



# Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

## PROGETTO

Piano di lottizzazione convenzionata dei terreni siti nella contrada Cavaliere e ricadenti in zona C.1.3 - zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni

## PROGETTISTI

Project manager  
Arch. Giovanni Cattafi  
Arch. Mario Nastasi  
Arch. Santino Nastasi



**infoterri engineering srl**  
architettura e urbanistica

Società d'ingegneria - via Roma n° 167 - 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) tel. +39 090 9796770  
email: [infoterriengineering@alice.it](mailto:infoterriengineering@alice.it) - Registro imprese di Messina n° 02524280837 - C.F. e P.I. 02524282837

## COMMITTENTE

Calabrò Nunzio e Coppolino Benedetta

## ELABORATO

Copia conforme dei titoli di proprietà

D.2

File  
Rev.  
Mat.

1.0

Scala  
Data

Novembre 2015

NOTAIO  
Biondo Sebastiano

Repertorio n.37938/6645

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaundici.

Il giorno Ventiquattro del mese di Novembre.

In Barcellona Pozzo di Gotto nel mio studio di Via Roma n.221.

Avanti me dott. Sebastiano Biondo, notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, ed iscritto nel Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI:

1) da una parte

- LONGO Giovanna, nata a Messina il 14 Aprile 1939 e residente in Barcellona Pozzo di Gotto in Via Moleti n.66 codice fiscale LNG GNN 39D54 F158H vedova;

ed i figli:

- CRINO' Matilde Emanuela (in alcuni atti Crinò Matilde), nata a Barcellona Pozzo di Gotto il 18 Novembre 1965 ed ivi residente in Via Moleti n.66, codice fiscale CRN MLD 65S58 A638Y, la quale dichiara di essere coniugata in comunione di beni;

- e CRINO' Filippo, nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 6 Ottobre 1970 ed ivi residente in Via Trento n.55 codice fiscale CRN FPP 70R06 A638M, il quale dichiara di essere coniugato in separazione di beni.

2) dall'altra:

- Calabrò Nunzio nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 16 Gennaio 1941 ed ivi residente in Via Longano n.131/1, codice fiscale CLB NNZ 41A16 A638I il quale dichiara di essere coniugato in separazione dei beni.

Io notaio sono certo della identità personale dei comparenti i quali mi richiedono di ricevere quest'atto col quale convengono quanto segue:

- la signora Longo Giovanna ed i figli Crinò Matilde Emanuela e Crinò Filippo, con ogni garanzia di legge, unitamente e solidalmente, dichiarano di vendere, come vendono, al signor Calabrò Nunzio che dichiara di accettare ed acquistare:

- la piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile (zona C.1.3 secondo lo strumento urbanistico) in Barcellona Pozzo di Gotto, contrada Cavaliere, della superficie catastale di are quarantasei e centiare sessanta (are 46,60), confinante con proprietà dello stesso acquirente da due lati, con strada pubblica, e con terreno dei venditori, salvo se altri.

In catasto si individua al foglio 20 particella 1189 semin. arb. 2, are 08,81, redditi euro 6,37 ed euro 1,59 e particella 1196, pascolo arb. classe U, are 37,79, redditi di euro 6,83 ed euro 1,95 il tutto in ditta esatta.

Dichiarano, i venditori che quanto forma oggetto del presente



REGISTRATO

all'Agenzia delle Entrate  
di Barcellona P.G.

il 25/11/2014

N. 2291

TRASCritto

all'Agenzia del Territorio  
di Messina

il 25/11/2014

nn. 35348-25879

atto, costituisce parte di quanto loro pervenuto dalla successione legittima in morte di Crinò Giuseppe, rispettivamente marito e padre, nato a Barcellona Pozzo di Gotto l'11.11.1932 e deceduto a Vicenza il 18.11.1987, denuncia di successione n.311 vol.16, reg.ta il 4.07.1988.

Dichiarano i venditori che quanto venduto resta trasferito nello stato materiale e giuridico in cui si trova e come pervenuto e posseduto, con tutti i diritti inerenti, annessi connessi, dipendenze e pertinenze, franco e libero da ipoteche, sequestri, pignoramenti, tasse ed imposte arretrate e diritti pregiudizievoli in genere, libero e sgombrato da persone e cose, con la proprietà, disponibilità e possesso da oggi con quest'atto per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Dichiara la parte venditrice che l'appezzamento di terreno sopra descritto presenta tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto il 15 novembre 2011 prot.n.46744 del 9.11.2011 che al presente si allega sotto la lettera A, previa lettura da me notaio datane alle parti; dichiarano pure che dalla data del rilascio e fino ad oggi non sono intervenute modifiche dello strumento urbanistico riguardanti tale terreno e che a carico del terreno stesso non risulta trascritta alcuna ordinanza del sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata e non risulta percorso da incendio.

La vendita procede a corpo per il prezzo convenuto di 165.000,00 ( euro centosessantacinquemila virgola zero zero).

Le parti contraenti, ai sensi del D.L. n.223/2006 convertito in legge n.248/2006, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, previo richiamo ai sensi del D.P.R. n.445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false e reticenti, e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a)- che il corrispettivo della vendita viene pagato come segue:

- euro 45.000,00 ( euro quarantacinquemila/00) in data odierna, mediante tre assegni bancari non trasferibili di euro 15.000,00 cadauno, tratti sulla Banca Unicredit Spa, agenzia di Barcellona P.G., così distinti:

- n.3600343811 - 12 a favore di Longo Giovanna;

- n.3600343812 - 00 a favore di Crinò Matilde;

- n. 3600343813 - 01 a favore di Crinò Filippo; essi venditori, per quanto ad ognuno di spettanza, si ricevono detti assegni e rilasciano corrispondente quietanza, salvo buon fine;

- la restante somma a saldo di euro 120.000,00 ( euro centoventimila/00), senza interessi, sarà pagata a rate mensili costanti di euro 10.000,00 cadauna con scadenza la prima al 1° febbraio 2012 e così di mese in mese fino all'ultima rata



scadente il 1°.01.2013.

La parte venditrice accetta detta modalità di pagamento e rinunzia all'ipoteca legale.

b)- che il presente contratto è stato concluso senza l'opera di mediazione di un agente immobiliare o di un'agenzia immobiliare, per cui non è stato corrisposto alcun compenso a titolo di mediazione.

Le parti dichiarano di essere estranee e di rinunziare ad iscrizioni di ufficio.

Le spese del presente atto e dipendenti restano a carico del compratore.

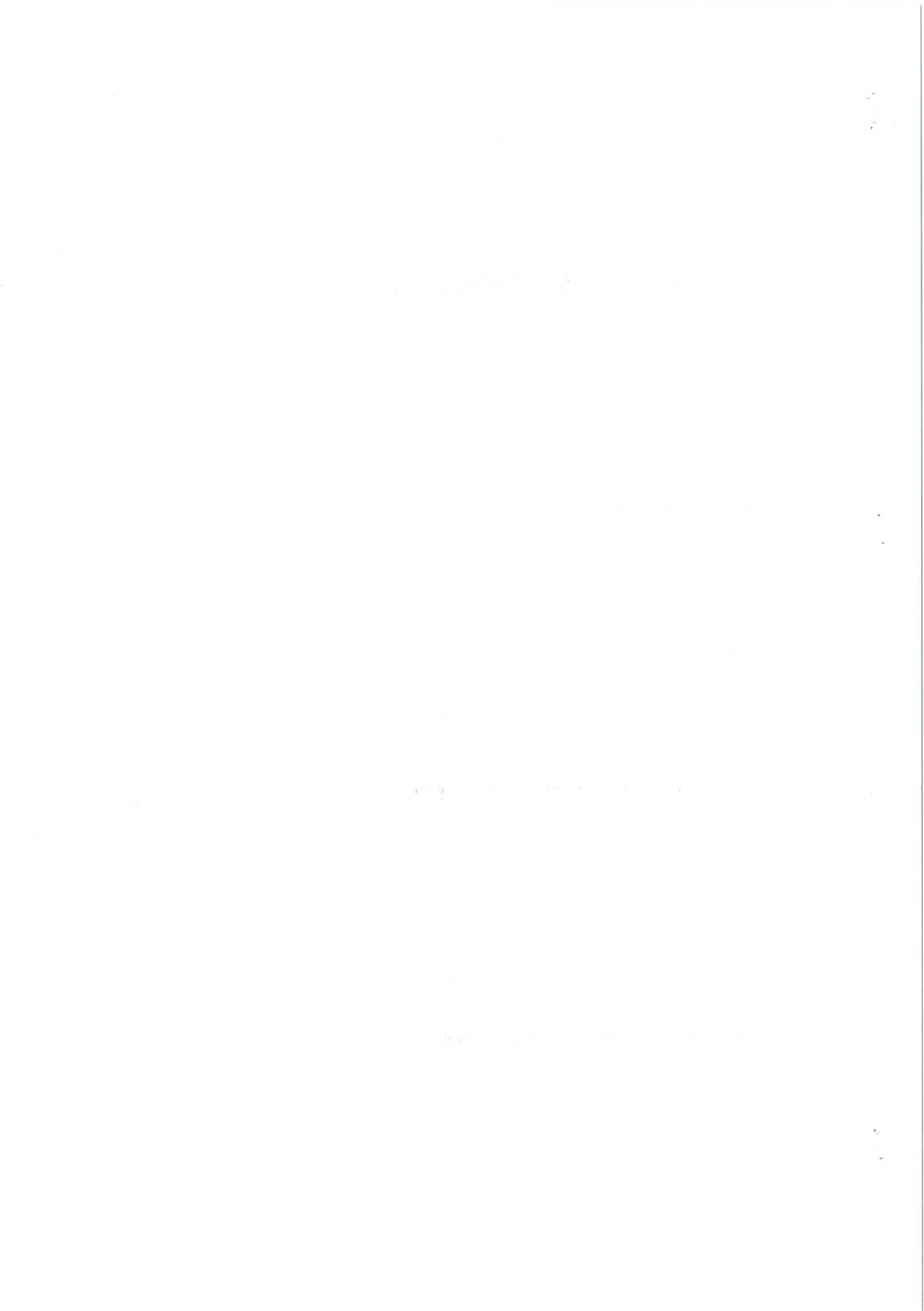
Le parti dichiarano che il prezzo convenuto è in linea con la perizia di stima eseguita ai sensi della Legge 28.12.2001 n.448 e D.L. 24.12.2002 n.282 convertito in legge 21.02.2003 n.27 modificato con D.L. 13.05.2011 convertito nella legge 12.07.2011 n.106, per conto dei venditori, dall'Arch. Giovanni Cattafi, residente in Furnari ed asseverata davanti al Cancelliere presso il Tribunale di Barcellona P.G. con verbale di giuramento del 24.11.2011.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'allegato e dispensano me notaio dalla lettura del medesimo.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto da me in parte dattiloscritto ed in parte scritto di mio pugno su due fogli di cata dei quali occupa facciate cinque e quanto in questa sesta fin qui.

Da me letto ai comparenti che lo approvano, confermano e sottoscrivono alle ore diciannove e minuti trenta.

F.ti Giovanna Longo, Filippo Crinò, Crinò Matilde Emanuela, Calabrò Nunzio, Sebastiano Biondo Notaio.



Allegato A OU 2738/6665



## COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

- VI Settore -

*Servizio Pianificazione Territoriale e Strumenti Urbanistici*

### IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza del Sig. CRINO' FILIPPO

assunta agli atti di questo Comune al prot. N° 46744 del 09/11/2011;

VISTO il Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune approvato con D.D. n. 106 del 08/02/2007 emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente pubblicato nella G.U.R.S. n° 20 del 27/04/07 parte 1°.

### CERTIFICA

CHE i terreni siti nel Comune di Barcellona P.G., nel "Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio", approvato con D.D. n. 106 del 08.02.2007 pubblicata nella G.U.R.S. n° 20 del 27/04/2007 parte 1° ed individuati nel catasto come segue, hanno la seguente destinazione urbanistica:

#### FOGLIO N° 20

PART. N. 1189 : PARTE ZONA C.1.3 (ART. 123 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI MARGINE URBANO E DELLE FRAZIONI, DI PROGETTO) CON PARTE IN FASCIA DI RISPETTO TORRENTI D.L. 27/06/1985 N° 312 (GALASSO) , PARTE ZONA FP.7 (ART. 44 - PARCO ARCHEOLOGICO NATURALISTICO DI C.DA CAVALIERE) CON PARTE IN FASCIA DI RISPETTO TORRENTI D.L. 27/06/1985 N° 312 (GALASSO)

PART. N. 1196 : ZONA C.1.3 (ART. 123 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI MARGINE URBANO E DELLE FRAZIONI, DI PROGETTO)

TUTTO IN VINCOLO IDROGEOLOGICO (ART. 36 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE. CORSI D'ACQUA, FASCIA COSTIERA, BOSCHI, USI CIVICI, FASCE DI RISPETTO DEI BOSCHI, VINCOLO IDROGEOLOGICO)

L'utilizzo di tale terreno è regolato dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico di cui sopra, queste recitano:

#### ART. 123

**C.1.3 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI MARGINE URBANO E DELLE FRAZIONI, DI PROGETTO**  
(12,23 ha)

La zona "C.1.3" comprende aree di edilizia residenziale di espansione e di margine urbano e delle frazioni a bassa densità con tipologia "a case isolate".

Nella zona "C.1.3" le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di Piani di Lottizzazioni (P.di L.) convenzionata con una superficie massima di intervento pari a metri quadri 10.000 e comunque secondo le norme del Titolo VII – Capo I e Capo II del Regolamento Edilizio nonché dal precedente art. 12 di queste N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali.

Nell'ambito del "P.di L." l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:



- lotto minimo: metri quadri 600, con limite di accorpamento massimo di n° due lotti, sempre con tipologia a casa isolata.
- indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,75 m3/ metro quadro;
- rapporto di copertura massimo (Rc): 1/3 del lotto di pertinenza;
- altezza massima : metri 7,5 e due elevazioni fuori terra;
- distanza minima dai confini e dagli allineamenti stradali: metri 5,00.

Il progetto di "P.di L." dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzatura alberghiera l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,5 m3 / metro quadro con altezza massima di 11,00 metri. È consentito l'accorpamento di più lotti. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### ART. 44

#### Fp.7 – PARCO ARCHEOLOGICO NATURALISTICO DI C.da CAVALIERE (86,77 ha)

L'ambito del "Parco archeologico – naturalistico di C.da Cavaliere" è finalizzato a garantire l'equilibrio fra la tutela dell'ambiente naturale, la salvaguardia e la valorizzazione degli aspetti paesistici, storici e archeologici dell'area, nonché la realizzazione degli interventi destinati alla migliore fruizione sociale.

In particolare nell'ambito del Parco ricadono i resti di una necropoli sicula, di alcuni insediamenti rupestri, nonché alcuni manufatti di particolare interesse etno antropologico (senie, torri d'acqua ecc.) e la Villa De Luca.

Nell'ambito del Parco le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di apposito Piano del Parco Territoriale, con caratteristiche di Piano Particolareggiato esecutivo, che dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato, alla stregua di progetto di massima di OO.PP e le relative previsioni finanziarie.

Il Piano del Parco dovrà essere supportato da apposito studio idrogeologico e prevedere la sistemazione idraulico-forestale e idraulico-agraria dei terreni con l'applicazione di tecniche naturalistiche e la definizione delle essenze vegetali da impiantare, nonché delle relative tecniche di mantenimento.

In particolare dovrà specificare, d'intesa con la Soprintendenza, l'individuazione dei siti di interesse archeologico e/o a rischio archeologico, le tipologie di intervento ammissibili per il recupero ed il riuso dei manufatti di interesse storico-architettonico o etno-antropologici e prevedere la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative, di attrezzature turistiche al servizio del Parco archeologico (Ft.3) e dei servizi complementari (visitor center), nonché della sentieristica e degli spazi attrezzati per la migliore fruizione del Parco.

Dovrà altresì prevedere le soluzioni progettuali per il recupero conservativo e l'eventuale ristrutturazione dei manufatti e dei complessi rurali esistenti, specificandone le destinazioni d'uso e le tipologie di intervento ammissibili, anche ai fini di turismo rurale e di turismo verde.

La sentieristica indicata dovrà recuperare, riutilizzando, i vecchi tracciati per fini escursionistici e di turismo equestre nell'ambito del sistema integrato dei Parchi Territoriali e degli ambiti naturalistici previsti dal P.R.G..

In attesa dell'attuazione, le previsioni del P.R.G. hanno valore di vincolo di salvaguardia e gli interventi previsti dovranno essere compatibili con tale finalità, essendo le relative aree subordinate all'esproprio.



Nelle more dell'approvazione del Piano del Parco territoriale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- nelle strutture rurali esistenti, l'eventuale uso agriturismo e di turismo verde potrà avvalersi delle normative e degli incentivi previsti dalla legge vigenti in materia;
- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, sempre nel rispetto della volumetria esistente e con esclusione di demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio; in particolare Villa De Luca può essere destinata a "Centro studi e ricerca" nel settore agro-alimentare, biologico, florovivaistico;
- il mantenimento degli impianti sportivi esistenti;
- la realizzazione del sistema viario di accesso, attraversamento e collegamento previsto dal P.R.G.;
- nell'ambito del Parco non è ammessa la realizzazione di impianti che prevedano la costruzione di nuove strutture, né movimenti di terra e non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi;
- è consentito il prosieguo delle attività agricole esistenti, senza cambi colturali e con esclusione di serre e impianti specialistici nonché la realizzazione di parchi e giardini di iniziativa pubblica e/o privata, nei limiti della linea precedente e secondo le norme del successivo art. 56, con esclusione degli interventi di cui ai punti 2) e 3).

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati al parere preventivo della Soprintendenza per i BB.CC.AA..

#### ART. 36

##### AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.

##### CORSI D'ACQUA, FASCIA COSTIERA, BOSCHI, USI CIVICI, FASCE DI RISPETTO DEI BOSCHI, VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle aree di interesse ambientale di cui alla L.8 agosto 1985 n. 431 il P.R.G. recepisce i vincoli per la tutela dei fiumi, delle fiumare, dei corsi d'acqua, dei torrenti, dei boschi, degli usi civici e della fascia costiera. Nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto individuate le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla- osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone di rispetto dei boschi e alle fasce boscate sono sottoposte alla tutela di cui alla L.R. 12 giugno 1976 n° 78 come modificata dalla L.R. 16/1996, dalla L.R. 13/1999, dal D.P.R.S. 28/06/2000 e dalla L.R. n° 6/2001. Nelle zone di rispetto e all'interno dei boschi "naturali", delle formazioni rupestri e ripariali, della macchia mediterranea, nonché dei castagneti anche da frutto, non è consentita l'edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei boschi artificiali e nei terreni artificialmente rimboschiti o da rimboschire e nelle relative zone di rispetto, in attesa delle Direttive di cui all'art. 10, terzo comma della L.R. 16/96 come modificata dalla L.R. n° 13/1999, è consentita l'edificazione con l'indice e i parametri di cui alla zona agricola "E.2".

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico individuate nelle tavole del P.R.G. valgono le norme di cui al R.D. del 30/12/1923 n° 3267 e del relativo Regolamento R.D. 16/05/1926 n° 1126. Ogni opera che comporta trasformazione urbanistica e/o edilizia compresa la trasformazione dei boschi, la lavorazione di aree incolte e i movimenti di terra deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per il territorio.

Il P.R.G. dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del territorio nel Titolo III - Capo III "Sistema Integrato dei Parchi Territoriali e degli ambiti naturalistici", nonché al capo IV "Il sistema agricolo ambientale".



In data 04/12/09 con D.D.G. N° 8470 dell' Assessorato dei Beni Culturali e Ambientali della  
Pubblica Istruzione è stato adottato ai sensi del D.lgs 42/04 e regolamento 1357/40, il Piano  
Paesaggistico dell'Ambito 9, pubblicato all'albo pretorio di questo Comune del 19/01/010 al  
19/04/010, le cui direttive e prescrizioni prevalgono immediatamente sulle prescrizioni e le  
previsioni degli strumenti urbanistici e sui piani di settore;

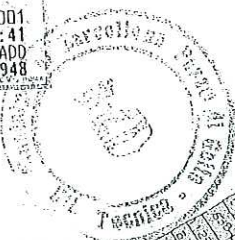
Si rilascia il presente redatto su tre fogli a richiesta dell'interessato ai sensi per gli effetti e gli usi  
di cui all'art.18 della legge 28.02.1985 n.47.

Barcellona P.G. li 15 NOV. 2011

IL DIRIGENTE DEL VI° SETTORE

ING. ORAZIO MAZZA







E' copia conforme in 5

Fogli all'originale che si rilascia per

Uso Spevìo tone



ASTORIA, 24/12/2011

*[Handwritten signature]*