

Dott. Ing. Rosario Di Blasi

Via Italia 52

98124 - MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n° 264/08 R.G.Es. Tribunale di Messina

Ill. Sig. Giudice Delegato

Dott. A. Orifici

Tribunale di Messina

Sulla consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, si relaziona quanto segue:

il sottoscritto, Ing. Rosario Di Blasi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n° 2298, veniva nominato con ordinanza del 4/8/2010 del G.E. Dott. Cosimo D'Arrigo consulente tecnico d'ufficio con l'incarico di effettuare **"...la stima del compendio pignorato..."** meglio descritto nell'atto di nomina che si allega alla presente relazione – *all. 1* –.

Preliminarmente il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito dinanzi al G.E. dott. Fiorentino in data 24.5.2011, acquisiva presso la cancelleria di competenza copia dell'atto di pignoramento immobiliare e alcuni documenti del fascicolo processuale utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni da stimare nell'ambito della procedura in oggetto, tutti intestati alla sig.

del Comune di

Messina, sono descritti nel seguente elenco:



1) *Immobile adibito a negozio sito in Messina, Via E.L. Pellegrino n°86, comprendente retrobottega e servizi ed esteso complessivamente mq. 35 c.a., in Catasto al foglio 227 part. 89 sub 9, confinante con cortile interno ed altra ditta a nord, con Via Ettore Lombardo Pellegrino a sud, con bottega al civico 84 ad est e con bottega al civico 88 ad ovest;*

2) *Fabbricato a tre elevazioni f.t. di antica costruzione ed in corso di ristrutturazione ubicato in Messina, Villaggio S. Margherita, con accesso dalla via pedonale S. Sebastiano, costituito da un piano terra di circa 25 mq destinato a magazzino, un primo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 e 50 mq ed un secondo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 circa oltre terrazzo di circa 10 mq, e mq 60 circa oltre terrazzo di 20 mq, in catasto al foglio 194 particelle 117 sub 1 (piano terra), sub 3 e 4 (primo piano), e sub 5 e 6 (secondo piano) confinante con Via S. Sebastiano a nord, con terreno libero a sud, con altro fabbricato ad est e con terreno libero ad ovest ;*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo lo studio degli atti con lettera raccomandata A/R – All. 2 –, fissava per il 19.9.2011 alle ore 16:00 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Via E.L. Pellegrino. La missiva indirizzata alla _____ ritornava al mittente in quanto la stessa risultava sconosciuta all'indirizzo di _____



All. 2 –.

Al sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura in via E.L. Pellegrino nessuno dei procuratori convocati interveniva e l'esercente l'attività non consentiva l'accesso all'immobile e dichiarava che _____ ra cotitolare dell'attività esercita in negozio.

Un nuovo accesso veniva fissato con lettera raccomandata A/R per il giorno 4.10.2011. L'avviso veniva regolarmente ricevuto sia dai procuratori che dall _____ alla quale veniva notificato presso l'esercizio della sua attività – *All. 3 –.*

Al sopralluogo non intervenivano né _____ né i procuratori e l'esercente l'attività ancora una volta non consentiva l'accesso all'immobile.

Il sottoscritto quindi con ulteriore lettera raccomandata A/R del 5.10.2011 – *All. 4 –* regolarmente ricevuta dai procuratori e dall'esecutato convocava un ulteriore sopralluogo per il giorno 18.10.2011 intimando l'utilizzo della forza pubblica.

Durante tale sopralluogo si presentava unicamente _____ che consentiva al sottoscritto di effettuare i rilievi della bottega oggetto di procedura e contestualmente produceva atto di opposizione all'esecuzione del presente procedimento a firma dell'Avv. Concetta Bosurgi del Foro di Messina – *All. 5 –.* Il sottoscritto effettuava rilievi metrici e fotografici ed il verbale di sopralluogo – *All. 6 –.*

A tal punto venivano sospese le operazioni peritali in ragione dell'atto di opposizione, prodotto dalla _____ che veniva trasmesso al G.E. dott. Fiorentino per le determinazioni del caso – *All. 7 –.*



Il G.E. dott. Antonino Orifici subentrato al dott. Fiorentino, durante l'udienza del 2.12.2011 rigettava l'istanza di sospensione avanzata nell'atto di opposizione dell'Avv. Bosurgi rimettendo il fascicolo al delegato per l'espletamento del mandato – *All. 8* –.

Successivamente il sottoscritto con raccomandata A/R del 29/3/2012, comunicava ai procuratori della parte procedente

la prosecuzione delle attività peritali per giorno 12.4.2012 alle ore 16:00 presso l'immobile ubicato nel Vill. Santa Margherita del Comune di Messina – *All. 9* –.

In data 6.4.2012, l'Avv. Concetta Bosurgi richiedeva un rinvio delle operazioni peritali, sia per indisponibilità della sua assistit

a presenziare al sopralluogo, sia per consentire la discussione nella Camera di Consiglio del 2.5.2012 di un reclamo ex art. 669 terdecies cpc avverso il provvedimento del G.E. dott. Orifici del 2.12.2011 – *All. 10* –.

In data 12.4.2012 il sottoscritto si recava comunque presso l'immobile. Al sopralluogo non partecipava alcuno dei convocati né la

o suo delegato né alcuno dei procuratori di parte procedente. Il sottoscritto si limitava quindi ad effettuare un'ispezione esterna del fabbricato ed a effettuare rilievi fotografici.

Giorno 11 gennaio 2014, il G.E. dott. Orifici rigettava l'ulteriore istanza di sospensione avanzata dal procuratore dell'esecutato rimettendo il fascicolo al delegato per l'espletamento del mandato – *All. 11* –. Successivamente solo il 26.6.2015 il delegato alla vendita notaio dott. Silverio Magno contattava il sottoscritto CTU



per il proseguo dell'attività ed il deposito della relazione di consulenza.

Lo scrivente convocava giorno 27.7.2015 nuovamente l'esecutato ed i procuratori presso l'immobile ubicato nel Villaggio Santa Margherita per completare le operazioni relative al mandato ricevuto – *All. 12* –.

L'avv. Bosurgi comunicava di non rappresentare più

Pertanto il sottoscritto annullava il sopralluogo del 27.7.2015 e fissava nuovo sopralluogo in data 31.7.2015 – *All. 13* –, riconvocando i procuratori di parte precedente e la _____ presso il proprio indirizzo di residenza per come riportato nell'allegato certificato di residenza del Comune di Messina – *All. 14* –.

Anche in questa occasione _____ i procuratori di parte precedente partecipavano al sopralluogo non consentendo l'accesso all'immobile che risultava essere sempre disabitato ed in stato di abbandono. Occorre precisare che _____ non ritirava la comunicazione relativa alla convocazione del sopralluogo che veniva restituita al sottoscritto per compiuta giacenza – *All. 15* –.

Lo scrivente avanzava nuova istanza al G.E. – *All. 16* – per essere autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di forza pubblica e manodopera specializzata per accedere al bene e quindi completare le operazioni di stima o in alternativa di redigere la perizia considerando esclusivamente il bene n°1 – Bottega di Via E.L. Pellegrino a Messina – per la quale erano stati già esperiti i rilievi necessari alla stima. Il G.E. fissava la comparizione delle parti all'udienza del giorno



4/12/2015.

In tale circostanza il nuovo procuratore della Avv.
Orsolini, manifestava la disponibilità della sua assistita a consentire
l'accesso all'immobile di Santa Margherita per il completamento delle
operazioni peritali – *All. 17 e 18* –.

Il sottoscritto convocava un sopralluogo per giorno 12.1.2016 –
All. 19 –.

In tale circostanza si presentava

il quale consentiva l'accesso al bene ed il
completamento delle operazioni di rilievo, così come riportato nel
verbale – *All. 20* –.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

*1- Immobile adibito a negozio sito in Messina, Via E.L. Pellegrino
n°86, comprendente retrobottega e servizi ed esteso complessivamente
mq. 35 c.a., in Catasto al foglio 227 part. 89 sub 9, confinante con
cortile interno ed altra ditta a nord, con Via Ettore Lombardo Pelle-
grino a sud, con bottega al civico 84 ad est e con bottega 88 ad ovest;*

L'immobile, così come descritto nell'atto di pignoramento del
22.07.2008, è una bottega con annessi retrobottega e servizi sito in
Messina Via E.L. Pellegrino n°86, in Catasto alla part. 89 sub 9 del
foglio di mappa 227 del Comune di Messina – *All. 21* –, intestato alla

Esso risulta nella disponibilità della

che presso lo stesso locale esercisce attività di vendita di arti-
coli da regalo.

È sito nei pressi del Viale San Martino importante via di comu-



nicazione del centro urbano del Comune di Messina. La tipologia delle costruzioni di tale comprensorio è misto con edifici di tipo storico realizzati nel post terremoto del 1908 ed edifici di recente costruzione, destinati tutti a residenza, attività commerciali ed uffici. La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici, linea tramviaria ed autobus. È comunque a traffico sostenuto. L'immobile non ha posizione panoramica né di particolare pregio rispetto all'orografia urbana (zone alte, soleggiate ect.) comunque ha carattere di particolare prestigio in quanto ricade nel centro storico.

La bottega confina a nord con cortile interno di altra ditta, a sud con Via E.L. Pellegrino da cui si accede, ad est con bottega civico 84, ad ovest con altra bottega civico 88. E' ubicata al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., con struttura in cemento armato e muratura collaborante, di vecchia realizzazione. L'aspetto architettonico esterno è tipico di costruzioni degli anni '30.

E' composta da un locale vendita, dotato all'ingresso di ampie vetrine con discreta superficie espositiva, da un locale retrobottega e da locali servizi costituiti da anti-wc e wc. Al momento del sopralluogo veniva esercita

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico deve essere adeguato e certificato.

L'immobile essendo stato realizzato nel 1939 risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

La superficie commerciale lorda dell'immobile rilevato, che risulta tra l'altro essere conforme alla rappresentazione catastale, è pari



a circa 35 mq. L'altezza utile del locale vendita e del retro bottega è di ml 4.37, mentre i servizi hanno altezza utile di ml 2.80.

2- *Fabbricato a tre elevazioni f.t. di antica costruzione ed in corso di ristrutturazione ubicato in Messina, Villaggio S. Margherita, con accesso dalla via pedonale S. Sebastiano, costituito da un piano terra ci circa 25 mq destinato a magazzino, un primo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 e 50 mq ed un secondo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 circa oltre terrazzo di circa 10 mq, e mq 60 circa oltre terrazzo di circa 20 mq, in catasto al foglio 194 particelle 117 sub 1 (piano terra), sub 3 e 4 (primo piano), e sub 5 e 6 (secondo piano) confinante con Via S. Sebastiano a nord, con terreno libero a sud, con altro fabbricato ad est e con terreno libero ad ovest*

Trattasi di un fabbricato a tre elevazioni f.t., ubicato a Messina vill. Santa Margherita, identificato in Catasto al foglio 194 del Comune di Messina, particella 117 sub 1, 3, 4, 5 e 6 – *All. 23* –. E' intestato alla _____ giusto atto di compravendita in Notaio Bruni _____
– *All. 22* –.

Allo stesso si accede direttamente dalla Via pedonale San Sebastiano del Vill. S. Margherita. Confina con Via San Sebastiano a nord, con terreno di altra ditta a sud ed a ovest, con fabbricato di altra ditta ad est.

L'epoca di costruzione dell'edificio è antecedente al 1967.

L'edificio ha strutture portanti, in parte in muratura di pietrame



non squadrato con malta di calce e sabbia ed in parte in cemento armato, con travi e pilastri senza soluzione di continuità. Gli orizzontamenti sono realizzati in parte con solai in latero cemento, in parte con solai costituiti da travi in normalprofili in acciaio ed interposti blocchi di alleggerimento in laterizio; per una limitatissima porzione di solaio, all'interno dell'unità immobiliare posta al primo piano, è stata riscontrata la presenza di strutture lignee costituite da una orditura principale di travi e da una struttura secondaria in assito di tavole con soprastante massetto.

E' stato riscontrato durante i sopralluoghi che il fabbricato è da tempo disabitato ed in stato di abbandono. Durante l'ultimo sopralluogo, nel quale si sono esperiti i rilievi all'interno, è stato riscontrato che si era dato corso a lavori di ristrutturazione comunque sospesi che hanno lasciato l'immobile in uno stato di assoluta inservibilità dovuta alla totale assenza di finiture ed impianti. La mancanza di infissi e le conseguenziali infiltrazioni hanno accelerato lo stato di degrado. Ciò interessa non solo le residuali opere di finitura ma anche elementi strutturali dell'edificio quali travi, pilastri e solai. Inoltre all'interno del fabbricato non sono stati riscontrati impianti elettrici ed sanitari.

Catastalmente il fabbricato risulta così composto:

- part.117 sub 1: piano terra locale magazzino con superficie di circa 25 mq ed altezza utile di 1.9 ml;
- part.117 sub 3: piano primo abitazione di tipo popolare, cat. A/4, di circa 35 mq ed altezza utile di 2.8 ml;
- part.117 sub 4: piano primo abitazione di tipo popolare, cat. A/4, di



circa 50 mq ed altezza utile di 2.8 ml;

- part.117 sub 5: piano secondo abitazione di tipo popolare, cat. A/4, di circa 35 mq ed altezza utile di 2.8 ml, oltre 10 mq di terrazzo;

- part.117 sub 6: piano secondo abitazione di tipo popolare, cat. A/4, di circa 60 mq ed altezza utile di 2.8 ml, oltre 20 mq terrazzo;

I rilievi del fabbricato hanno permesso di verificare la corrispondenza dei locali che lo costituiscono alle planimetrie catastali a meno di modifiche ad alcune tramezzature interne. Inoltre in adiacenza al fabbricato in questione, sul prospetto di Via San Sebastiano è stato realizzato un fabbricato, di altra ditta, costruito in aderenza all'immobile di perizia, che ha prodotto l'oscuramento delle finestre lucifere del locale posto al piano primo (part.117 sub 1).

Pertanto essendo il fabbricato ad oggi inservibile, lo stesso necessita di radicali interventi di recupero per renderlo abitabile. Le spese possono essere correttamente quantificate solo una volta eseguite le necessarie indagini anche strumentali sui materiali impiegati e quindi progettato l'intervento di recupero.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni assunte sui prezzi di mercato di beni immobili analoghi per collocazione e tipologia, relativamente a tempi recenti, si procede alla stima degli immobili oggetto della presente procedura con il metodo sintetico-comparativo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del



bene in oggetto, si è proceduto dapprima alla costruzione di una serie omogenea di prezzi ottenuti tramite indagini di mercato depurata dai valori di scambio eccezionali, e successivamente alla collocazione nell'ambito di tale serie di valori dei beni oggetto di stima.

La stima viene suffragata anche dalla verifica con i valori economici per metro di immobile riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre del 2015 per le zone di interesse.

1) - Immobile adibito a negozio sito in Messina, Via E.L. Pellegrino n°86, comprendente retrobottega e servizi ed esteso complessivamente mq. 35 c.a., in Catasto al foglio 227 part. 89 sub 9, confinante con cortile interno ed altra ditta a nord, con Via Ettore Lombardo Pellegrino a sud, con bottega al civico 84 ad est e con bottega 88 ad ovest.

Dall'analisi dei prezzi si può affermare che per una bottega ricadente nel centro storico di Messina in zona prossima al Viale San Martino, con caratteristiche di edilizia di pregio, un valore di mercato attendibile è di € 3.350,00 al mq.

Tale valore va tuttavia corretto per applicarlo al bene oggetto della presente stima utilizzando i seguenti coefficienti:

1) coefficiente di età, qualità e stato (edificio di antica realizzazione) = 0,85

Il valore venale dell'immobile è quindi:

- Superficie commerciale unità immobiliare: 35.0 mq
- Val.ven. = 35,0 x € 3.350,00 x 0,85 = € **99.662,50**



b) Si può avere un riscontro dell'esattezza del valore così ottenuto attraverso la capitalizzazione dei redditi netti, ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Dal reddito lordo, può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Nella particolare zona di cui trattasi, in base a ricerche di mercato, il canone per un immobile del genere può essere determinato intorno a € 800,00 mensili pari ad un reddito lordo annuo di € 9.600,00.

Le spese cui va incontro il proprietario per la manutenzione straordinaria, oneri fiscali ect. in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo. Pertanto il reddito annuo netto risulta:

$$€ 9.600,00 \times 0,70 = € 6.720,00$$

Tenendo conto dell'edificio, della zona e dell'andamento del mercato immobiliare il saggio di capitalizzazione si può fissare intorno al 5%.

Pertanto il valore venale dell'immobile risulta $6.720,00 / 0,05 = €$ **134.400,00** valore comparabile a quello determinato nella stima precedente.

Si Calcola quindi il valore medio relativo alle due stime $(99.662,50+134.400,00):2 = € 117.031,25$ che si può approssimare a € **117.000,00** che è quindi il valore venale attuale dell'immobile a meno di eventuali variazioni derivanti dai mancati accertamenti all'interno dell'appartamento.

2) Fabbricato a tre elevazioni f.t. di antica costruzione ed in cor-



so di ristrutturazione ubicato in Messina, Villaggio S. Margherita, con accesso dalla via pedonale S. Sebastiano, costituito da un piano terra di circa 25 mq destinato a magazzino, un primo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 e 50 mq ed un secondo piano comprendente anch'esso due piccoli appartamenti estesi rispettivamente mq 35 circa oltre terrazzo di circa 10 mq, e mq 60 circa oltre terrazzo di circa 20 mq, in catasto al foglio 194 particelle 117 sub 1 (piano terra), sub 3 e 4 (primo piano), e sub 5 e 6 (secondo piano) confinante con Via S. Sebastiano a nord, con terreno libero a sud, con altro fabbricato ad est e con terreno libero ad ovest

Per questo immobile, si procede alla stima a corpo e non a misura, in quanto lo stabile risulta essere in precarie condizioni sia dal punto di vista strutturale che delle opere di finitura (strutture da risanare, solai da consolidare, assenza di finiture, pavimenti infissi e serramenti, assenza di impianti, ect.), necessitando per il suo uso consistenti lavori di recupero.

Il valore dell'intero immobile è di € 30.000,00 a corpo

RIEPILOGO

Si formula quindi il seguente quadro riepilogativo dei beni stimati afferenti alla procedura in epigrafe.

Bene oggetto di stima	Valore venale
Bottega in Messina, Via E.L. Pellegrino	€ 117.000,00
Fabbricato Vill. S. Margherita, Via S. Sebastiano	€ 30.000,00



Nella speranza di avere espletato compiutamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Messina, li 30/5/2016

Il C.T.U.

Rosario Di Blasi



Documentazione fotografica e catastale dell'immobile sito
in Via E.L. Pellegrino – Messina (ME)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2016

Data: 30/05/2016 - Ora: 19.58.49 Fine

Visura n.: T358274 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 227 Particella: 89 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		227	89	9	1		C/1	6	27 m ²	Totale: 44 m²	Euro 581,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SANTA MARTA n. 86 piano: T;
------------------	---------------------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTILLA Danie		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=46800

E=49800

I Particella 89

Comune: MESSINA
 Foglio: 227
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 30-Mag-2016 19:59:18
 Prot. n. T358337/2016



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° *11676993*
Comune: *Messina* Ditta: *Edmondo Di Carlo Francesco*
Via: *Santa Barbara*
* Segnare con penna china, a punta di uovo, prima l'inscrizione

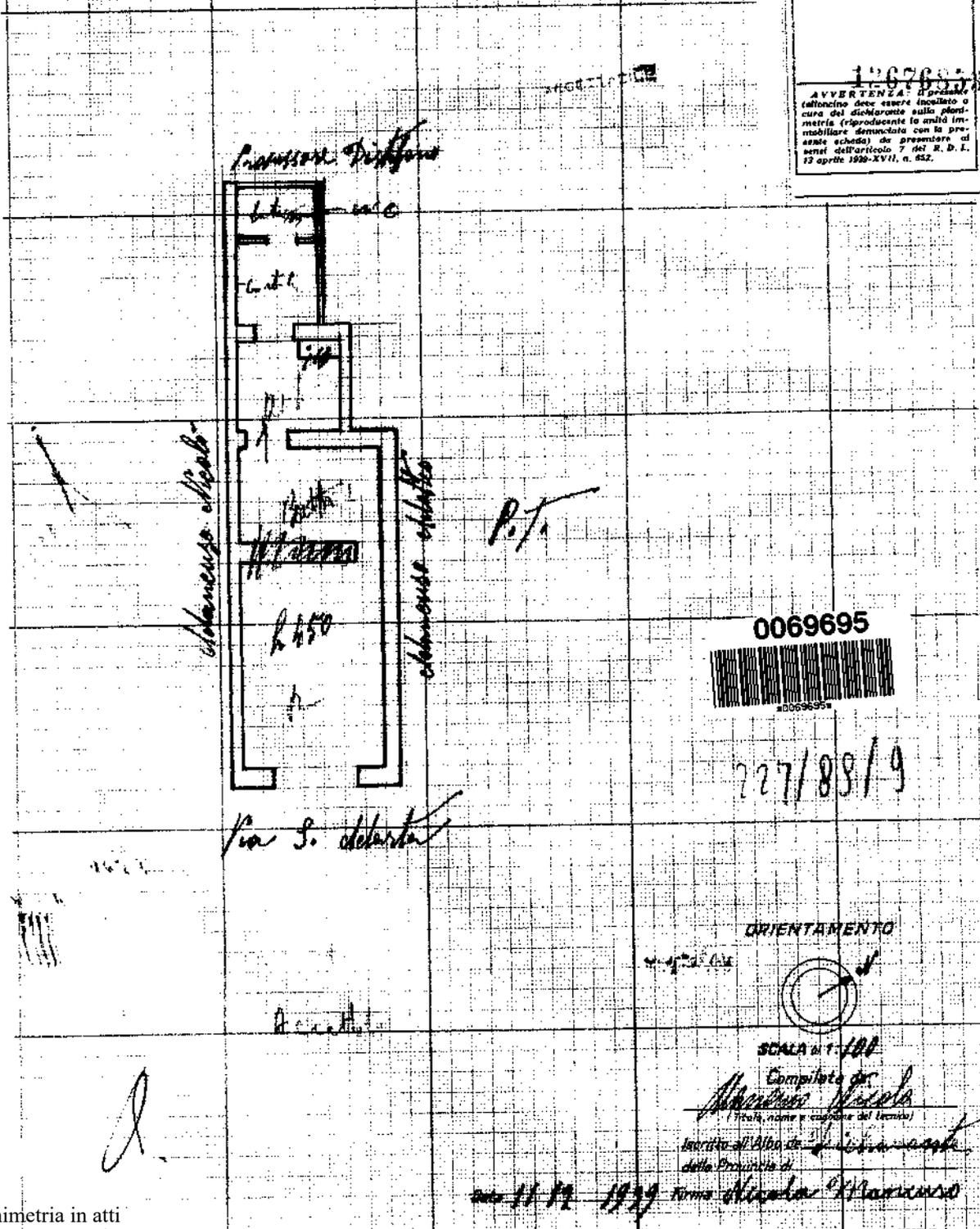
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE
di *Messina*

Talocchio di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

11676993

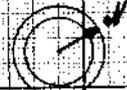
AVVERTENZA: Il presente talocchio deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la area immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.



0069695

227/88/9

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilato da
Edmondo Di Carlo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Incaricato all'Ufficio di *Edmondo Di Carlo*
della Direzione di *Messina*
il giorno *11/12/1939* Firma *Edmondo Di Carlo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 227 - Particella: 89 - Subalterno: 9 >
VIA SANTA MARTA n. 86 piano: T.

10 metri

1) BOTTEGA UBICATA IN VIA E.L. PELLEGRINO n°86 – MESSINA
in Catasto al foglio 227 del Comune di Messina part. 89 sub 9



Foto 1 – Prospetto su Via E.L. Pellegrino 86 -MESSINA





Foto 2 – Ingresso locale vendita con vetrine





Foto 3 – locali retrobottega e servizi





Foto 4 – locali servizi, anti-wc e wc





Foto 5 – locale servizi wc



Documentazione fotografica e catastale dell'immobile sito
in Via San Sebastiano, Vill. S. Margherita, Messina (ME)



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2016

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		194	117	1	2		C/2	2	23 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 35,64 L. 69.000	VIA SAN SEBASTIANO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		194	117	3	2		A/4	9	1,5 vani	Totale: 34 m ² Totale escluse aree scoperte**: 34 m ²	Euro 31,76 L. 61.500	VIA SAN SEBASTIANO piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		194	117	4	2		A/4	9	3,5 vani	Totale: 78 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 74,11 L. 143.500	VIA SAN SEBASTIANO piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		194	117	5	2		A/4	9	2,5 vani	Totale: 46 m ² Totale escluse aree scoperte**: 44 m ²	Euro 52,94 L. 102.500	VIA SAN SEBASTIANO piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		194	117	6	2		A/4	9	3 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 63,52 L. 123.000	VIA SAN SEBASTIANO piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 10,5 m² 23 Rendita: Euro 257,97



N=37300

E=44500

30-Mag-2016 19:56:11
Prot. n. T357930/2016

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: MESSINA
Foglio: 194

1 Particella: 117

MODULARIO
FIG. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
250

Planimetria di u.u. in Comune di S. Margherita via S. Sebastiano civ. _____

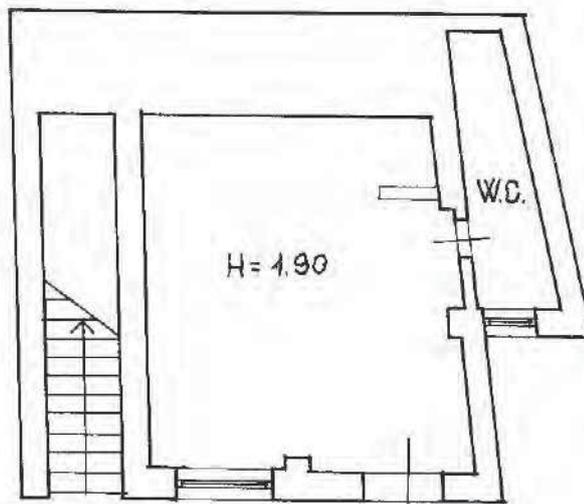
PIANO TERRA

0283641



0283641

terreno Jannello

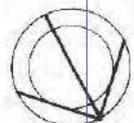


terreno Jannello

via S. Sebastiano

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 194 - Particella: 117 - Subalterno: 1 >
VIA SAN SEBASTIANO piano: T;
Roma - Istituto Regionale di Catastro - P.V.

Dichiarazione di N.G.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. Biancuzzo Santino
(Titolo, cognome e nome)
Silvio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'Albo dei Geometri

Data presentazione: 05/10/1992 - Data: 30/05/2016 - n. T361044 - Richiedente: FRNDGI61E18I147U
Totale schede: 17 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di Messina
data _____ Firma geom. Silvio Biancuzzo Santino

Firmato Da: DIBLA ROSARIO Emesso Da: CARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 232d25aa5c44920ad9f5639781cdab1 - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b



MODULARIO
Fig. 7042 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Pianimetria di u.u. in Comune di S. Margherita via S. Sebastiano CIV.

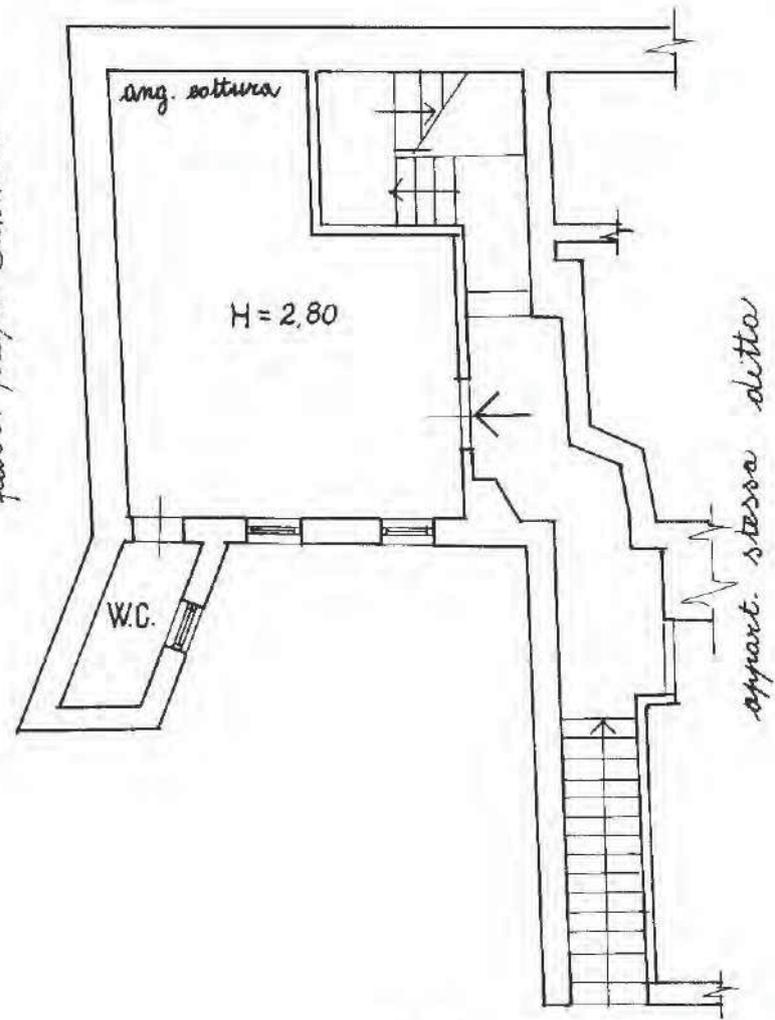
PIANO PRIMO

0283642



terreno prop. Sannello

fabbr. prop. Sannello



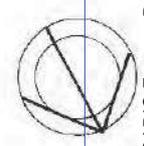
appart. stessa ditto

via S. Sebastiano

10 metri

Per frazionamento dal foglio di mappa
n° 194 part. 117 sub 2 assume il nuovo
identificativo foglio 194 part. 117
sub "a"

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 194 - Particella: 117 - Subalterno: 3 >
VIA SAN SEBASTIANO piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. Biancuzzo Santino
(Titolo, cognome e nome)
Silvio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo de i Geometri

Data presentazione: 05/10/1992 - Data: 30/05/2016 - n. T361045 - Richiedente: FRNDGI61E18I147U

Totale schede 17 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data Firma Geom. Santino Silvio Biancuzzo

Firmato Da: DI BLA... ROSARIO Emesso Da: PUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 232d25aa5c44920ad9f563978f1cdab1 - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

MODULARIO
Fig. 1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

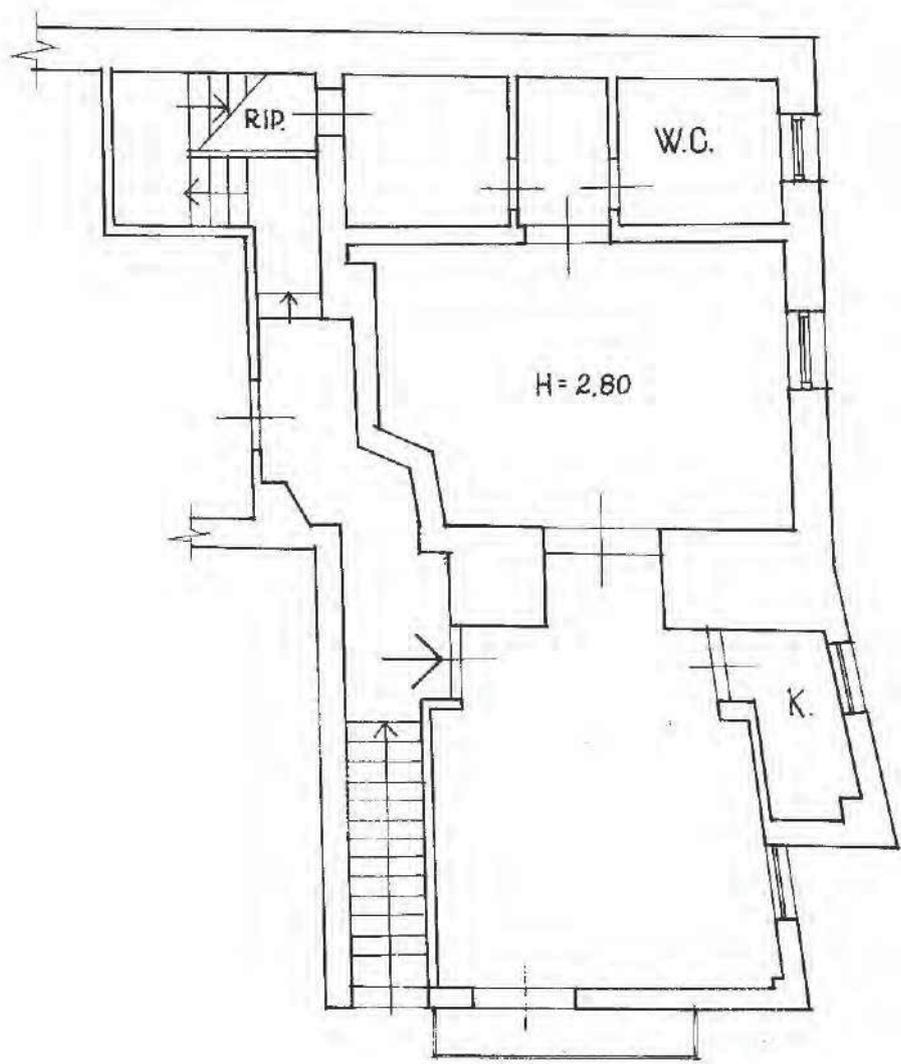
MOD. BN (CE)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Margherita via S. Sebastiano civ.

PIANO PRIMO

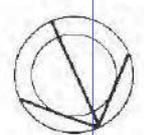
Per frazionamento dal foglio di mappa
n° 194 part. 117 sub 2 assume il nuovo
identificativo foglio 194 part. 117
sub "b" 4

0283643



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 400

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 194 - Particella: 117 - Subalterno: 4 >
VIA SAN SEBASTIANO piano: 1;
Scal. 1 Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Data presentazione:05/10/1992 - Data: 30/05/2016 - n. T361046 - Richiedente: FRNDGI61E18I147U
Totale schede: 17 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal geom. Biancuozzo Santino
(Titolo, cognome e nome)
Silvio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei Geometri
Messina
data Firma

Firmato Da: DIBLA ROSARIO Emesso Da: CARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 232d25aa5c44920ad9f563978f1cdab1 - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 66853b

MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Margherita via S. Sebastiano CIV.

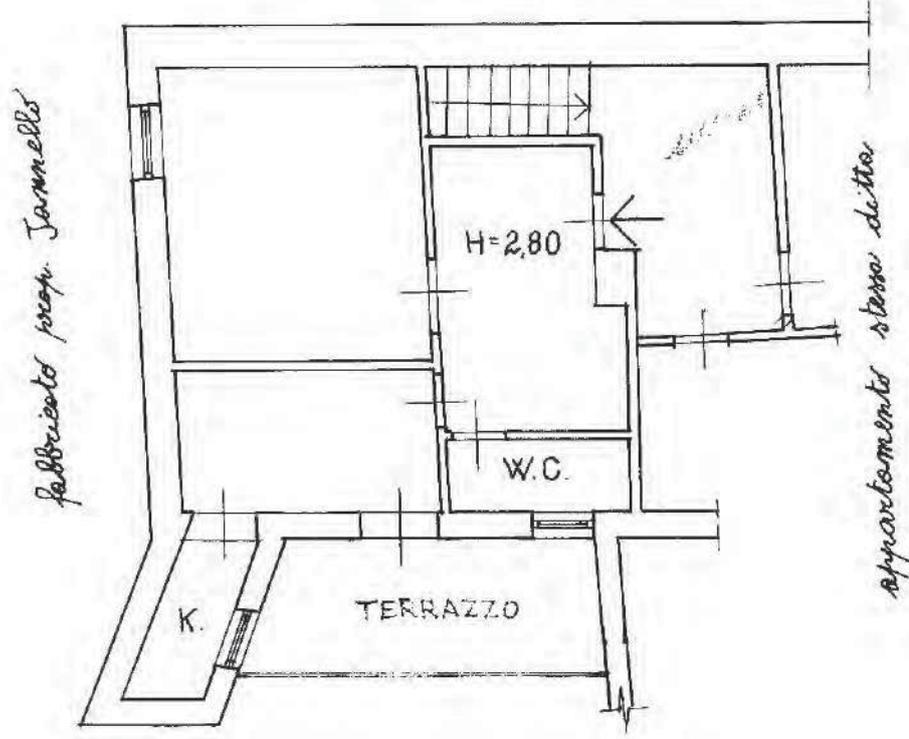
PIANO SECONDO

0283644



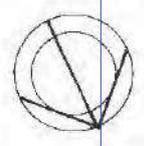
0283644

terreno proprietà Jannello



Per frazionamento dal foglio di mappa
n° 194 part. 117 sub 2 assume il nuovo
identificativo foglio 194 part. 117
sub "c"

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (FI.58) - < Foglio: 194 - Particella: 117 - Subalterno: 5 >
VIA SAN SEBASTIANO piano: 2;
Torna all'elenco fogli in corso di esecuzione

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. Biancuzzo Santino
(Titolo cognome e nome)
Silvio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione:05/10/1992 - Data: 30/05/2016 - n. T361047 - Richiedente: FRNDGI61E181147U
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
data Firma geom. Silvio Biancuzzo Santino

Firmato Da: DI BLASIO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 232d25aa5c44920ad9f563978f1cdab1 - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Margherita via S. Sebastiano CIV.

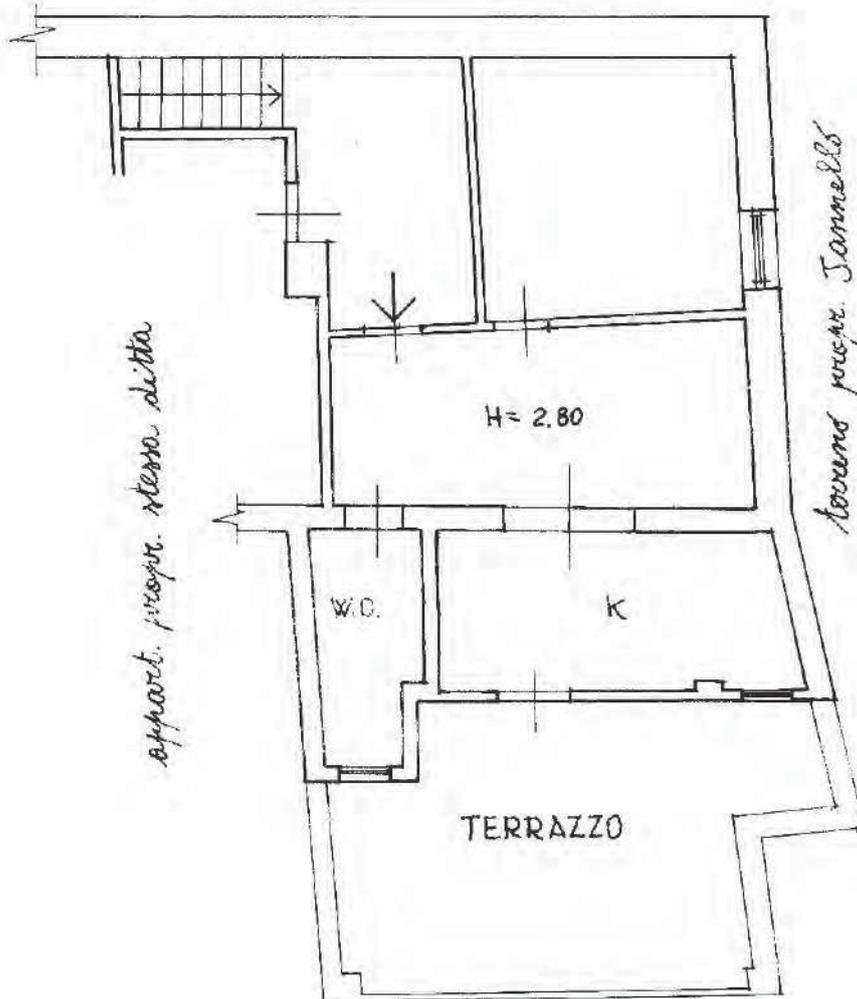
PIANO SECONDO

Per frazionamento ed ampliamento
dal foglio di mappa n. 117 part.
194 sub 2 assume il nuovo identificativo
foglio 117 part. 194 sub "d" 6

0283645



terreno proprietà Jannello



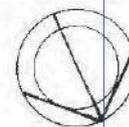
appart. propr. stesso ditto

terreno propr. Jannello

via S. Sebastiano

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2016 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 194 - Particella: 117 - Subalterno: 6 >
VIA SAN SEBASTIANO piano: 2;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal geom. Biancuzzo Santino
(Titolo, cognome e nome)
Silvio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:05/10/1992 - Data: 30/05/2016 - n. T361048 - Richiedente: FRNDGI61E18I147U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativo catastale:
F. 117
S. 194
SUB. 2

Iscritto all'albo dei Geometri
Messina 1310
data Firma *Silvio Biancuzzo*

Firmato Da: DI BIA SPROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 232d25aa5c44920ad9f5639781cdab1 - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

1) **FABBRICATO UBICATO IN VIA S. SEBASTIANO, Vill. S. MARGHERITA - MESSINA**

In catasto al foglio 194 del Comune di MESSINA part. 117 sub 1,3,4,5,6



Foto 1 – prospetto su via San Sebastiano



Foto 2 – prospetto su Via San Sebastiano





Foto 3 – Prospetto ovest su proprietà altra ditta



Foto 4 – Prospetto su Via San Sebastiano





Foto 5 – part. 117 sub 1



Foto 6 – part. 117 sub 1





Foto 7 – part. 117 sub 1



Foto 8 – scala dal piano terra al piano primo





Foto 9 – scala dal piano terra al piano primo



Foto 10 – pianerottolo al piano primo





Foto 11 – part. 117 sub 3



Foto 12 – part. 117 sub 3





Foto 13 – part. 117 sub 3



Foto 14 – part. 117 sub 3





Foto 15 – part. 117 sub 4



Foto 16 – part. 117 sub 4





Foto 17 – part. 117 sub 4



Foto 18 – part. 117 sub 4





Foto 19 – scala dal piano primo al piano secondo



Foto 20 – scala dal piano primo al piano secondo





Foto 21 – scala dal piano primo al piano secondo



Foto 22 – scala dal piano primo al piano secondo





Foto 23 – part. 117 sub 5



Foto 24 – part. 117 sub 5





Foto 26 – part. 117 sub 5



Foto 27 – part. 117 sub 5





Foto 28 – part. 117 sub 5



Foto 29 – part. 117 sub 6





Foto 30 — part. 117 sub 6



Foto 31 — part. 117 sub 6





Foto 32 – part. 117 sub 6



Foto 33 – part. 117 sub 6





Foto 34 – part. 117 sub 6



Foto 35 – part. 117 sub 6

