

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA FARO"

Il compendio è costituito da più corpi di fabbrica disposti a padiglioni isolati, occupa una superficie censuaria complessiva di m² 19.806, compresa l'area di sedime dei fabbricati esistenti.

Il complesso immobiliare, denominato "COLONIA POSTELETEGRAFICI" è stato inaugurato il 9/09/1935 e, secondo i programmi dell'epoca era destinato per i figli dei dipendenti di quella Amministrazione. I padiglioni furono progettati in stile razionale dagli ingg. Giuseppe Paleologo e Armando Danesi.

Alla data odierna di presenta in stato di abbandono e versa in condizioni di degrado.

DATI CATASTALI

Il compendio, all'attualità, è intestato all' "Istituto Pos. Telegrafico" con sede in Roma e risulta identificato al Catasto del Comune di Messina con gli identificativi di seguito riportati:

al Catasto Terreni

foglio	part.	qualità	superficie m2	Reddito
47	498	Ente urbano	19.444	/
47	659	Ente urbano	269	/
47	661	Ente urbano	93	/

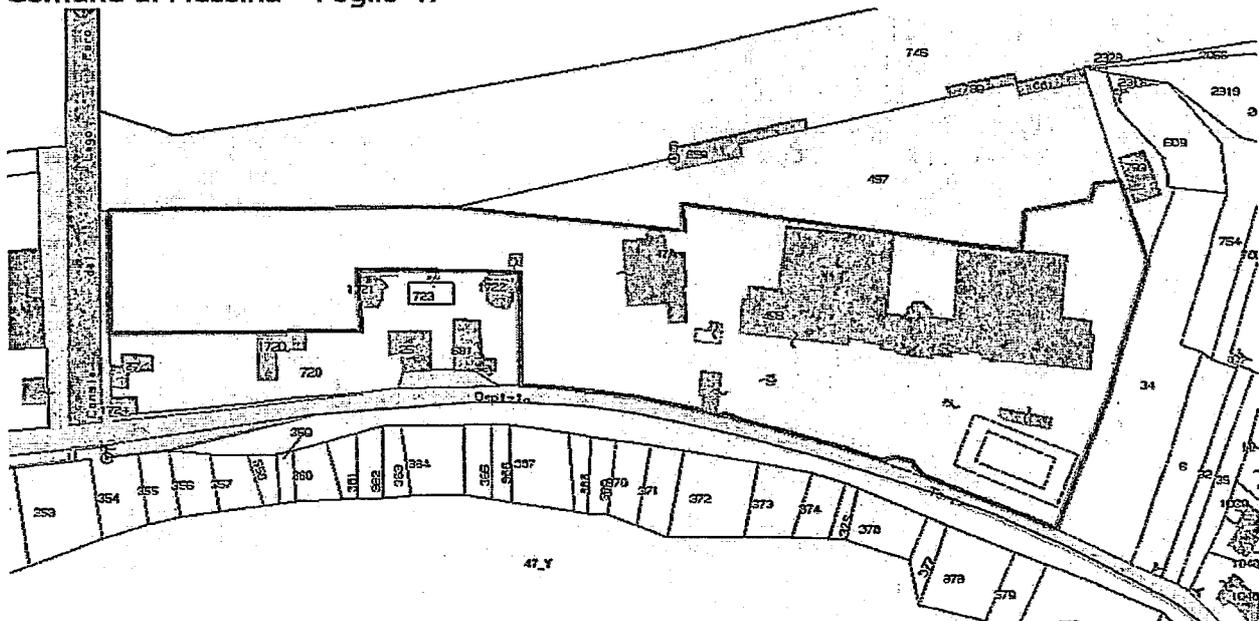
al Catasto Fabbricati

foglio	part.	sub	categoria	classe	consistenza m3	Rendita-€
47	498	1	B/1	1	25829	24.011,15
47	659	1	B/1	1	266	247,28
47	661	1	B/1	1	257	238,91

Indirizzo: via Interna Mortelle.

Il compendio è rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato

Comune di Messina - Foglio 47



CONSISTENZE

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C.

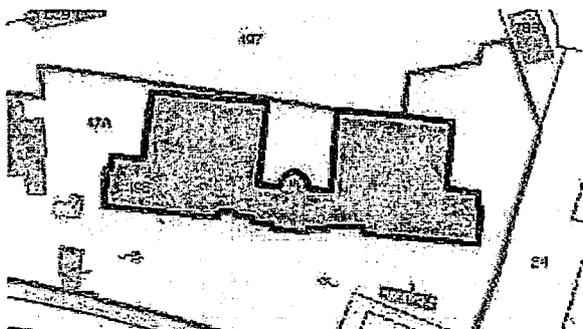
Nel caso in trattazione la consistenza è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio; più in specificatamente il calcolo delle consistenze è stato dedotto dal documento doc.fa (prot. 38613 del 7/02/2011) presentato dalla ditta proprietaria relativo alle uu.ii.uu. oggetto di valutazione.

Come già specificato il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica disposti a padiglioni isolati come illustrato di seguito:

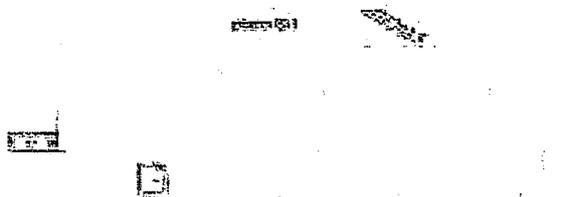
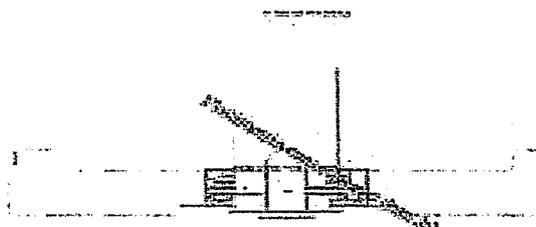
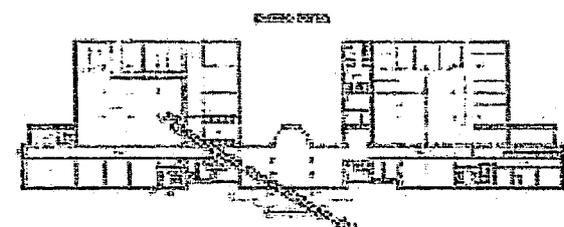
PARTICELLA 498 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 1

rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato:



Si sviluppa su due elevazioni fuori terra, oltre due ridottissime porzioni al piano seminterrato ed al piano secondo:

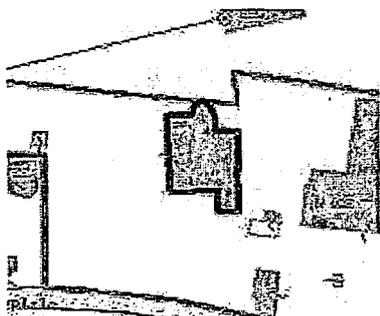


Piano Secondo

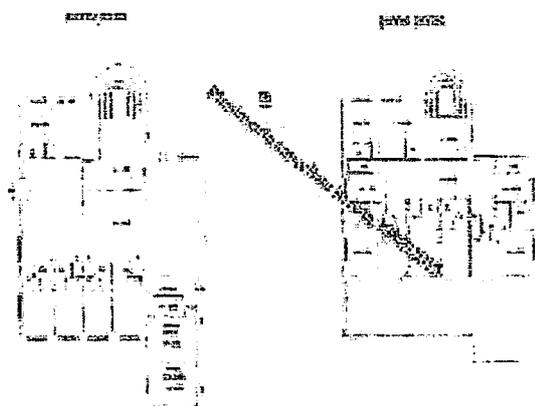


-Corpo di fabbrica 2

rappresentato nell'estratto di mappa catastale (fuori scala) di seguito riportato:

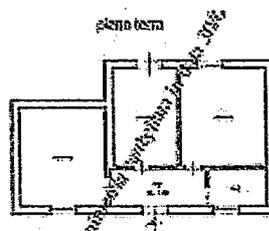
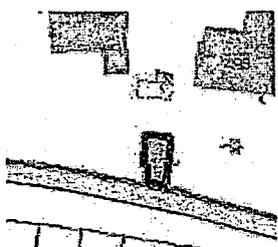


Si sviluppa su due elevazioni fuori terra:



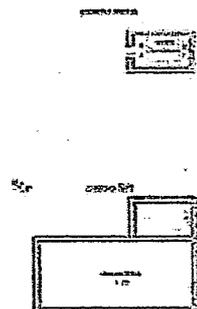
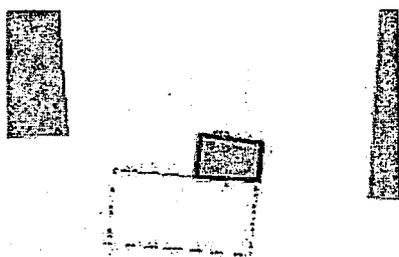
-Corpo di fabbrica 3

Fabbricato terraneo, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



-Corpo di fabbrica 4

Fabbricato destinato al piano terra a locale tecnologico e al piano seminterrato a riserva idrica; di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



-Corpo di fabbrica 5

Fabbricato terraneo destinato ad ospitare il gruppo elettrogeno, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):

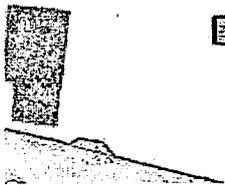


piano terra

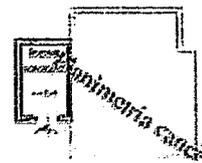


-Corpo di fabbrica 6

Locale tecnologico terraneo, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):

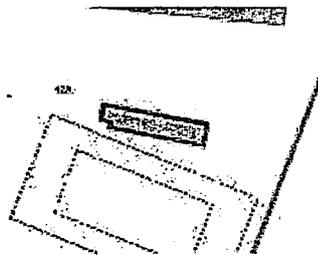


piano terra

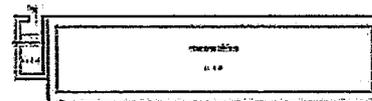


-Corpo di fabbrica 7

Fabbricato terraneo destinato a riserva idrica, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



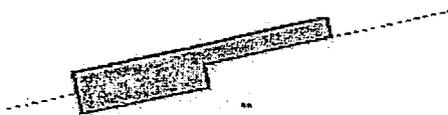
piano terra



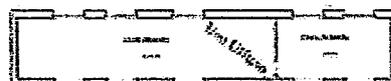
PARTICELLA 659 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 8

Fabbricato terraneo destinato a lavanderia e stenditoio, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



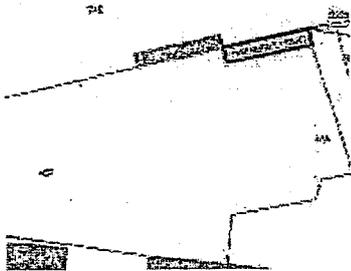
piano terra



PARTICELLA 661 SUB. 1

-Corpo di fabbrica 9

Fabbricato terraneo destinato a locale tecnologico, di seguito si riportano l'estratto di mappa e la planimetria catastale (entrambi fuori scala):



PIANO TERRA



La consistenza commerciale calcolata è riassunta nella seguente tabella sinottica, a tal proposito occorre specificare che da un punto di vista commerciale non può essere ignorato il diverso apprezzamento delle superfici principali rispetto a quelle accessorie o di servizio. Si è reso pertanto necessario il ragguglio di queste ultime attraverso coefficienti di omogeneizzazione (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 o secondo gli usi locali), al fine di ottenere la superficie totale commerciale ad uso residenziale.

num. loc.	piano	descrizione	altezza	sup. catastale m.	coefficiente	sup. commerciale m.
n.1	T	cucina	3,50/5,95	3,27,77	1	3,27,77
"	S/1	"	2,50	102,01	0,25	25,50
"	1°	"	5,00/7,10	359,84	1	359,84
"	2°	locali deposito	5,00/7,10	115,73	0,25	28,93
n.1	T	cucina	3,35/4,35	452,57	1	452,57
"	1°	"	2,50/3,00	310,32	1	310,32
n.1	T	"	3,20	69,33	1	69,33
n.4	T	loc. tecnologico	1,80	10,57	0,1	1,05
"	S/1	riarea idrica	2,30	55,05	0,15	8,25
n.5	T	riarea elettrogeno	2,10	14,44	0,15	2,17
n.5	T	loc. tecnologico	2,10	5,47	0,15	0,82
n.7	T	riarea idrica	2,10	60,49	0,15	9,07
n.8	T	lavanderia, lavanderia	2,65	86,31	0,25	21,58
n.9	T	locali deposito	2,70	88,53	0,25	22,13
superficie totale commerciale ad uso residenziale						4.543,61

Posizione urbanistico-edilizia

L'area su cui insiste il compendio ricade nel Piano Regolatore Generale di Messina - Variante Generale, approvato con D.D.R. n. 686/2002, in zona "A1 - immobili di interesse storico, monumentale o ambientale" regolata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione:

"Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza BB.CC.AA. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato

di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura.

Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A..

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo".

Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 33 sopra richiamato:

"Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia".

Nell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione vengono specificate/illustrate le peculiarità della destinazione residenziale:

"La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali relativi agli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita, dei centri commerciali locali urbani e dei medi centri commerciali (ad esclusione delle grandi strutture di vendita e dei grandi centri commerciali di cui all'art. 3 e all'4 del D.P.R.S. 11/07/2000) secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su parere della U.S.L. competente.

La destinazione residenziale si intende inoltre compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena. In ogni caso, la realizzazione di servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, direzionale, ricreativo e per il tempo libero, anche privati, di carattere urbano e di quartiere (con esclusione di ospedali ed istituti di pena) è consentita in tutte le zone omogenee "A" - "B" - "C" - "D", nel rispetto di indici, parametri e modalità esecutive indicati, nelle presenti norme, per ciascuna zona".

Il compendio immobiliare non risulta interessato da contratti di locazione né dalla documentazione agli atti si evince l'esistenza di alcuna servitù e/o diritti a favore di fondi dominanti e/o soggetti terzi, mentre sussistono prescrizioni relative all'uso dei cespiti.

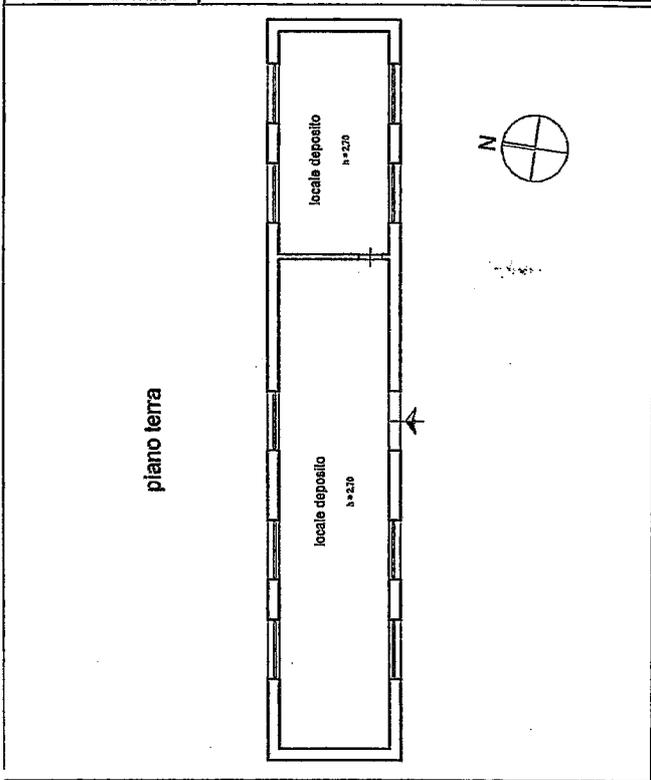
Con nota prot.10584 del 22.02.2019 allegata in copia, la Regione Sicilia - Assessorato dei Beni Culturali e Identità Siciliana ha autorizzato, ai sensi dell'art.56 - del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., l'alienazione del complesso immobiliare.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Pianimetria di n. i. n. in Comune di Messina	
Via Interna Mortelle. civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 661 Subalterno:	Completata da: Luca Russo Tecnico all'albo: Architetto Prov. Messina N. 595

all.2

Scheda n. 1 Scala 1:100



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

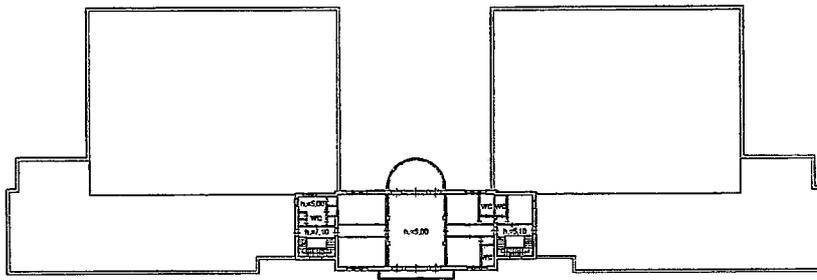
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di r.i.u. in Comune di Messina
Via Interna Mortelle. civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 438
Subalterno:

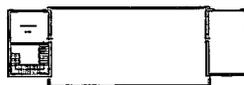
Compilata da:
Irrera Nunzio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Messina N. 596

Scheda n.1 Scala 1: 500

piano secondo



piano terzo



**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Messina

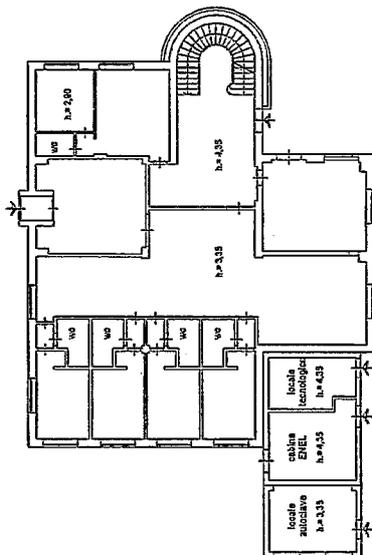
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Messina
Via Interna Mortelle. civ. _____

Identificativi Catastali:
Fazione: _____
Foglio: 47
Particella: 499
Subalterno: _____

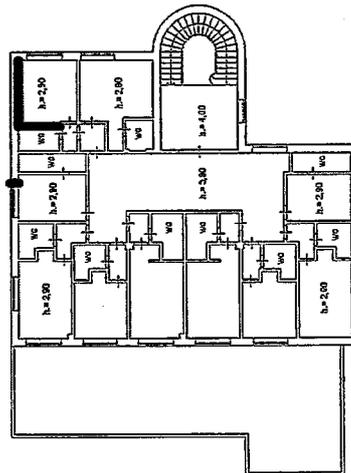
Compilata da:
Irene Muzio
Iscritta all'albo:
Architetti
Prov. Messina N. 596

Scheda n.2 Scala 1:200

piano terra 1:200



piano primo 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

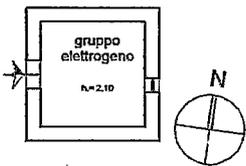
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di c.i.s.n. in Comune di Messina
Via Interna Mortelle. civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 47
Particella: 498
Subalterno: _____

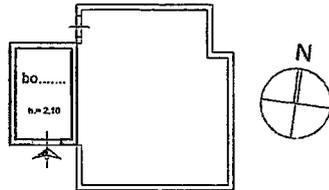
Compilata da:
Irene Ruffio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Messina N. 596

Scheda n.2 Scala 1:100

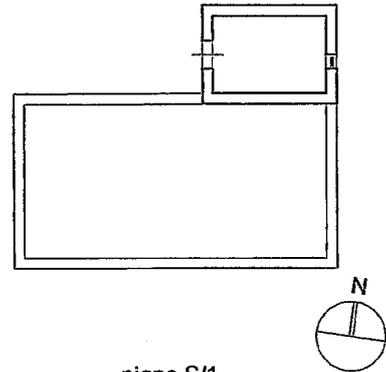
piano terra



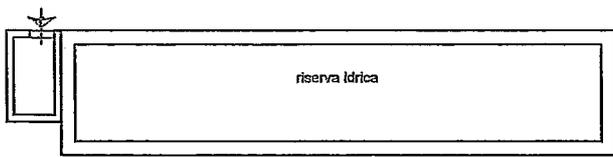
piano terra



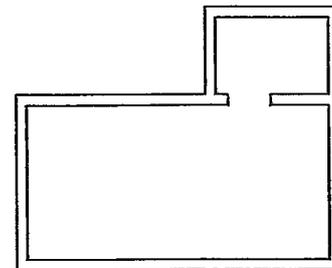
piano terra



piano terra



piano S/1



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. dal	
Planimetria di n. s. n. in Comune di Messina	
Via Intorno Mortelle. civ.	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	Ernesto Ruzio
Foglio: 47	Escritto all'albo:
Particella: 498	Architetti
Subalterno:	Prov. Messina N. 596

Scheda n. 3 Scala 1:200

