

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. 124/2022

R.G.E. a carico di

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI.

* * * * *

Indice:

- Premessa e mandato	pag. 1
- Attività del C.T.U.	pag. 4
- Descrizione dei luoghi	pag. 5
- Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul- tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)	pag. 6
- Regolarità urbanistica del bene	pag. 11
- Valutazione del bene	pag. 13
- Elenco allegati e allegati	pag. 16

* * * * *

Premessa e mandato

**Il G.E. dott. Giuseppe Minutoli, con provvedimento del'8.10.2022 (all.to n. 1),
ha nominato il sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti come C.T.U. nella**



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 124/2022 R.G.E. a carico di
col seguente mandato:

1) nomina esperto nel presente procedimento l'ing. GAETANO LO PRESTI LPRGTN63C04F158R disponendo che lo stesso presti giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

2) dispone che l'esperto stimatore:

2a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei;

2b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del 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 l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2c) proceda, 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;

2d) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



2e) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

2f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legitimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

d) l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;

** * * * **



Attività del C.T.U.

Avuta notificata l'ordinanza di incarico il sottoscritto ha prestato telematicamente il giuramento di rito, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico, ha fissato un sopralluogo per giorno 19.10.2022 a mezzo pec inviata ai legali di parte esecutante e di parte esecutata.

In data 19 ottobre 2022 sui luoghi è stato presente per la parte esecutante l'avv.to Fabio Ferraro per delega dell'avv.to Carlo carrozza; nessuno è comparso per la parte esecutata.

Data lettura del mandato ricevuto il sottoscritto ha visionato i luoghi oggetto di contenzioso, ha effettuato delle misurazioni ed ha scattato delle fotografie (all.to n. 2) ed effettuato delle misurazioni per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 3).

Il sottoscritto, al fine di verificare la regolarità urbanistica del campo di calcetto realizzato sui terreni oggetto di accertamento, ha presentato istanza di accesso atti al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina.

L'Ufficio ha trasmesso la seguente documentazione (all.to n. 4):

00-0_D.I.A..pdf,p7m
00-1a_stralcio PRG.pdf,p7m
00-1b_Progetto.pdf,p7m
00-1c_Sezione.pdf,p7m
00-2_Relazione tecnica con foto.pdf,p7m
00-4a_Certificazione Catastale.pdf,p7m
00-4b_Planimetrie catastali.pdf,p7m
00-5_Dichiarazione congiunta.pdf,p7m
00-6_Autorizzazione Paesaggistica.pdf,p7m
00-7_Versamenti.pdf,p7m
00-8_Dichiarazione di fine lavori.pdf,p7m

* * * * *



Descrizione dei luoghi

I beni oggetto di accertamento sono siti in Messina – Villaggio Granatari e sono:

1.- Intero terreno sito in Messina, individuato al NCT al foglio 44:

particella 47 di are 29.40

particella 149 di are 2.20

particella 524 di are 10.15

particella 988 (ex 524) di are 1.65

2.- Intero terreno sito in Messina, individuato al NCT al foglio 44:

particella 1123 di are 27.30

particella 1686 di are 5.00

particella 1690 di are 0.32

Gli stessi sono individuati nello stralcio del foglio di mappa sovrapposto alla foto aerea (all.to n. 5).

Trattasi di terreni su cui risulta realizzato un campo di calcetto (foto n. 1).

L'accesso è posto lungo la strada comunale Frantinaro (via Vecchio Cimitero) che conduce al cimitero di Granatari (foto n. 1 – 2 – 26).

Dall'accesso, tramite una strada in terra battuta ad ovest del campo di calcetto (foto n. 3 – 4), si giunge allo stesso che risulta illuminato e recintato (foto n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10).

Risultano presenti tre prefabbricati adibiti a spogliatoio (foto n. 9 – 10) di cui due, senza infissi esterni e con il locale adibito a docce demolito (foto n. 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16) ed uno chiuso (foto n. 17).



Il terreno che contorna il campo ad est e nord est, è in parte pianeggiante ed in parte scosceso (foto n. 18 – 19 – 20 – 21 – 22).

Il terreno confina con la strada comunale Frantinaro (via Vecchio Cimitero) che conduce al cimitero di Granatari (foto n. 23 – 24 – 25 – 26).

* * * * *

Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni
relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori
alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari)

Agli atti di causa risulta la certificazione ipotecaria e catastale ex lege 302/98 a firma del Notaio . Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, datata 3 novembre 2022.

Il Notaio, in relazione al pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina in data 18/07/2022 cron.2246 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Messina in data 02/08/2022 ai nn.21649/17271 a favore

contro]

, avente ad oggetto

immobili i seguenti immobili:



Intera (1/1) piena proprietà di un terreno sito in Messina, località Granatari, individuato in catasto al foglio 44, particelle:

- 47 di are 29,10, seminativo di 3", redditi Euro 5,26 ed Euro 3,01;
- 149 di are 2,20, seminativo di 3", redditi Euro 0,40 ed Euro 0,23;
- 524 di are 10,15, uliveto di 2", redditi Euro
- 988 (ex 524) di are 1,65, uliveto di 2", redditi Euro 0,81 ed Euro 0,77;
- 1123 di are 27,70, seminativo di 2", redditi Euro 9,30 ed Euro 4,29;
- 1686 di are 5,00, uliveto di 2", redditi Euro 2,45 ed Euro 2,32;
- 1690 di are 0,32, seminativo di 2", redditi Euro 0,11 ed Euro 0,05;

In merito alla Situazione Catastale certifica che:

Dalle risultanze dei registri ipotecari e della documentazione catastale, a tutto il 30/09/2022 risulta quanto segue:

Le particelle sopra indicate risultano correttamente in ditta

per la piena proprietà di 1/1.

In merito alla Storia nel Ventennio Ipotecario certifica che:

- _____, come sopra generalizzata, le particelle 47 - 149 e 524 (nella sua originaria consistenza) dalla quale viene finalizzata la particella 988 tutte del foglio di mappa 44 del catasto terreni di Messina, sono pervenute per acquisto fattone da potere di

_____ con atto di vendita ricevuto in data 21/03/1997 dal Notaio _____ da Messina, contraddistinto con il n.71759 del repertorio e trascritto a Messina in data 04/04/1997 ai n.n.8364/7347;



alla detta signora le particelle 47 - 149 e 524 del foglio di mappa 44, era no pervenute per acquisto fattone con atto in not. del 08/05/1941, registrato in data 24/05/1941 al N.3141.

- , come sopra generalizzata, le particelle 1123 - 1686 e 1690 del foglio di mappa 44 del catasto terreni di Messina, sono pervenute per acquisto fattone da potere

con atto di vendita ricevuto in data 19/01/1998 dal Notai o da Messina, contraddistinto con i l n. 71343 del repertorio e trascritto a Messina in data 06/02/1998 ai nn.2605/2337;

in detto atto è stato precisato che il terreno oggetto di vendita è gravato da servitù di passaggio, anche con mezzi meccanici, in favore dei fabbricati di proprietà dei detta servitù si diparte dalla via Vecchia Cimitero e costeggiando il campo sportivo lato est attraversa le particelle 409 - 1123 e 47; sarà facoltà del compratore di spostare il tracciato della servitù ubicandolo, sempre con ingresso dalla via Vecchia Cimitero, sulle particelle 524 e 47 ed eventualmente sulla particella 149 del foglio di mappa 44.

Alla detta le particelle sopra descritte erano pervenute per successione di per essersele attribuite in proprietà esclusiva con atto di divisione ricevuto in data 20/08/1949 dal Notaio A. contraddistinto con il N. 10990 del repertorio, registrato a Messina il 20/08/1949 al N.604.

In merito alle Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli certifica che:



Nel ventennio preso in esame, alla data del 30/09/2022 gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione nn.12722/10593 del 16/05/2001

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/01/1999 - Curatela Fallimentare, rep.58/99

A FAVORE:

, con

sede in Messina

CONTRO:

Beni riportati in nota:

1/1000 di proprietà di terreno in Messina, Contrada Chianazzo Granatari; individuato in catasto al foglio 44, particelle 47 -149 - 524 -1123 - 1686 -1690;

Trascrizione nn.16820/11767 del 30/04/2008

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio del 04/04/2008 - rep.129316

A FAVORE:

- per il diritto di passaggio pedonale e carrabile

----- - per il diritto di passaggio pedonale e carrabile

CONTRO:



- per il diritto di passaggio pedonale e carrabile

Oggetto dell'atto:

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del terreno di proprietà (), distinto in catasto con la particella 1777 del foglio di mappa 44 del catasto terreni di Messina ed a carico del terreno di proprietà della Società distinto in catasto con le particelle 47 - 149 e 524 del foglio di mappa 44 del catasto terreni di Messina.

Iscrizione nn. 6456/570 del 12/03/2021

Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 16/10/2017 - Tribunale di Messina, rep.2515

A FAVORE:

CONTRO:

Oggetto della formalità:

Capitale Euro 37.856,29 - ipoteca per complessivi Euro 80.000,00 sopra: 1/1 di proprietà di terreno in Messina, Contrada Chianazzo Granatari; individuato in catasto al foglio 44, particelle 47 - 149 - 524 - 988 - 1123 - 1686 - 1690.

Trascrizione nn.21649/17271 del 02/08/2022

Verbale di pignoramento immobili notificato in data 18/07/2022 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina - cron.2246

A FAVORE:



CONTRO:

Oggetto di pignoramento:

1/1di proprietà di terreno in Messina, Contrada Chianazzo Granatari; individuato in catasto al foglio 44, particelle 47 -149 - 524 -988 - 1123 -1686 - 1690.

* * * * *

Regolarità urbanistica del bene

Il sottoscritto, al fine di verificare la regolarità urbanistica del campo di calcetto realizzato sui terreni oggetto di accertamento, ha presentato istanza di accesso atti al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina.

L'Ufficio ha trasmesso la seguente documentazione relativa alla D.I.A. prot. 1/1651 dell'8.7.2008 (all.to n. 4):

00-0_D.I.A..pdf.p7m
00-1a_stralcio PRG.pdf.p7m
00-1b_Progetto.pdf.p7m
00-1c_Sezione.pdf.p7m
00-2_Relazione tecnica con foto.pdf.p7m
00-4a_Certificazione Catastale.pdf.p7m
00-4b_Planimetrie catastali.pdf.p7m
00-5_Dichiarazione congiunta.pdf.p7m
00-6_Autorizzazione Paesaggistica.pdf.p7m
00-7_Versamenti.pdf.p7m
00-8_Dichiarazione di fine lavori.pdf.p7m

Dalla relazione tecnica risulta che il progetto è riferito a:



Opere per la realizzazione di n.5 campi di calcetto mediante suddivisione interna di un campo di calcio con rete di delimitazione antirilancio, ricadente in un complesso sportivo esistente, sito in località "Chianazzo", c.da Granatari-Mortelle, Comune di Messina.

Le superfici interessate ricadono in tutto o in parte sulle particelle catastali ai nn. 47-414-415-1685-1686 (ex 409) del foglio di mappa n. 44/B del Comune di Messina, delle quali la società _____ è o proprietaria, o affittuaria (vedasi planimetria catastale) di cui alla mappa catastale pro-tempore, mentre nel foglio di mappa attuale le particelle interessate risultano modificate a seguito di successivi frazionamenti, accorpamenti, fusioni e soppressioni, e sono le seguenti:

- n. 47 rettificata
- n. 1686 inalterata
- n. 1070 ex nn. 414 e 415
- n. 415 ex n. 415
- n. 1964 ex n. 415
- n. 1685 ex n. 1685
- n. 1087 ex n. 1685
- n. 1088 ex n. 1685

Il progetto è, quindi, riferito a particelle confinanti con quelle oggetto di valutazione e il campo di calcetto ricadente nelle particelle oggetto di valutazione è indicato come esistente sia nella relazione tecnica che nell'aerofotogrammetria che nella planimetria di progetto per come nell'elaborato (all.to n. 6).

Nulla l'ufficio tecnico del comune ha evidenziato in merito all'esistenza del campo di calcio ricadente all'interno delle particelle oggetto di valutazione.

Le particelle oggetto di valutazione nella Variante al P.R.G. di Messina ricadono in zona (all.to n. 7):

I 2 Fascia di rispetto e linea di arretramento cimiteriale (art. 63).



art. 63 Zone "11" e "12" - Fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale

Comprendono le aree destinate alla protezione delle autostrade e dei cimiteri.

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, inoltre, opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie.

Esse, comunque, non possono mai avere profondità minore di m. 50.

La fascia di rispetto di ciascun cimitero è quella fissata nei relativi decreti di carattere igienico e sanitario.

In mancanza è fissata in m 200.

P.P.E. Piani Particolareggiati Esecutivi (art. 18).

art. 18 Piani Esecutivi

Oltre ai casi in cui il Piano Esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo approvazione di apposito Piano Esecutivo nei seguenti casi :

- 1) in tutte le zone indicate nella presente normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a Piano Esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

art. 18 bis Vincolo di inedificabilità assoluta nei Piani Esecutivi

Ferma restando la destinazione di zona con relativi indici e parametri nell'ambito delle aree sottoposte a P.P.E., le parti del territorio perimetrate a tratteggio ed individuate da asterisco sono vincolate ad inedificabilità assoluta.

In sede di P.P.E., a seguito del relativo studio geologico particolareggiato redatto alla scala di maggior dettaglio, sono ammissibili risultanze che valgano a precisare e modificare l'andamento del perimetro a tratteggio di cui al comma precedente del presente articolo.

* * * * *

Valutazione del bene

Al fine di calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato riferita a terreni in zona con le stesse caratteristiche.

Dall'indagine effettuata presso i siti delle principali agenzie immobiliari operanti nella zona e il sito delle vendite all'asta del Tribunale di Messina il sottoscritto ha



reperito la vendita all'asta della procedura esecutiva n. 184/06 riferita a terreni molto vicini a quelli oggetto della presente procedura.

Risultano in vendita le part. n. 416 e 1044 del foglio n. 44 (su cui risulta realizzato un campo di calcetto) posizionate ad est di quelle oggetto della presente procedura e separate dai campetti di calcio realizzati a seguito relativa alla D.I.A. prot. 1/1651 dell'8.7.2008 per come nell'elaborato (all.to n. 8).

La destinazione urbanistica delle particelle di cui alla procedura 184/06 risulta:

Part. 416:

I 2 Fascia di rispetto e linea di arretramento cimiteriale (art. 63)

C E Servizi

P.P.E. Piani Particolareggiati Esecutivi (art. 18)

Part. 1044:

I 2 Fascia di rispetto e linea di arretramento cimiteriale (art. 63)

C E Servizi

P.P.E. Piani Particolareggiati Esecutivi (art. 18)

Per entrambe le particelle è stato stabilito un valore apri a €/mq 50,00.

Considerata la vicinanza tra le particelle oggetto della procedura 184/06 a quelle della procedura, la presenza su entrambi i lotti di terreno di un campo di calcetto avente le stesse caratteristiche e la diversa destinazione urbanistica, si ritiene congruo il prezzo di € 20,00/mq per le particelle 47 e 1123 in quanto in esse ricade il campo di calcetto e di €/mq 5,00 per le particelle 149, 524, 988, 1686 e 5.00.

Considerando le superfici delle particelle risulta un importo pari a € 123.060 per come nella tabella seguente.



Foglio	Particella	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
44	47	2940	20,00	58.800,00
44	149	220	5,00	1.100,00
44	524	1015	5,00	5.075,00
44	988	165	5,00	825,00
44	1123	2730	20,00	54.600,00
44	1686	500	5,00	2.500,00
44	1690	32	5,00	160,00
			Totale	123.060,00

Importo che si arrotonda ad € 123.000,00.

Stante la localizzazione e la consistenza del bene (il campo di calcetto risulta ricadere all'interno delle particelle 47 e 1123), il sottoscritto ritiene doversi procedere alla vendita in un unico lotto.

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

Ing. Gaetano Lo Presti



ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

1. Ordinanza di incarico.
2. Documentazione fotografica.
3. Verbale di sopralluogo.
4. Documentazione trasmessa dal Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina.
5. Stralcio del foglio di mappa sovrapposto alla foto aerea.
6. Aerofotogrammetria e planimetria di progetto.
7. Ricadenza urbanistica.
8. Terreni procedure 184_2006 – 124_2022

