

## Descrizione, verifica dello stato legittimo e della comoda divisibilità dell'immobile sito al Villaggio UNRA

Si tratta di un immobile per civile abitazione a due elevazioni fuori terra ricadente in un blocco di case a schiera sito a Messina, in Via Calispera n. 35, Vill. UNRA, che risulta censito presso il catasto dei fabbricati al foglio di mappa n. 144, part. n. 718, subalterni nn. 1, 5, 6, categoria catastale A/4(abitazioni di tipo popolare cfr. allegato J e K – visure e planimetrie).

L'abitazione è corredata da due terreni che ne costituiscono pertinenza, l'uno antistante, chiuso verso la via pubblica da un cancello in ferro, e l'altro, retrostante.

Esso si compone, al piano terra, di soggiorno, cucina, disimpegni, oltre ad un piccolo buttatoio ricavato nel sottoscala, ed, al primo piano, di due camere da letto ed un bagno (cfr. foto da n. 21 a n. 34).

Le finiture interne sono alquanto vetuste: il pavimento al piano terra è costituito da elementi in graniglia di marmo delle dimensioni di cm 40 x 40; le pareti del piccolo vano wc presente a questa quota sono in ceramica da cm 20 x 30, sul piano di calpestio vi sono, invece, elementi da 20 x 20; le pareti della cucina sono rivestite da elementi in ceramica bianca fino all'altezza di m. 2,70; al piano primo il pavimento è rivestito da piastrelle in graniglia di marmo da cm 20 x 20, in bagno vi sono piastrelle da cm 20 x 35 sia sul pavimento che sulle pareti sono ad un'altezza di m. 2.20.

Le porte sono in legno, gli infissi esterni in legno ad accezione di quelli presenti in cucina e salotto che sono in alluminio, di più recente fattura; la porta esterne è corrazzata.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico.

L'altezza interna è pari a m 2,80 circa al piano terra e m. 2,70 al piano primo.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con sistema intelaiato di pilastri e travi in calcestruzzo armato, e solai piani di tipo misto; i muri perimetrali ed i tramezzi sono in mattoni e malta cementizia.

Complessivamente, come si può constatare anche osservando le fotografie allegate, lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi scadente, soprattutto per le condizioni esterne dell'edificio, esso, inoltre, è ammalorato in diversi punti da infiltrazioni di acqua dall'esterno.

La ricognizione ha riguardato anche i cortili esterni, accertando che su quello



posteriore insistono due manufatti, uno delle dimensioni di mq 11,50 circa e l'altro di circa mq 3,00 con copertura ad una falda in eternit.

Non è stata reperita la pianta catastale dell'immobile, non presente negli archivi telematici della sezione catasto dell'agenzia delle entrate.

Dalla visura catastale reperita detto immobile risulta intestato ai signori

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato la scrivente ha eseguito un'istanza di accesso atti presso l'I.A.C.P. (Istituto autonomo case popolari) di Messina (cfr. allegato P), non avendo reperito alcuna informazione presso gli uffici tecnici del Comune di Messina

L'unico documento rinvenuto è costituito dalla pianta progettuale che si allega in copia (cfr. allegato K).

Dalle ricerche esperite è emerso che l'immobile è stato costruito dall'istituto interpellato, giusta progetto del 3/12/1954.

Per quanto sopra, si è accertato che l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'1/09/1967, epoca in cui non vi era l'obbligo di rilascio di licenza edilizia preventiva alla costruzione, né tantomeno del certificato di abitabilità per gli alloggi o di agibilità per le botteghe, come postula l'art. 40 della L.47/85.

Da quanto constatato, lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'originaria planimetria, fornita dall'ufficio tecnico dell'IACP, a meno di alcune lievi difformità riguardanti il prospetto posteriore.

Non vi è traccia, tuttavia, di alcuna documentazione che possa attestare lo stato legittimo dei due manufatti presenti sul cortile esterno.

Non si può escludere, tuttavia, che essi siano stati edificati nella stessa epoca del manufatto a causa della tipologia a vetustà dei materiali di costruzione.

A tal proposito si segnala, infine, l'urgenza di smaltire con adeguata procedura la tettoia in eternit, la cui consistenza ormai friabile non garantisce più alcuna sicurezza per l'ambiente circostante.

#### Verifica della comoda divisibilità

Non si ritiene che l'immobile in oggetto sia comodamente divisibile in due o più quote ai sensi dell'art. 720 c.c.



Esso, infatti, dispone di un solo ingresso ed una sola cucina, un comodo vano wc al piano primo ed uno di dimensioni al di sotto degli standard al piano terra.

L'eventuale divisione in due quote, qualora ipotizzabile, comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, oltre a servitù a carico di ciascuna quota, tali da comportare una notevole diminuzione di valore del bene.



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718**

### Classamento:

Rendita: **Euro 108,46**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **6 vani**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA COMUNALE Piano T - 1

### > Intestati catastali

> Intestato catastale

> Intestato catastale

### > Dati identificativi

 dal 23/10/2004 al 08/05/2009

**Immobile predecessore**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Foglio **144** Particella **720**

Foglio **144** Particella **721**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/10/2004 in atti dal 23/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1783/2004)

 **dal 08/05/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/144

Variazione del 08/05/2009 Pratica n. ME0176826 in atti dal 08/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16090.1/2009)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 144 pla 720 sub per allineamento mappe

---

**> Indirizzo**

 **dal 23/10/2004 al 08/05/2009**

**Immobile predecessore**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**  
Foglio **144** Particella **720**  
Foglio **144** Particella **721**  
(INTERNO) 35; VIA COMUNALE-CONTESSA  
PRIMO LOTTO-PAL.16 Piano PT - P1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/10/2004 in atti dal 23/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1783/2004)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/144

 **dal 08/05/2009 al 04/04/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**  
(INTERNO) 35; VIA COMUNALE-CONTESSA  
PRIMO LOTTO-PAL.16 Piano PT - P1

Variazione del 08/05/2009 Pratica n. ME0176826 in atti dal 08/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16090.1/2009)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 144 pla 720 sub per allineamento mappe

 **dal 04/04/2014 al 22/04/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**  
VIA COMUNALE-CONTESSA PRIMO LOTTO-  
PAL.16; VIA COMUNALE Piano PT - P1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2014 Pratica n. ME0161109 in atti dal 04/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111463.1/2014)

 **dal 22/04/2014 al 05/08/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2014 Pratica n. ME0180667 in atti dal 22/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 123918.1/2014)

VIA COMUNALE Piano PT - P1

**dal 05/08/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

VIA COMUNALE Piano T - 1

VARIAZIONE del 05/08/2015 Pratica n. ME0127312 in atti dal 05/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40149.1/2015)

**> Dati di classamento**

**dal 23/10/2004 al 08/05/2009**

**Immobile predecessore**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Foglio **144** Particella **720**

Foglio **144** Particella **721**

Rendita: **Euro 108,46**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4<sup>c</sup>**, Classe **8**, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/10/2004 in atti dal 23/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1783/2004)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 2/144

**dal 08/05/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **5**

Foglio **144** Particella **718** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 108,46**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4<sup>c</sup>**, Classe **8**, Consistenza **6,0 vani**

Variazione del 08/05/2009 Pratica n. ME0176826 in atti dal 08/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16090.1/2009)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 144 pla 720 sub per allineamento mappe

**> Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 144 Particella 718 Sub. 1

1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/10/2004 in atti dal 23/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1783/2004)

2. Atto del 12/02/2008 Pubblico ufficiale CATANESE CARMELA FLAVIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13853 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6085.1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal

Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **14/10/2024**  
Ora: **14:48:37**  
Numero Pratica: **T239217/2024**  
Pag: **4 - Segue**

ME) il 02/01/1927

03/03/2008

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
12/02/2008 Repertorio n. 13853 - NOTA 6085/2008  
CANC. ANN. Voltura n. 8364.1/2008 - Pratica n.  
ME0077108 in atti dal 14/03/2008

03/2009

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 144 Particella 718 Sub. 1

027

4. del 08/05/2009 Pratica n. ME0176826 in atti dal  
08/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 16090.1/2009)

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

MESSINA (F158) (ME)  
Foglio **144** Particella **721**  
Foglio **144** Particella **720**  
Foglio **144** Particella **718** Subalterno **1**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

*Legenda*

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
*- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare*





foto n. 21 – Vill. UNRA



foto n. 22 – Vill. UNRA

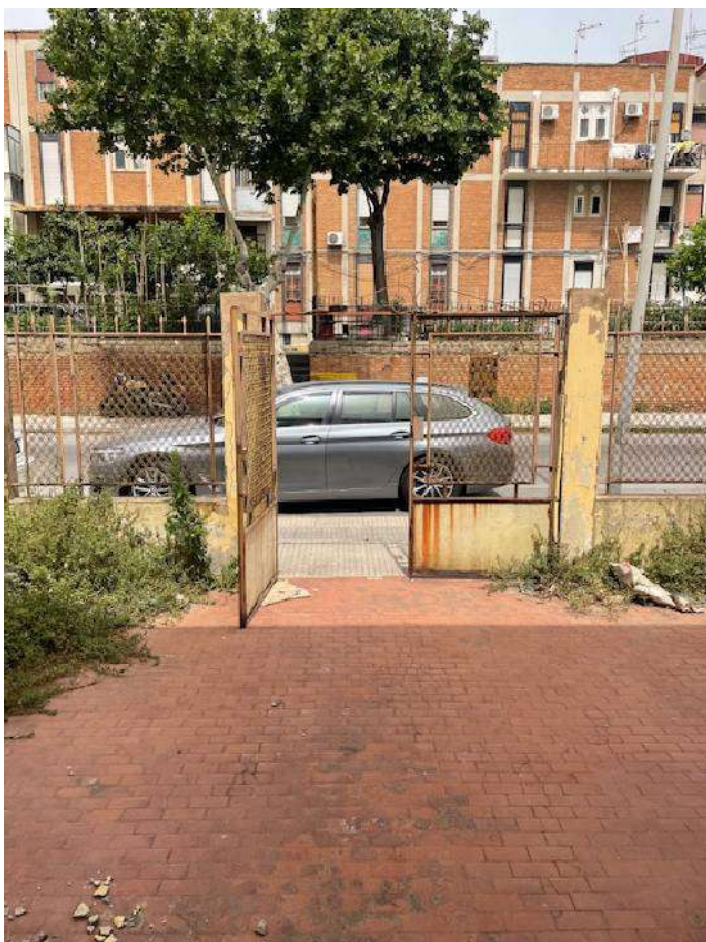


foto n. 23 – Vill. UNRA



foto n. 24 – Vill. UNRA





foto n. 25 – Vill. UNRA



foto n. 26 – Vill. UNRA



foto n. 27 – Vill. UNRA



foto n. 28 – Vill. UNRA



foto n. 29 – Vill. UNRA



foto n. 30 – Vill. UNRA



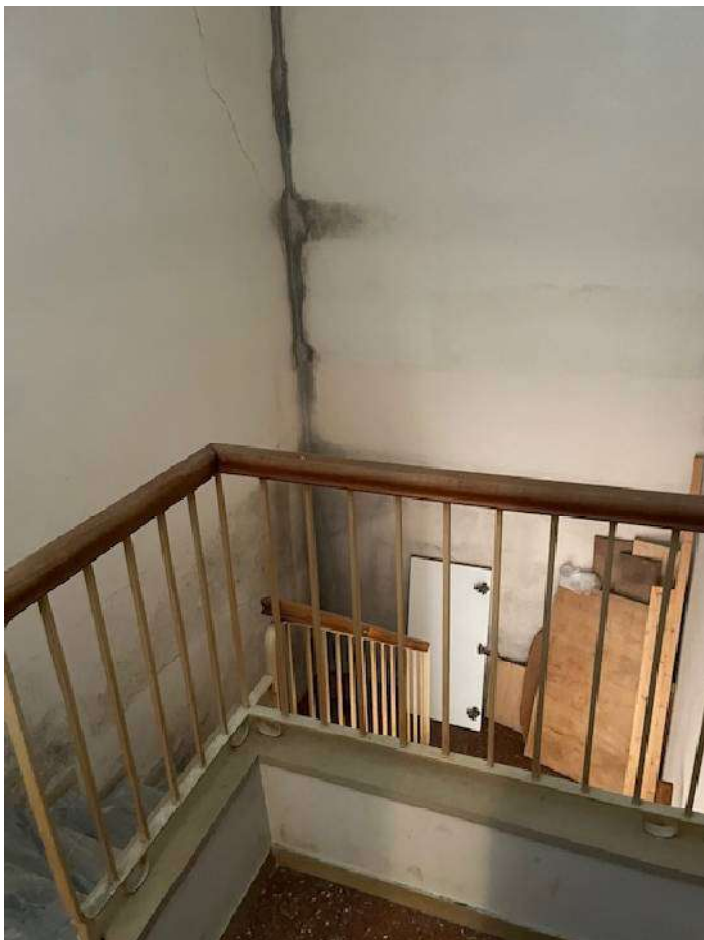


foto n. 31 – Vill. UNRA

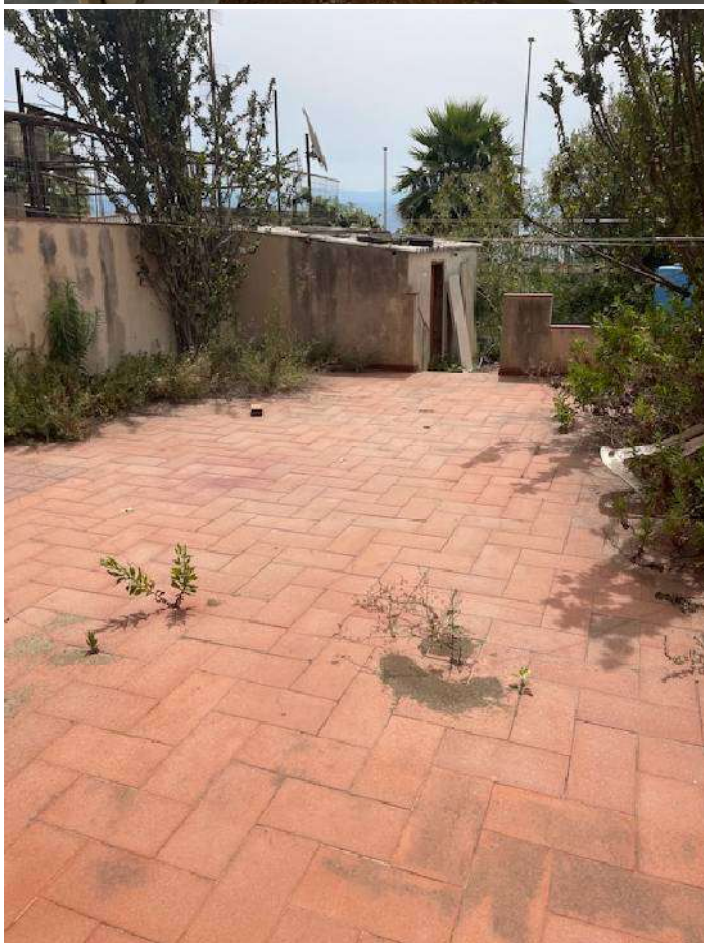


foto n. 32 – Vill. UNRA



foto n. 33 – Vill. UNRA



foto n. 34 – Vill. UNRA