

P. 212.24

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. UGO SCAVUZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/97

████████████████████
CONTRO
████████████████████

RELAZIONE INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Arch. Fortunato Zucco
iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 1436
iscritto all'albo del Tribunale di Messina
C.F. ZCC FTN 69 R 29 F158Q - P. Iva 02742750835

Con studio in Villafranca Tirrena Via Nazionale 585
Telefono: 090334476
Cellulare: 3396789108
e-mail: zucco@cheapnet.it



PREMESSA

In data 08.03.10 il Giudice dell'esecuzione dott. Ugo Scavuzzo, ha incaricato me Arch. Fortunato Zucco, già redattore della perizia per la valutazione dei beni di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, di formulare un approfondimento peritale riguardo l'esatta individuazione catastale degli immobili.

In particolare per quanto riguarda i chiarimenti dovuti e con riferimento alla Sua nota, Le preciso:

punto 1 – Dalla verifica catastale della particella 283, pignorata per una superficie di mq 34.66, tramite il tipo mappale n. 117237 del 04/12/1985, in cui sono riportati, sia l'elaborato planimetrico riguardante la geografia dei lotti di terreno e dei fabbricati esistenti, sia lo schema delle superfici catastali delle relative particelle, si è potuto risalire alla reale superficie catastale,.

La particella, di cui sopra, risulta essere di mq 34.66, ma, in realtà la porzione di terreno oggetto della esecuzione immobiliare in epigrafe è in realtà minore rispetto a quella dichiarato nell'atto di pignoramento.

Ricostruendo schematicamente la situazione delle particelle catastali, in base al tipo mappale sopra citato, si è potuto stabilire che la particella 283 era così costituita:

Foglio	Numero di mappa			superficie	
	Principale	Sub	definita dall'Ufficio		
65	283	a	283	34.66 mq	terreno
	283	b	1173	8.02 mq	terreno
	283	c	1174	14.10 mq	strada
	283	d	1175	2.37 mq	fabbricato

59.15 mq

Successivamente la stessa particella 283 sub a, fu soppressa e ricostituita dalle particelle 1353 e 1354, rispettivamente di aree:

Particella 1353 → 24.96 mq

Particella 1354 → 9.70 mq

Totale 34.66 mq

Pertanto, la particella 1353, verrà stimata per la suddetta superficie catastale di aree 24.96, mentre la particelle 1174 che costituisce la strada, non è oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre la particella 1173, verrà soppressa e la superficie assorbita dalla particella 1159, come specificato al punto 3.

punto 2 – Per i chiarimenti in merito alle particelle 1175 e 284, che rappresentano rispettivamente, una villa unifamiliare di aree 2.37, inizialmente contraddistinta dai sub 2; 3; 4; ed un rudere intercluso di aree 0.48, descritti in perizia al punto B, si è potuto stabilire, in base agli aggiornamenti effettuati in relazione al tipo mappale di cui sopra, e sempre come riportato nell'elaborato planimetrico in esso contenuto, che la particella 1175 passerà al N.C.E.U. dei fabbricati assorbendo la particella 284 che di fatto verrà soppressa.

Quindi la particella 1175 sarà variata nella consistenza passando da aree 2.37 ad aree 2.85, data dalla somma delle superfici delle due particelle 1175 e 284, diventando un'unica particella identificata dal subalterno 5.

In particolare:

Particella 1175 → 2.37 mq

Particella 284 → 0.48 mq

Totale 2.85 mq

Punto 3 – Per quanto riguarda i chiarimenti catastali relativi alla particella 1159, che nell'elaborato peritale è descritta al punto C, e che, come specificato in nota, sembrerebbe ricadente all'interno della particella 1173.

Ma dall'elaborato planimetrico contenuto nell'tipo mappale di cui sopra, la particella 1173 risulta essere stata soppressa.

Per cui, ricostruendo schematicamente la situazione catastale della particella 1159, in base al tipo mappale di cui sopra, è possibile stabilire la sua attuale costituzione, in particolar modo essa era così composta:

Foglio	Numero di mappa			superficie
	Principale	Sub	definita dall'Ufficio	
65	1159	a	1159	3.56 mq
	1159	b	1171	0.98 mq
	1159	c	1172	1.76 mq
				6.30 mq

È da evidenziare inoltre, che la particella 1171 di aree 0.98, rappresenta una porzione della strada di accesso, mentre la particella 1172 di aree 1.76 è stata soppressa.

Entrambe le particelle (1171 e 1172) non sono oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quindi in base al tipo mappale n. 117237 del 04/12/1985 ci fu una fusione tra la particella 1159 di aree 3.56 e la particella 1173 di aree 8.02, ricostituite queste in una sola particella, la 1159 di aree 11.58.

Inoltre la particella 1159 comprende anche il fabbricato descritto in perizia al punto C, in particolar modo una costruzione a piano terra destinata a deposito ma, in realtà utilizzato come abitazione dallo stesso proprietario, è oggetto di esecuzione immobiliare, ed identificata al catasto fabbricati con la stessa particella 1159.

Punto 4 – l'accertamento della pratica di condono edilizio relativa alla particella 1154, riguardante in particolar modo l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.370/97, risulta essere quella descritta nella perizia redatta dal Geometra Comito, e come riportato dallo stesso, risultano pagate solo in parte le rate delle oblazioni e degli oneri di costruzione.

È da precisare che la documentazione fotografica contenuta nella pratica di sanatoria descrive la situazione dello stato dei luoghi prima della realizzazione della copertura esterna realizzata all'interno della corte.

CONCLUSIONE

A seguito delle mie ricerche, i dati catastali relativi alle particelle di cui sopra sono stati aggiornati, ed in base alla nuova situazione catastale degli immobili Le allego la stima degli stessi riformulata.

Beni in Messina – Messina – Fraz. Orto Liuzzo C.da Guidara

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Lotto di terreno sito in Messina, Fraz.Orto Liuzzo C.da Guidara

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 2496.00.

Identificato al catasto terreni al foglio di mappa 65; particella 1353;

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

A.1. Lotto di terreno sito in Messina, Fraz.Orto Liuzzo C.da Guidara

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 1158.

Identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 65; particella 1159;

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

B. Villa unifamiliare sita in Messina, Fraz.Orto Liuzzo C.da Guidara

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 285.00.

Identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 65; particella 1175;

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

C. Deposito sito in Messina, Fraz.Orto Liuzzo C.da Guidara

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 74.00.

Identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 65; particella 1159;

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

(dalla porzione di mappa catastale, si evince che il locale deposito descritto al punto C è aggraffato al lotto di terreno descritto al punto A.1 catastato come ente urbano).

Descrizione dei beni di cui al punto A; A.1; B; C.

Caratteristiche descrittive.

Vedi elaborato peritale

(la descrizione del punto D corrisponde a quella del punto A)

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.1 Criterio di Stima: per comparazione:

il Valore commerciale o stima per comparazione, si basa sul prezzo di mercato d'immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

1.2 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie com.	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto
A lotto di terreno (giardino)	2496.00	€ 49.920,00	€ 49.920,00
A.1 lotto di terreno (giardino)	1158.00	€ 23.160,00	€ 23.160,00
B villa unifamiliare	285.00	€ 370.500,00	€ 370.500,00
C deposito	74.00	€ 96.200,00	€ 96.200,00
		€ 539.780,00	€ 539.780,00

1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 458.813,00
Riduzione percentuale: spese insolute sanatoria locale deposito	€ 5.407,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 500,00

1.4 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 452.905,60
--	--------------

Restando a Sua completa disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, colgo l'occasione per porgerLe i mie più distinti saluti.

Messina,// 2010

Il CTU

Arch. Fortunato Zucco



Deposito in Cancelleria
02: 3.8.10

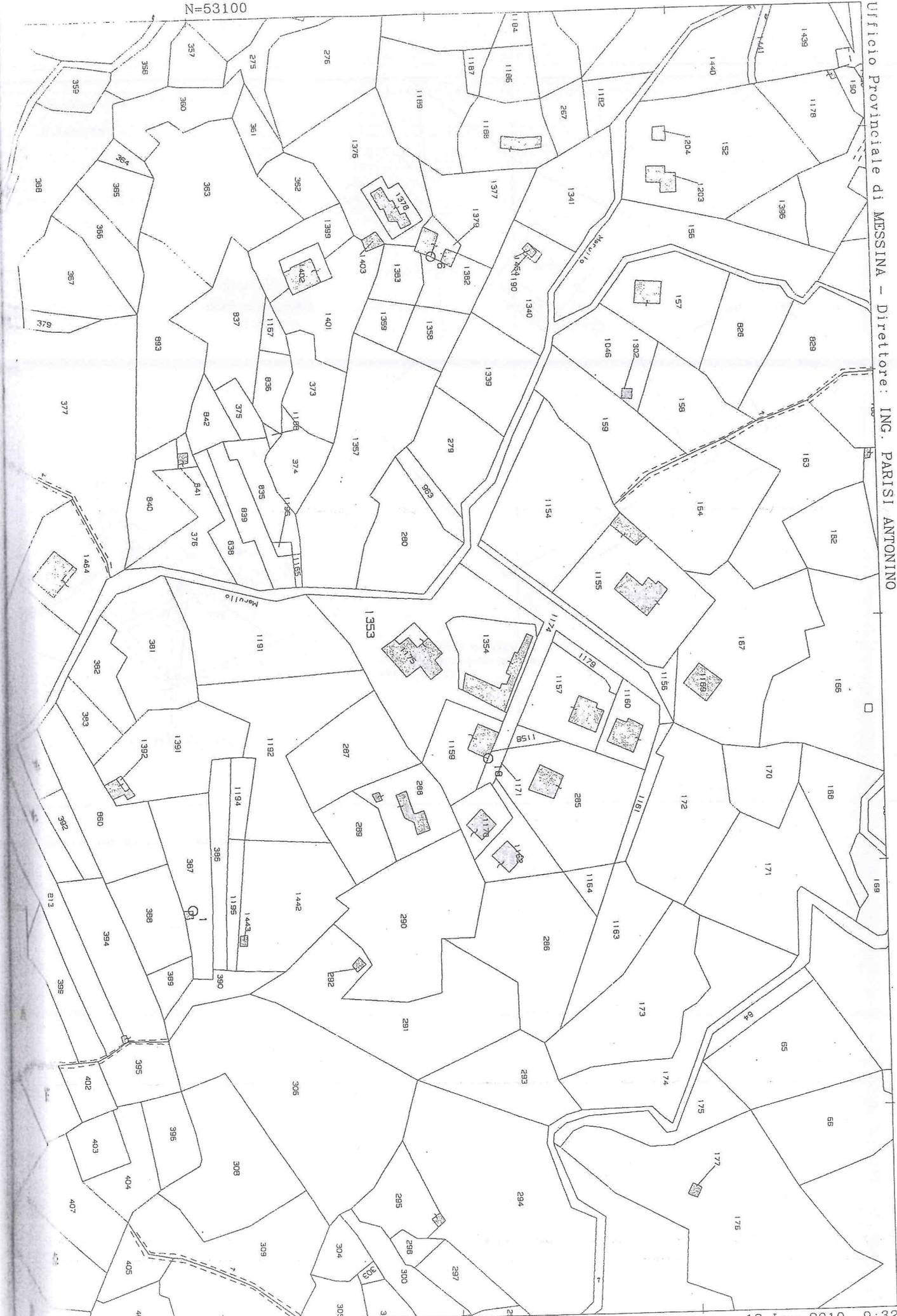
7

Perito: Arch. Fortunato Zucco

ALLEGATI

- Copia della porzione di mappa aggiornata
- Copia dell'elaborato planimetrico
- Copia schema planimetrico
- Copia visure catastali aggiornate
- Copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 477 del 3.02.2003

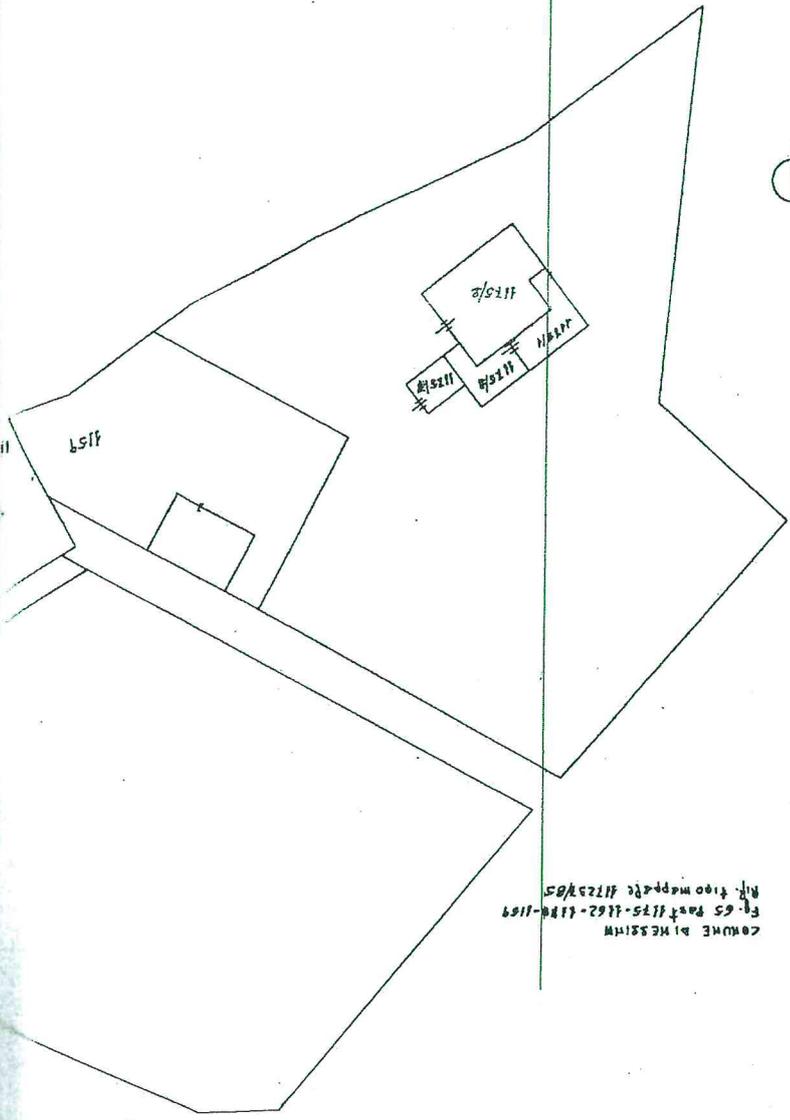
N. 53100



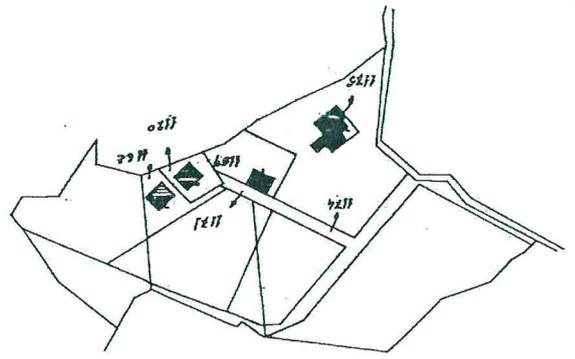
1175



0260835



COMUNE DI MESSINA
Fg. 65 Part 1175-1162-1180-1169
N. 4100 mappa/c. 1175/05



ELABORATO PLANIMETRICO

1175



MUNICIPIO DI MESSINA
DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO
UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria L. n° 47/85 N° 477

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Vista l'istanza protocollo n° 1622 pervenuta al Comune il 05/03/1986 con la quale la Ditta Z [REDACTED] [REDACTED] residente in Messina salita Torrente Rio Ortoliuzzo, ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per "la realizzazione di due fabbricati ad una elevazione f.t. destinati rispettivamente a residenza e deposito agricolo", censiti al N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 1175 sub 2 (residenza) e particella n° 1159 (deposito agricolo) siti in località c.da Guardia vill. Gesso; per un volume edilizio di mc 428,00 (residenza) e mc 293,66 (deposito agricolo) classificato come "Tip. 1" (tab. L. 47/85);

visto l'atto di compravendita stipulato a Messina il 01/06/1976 presso il notaio dott. V [REDACTED], n° 3367 e succ. 3050;

visto che il richiedente ha versato all'Erario l'importo totale dell'oblazione dovuta, pari a € 2.090,13, comprensivi di interessi per differenze e conguagli, determinata in via definitiva;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 22/06/1994 prot 941, in data 17/12/1996 prot 3364 e in data 10/04/2002 prot 557;

vista la prova esibita dall'interessato relativa all'avvenuta presentazione allo U.T.E. (Mod. D) prot. n° 3811 del 04/06/1986 della

documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;

visto il certificato di idoneità sismica depositato il 24/01/1994 presso il Genio Civile di Messina ai sensi dell'art. 4 L.13/03/88 n° 68;

visto il N.O., a condizione, della Soprintendenza BB.CC.AA. ai sensi del D.L.vo n° 490 del 29/10/99 T.U., nota n° 228/cc del 10/12/2001;

visto il N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 02/12/1996 prot. n° 28218;

visto il parere contrario espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 07/02/1997 derogabile ai sensi della circolare n° 3357/25 del 30/07/85;

visto il rapporto tecnico prot. n° 1622 del 15/01/1997;

visto il parere favorevole "N.O. al rilascio della C.E. limitatamente alla parte residenziale" espresso dall'Ufficio Condono Edilizio in data 29/05/2002;

visti i versamenti di € 25,83 e di € 11,06, per diritti comunali e quote proporzionali di cui all'art. 5 del R.E.;

visto il versamento di € 440,43 eseguito presso l'Ufficio Postale di Divieto 37/030 con boll. n° 0011 del 10/04/2002 intestato a Comune di Messina servizio di Tesoreria, quale contributo delle Opere di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione di cui all'art. 5 e 6 della L.10/77 così come previsto dall'art. 27 L.R. n° 26/86;

vista la L. 28.02.1985 n° 47;

vista la L.R. 10.08.85 n° 37;

vista la L.R. 15.05.86 n°26;

vista la L.R. 18.05.96 n° 34;

CONCEDE

alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] residente in Messina salita Torrente Rio Ortoliuzzo, salvi i diritti dei terzi, la sanatoria per "limitatamente al fabbricato ad una elevazione ft. destinato a residenza", censito al N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 1175 sub 2 (residenza) sito in località c.da Guardia vill. Gesso; per un volume edilizio di mc 428,00 (residenza) classificato come "Tip. I" (tab. L. 47/85) in conformità alla documentazione prodotta.

La ditta dovrà osservare tutte le vigenti disposizioni nonché le presenti prescrizioni:

- nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune ;
- è prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento, le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite come previsto dalla L.R. n° 71/78, dalla L.R. n° 37/85 e dalla L. n° 47/85.

La ditta ai sensi del penultimo comma art. 26 L.R. 37/85 ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, oltre alla certificazione della A.U.S.L., dovrà munirsi dell'attestato di avvenuto allaccio alla rete idrica e alla rete fognante; in assenza di rete comunali la stessa proporrà sistemi di approvvigionamento e smaltimento nei modi consentiti dalla legge e dovrà provvedere ad ogni altro adempimento necessario ai fini del rilascio della succitata abitabilità o agibilità.

La presente Concessione, ai sensi dell'art. 36 terzo comma della L.R. 27.12.1978 n° 71, deve essere trascritta a spese della Ditta nei Registri Immobiliari.

Messina 10 GIU. 2002

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
Arch. Manlio Minutoli

Aut.

*Alleg. eff. su
lo pag.*

TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI di MESSINA
Reg. Part. N° [REDACTED]

MUNICIPALITÀ DI MESSINA

NOTIFICAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLE MANI

DELLA

[REDACTED]

ALL N. _____

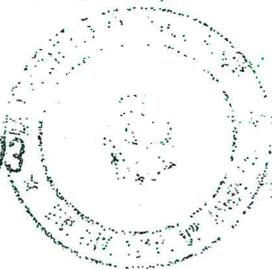
PER RICEVERLA

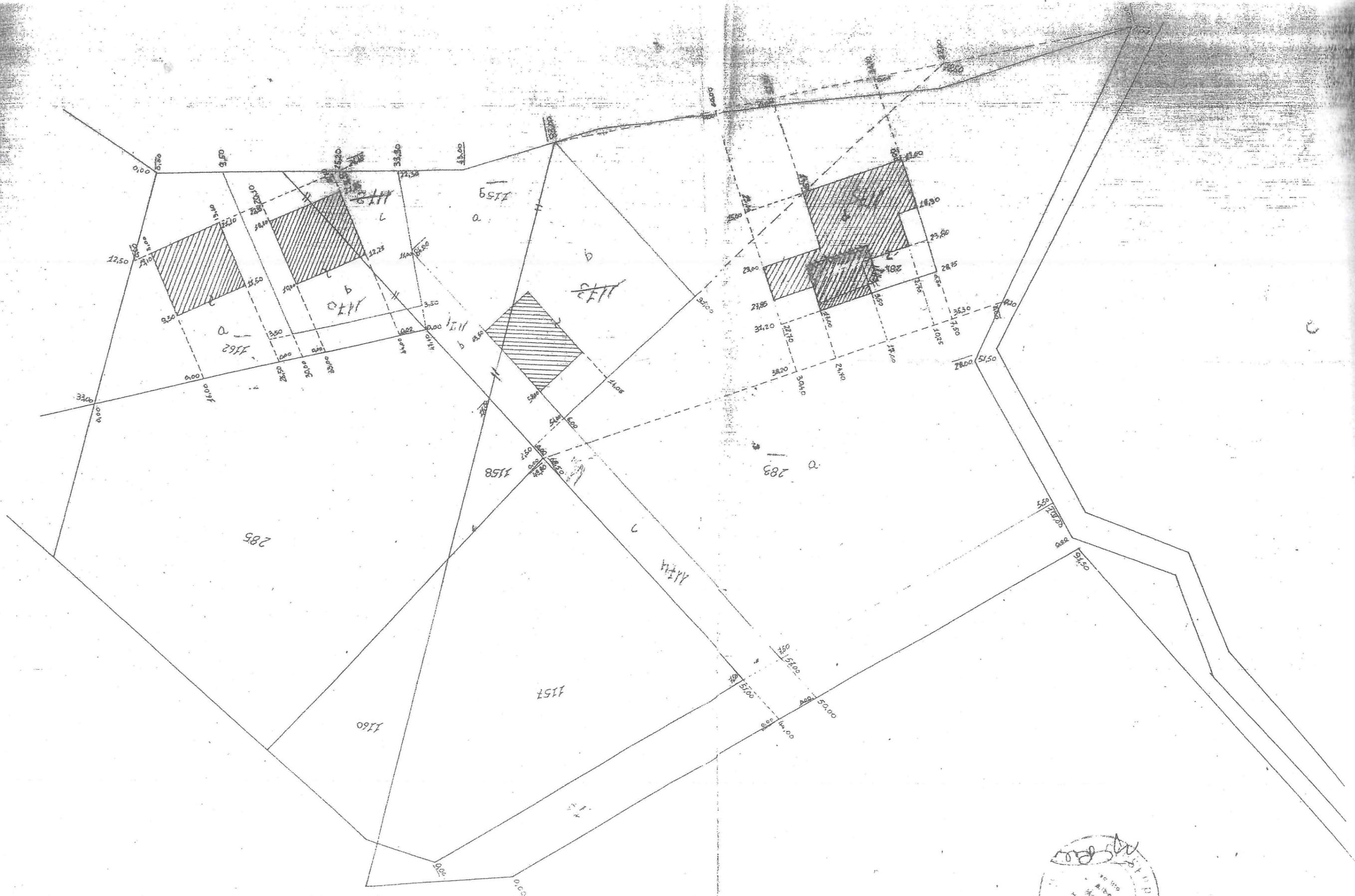
IL SEGRETARIO

[REDACTED]

[Signature]

- 3 FEB. 2003





KAPP. 4:500
 KOROH DI MASSINA
 88-65 Part. No 283-1159-1962

