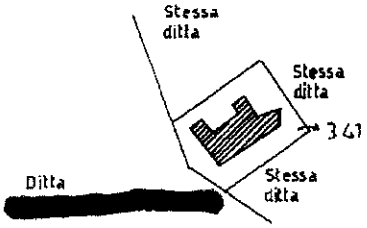
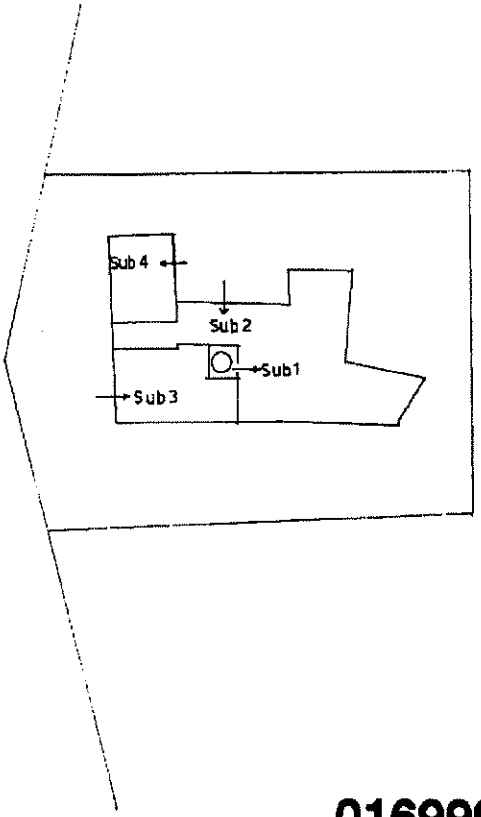
ALLEGATO 1

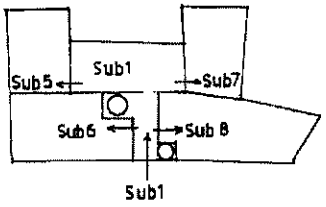
ELABORATO PLANIMETRICO
COMUNE DI MESSINA
Foglio 85 Particella 341
Tipo Mappale Nº 76726 del 11-9-1985





Sub1 - bene comune non censibile
Sub2 = Appartamento PIANO T
Sub3 = " " "
Sub4 = " " "
Sub5 = " PIANO 1°
Sub6 = " " "
Sub7 = " " "
Sub8 = " " "

0169995



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2021 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 85 - Particella: 341 - Elaborato planimetrico >
nesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9491f1bdd0a74

Ultima planimetria in atti

VALORE VENALE DEL FONDO = 42.350 + 1.918 = 44.268 EURO

3.2 FABBRICATO

3.2.1. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato, realizzato all'inizio degli anni '80, risulta posizionato nel lotto di terreno sopra descritto.

In particolare la costruzione, constando di un piano seminterrato e di un primo piano, risulta a due elevazioni f.t. dal lato del prospetto nord ed a una elevazione f.t. dal lato del prospetto sud.

In posizione decentrata rispetto all'intero lotto di terreno, esso confina, per tutti e quattro i lati, con il terreno di proprietà della stessa ditta ed è raggiungibile tramite una strada privata poderale carrozzabile, che si diparte dalla strada comunale.

La struttura portante dell'immobile è un'intelaiatura di travi e pilastri formanti tra loro maglie chiuse; i solai di piano sono realizzati in latero cemento, mentre le murature di tamponamento esterne sono in laterizio.

Tale immobile è costituito, a piano terra, da una cucina, due bagni, un ripostiglio, un soggiorno, due camere da letto e da tre ampi vani posti nella parte retrostante del fabbricato che risulta interrata.

Al primo piano sono stati realizzati quattro monolocali (camera da letto, angolo di cottura e bagno) ed un ampio terrazzo; l'accesso ai vari monolocali e al terrazzo è garantito da un disimpegno comune.

Dei quatto monolocali posti al primo piano, tre risultano non ancora rifiniti (collocazione dei pavimenti e del rivestimento delle pareti nei servizi) mentre un quarto risulta completato.

I due piani sono collegati da una scala interna in ferro a chiocciola.

La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina, aventi altezza di 2 m, sono realizzati con piastrelle di ceramica delle dimensioni 20x20, i vani restanti risultano pavimentati con mattonelle in ceramica 30x30.

Le porte interne sono in legno, gli infissi interni sono in alluminio, mentre gli infissi esterni sono serrande in plastica.

Attualmente il fabbricato risulta disabitato ed utilizzato dai proprietari solo saltuariamente.

In generale lo stato di conservazione del fabbricato può definirsi non buono.

3.2.2. Rilievi eseguiti

Per adempiere al mandato conferitogli, durante il sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato misurazioni planimetriche, ha scattato delle fotografie, in modo da ottenere, attraverso un esame comparato con le planimetrie, un quadro completo della situazione.

Ha, inoltre, eseguito ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Messina ed ha raccolto le informazioni riportate nella seguente tabella:

Tabella n° 5 - (ESTREMI CATASTALI FABBRICATO)

N°	FOGLIO	PART.	SUB	PIANO	CATEGORIA	DITTA
1	85	341	2	P.T	A/4	[redacted]
2	85	341	3	P.T	A/4	
3	85	341	4	P.T	A/4	
4	85	341	5	P.1	A/4	
5	85	341	6	P.1	A/4	
6	85	341	7	P.1	A/4	
7	85	341	8	P.1	A/4	

In base ai rilievi eseguiti, le superfici dell'immobile risultano come di seguito riportato, (vedi piante stato di fatto allegate):

- superficie complessiva coperta P.T.
  (part.341 sub 2-3-4): mq. 209.0
- superficie complessiva coperta P.1.:
  (part.341 sub 6 monolocale rifinito) mq. 40.0
- superficie terrazzo primo piano: mq. 35.0
- superficie complessiva coperta P.1.:
  (part.341 sub 5-7-8 monolocali da rifinire) mq. 118.0
- superficie corte fabbricato: mq. 621.0

Ai fini della stima verranno, pertanto, considerate le seguenti superfici virtuali:

- P.T. superficie virtuale = 209 mq
- P.1. superficie virtuale = 40+0.7X118+0.1x35=126 mq
- Superficie corte = 621 mq

3.2.3. Regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Messina risulta che il vecchio fabbricato rurale, realizzato in data antecedente al 1.09.1967, nell'anno '82 è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento; per tali lavori, eseguiti senza concessione edilizia, è stata presentata al Comune di Messina domanda di sanatoria nell'anno 1985 prot. 7198, così come si evince dalla documentazione allegata alla presente relazione.

Dalle informazioni ottenute dai tecnici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Messina è stato possibile quantificate le voci di spesa, per il completamento dell'iter amministrativo dell'istanza di sanatoria edilizia e l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni, (vedi tabella che segue):

Tabella n° 6 - (SPESE SANATORIA EDILIZIA)

N°	VOCE	IMPORTO IN EURO
1	OBLAZIONE	IMPORTO PAGATO
2	ONERI DI URBANIZZAZZIONE	1500,00 (EURO)
3	COSTO DI COSTRUZIONE	2789,00 (EURO)
4	DIRITTI COMUNALI	25,82 EURO
5	TRASCRIZIONE CONCESSIONE	250,00 EURO
6	SPESE TECNICHE (REDAZIONE C.I.S.)	500,00 (EURO)

7	SPESE TECNICHE (REDAZIONE PROGETTO PER VINCOLO IDROGEOLOGICO)	1000,00 (EURO)
	Totale spese	6064,82 (EURO)