .

Dal 16 Febbraio 1998 – fino al 31 Maggio 2017 (data di rilevazione dell'ultimo indice ISTAT dei prezzi).

**Importo originario: £ 94.400.000 pari ad € 48.753,53.**

Variazione percentuale intervenuta sui prezzi dal Febbraio 1998 al mese di Maggio 2017: Coeff. di rival. 1,388. **Importo rivalutato: € 67.669,90.**

Il Piano Terra del fabbricato ██████████ in cifra tonda, ha un valore commerciale oggi di circa €. 67.670,00.

- **PIANO PRIMO** fabbricato ██████████ : £. 111.000.000 .

Dal 16 febbraio 1998 –fino al 31 Maggio 2017 (data rilevazione dell'ultimo indice ISTAT dei prezzi).

**Importo originario : £. 111.000.000 pari ad €57.326,72.**

Variazione percentuale intervenuta sui prezzi dal Febbraio 1998 a Maggio 2017: Coeff. rival. 1,388. **Importo rivalutato Maggio 2017 : €.79.569,49.**  
Il Piano Primo del fabbricato [REDACTED] in cifra tonda, ha un valore commerciale oggi di circa € 79.570,00.

**- LA QUOTA INDIVISA DEL TERRENO "La Falce" £.23.195.000.**

Dal 16 febbraio 1998 –fino al 31 Maggio 2017 (data rilevazione dell'ultimo indice ISTAT dei prezzi).

**Importo originario : £. 23.195.000 pari ad €. 11.979,00 .**

Variazione percentuale intervenuta sui prezzi dal Febbraio 1998 al mese di Maggio 2017: Coeff.1,388.

**Importo rivalutato Maggio 2017 : €.16.626,85.**

La quota indivisa del TERRENO [REDACTED], in cifra tonda, ha un valore commerciale di circa €.16.600,00.

#### **SPESE X REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

**PIANO TERRA** - Dall'accertamento eseguito dalla CTU il piano terra è attualmente destinato a studio commerciale ed attività di servizio posta privata [REDACTED]. Allo stato attuale non vi sono difformità strutturali o aumenti di volume dell'immobile rispetto al progetto approvato ma solo alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni ed una diversa destinazione urbanistica. Bisogna quindi regolarizzare l'immobile a piano terra presentando al Comune di Torregrotta una pratica edilizia per il "*cambio di destinazione d'uso e variante di distribuzione interna*" da magazzino ad ufficio. Per tale pratica occorre affrontare una spesa di circa €.5.000,00, diconsi euro cinquemila. Inoltre sulla parte di cortile esterno,

annesso all'immobile, insiste un piccolo ripostiglio abusivo in muratura da cui si accede al terreno adiacente al fabbricato; si deve procedere alla demolizione ed al conseguente ripristino del cortile con una ulteriore spesa di circa €2.000,00, diconsi duemila.

Si deve provvedere anche alla "variazione della destinazione Catastale" del piano terra dell'edificio, presentando una pratica al Catasto con una spesa di circa €500,00, oltre €50,00 di diritti erariale, per un totale di €550,00, diconsi euro cinquecentocinquanta. In totale pertanto per regolarizzare urbanisticamente il piano terra bisogna affrontare una spesa di circa €7.550,00, diconsi euro settemilacinquecentocinquanta.

Il piano primo ed il piano copertura sono regolari.

Il piano secondo presenta solo una distribuzione interna diversa dal progetto approvato per eseguire la sopraelevazione pertanto necessita della presentazione di una pratica edilizia al Comune di Torregrotta per la "variante di distribuzione interna" con una spesa di circa €5.000,00,

diconsi euro cinquemila.

**STIMA PIANO SECONDO "Appartamento"**

**METODO di STIMA** - La CTU procederà alla determinazione del valore venale dell'appartamento a piano secondo per civile abitazione mediante il metodo "Sintetico-Comparativo" che prevede una stima comparativa pluriparametrica effettuata raffrontando l'immobile pignorato con altri di cui si hanno dati certi (detto anche Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach). Nel calcolo verrà computata la superficie commerciale dell'unità abitativa definita come la superficie misurata al

In questa somma è compreso il Certificato di Destinazione Abitativa che si può richiedere al Comune di Torregrotta -

*[Firma]*  
O tecnico  
abilitato  
per certificare  
l'abitabilità  
sull'immobile  
*[Firma]*

*lor*do delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e *fino alla mezzera* delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà. Il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima è valutato sulla base di : - specifiche indagini di mercato su immobili con analoghe caratteristiche – caratteristiche dell'immobile - civile abitazione tipo economico- ubicazione sulla via nazionale del Comune di Torregrotta - anno di costruzione (dichiarazione inizio lavori anno 1982) - indagini indirette condotte dallo Osservatorio dei Valori Immobiliari sul Territorio Nazionale e pubblicate dall'Agenzia del Territorio sulla banca dati consultabile sul sito - dati forniti da Agenzie Immobiliari della zona. Nello specifico, per il Comune di Torregrotta, le quotazioni e le Agenzie immobiliari della zona che pubblicano anche su internet la compravendita di immobili simili, indicano che i prezzi di mercato per le tipologie di case "tipo economico" ricadenti nella zona periferica (via Nazionale) di Torregrotta, oscillano tra un min. di €/mq.700,00 ad un max di €/mq.1.000,00. Il prezzo di mercato applicato al primo piano dal CTU Geom. Nastasi oggi corrisponde ad € 795,70/mq. .

La CTU, dai sopraindicati dati, ritiene congruo applicare un valore di mercato pari ad € 750,00 al mq., oltre al 20% di tale cifra, pari a € 150,00, per ogni mq. di superficie dei balconi. La superficie commerciale dell'appartamento al piano secondo è di circa Mq. 100,00, oltre 12 mq. dei due balconi. Applicando il prezzo di mercato si avrà :

**Appartamento Mq. 100,00 x €/mq. 750,00 = € 75.000,00.**

**N. 2 Balconi Mq. 12 x €/mq. 150,00 = € 1.800,00.**

Il Piano Secondo (appartamento) del fabbricato [REDACTED] ha un valore commerciale oggi di circa €.76.800,00, dicono settantaseimilaottocento.

**STIMA PIANO COPERTURA "Lastrico solare"** - La terrazza di copertura ha una superficie commerciale di circa mq. 105,00, con affaccio su una chiostрина di circa mq. 4,50 ed un corpo scala di circa mq. 12,00, per una superficie utile di mq. 85,91. Il valore commerciale della terrazza è pari al 30% di quello dell'appartamento si avrà pertanto che il prezzo è pari a circa €. 225,00/mq.; si avrà pertanto che  $Mq. 85,91 \times €.225,00 = €. 19.329,00$ .

La terrazza di copertura del fabbricato [REDACTED] ha un valore commerciale di €.19.300,00.

#### **RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTAZIONE PIANO SECONDO E LASTRICO SOLARE (terrazza).**

La CTU, dopo aver eseguito con l'ausiliario Geom. D. Franchina, regolarmente autorizzato, tutti i rilievi del fabbricato, ha istruito ed inviato telematicamente la pratica di inserimento in mappa dell'edificio al N.C.E.U. (Allegato 4). **In data 12.07.2016** è stato autorizzato dal Catasto di Messina il nuovo Tipo Mappale redatto dal CTU ed il fabbricato [REDACTED] è ora censito correttamente, ricadendo tutto sulla part.Ila 144 (la part.Ila 745 viene assorbita dalla 144) - La CTU ha redatto la Catastazione del piano secondo e terrazza del fabbricato. - **In data 16.07.2016** è stata inoltrata al Catasto di Messina, tramite SISTER, la Pratica di CATASTAZIONE del piano secondo e del piano terrazza del fabbricato [REDACTED] Regularmente autorizzata e con rilascio di certificato. I due immobili ora sono regolarmente censiti al Catasto di Messina (elaborati prodotti Allegato3).

CONCLUSIONI – In riferimento al mandato del Giudice, la C.T.U. ha :

**1) Aggiornato la stima degli immobili contenuta nella perizia depositata il 15.02.1998 dal CTU Geom. Aldo G. Nastasi :**

**Il Piano Terra del fabbricato [REDACTED], ha un valore commerciale di circa €. 67.670,00, diconsi euro sessantasettemilaseicentose settanta.**

**Il Piano Primo del fabbricato [REDACTED] in cifra tonda, ha un valore commerciale oggi di circa €.79.570,00, diconsi euro settantanovemilacinquecentose settanta.**

**2) Eseguito rilievo e stima dei piani in sopraelevazione (appartamento al piano secondo (3° elev. f.t.) e lastrico solare, terrazza (4° elev. f.t.) .**

**Il Piano Secondo (appartamento) del fabbricato [REDACTED] ha un valore commerciale oggi di circa €.76.800,00, diconsi euro settantaseimilaottocento.**

**Il Piano di copertura del fabbricato, terrazza, ha un valore commerciale di €.19.300,00, diconsi euro diciannovemilatrecento .**

**3) Effettuato rilievo topografico, rilievo planimetrico dell'appartamento e della terrazza ed eseguito la relativa Catastazione regolarmente approvata dal N.C.E.U. di Messina (Allegato ) .**

**4) Le inadempienze tecniche rilevate negli immobili si possono regolarizzare presentando le relative pratiche edilizie e versando gli oneri; esse incidono sul prezzo di vendita del singolo cespite. Come specificato nel paragrafo precedente, complessivamente per regolarizzare urbanisticamente il Piano Terra bisogna affrontare una spesa di circa €.7.550,00, diconsi euro settemilacinquecentocinquanta.**

Per il Piano Secondo una spesa di circa €.5.000,00, diconsi euro cinquemila. Tali somme devono essere decurtate dal prezzo di vendita della base d'asta dell'immobile.

5) La CTU evidenzia che si possono formare quattro singoli lotti di vendita: piano terra - piano primo - piano secondo - piano terrazza, essendo autonomamente e singolarmente fruibili dal corpo scala comune del fabbricato.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per quanto possa ulteriormente essere necessario. La presente relazione tecnica si compone di n.19 pagine oltre i seguenti Allegati che ne fanno parte integrante :

- Allegato 1 : Verbale di Sopralluogo CTU in Scala Torregrotta (Me).
- Allegato 2 : Rilievo fotografico CTU fabbricato e terreno [REDACTED]
- Allegato 3 : Rilievo planimetrico del Fabbricato [REDACTED]
- Allegato 4 : Catastazione DOCFA piano secondo (appartamento) e Catastazione DOCFA piano terzo (scala) Fabbricato [REDACTED]
- Allegato 5 : PREGEO Tipo Mappale

Messina 19.06.2017



C.T.U. Tribunale di Messina

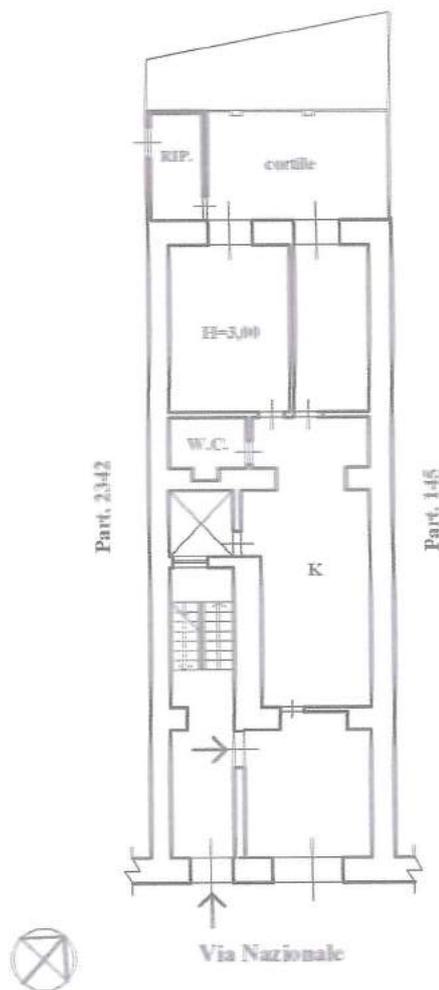
Proc. Esec. N. 179/95 R.E.

Fabbricato ' [REDACTED]

Comune di Torregrotta (Me) fgL1 part. 144 sub 1

PIANO TERRA

RAPP. 1:200



Il CTU Arch. Paola Mastrojeni

C.T.U. Tribunale di Messina

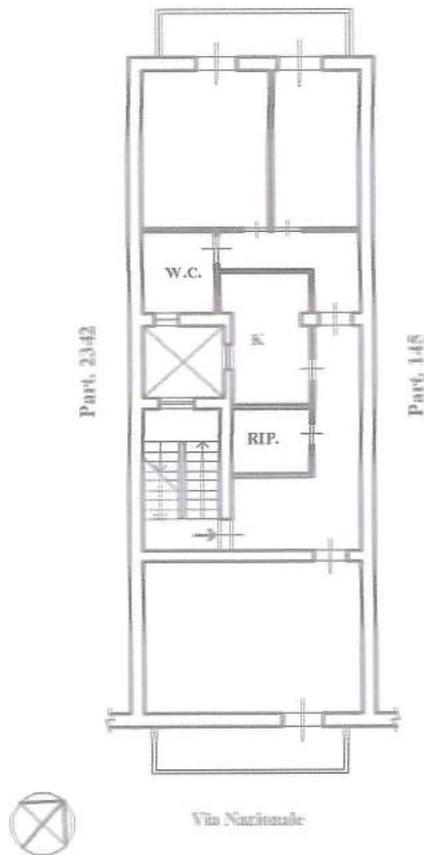
Proc. Esec. N. 179/95 R.E.

Fabbricato ' [REDACTED]

Comune di Torregrotta (Me) fgl.1 part. 144 sub 2

PIANO PRIMO

RAPP. 1:200



Il CTU Arch. Paola Mastrojeni

C.T.U. Tribunale di Messina

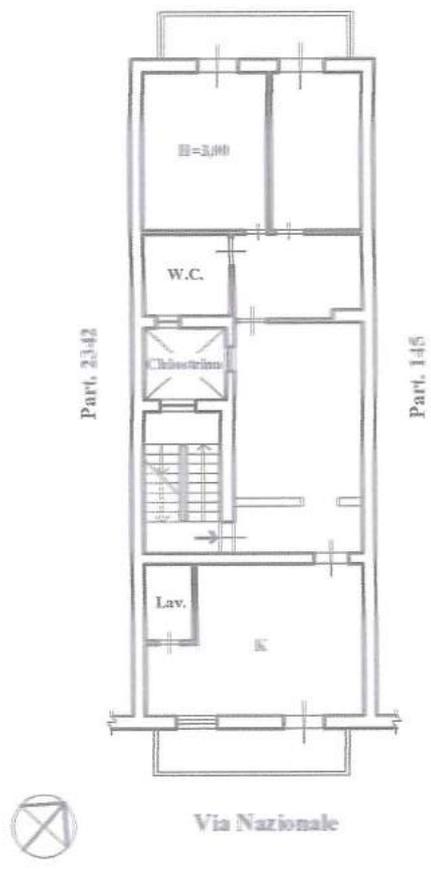
Proc. Esec. N. 179/95 R.E.

Fabbricato ' [REDACTED]

Comune di Torregrotta (Me) fgl.1 part. 144 sub 3

### PIANO SECONDO

RAPP. 1:200



Il CTU Arch. Paola Mastrojeni

C.T.U. Tribunale di Messina

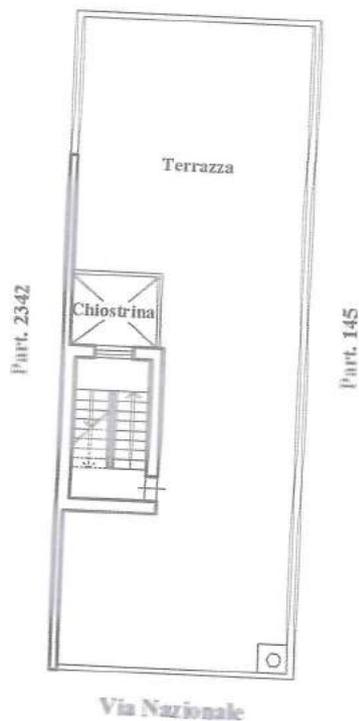
Proc. Esec. N. 179/95 R.E.

Fabbricato [REDACTED]

Comune di Torregrotta (Me) fgl.1 part. 144 sub 4

PIANO TERZO

RAPP. 1:200



Il CTU Arch. Paola Mastrojeni

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

<b>Quadro A   Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>			
Tipo Mappale n. 114319 del 12/07/2016	Ditta n. 1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria	n. 1
Causale: Unita' afferenti edificate in sopraelevazione - ide : 1 - 144		speciale e particolare	n. 1
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 14/10/1983		totali in costituzione	n. 2
Intestati n. 1		planimetriche	n. 1
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. 1 Mod. 2N parte I n.		pagine elaborato planimetrico	n. 2
Mod. 1N parte II n. 1 Mod. 2N parte II n.			

<b>Quadro I   Ditta da intestare:</b>							
Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nate.	Sesso	Codice Fiscale	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	ME	[REDACTED]	M	[REDACTED]	
N.   titolo   reg.   rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento						Quota
1   01	Proprietà						1/ 1

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Pigno	Cl.	Cons. Superf. cat. Scala Interno	Rendita Letto	1N/2N	Plan. Edificio	
1	C		1	144	3				U	A2	3	5,5	110	170,43	SI	SI
										2						
2	C		1	144	4				F/5	3	105					

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**  
 trattati di var. per allibramento di u.i.u. a piano secondo e di lastrico solare al piano terzo realizzati in sopraelevazione al fabbricato di cui alla particella 144 del foglio 1. si precisa che tutto il fabbricato e' di proprieta' della stessa ditta. l'arch. paola mastrojani firma nella qualita' di ctu tribunale di messina nella procedura esecutiva n. 179.95 r.e.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**ARCHIPAOLO MASTROJANI CTU TRIBUNALE DI MES**

quale soggetto obbligato, residente in MESSINA (ME) - VIA PIETRO CANISIO n. 00004 c.a.p. 98123

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Arch. MASTROJANI PAOLA**

**ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 936**

Codice Fiscale: **MSTPDR65P45A638K**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

**A | Riferimenti Catastali del Fabbricato**  
C.T. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 1 ple. 144  
C.E.U. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 1 ple. 144

**B | Riferimenti Temporal del Fabbricato**  
Anno: \_\_\_\_\_  
Di costruzione 1968 Di ristrutturazione totale \_\_\_\_\_

**C | Elementi Descrittivi del Fabbricato**

**1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI**  
 Isolato  Contiguo  A schiera  
Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI  
Se SI specificare: \_\_\_\_\_ fabbricati n. \_\_\_\_\_

**2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO**

<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>2</u>	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____
<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <u>1</u>
<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____	
<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____	
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____	

**3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO**

<input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno	<input type="checkbox"/> Plurimo Esterno	<input type="checkbox"/> Dal cortile Interno
---	--	--

**4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO**

Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

**5. DENSITA' FONDIARIA**

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_  
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

**6. CORPI ACCESSORI** n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____
Piani entro terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____

**7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO**  NO  SI

**D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

**1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO**

Guardiola		<input type="checkbox"/>
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>
Sala riunioni	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Atrio	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Lavatoio	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

**2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO**

Terrazza	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Verde	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto	(posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis	(campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m <sup>2</sup> _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

**E | Posizione del Fabbricato**

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciate in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

<p><b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b></p> <p><b>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</b></p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Cemento armato <input type="checkbox"/></p> <p>Ferro <input type="checkbox"/></p> <p>Prefabbricate <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. COPERTURA</b></p> <p>A terrazza praticabile <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A tetto <input type="checkbox"/></p> <p><b>3. TAMPONATURE</b></p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b></p> <p><b>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">facc. princ. / altre</p> <p>Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Solo intonaco <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">portone / altri accessi</p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Metallo <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><b>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</b></p> <p>Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____</p>
<p><b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b></p> <p><b>IMPIANTO</b></p> <p>Idrico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Elettrico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Gas <input type="checkbox"/></p> <p>Telefonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Fognario <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Video - Citofono <input type="checkbox"/></p> <p>Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p> <p>Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b></p> <p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">atrio scale</p> <p>Marmo o pietra naturale <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Moquette e altri tessili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</b></p> <p>Idropittura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><b>H   Recinzioni</b></p> <p>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</p> <p>Muratura <input type="checkbox"/></p> <p>Metalli lavorati <input type="checkbox"/></p> <p>Maglie metalliche <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>M   Vincoli Artistici e Storici</b></p> <p>L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/></p> <p>Specificare il tipo di vincolo _____</p>
<p>IL TECNICO                                  IL DICHIARANTE</p> <p>data _____                                  data _____</p> <p>Firma e timbro _____                                  firma _____</p>	<p>Riservato all' Ufficio                                  Partita n. _____</p> <p>Prof. n. _____                                  Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare	C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">Sezione</th> <th style="width: 25%;">Foglio</th> <th style="width: 25%;">Particella</th> <th style="width: 25%;">Subalterno</th> </tr> <tr> <td>_____</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">144</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </table>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	_____	1	144	3	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<p><b>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'</b> (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p><b>1. LOCALI PRINCIPALI:</b> Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:</b> Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:</b> Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____ Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE</b> Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE</b> Superficie lorda m<sup>2</sup> _____ Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p><b>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE</b> Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p><b>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA</b> Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m<sup>2</sup> _____</p>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno														
_____	1	144	3														
_____	_____	_____	_____														
_____	_____	_____	_____														
<p><b>B   Riferimenti Temporal</b> Anno: _____ Di costruzione 1982 Di ristrutturazione totale _____</p>																	
<p><b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b> C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p><b>1. VANI PRINCIPALI</b> Camere, cucina, stanze, ecc. n. 4 sup. utile m<sup>2</sup> 43</p> <p><b>2. ACCESSORI DIRETTI</b> Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m<sup>2</sup> 5 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 2 sup. utile m<sup>2</sup> 10 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> 106</p> <p><b>3. ACCESSORI INDIRETTI</b> Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE</b> Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> 12</p> <p><b>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE</b> Giardino, cortile sup. lorda m<sup>2</sup> _____ Piscina, tennis, _____ sup. m<sup>2</sup> _____ Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p><b>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA</b> Altezza media U.I.U. cm. 300 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI</b> Piani fuori terra n. _____ m<sup>2</sup>. _____ Piani entro terra n. _____ m<sup>2</sup>. _____</p>																	
	<p><b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b></p> <p><b>IMPIANTO AUTONOMO</b></p> <p>Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Acqua calda <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Video - citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore di servizio <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>																

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>1. DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</u></p> <hr/> <hr/> <p><b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b></p> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p><b>IL TECNICO</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p><b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1		Foglio: 1		Particella: 144		Subalterno: 3	
Tipologia	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia	Altezza < 150 cm
Ambiente			Ambiente				
A	106		D	12		Ambiente	

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
TORREGROTTA				1		144		n. 114319 12/07/2016	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via nazionale		T			CFI		DEPOSITO	
2	via nazionale		1			CS		ABITAZIONE	
3	via nazionale	SN	2			CS		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	via nazionale	SN	3			CS		LOCALE DI DEPOSITO	
5	via nazionale		T-1-2-3			CS		BCNC (SCALA, ANDRONE)	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Arch. MASTROJENI PAOLA	
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 936	
Codice Fiscale: MSTPDR65P45A638K	_____ firma e timbro

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mastrojeni Paola

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Messina N. 936

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Comune di Torregrotta

Sezione: Foglio: 1 Particella: 144

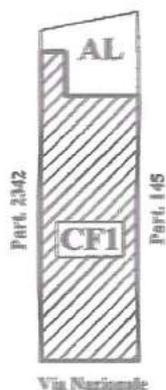
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 114319 del 12/07/2016

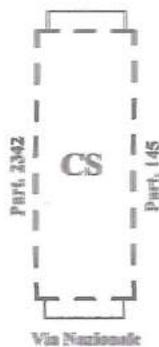
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



**PIANI SOPRASTANTI**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mastrojeni Paola  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Messina N. 936

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Messina**

Comune di Torregrotta

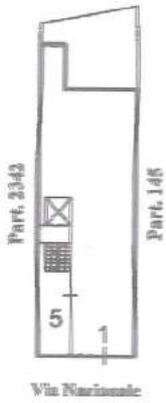
Sezione: Foglio: 1 Particella: 144

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 114319 del 12/07/2016

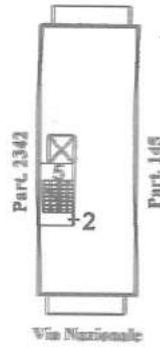
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

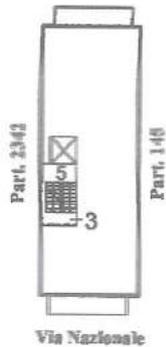
**PIANO TERRA**



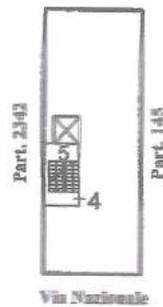
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**  
(istrico solare)



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Messina**

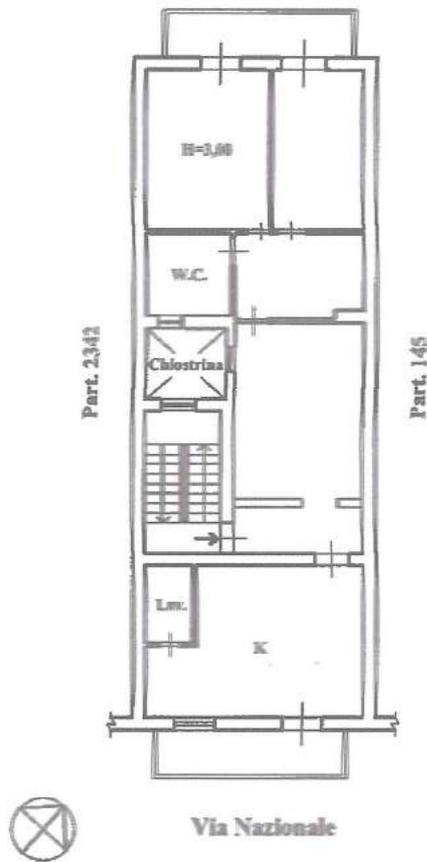
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torregrotta  
Via Nazionale \_\_\_\_\_ civ. 353

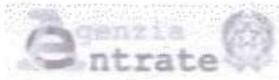
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 144  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Mastrojeni Paola  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 936

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SECONDO**





Direzione Provinciale  
di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 19/07/2016

Orz. 0016.44

pag. 1 di 1

### Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

#### Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0116958 Codice di Riscatto: 000A88667 Operatore: CRDGNN Presenza allegati: Allegato pdf (DLP)	Comune di TORREGROTTA (Codice: U6EH)  Tipo Mappale n.: 114319/2016  Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: 2  Unità a dest. speciale e particolare n.: -  Interessi n.: 1  Unità in costruzione n.: 2
--	---	---

#### INTESTAZIONE - TITOLO

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

#### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento propri						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		1	144	3	VIA NAZIONALE n. 353, p. 2	U	A62	03	5,5	110	170,43	
2	C		1	144	4	VIA NAZIONALE n. 353, p. 3		F05	01		105		

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 37148/2016

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 19/07/2016

Protocollo accettazione n.: ME0116958/2016 L'incaricato

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione e	n.
Causali: <b>COSTITUZIONE DI BCNC</b>				1		1
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>14/10/1983</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U   Unità Immobiliari															
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo								Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1	BCNC	C	1	144	5										
via nazionale 353					T-1 2-3										

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
trattasi di costituzione di bcnc (scala e androne a servizio di tutti i sub).l'arch. paola mastrojani firma nella qualita' di ctu tribunale di messina nella procedura esecutiva n. 179/95 r.e.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**ARCH.PAOLA MASTROJENI CTU TRIBUNALE DI ME**

quale soggetto obbligato, residente in **MESSINA (ME) - VIA PIETRO CANISIO n. 00004 c.a.p. 98122**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Arch. MASTROJENI PAOLA**

**ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 936**

Codice Fiscale: **MSTPDR65P45A638K**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
Firmatario	Firmatario	Firmatario

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subaltemi

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
TORREGROTTA				1		144			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via nazionale		T					DEPOSITO	
2	via nazionale		1					ABITAZIONE	
3	via nazionale		2					ABITAZIONE	
4	via nazionale		3					DEPOSITO	
5	via nazionale	SN	T-1-2-3					BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA ED ANDRONE A SERVIZIO DI TUTTI I SUB)	

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Arch. MASTROJENI PAOLA  
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 936  
Codice Fiscale: MSTPDR65P45A638K

\_\_\_\_\_ firma e timbro

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mastrojeni Paola

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Messina

N. 936

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Comune di Tornegrotta

Sezione: Foglio: 1

Particella: 177

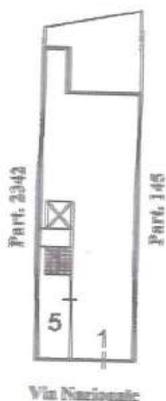
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

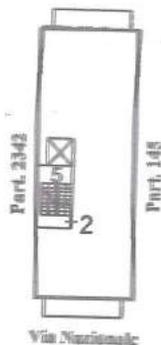
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

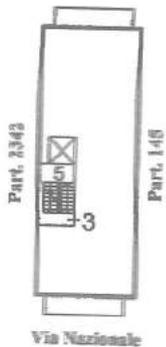
**PIANO TERRA**



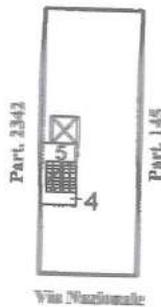
**PIANO PRIMO**

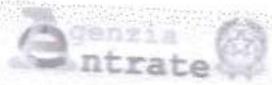


**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO  
(istrico solare)**





Direzione Provinciale  
di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio

### Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 19/07/2016

Orn: 08.07.04

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0116959 Codice di Riscontro: 000060.APA Operatore: CRDGNN Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di TORREGROTTA (Codice: U6EH)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: COSTITUZIONE DI BCNC	Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest. speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: 1	Ditta n.: 1 di 1 Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: -
--	---	---	---

#### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rnr
1	C		1	144	5	VIA NAZIONALE n. 353, p. T-1, 2-3							

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 37149/2016

Importo della liquidazione: Euro 0,00

Data: 19/07/2016

Protocollo accettazione n.: ME0116959/2016 L'incaricato

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**  
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto ARCHITETTO MASTROJENI PAOLA iscritto con il num. 936 della provincia di MESSINA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

**DICHIARA**

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;
- Che il documento non è stato depositato presso il Comune competente perchè non richiesto dalla normativa vigente.
- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

**Dichiarazione sostitutiva di certificazioni**  
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto ARCHITETTO MASTROJENI PAOLA iscritto con il num. 936 della provincia di MESSINA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

**DICHIARA**

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.
- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

### Particelle

Comune: TORREGROTTA  
Foglio: 0010

Sez. Censuaria:  
Particelle: 144,745

### Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]  
LFLCML33A041311C PROPRIETA' PER 1000/1000

MASTROJENI PAOLA NATA A BARCELLONA POZZO DI GOTTO IL 05/09/1965 C.F.  
MSTPDR65P45A638K N.Q. DI CTU N. 179/1995 R.G.E.

Firma \_\_\_\_\_

### Tecnico redattore

Tecnico: MASTROJENI PAOLA  
Provincia: MESSINA  
Cod. Fisc.: MSTPDR65P45A638K

Qualifica: ARCHITETTO  
N. iscrizione: 936

L'incarico è stato conferito nell'ambito di procedimento d'ufficio.

luogo e data

timbro e firma

*Dati generali del tipo*

 Comune: **TORREGROTTA**  
 Foglio: **0010**  
 Tecnico: **MASTROJENI PAOLA**  
 Provincia: **MESSINA**

 Sez. Censuaria:  
 Particelle: **144, 745**  
 Qualifica: **ARCHITETTO**  
 N. iscrizioni: **936**
**Modello censuario**
**Mappale**

Operazione	Identificativo					Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Proposto	m <sup>2</sup>			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub		ha	a	ca					
O		0010	144	000		000000	00	78	SN	282			
V		0010	144	000		000000	00	78	SN	282		A	144
O		0010	745	000		000000	00	56	SN	030	01		
S		0010	745	000		000000	00	00		000		A	144

*Informazioni Complementari*



Ufficio provinciale di MESSINA

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 4.409.713

Pag. 4 di 11

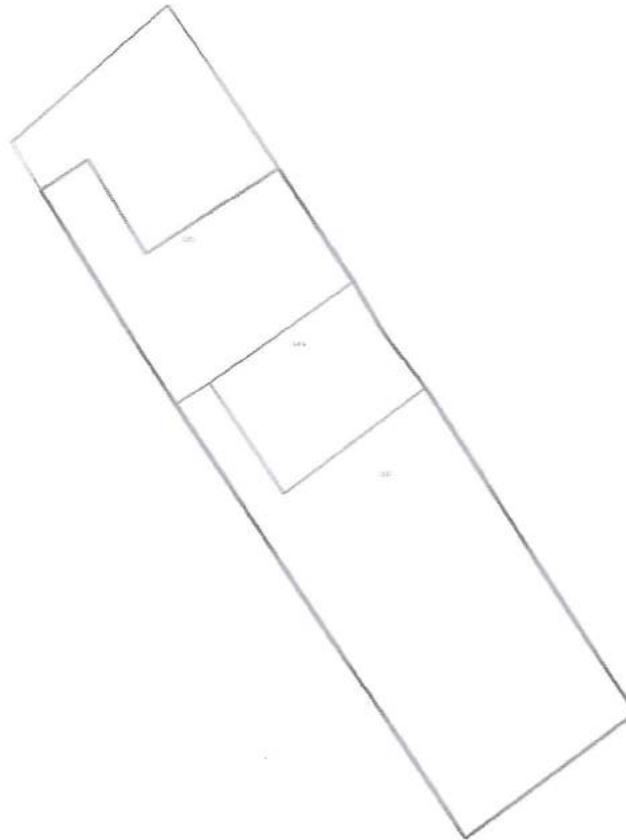
*Dati generali del tipo*

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144,745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizione:	936

**Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica**

*I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE*

Scala 1:200



Ufficio provinciale di: **MESSINA**  
 Protocollo n:  
 Data:  
 Codice file PREGEO: **4.409.713**

Pag. 5 di 11

*Dati generali del tipo*

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144,745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizioni:	936

**Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica**

*Estratto di mappa*

Rilasciato dall'UP di **MESSINA**  
 Protocollo: **ME0003875/2016**    Data: **14/01/2016**    Codice Riscontro: **6509291892990**

8|1X|49942.440|32112.940|  
 8|2X|49935.190|32117.250|  
 8|3X|49935.750|32118.190|  
 8|4X|49935.440|32122.190|  
 8|5X|49945.130|32117.310|  
 8|6X|49923.190|32124.680|  
 8|7X|49926.500|32129.560|  
 8|8X|49935.500|32124.060|  
 8|9X|49937.000|32123.000|  
 8|10X|49932.050|32120.130|  
 7|6|1X|2X|3X|4X|5X|1X|NC|745|745|51|  
 7|8|3X|2X|6X|7X|8X|9X|4X|3X|NC|144|144|82|  
 7|7|3X|2X|6X|7X|8X|10X|3X|NC|144-|144-|65|  
 6|DITTA|745|L|  
 6|PARTICELLA|144|00|ENTE URBANO 178|82|0|0|5X|  
 6|PARTICELLA|745|01|VIGNETO ARB |56|51|0.75|0.16|5X|  
 6|FFCART|PF11/0010/L271|49975.940|32153.500|  
 6|FFCART|PF27/0010/L271|49962.500|32182.010|  
 6|DISTANZA|PF02/0010/L271|PF11/0010/L271|197.099|-1|199972006|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|237.019|0.04252|19971370|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|236.993|0.18244|200530903|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|236.852|0.01491|2002283293|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|236.002|0.04101|2002120451|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|236.927|0.00006|2010245090|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF27/0010/L271|236.993|0.59296|200597667|  
 6|DISTANZA|PF26/0010/L271|PF32/0010/L271|184.333|0.00468|201020042|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF26/0010/L271|236.908|0.01024|2006101654|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF26/0010/L271|236.984|0.04109|2010220845|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF32/0010/L271|255.762|0.05|201006105|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF32/0010/L271|255.701|0.00901|2011118357|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF32/0010/L271|255.701|0.00901|2011119013|  
 6|DISTANZA|PF27/0010/L271|PF32/0010/L271|255.657|0.01715|2011183744|  
 6|DISTANZA|PF32/0010/L271|PF27/0010/L271|255.685|0.00582|2006138490|  
 6|DISTORSIONE|1|  
 6|SCALACRIGINARIA|1000|  
 6|INQUADRAMENTO|50035.8399999999|31912.25|0.004666667|0|0|0|

Proprieta' per 1000/1000

*Estratto di mappa aggiornato*

8|PF32/0010/L271\*|49021.883|31901.388|  
 8|1004+|49941.124|32113.722|  
 8|1005+|49939.326|32116.579|  
 8|1005+|49941.953|32114.992|  
 8|PF34/0010/L271\*|50200.503|31910.180|  
 8|1007+|49941.578|32120.199|  
 8|PF27/0010/L271+|49947.929|32104.049|  
 8|PV|1000+|6X|  
 8|PV|1000+|2X|

Ufficio provinciale di: MESSINA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 4.409.713

Pag. 6 di 11

*Dati generali del tipo*

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144,745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizione:	936

**Proposta di aggiornamento cartografico:**

**Rappresentazione alfa-numerica**

```

7|11|1004*|2%|6%|7%|8%|9%|4%|1007*|5%|1%|NC|144|144|133|
7|0|1004*|NC|
7|11|2%|6%|7%|8%|9%|4%|1007*|NC|144+|144|109|
7|0|1005*|1005*|1004*|RC|
7|0|2%|NC|
    
```

Dati generali del tipo

Comune: TORREGROTTA  
Foglio: 0010  
Tecnico: MASTROJENI PAOLA  
Provincia: MESSINA

Sez. Censuaria:  
Particelle: 144, 745  
Qualifica: ARCHITETTO  
N. iscrizione: 936

0|09012016|131|L271|0010|144,745|MASTROJENI PAOLA|ARCHITETTO|MESSINA|  
9|14|10|20|32121|PREGEO 10.00-G,Stda 1.15|MA|STRUMENTO G.P.S. TRIMBLE R3|  
1|1000|4030754.02,1320400.39,3924160.15|0.000|sta master|  
6|L2|09012016-9:00|09012016-12:00|RTK|PDOP=1|  
2|PF27/0010/L271|-20.907,65.310,0.164|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SPIG.  
NE FABBR.|  
2|1002|16.049,15.135,-0.479|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|1003|10.822,5.316,0.429|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|1007|6.181,7.460,6.127|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|1006|0.629,3.872,3.725|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|1004|1.350,-1.205,-0.706|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|1005|0.287,-0.172,-0.231|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|SF|  
2|PF32/0010/L271|118.161,-122.339,-96.213|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|S  
FIG. S.O. FAB.|  
2|PF34/0010/L271|-93.174,-240.004,106.242|0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000,0.000000|PDOP=1|0.000|S  
FIGOLO N.O|  
6|CONTORNO FABBRICATO|  
7|4|1004|1005|1006|1007|FC|  
6|PUNTI TOPOCARTOGRAFICI|  
7|1|1002|PV|  
7|1|1003|PV|  
2|PF34/0010/L271|50189.960000|31597.900000|12|SPIGOLO N.O RECINZIONE IN MURATURA|  
2|PF34/0010/L271|3.400000|04|PIANO DI PARAGONE LIVELLO MARCIAPIEDE|  
2|PF32/0010/L271|40014.635000|31965.016000|52|SPIG. S.O. FAB.|  
2|PF32/0010/L271|7.000000|04|PIANO DI PARAGONE LIVELLO MARCIAPIEDE|  
2|PF27/0010/L271|49949.307000|32100.009000|52|\*MONOGRAFIA\* SPIG. NE FABBR.|  
2|PF27/0010/L271|7.000000|04|PUNTO A TERRA BASE MARCIAPIEDE|

*Dati generali del tipo*

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144,745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizione:	936

*DICHIARAZIONI TECNICHE*

Il sottoscritto professionista MASTROJENI PAOLA dichiara che:

*- Il rilievo è stato effettuato in Zona Extraurbana pianeggiante e parzialmente ondulata -*

Il controllo delle mutue relazioni (distanze) fra Punti Fiduciali ha evidenziato differenze oltre le tolleranze ammesse tra i seguenti punti fiduciali: PF32/0010/L271 - PF34/0010/L271 pertanto, sono state prodotte misure sovrabbondanti ed iperdeterminazioni della/e relazione/i in esame, le quali hanno dimostrato la validità delle misure assunte.

Le particelle di superficie inferiore a 2000 mq non sono state rilevate integralmente in quanto i confini non sono materializzati interamente e la committenza non ne ha richiesto la materializzazione.

## Dati generali del tipo

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144, 745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizione:	936

Il presente atto d'aggiornamento prevede l'aggiornamento della mappa catastale per collegamento con il N.C.E.U. Le particelle interessate sono la n° 144 regolarmente censita al N.C.E.U. e la particella 745, che col presente atto d'aggiornamento viene soppressa ed unita alla particella 144 che da mq 78,00 passa a mq 134,00. Le operazioni di campagna si sono svolte chiudendo il triangolo fiduciale con i seguenti PF: PF 34, PF 32 e PF 27 tutti appartenenti al foglio di mappa n°1 del Comune di Torregrotta attenendosi alle disposizioni impartite come da circolare 2/88. Oltre l'oggetto del rilievo si sono misurati alcuni punti vertici ritenuti necessari per un preciso inquadramento sulla mappa catastale. Se in fase di elaborazione risultano scarti tra le coppie dei punti fiduciali, con altri tecnici, io sottoscritta dichiaro di essere certa dei punti battuti e delle distanze misurate. STUDIO TECNICO ARCH. MASTROJENI PAOLA DOMICILIATA IN MESSINA VIA PIETRO CANISIO N.4 TEL. 3095965291 E-MAIL: pm.studio@tiscali.it Null' altro da osservare.

Dati generali del tipo

Comune: TORREGROTTA

Foglio: 0010

Tecnico: MASTROJENI PAOLA

Provincia: MESSINA

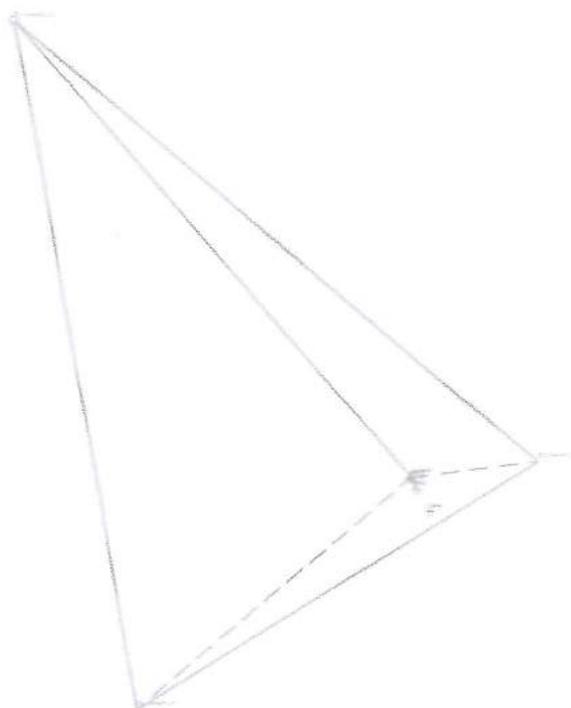
Sez. Censuaria:

Particelle: 144,745

Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: 936

Scala 1:4000



*Dati generali del tipo*

Comune:	TORREGROTTA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0010	Particelle:	144,745
Tecnico:	MASTROJENI PAOLA	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	MESSINA	N. iscrizione:	936

Scala 1:200



Ufficio provinciale di: **MESSINA - Territorio**  
Protocollo: **2016/114819**  
Data: **12/07/2016**

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

*Dati generali del tipo*

Comune	<b>TORREGROTTA</b>	Sez. Censuaria	
Foglio	<b>1</b>	Particelle	<b>144, 745</b>
Tecnico	<b>MASTROJENI PAOLA</b>	Qualifica	<b>ARCHITETTO</b>
Provincia	<b>MESSINA</b>		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	‰	‰	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	144	000			00000	00	78	SN			282		0	0	NO
V	144	000			00000	00	78	SN	A	144	282		0	0	NO
0	745	000			00000	00	56	SN			030	01	0,75	0,16	NO
S	745	000			00000	00	00		A	144	000				

**Elenco lotti di nuova formazione**

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A		1	144	00	01	34	SN	282	00	0	0

Ufficio provinciale di: MESSINA - Territorio  
Protocollo: 2016/114319  
Data: 12/07/2016

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

*Dati generali del tipo*

Comune	TORREGROTTA	Sez. Censuaria	
Foglio	1	Particelle	144,745
Tecnico	MASTROJENI PAOLA	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MESSINA		

*Estremi di approvazione del tipo*

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0003875/2016 del 14/01/2016 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2016/ME0114319	Data di approvazione:	12/07/2016
----------------	----------------	-----------------------	------------

Il Tecnico:	APPROVAE. AUTOMATICA
Il Direttore dell'Ufficio: (Responsabile del procedimento)	TOMMASO PRIOLO

*Dati amministrativo contabili*

Ricevuta di cassa n.: 35921

Data di richiesta del servizio: 12/07/2016

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2016/114319 del 12/7/2016

N=49000

E=32000



12-Lug-2016 9.1.19  
Prot. n. ME114319/2016

Comune: TORRELLICOTTA  
Foglio: I 3v11 B  
Richiedente: MASTROJENI PABIA  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione foglio: 287.000 x 189.000 metri

I Particella: 144