

OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA

Scheda Tecnica di Immobile per proposta di valutazione immobiliare

Località: MESSINA - viale Regina Margherita

Riferimenti catasto terreni

Foglio 109

- Particella 241
 - ✓ Ente urbano - 12.141 mq

Riferimenti catasto fabbricati

Foglio 109

- Particella 241
 - ✓ subalterno 2 - teatro
 - ✓ subalterno 3 - deposito
 - ✓ subalterno 4 - cabina ENEL
 - ✓ subalterno 5 - collegio
- Particella D - chiesa

Accessi

Un ingresso carrabile e pedonale da viale Regina Margherita n. 27

Un ingresso carrabile e pedonale da via Raimondo Ansalone

Disposizione planimetrica del complesso immobiliare

(cfr. vista satellitare)

- Corpo "A", con forma a C con appendice centrale, a tre elevazioni fuori terra, oltre ad una quarta parziale.
- Corpo "B", con forma a L, a tre elevazioni fuori terra e due interrato.
- Corpo "C", destinato a chiesa
- Corpo "D", destinato a teatro.

Esistono, inoltre, tre ampi cortili.

Consistenza metrica

(cfr. planimetrie vari piani)

- ❖ Corpo "A"
 - Piano terra
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 1.705 mq
 - ✓ Portico (superficie esterna coperta): circa 165 mq
 - Piano 1°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 1.870 mq
 - ✓ Cortile a livello (superficie esterna scoperta): circa 790 mq
 - Piano 2°

- ✓ Superficie interna lorda: circa 1.750 mq
- ✓ Terrazze (superficie esterna scoperta): circa 115 mq
- Piano 3°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 250 mq
- ❖ Corpo "B"
 - Piano terra
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 840 mq
 - Piano 1°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 840 mq
 - Piano 2°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 850 mq
 - ✓ Terrazze (superficie esterna scoperta): circa 410 mq
 - Piano Cantinato 1°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 620 mq
 - Piano Cantinato 2°
 - ✓ Superficie interna lorda: circa 450 mq
 - ✓ Cortili (superficie esterna scoperta): circa 300 mq
- ❖ Corpo "C" - Chiesa - circa 690 mq
- ❖ Corpo "D" - Teatro - circa 660 mq
- ❖ Cortile est - circa 1.325 mq
- ❖ Cortile centrale - circa 1.700 mq
- ❖ Cortile ovest - circa 995 mq
- ❖ Area d'ingresso e manovra - circa 1.270 mq

Calcolo della Superficie lorda commerciale

Viene calcolata nel rispetto della norma UNI 10750:2005.

- Superficie interna lorda: $1.705 + 1.870 + 1.750 + 250 + 840 + 840 + 850 + 620 + 450 + 690 + 660 = 10.525$ mq
- (nella somma delle superfici, cautelativamente, non viene tenuto conto della maggior valenza di quelle della chiesa e del teatro che riguardano edifici di maggior pregio e di maggiore altezza)*
- Aree esterne coperte (chiuse su tre lati): 165 mq
- Aree esterne scoperte: $790 + 115 + 410 + 300 + 1.325 + 1.700 + 995 + 1.270 = 6.905$ mq

Da cui risulta

$$10.525 + 0,35 \times 165 + 0,25 \times 6.905 = 12.309 \text{ mq}$$

Ed in cifra tonda si adotta una superficie commerciale lorda totale circa **12.300 mq**

Stima di larga massima

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2011, nella zona in oggetto, o per edifici adibiti ad attività del

terziario, si riscontra un valore unitario che varia 1.450 a 2.150 €/mq.
Applicando un valore cautelativo di 1.600 €/mq, inferiore al valore medio, si ricava un valore immobiliare, sommariamente stimato, pari a circa 19.680.000 € (euro diciannovemilioneicentottantamila/00).

Catania, ottobre 2011

Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Giovanni Costanza

Allegati

- ✓ Vista satellitare
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetria catastale teatro
- ✓ Planimetria catastale chiesa
- ✓ Planimetria secondo piano cantinato
- ✓ Planimetria primo piano cantinato
- ✓ Planimetria piano terra
- ✓ Planimetria piano primo
- ✓ Planimetria piano secondo
- ✓ Planimetria piano terzo



15° 33' 09.38" E 128° 12' 04.01" N

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
© 2010 TeleAtlas

Image © 2010 European Space Imaging

Via Trionfo

Via della Mura

Via Raimondo Anselone

Via Pietro Marquet

Via Balduino Mussone

Via Regina Margherita

© 2011 2006

Google
265 m Alt

B

C

D

A

cortile est

cortile central



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2011

Data: 25/07/2011 - Ora: 17.31.31
 Visura n.: T344499 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)										
		Provincia di MESSINA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 109 Particella: 241 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		109	241	2	2		D/3			Euro 18.933,31	(ALTRE) del 20/07/2011 n. 8543.1/2011 in atti dal 20/07/2011 (protocollo n. ME0215071) ERRORE COMMESSO VARIAZIONE CLASSAM.	
Indirizzo		VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano. T-1;										
INTESTATO												
N.	DATI DERIVANTI DA											
1	OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA con sede in CATANIA											
		CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI					
		00154890875*					(1) Proprieta per 1/1					
		ERRORE COMMESSO VARIAZIONE CLASSAM.										

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2011

Data: 30/06/2011 - Ora: 10.31.14
 Visura n.: T98300 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)												
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA												
Unità immobiliare		Foglio: 109 Particella: 241 Sub.: 3												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1		109	241	3	2		C/2	4	20 m ²	Euro 44,42				
Indirizzo		VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano: S1-T;												
Notifica		-												
INTESTATO		Partita												
N.							Mod.58					6677		
1		OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA con sede in CATANIA												
DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI												
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1999 Trascrizione n. 7486 .1/1999 in atti dal 06/04/1999 Repertorio n. : 53229 Rogante: MUSCARA' ACHILLE Sede: CATANIA												
		CODICE FISCALE 00154890875*												
		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000												

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2011

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA		
Unità immobiliare	Foglio: 109 Particella: 241 Sub.: 4		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		109	241	4	2		D/1			Euro 160,00	VARIAZIONE del 03/10/2002 n. 249722. 1/2002 in atti dal 29/04/2003 (protocollo n. 113296) CONVALIDA CLASSAMENTO DOCFA
Indirizzo											
INTESTATI											
VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano: S1:											

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA
1	ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA	
2	OPERA S.GIOVANNI BOSCO IN SICILIA con sede in CATANIA	
DATI DERIVANTI DA		
[ALTRE] del 03/10/2002 n. 3057.1/2002 in atti dal 03/10/2002 (protocollo n. 249722) MANCATA DENUNCIA		
CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
05779711000*		(1) Proprieta' per 1/2
00154890875*		(1) Proprieta' per 1/2

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2011

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA		
Unità immobiliare	Foglio: 109 Particella: 241 Sub.: 5		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		109	241	5	2		B/1	4	34746 m ²	Euro 53.834,41	
Indirizzo	VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano: S2-3;										
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA con sede in CATANIA										
										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
										00154890875*	(1) Proprieta per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2011

Data: 30/06/2011 - Ora: 10.46.16
Visura n.: T111202 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)								
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA								
Unità immobiliare		Foglio: 109 Particella: D								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza
1		109	D		2		E/7			
Indirizzo VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano. T.										
Notifica -										
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare										
INTESTATO										
N.	1 OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA con sede in CATANIA									
DATI DERIVANTI DA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1999 Trascrizione n. 7486 .1/1999 in atti dal 06/04/1999 Repertorio n. : 53229 Rogante: MUSCARA' ACHILLE Sede: CATANIA										
DONAZIONE ACCETTATA										
CODICE FISCALE 00154890875*										
(1) Proprieta' per 1000/1000										

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MOD. AN ICE
LIRE 800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 10-4-1939, n. 852)
via E. REGINA MARGHERITA
Planimetria di u.t.u. in Comune di MESSINA

CIV. 27

MODULINO
F. 79 (rev. 00)

Stato dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2011 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 109 - Particella: 241 - Subalterno: 2 >
VIALE REGINA MARGHERITA n. 27 piano: T-1;
STESSA DITTA

Allegato 5

MURLO DI SOSTEGNO
INTERCAPOLINE

PALCOSCENICO

CINE TEATRO S. LUIGI
SALA H=8,00

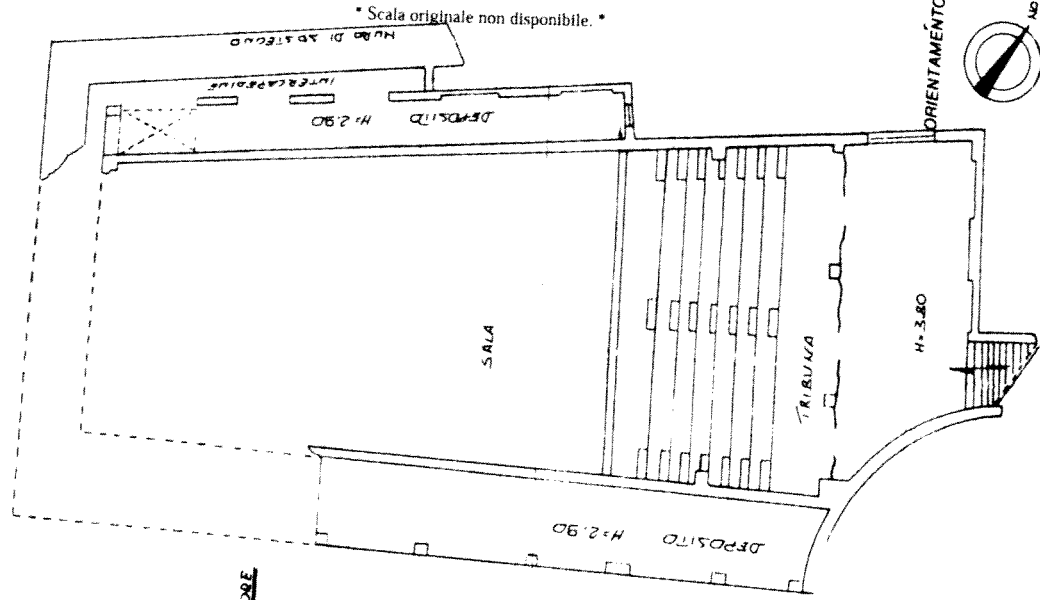
H=3,80

CORTILE

STESSA DITTA

PIANO TERRA

CHIESA STESSA DITTA



PIANO SUPERIORE



SCALA DI F.200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal INGEGNERE
(Firma) BORTI CARMELO
Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di MESSINA n. 746
data 13/03/06 Firma [Signature]

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali:
F. 109
n. 241 sub 2

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. 10 (1980/88)

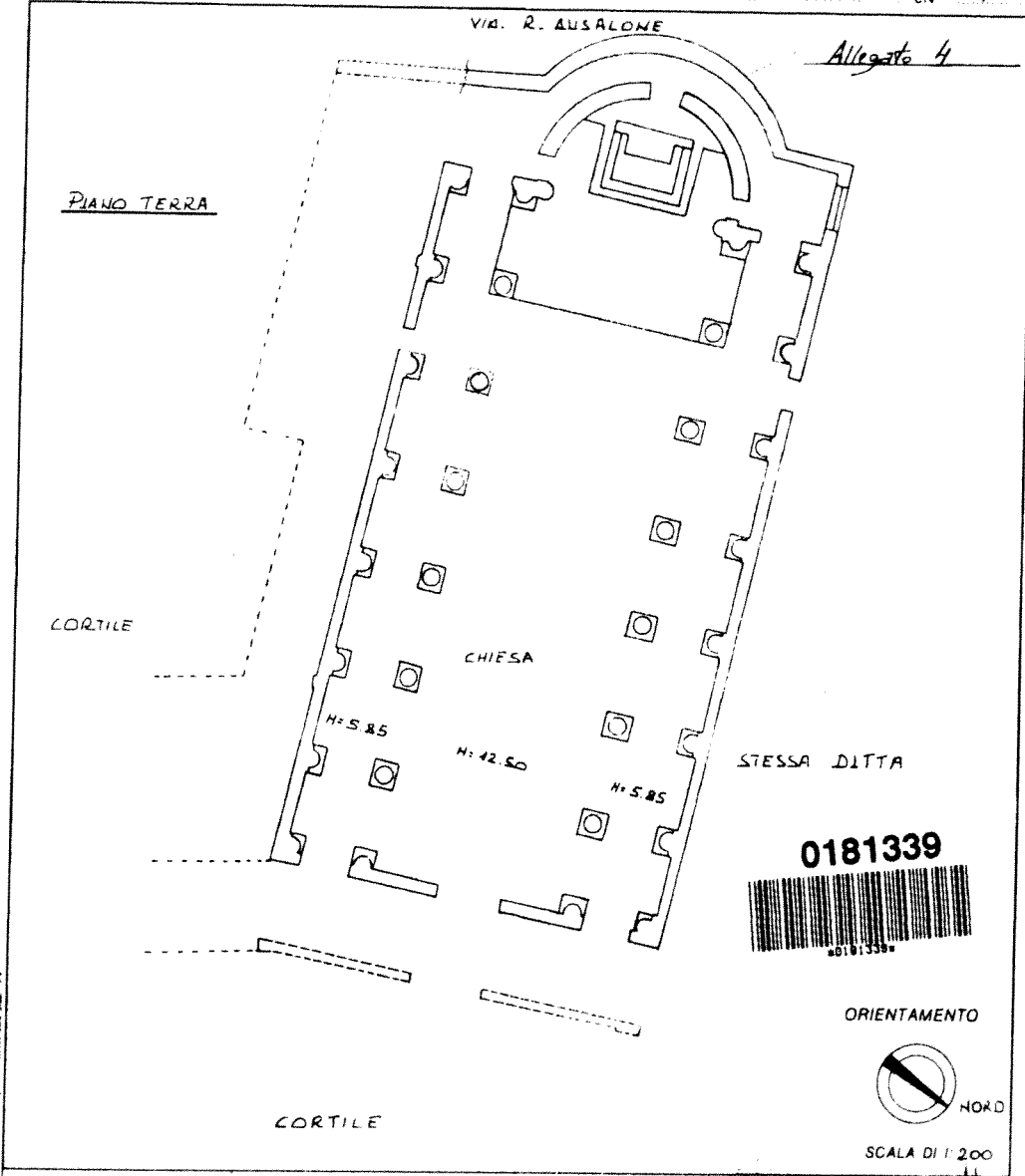


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 001 (CEU)

LIRE
500

Planimetria di U.T.U. in Comune di MESSINA via REGINA MARGHERITA civ. 27



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilato dal **INGEGNERE**
titolo, cognome e nome:
BORRI CARMELO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. **103**
n. **D** sub

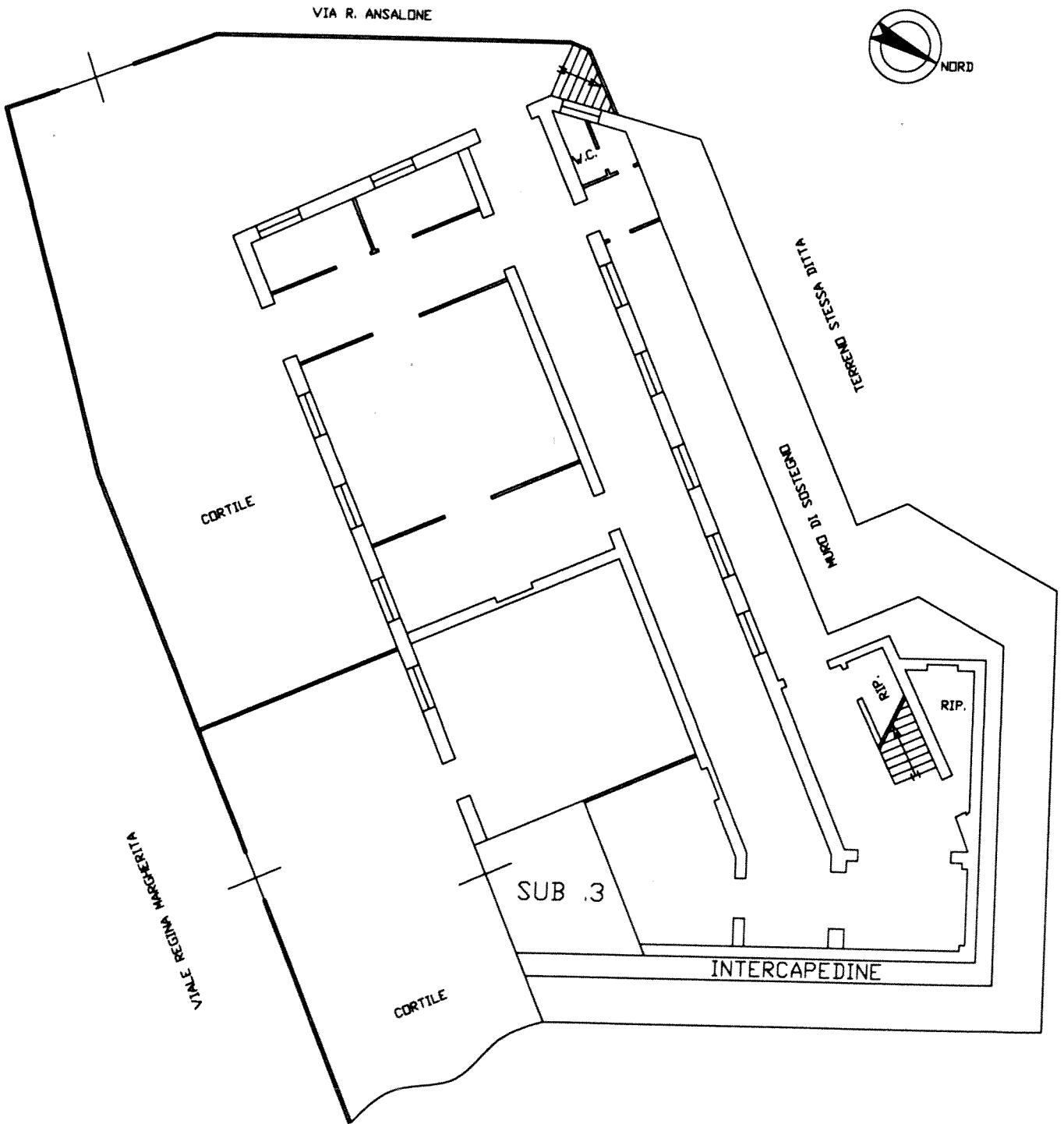
iscritto al albo degli **INGEGNERI**
della provincia di **MESSINA** n. **746**
data **15/03/96** Firma **[signature]**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2011 - Comune di MESSINA (P158) - < Foglio: 109 - Particella: 0 - Subalterno: 0 >
via REGINA MARGHERITA n. 27 piano: 1.

PIANO SECONDO SEMINTERRATO

scala 1:200

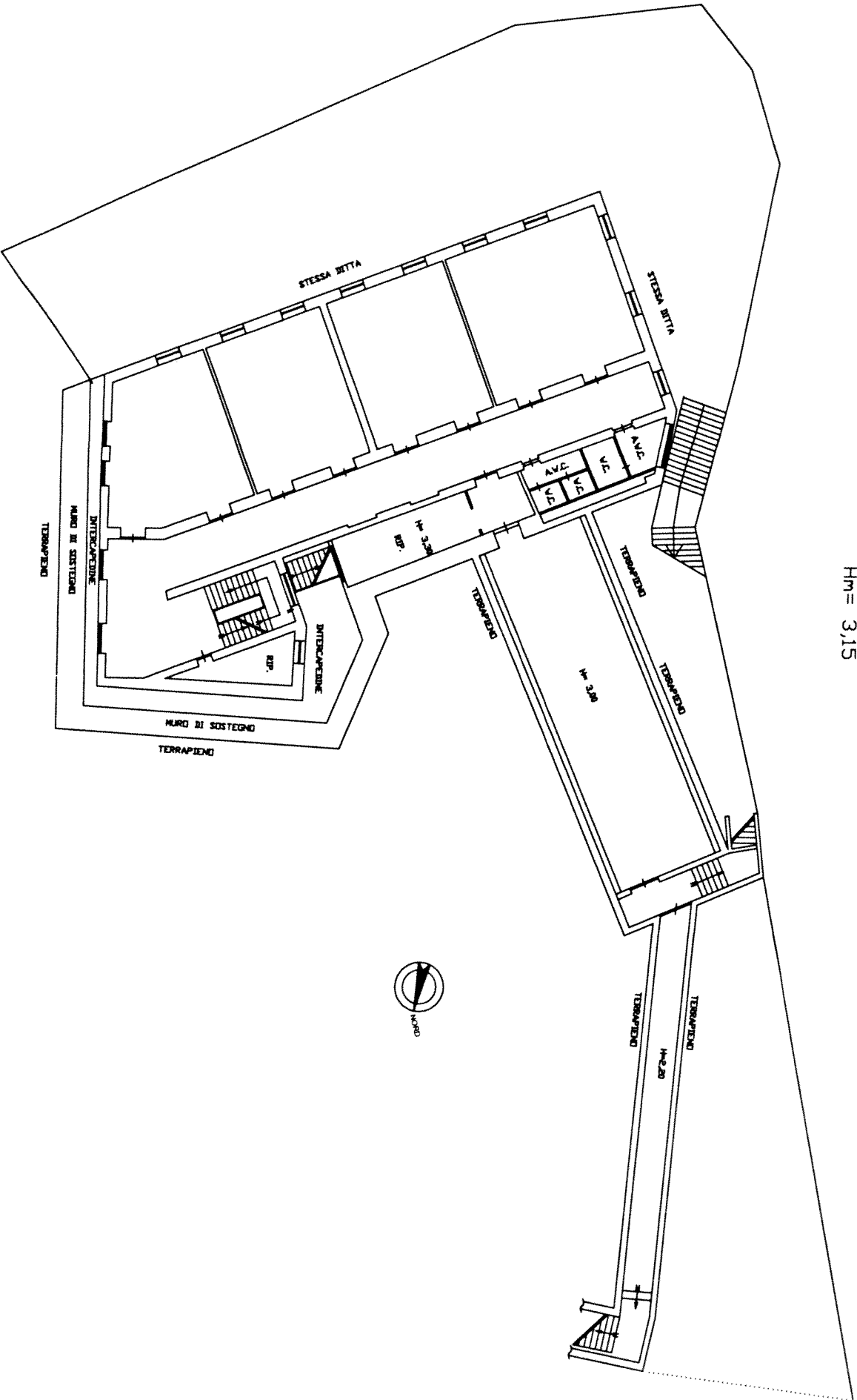
h=ml. 3,80

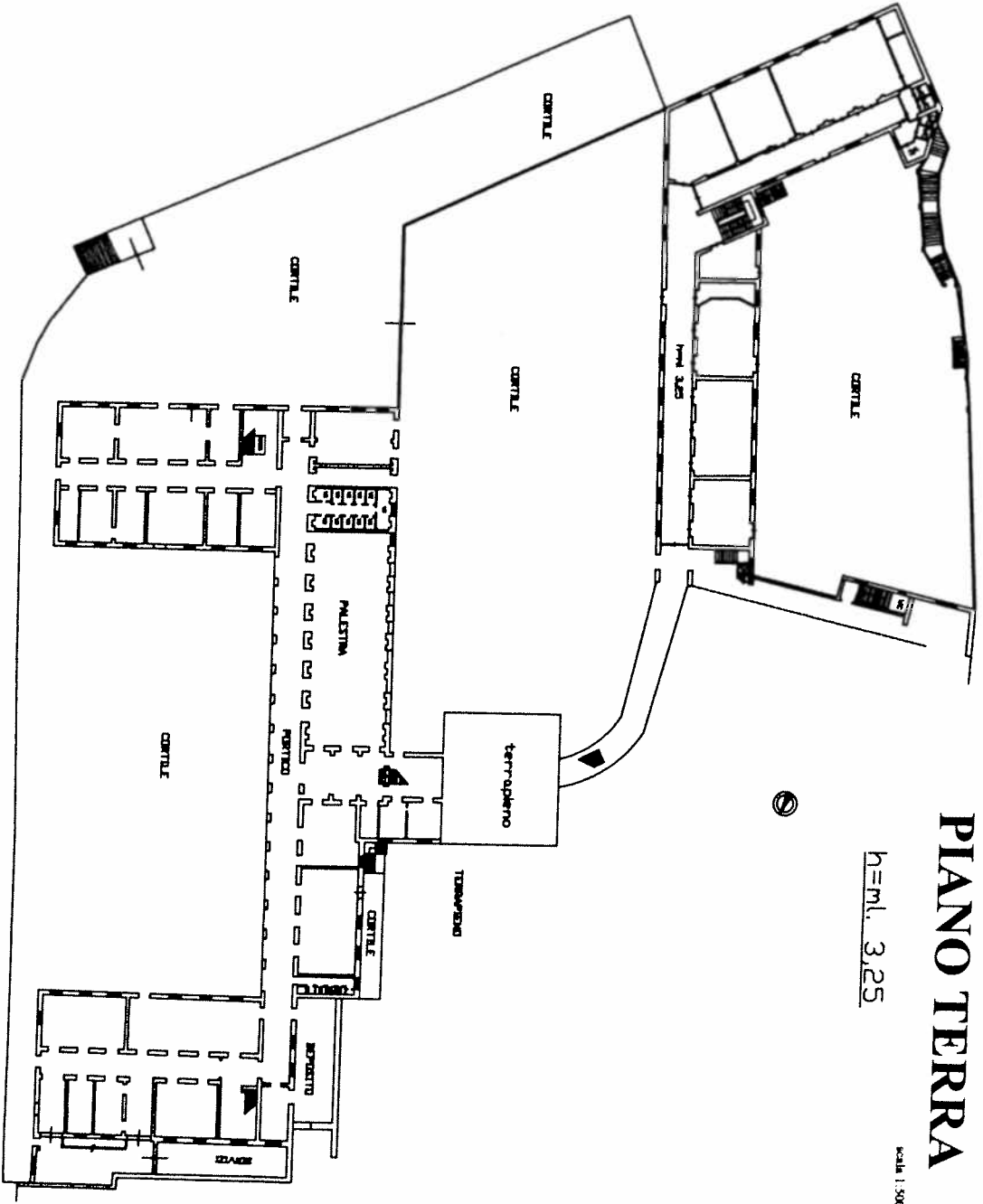


PIANO PRIMO SEMINTERRATO

Hm = 3,15

Scala 1:200





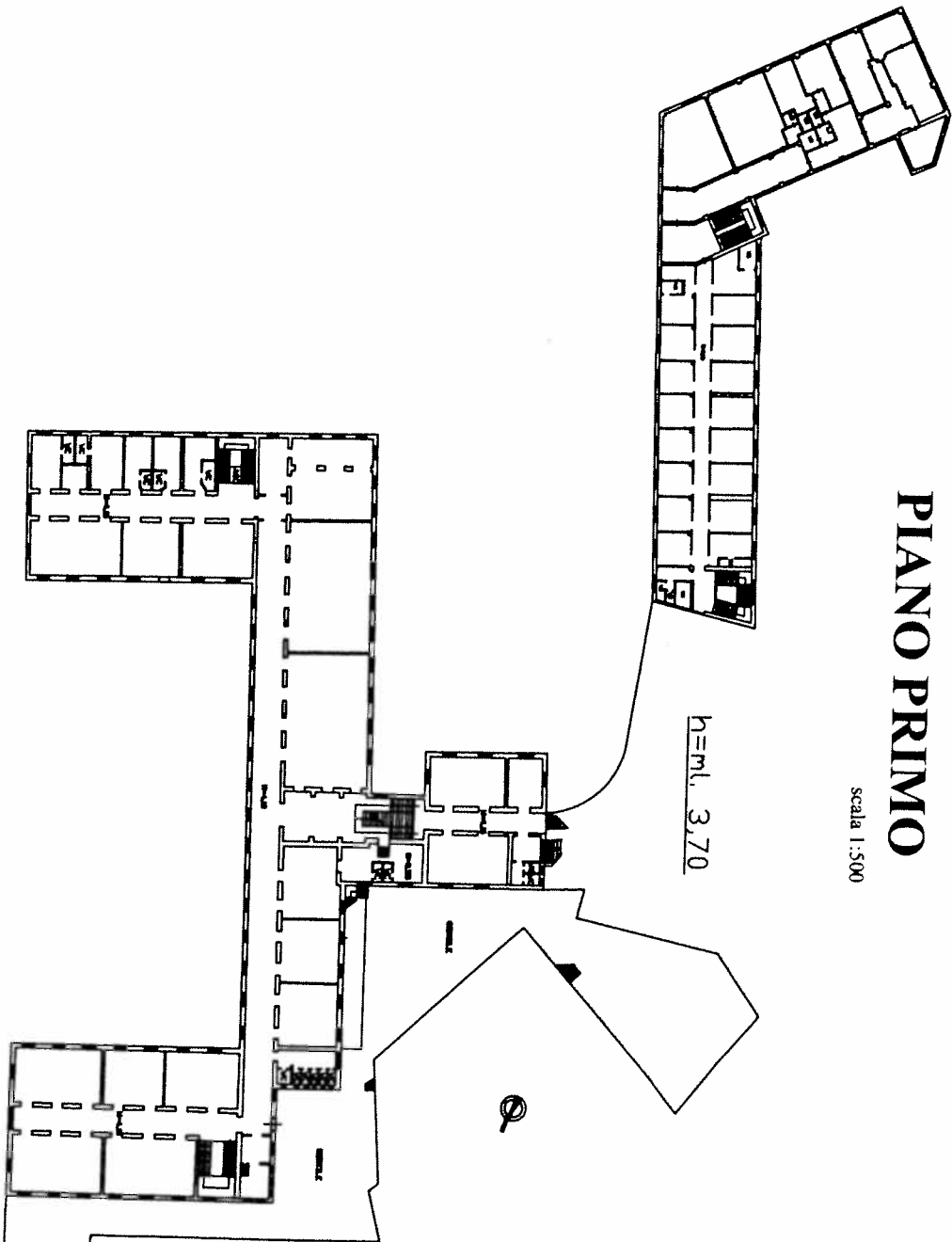
PIANO TERRA

h=ml. 3,25

scala 1:500

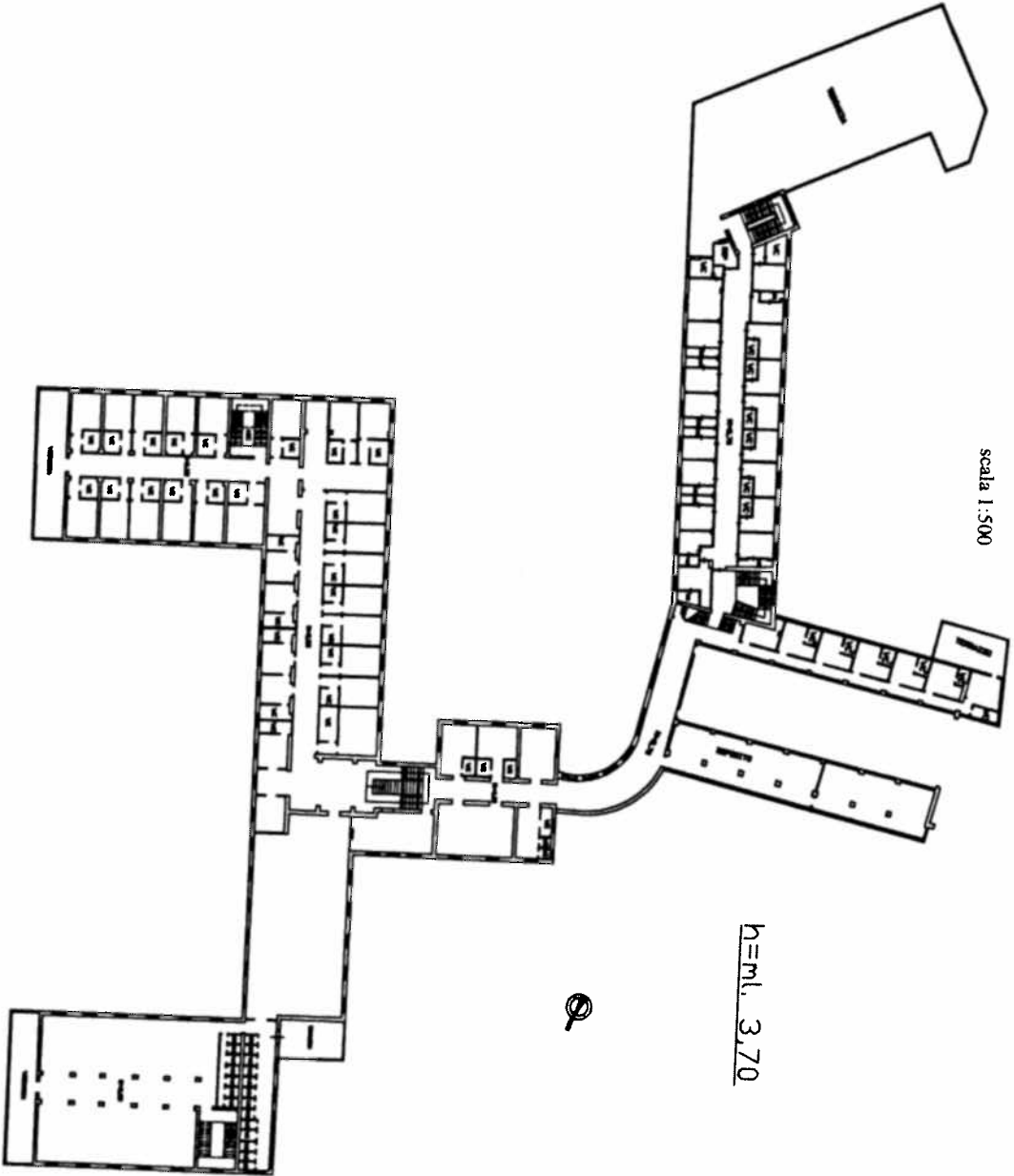
PIANO PRIMO

scala 1:500



PIANO SECONDO

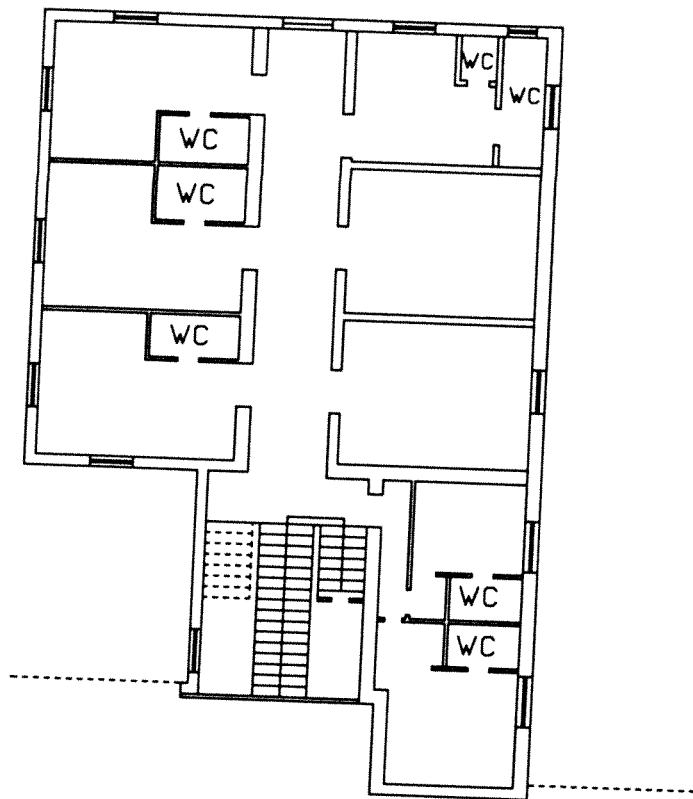
scala 1:500



h=ml. 3,70

PIANO TERZO

scala 1:200



H=3,40

