



le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed il certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 de D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**Acquisisca (b)**

l'Atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

**Descriva (c)**

previo necessario accesso, gli immobili acquisiti alla massa indicando:

**Dettagliatamente (d)**

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

**Accerti (e)**

la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'Atto di provenienza evidenziando, in caso di rilevata difformità;

**Proceda (f)**

ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**Indichi (g)**

l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Indichi (h)**

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

**Dica (i)**

se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

**Accerti (l)**

se l'immobile è libero o occupato;

**Acquisisca (m)**

il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene;

**Indichi (n)**

l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**Accerti (o)**

l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

**Rilevi (p)**

l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Determini (q)**

il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerandolo lo stato di conservazione dell'immobile; dispone, inoltre, che l'esperto

**Restituisca (r)**

i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**Depositi (s)**

il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica;

**Alleghi (t)**

alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni su citati estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

**Alleghi 8 (u)**

alla relazione planimetrica del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**Segnali (v)**

tempestivamente ogni ostacolo all'accesso;

**Provveda (z)**

a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

\* \* \* \* \*

**Descrizione del complesso degli immobili**

Gli immobili acquisiti alla massa sono ubicati in Messina contrada Pozzicello località Ganzirri, fanno parte di un complesso immobiliare composto da n° 7 corpi di fabbrica per un totale di 10 u.i.u adibite ad abitazione di cui due in corso di costruzione.

Al complesso si accede tramite una strada larga circa mt 3, percorribile solo a senso unico, che si diparte dalla via Nuova Panoramica dello Stretto raggiungendo il complesso e si collega con la via Consolare Pompea.

I corpi di fabbrica suddetti, sono a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto.

Due villette hanno anche un parziale piano seminterrato.

Alcuni immobili hanno corte di pertinenza ai piani terra e seminterrati.

Ogni lotto è disimpegnato da una strada interna da cui hanno accesso tutte le u.i.u. tranne quella ubicata al piano seminterrato del corpo di fabbrica centrale lato mare che viene servita direttamente dalla strada di accesso al complesso.

Per rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice ho eseguito accertamenti presso l'Archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina ove ho constatato che il complesso edilizio in questione è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie n° 8567 del 12.11.1985 e n° 8724 del 23.06.1986 rilasciata alla ditta \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, (proprietari del terreno) e \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ promissari acquirenti e costruttori nella fase iniziale) riguardante la realizzazione di un complesso edilizio costituito da 11 villette unifamiliari di varie tipologia, in contrada Pozzicello località Ganzirri.

Con regolare richiesta di accesso agli atti, presso il dipartimento Edilizia privata del comune di Messina ho estratto copia delle concessioni edilizie e di tutti gli elaborati grafici del progetto di variante.

Con l'ausilio del foglio di mappa posto in visura e da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio ho rilevato che il complesso non risulta censito al N.C.E.U. ad eccezione di un corpo di fabbrica costituito da due u.i.u. , che risultano allibrate al N.C.E.U. al foglio di mappa n°43 part.1195 sub 1 e 2 nella categoria F/3 (in corso di costruzione) che il costruttore aveva riservato per se.

Si è quindi proceduto, con strumentazione elettronica GPS Tribble R8, dopo numerosissimi sopralluoghi, spesso senza successo per la non disponibilità di accesso all'immobile, a redigere tipo mappale necessario per l'aggiornamento della mappa catastale.

E' bene premettere che i signori , dopo aver iniziato i lavori di costruzione, sottoscrivevano un contratto di appalto con il Signor , per poi cedergli i loro diritti con scrittura privata del 09.09.1986.

Il ha proceduto quindi alla costruzione del complesso stipulando con vari promissari acquirenti compromessi di vendita.

Le tipologie delle villette (u.i.u.) sono : 5 di tipo "C", (3 "C1",1 "C2", 1 "C3") 2 di tipo "E", 1 di tipo "D", 1 di tipo "A" ed 1 di tipo "B".

Le u.i.u. di cui alle tipologie di tipo "A"- "B"- "C3" e "D" vengono escluse dalla presente relazione in quanto oggetto di permuta.

Si fa presente che all'interno degli immobili visionati non è stato possibile scattare fotografie per il diniego degli occupanti ad eccezione dei cespiti indicati successivamente con il n. 7 e con il n. 8.

Avendo ultimato gli accertamenti, per una migliore comprensione e per una migliore chiarezza nel descrivere e rispondere ai quesiti posti dal signor Giudice qui di seguito vengono elencati le u.i.u. oggetto della presente relazione utilizzando nome e cognome del promissario acquirente, nonché tipologia edilizia riscontrata nel progetto di variante, ed identificativo catastale:

1. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri, pal. C1 promessa in vendita alla ditta .  
Individuata al NCEU al foglio n° 43 part.2791.
2. Immobile adibito a civile abitazione sito in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal. "E" promessa in vendita  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2797 sub 4.
3. Immobile adibito a civile abitazione sito in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal. "E" promessa in vendita alla ditta  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2797 sub 5.
4. Immobile adibito a civile abitazione sito in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal. "E" promessa in vendita alla ditta  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2797 sub 6.
5. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."F" promessa in vendita alla ditta  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2797 sub 3.
6. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."C1" promessa in vendita alla  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2796 sub 4.
7. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."C1" promessa in vendita alla ditta  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2796 sub 3.
8. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."C2" promessa in vendita alla ditta  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 2792 sub 2.
9. Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."C1".  
Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 1195 sub 3.

**10.** Villetta unifamiliare sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri pal."C2".

Individuata al NCEU al foglio n.43 part. 1195 sub 4.

Le particelle n. 1195 sub 3 e sub 4 sono promesse in vendita alle ditte  
ma non è stato possibile accertare quale  
particella è stata promessa in vendita a chi.

\* \* \* \* \*