

Tribunale di Messina

Seconda Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. Imm. n. 277/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Ugo Scavuzzo

CTU: Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Sottoscritto C.T.U. Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta, per dare seguito al mandato di cui al Decreto del Presidente di Sezione, Dr. Ugo Scavuzzo, datato 7.11.2024, ha effettuato:

completamento accertamenti sul bene a suo tempo stimato e ubicato in Via Setaioli nn. 7 - 9, Piano Terra

Esecuzione Immobiliare R. G. 277/2016



PREMESSA

Il sottoscritto arch. ing. Livio Lucà Trombetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n. 616, con Decreto del 07 novembre 2024 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Ugo Scavuzzo quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura R. Es. n. 277/2016. Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 07 novembre 2024.

A) COMPLETAMENTO ACCERTAMENTI IMMOBILE VIA SETAIOLI

Per riallineare la visura catastale con la planimetria dell'immobile si è proceduto nel modo seguente:

Primariamente, alla richiesta formale, attraverso il Portale dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, di presa visione della busta per la rasterizzazione della planimetria del Foglio 219 part. 24 sub.6 per accertarsi delle differenze riscontrate rispetto all'immobile preso in oggetto.

A suo tempo, infatti, il 15 marzo 2017, il sottoscritto C.T.U. aveva presentato un modello Docfa per procedere alla corretta indicazione nella visura dei dati catastali riferiti all'immobile.

L'Ufficio del Catasto, però, aveva rifiutato tale modifica, adducendo la motivazione della mancanza, negli allegati, dell'atto del Notaio [REDACTED] del 25.1.1999.

Detto documento non era stato allegato perché anche in esso la particella e il sub non corrispondevano alla situazione di fatto. Ciò nonostante, il sottoscritto C.T.U. in data 03.01.2025 si è recato all'Archivio Notarile ed ha estratto copia di tale atto, nel quale veniva indicato il sub. 4 invece del sub. 9.

Premesso che l'oggetto di accertamenti di cui al quesito fanno riferimento ad un immobile con destinazione deposito, ubicato nel fabbricato corrispondente alla particella 24 del foglio 219, tale immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto notarile del Notaio [REDACTED] del 25.01.1999 N. Rep 154132 N. Raccolta 19086, nel quale veniva erroneamente indicata la particella n. 34 in luogo di quella corretta n. 24, subalterno 4. Pertanto negli anni, l'immobile variava la destinazione d'uso e di conseguenza il numero di subalterno, passando prima da 4 a 6, e poi da 6 a 9, sempre in particella errata n. 34. Ad oggi, dovendo procedere alla vendita forzata dell'immobile, e riscontrato l'errore materiale riportato nell'atto notarile sopra citato, così come indicato nella prima perizia di stima, si è reso necessario sopprimere il subalterno presente nella particella 34, e costituirlo nella particella corretta n. 24.

Conclusivamente, l'immobile a suo tempo stimato, ubicato al piano terra in Via Setaioli ai nn. 7 e 9 con destinazione deposito è, ad oggi, correttamente censito in catasto al foglio n. 219



part. 24 sub. 20, come si evince dalla visura catastale e dalla planimetria catastale che si allegano alla presente.

Inoltre, al fine di ottemperare al quesito del giudice relativamente all'accesso agli atti presso il tribunale di Messina per il [REDACTED], il sottoscritto ha evaso tale richiesta e dalla consultazione del fascicolo si è riscontrata la conformità della planimetria, ma essendo oggetto di una vendita allo stato rustico, non è stato possibile individuare gli estremi catastali poiché all'epoca essendo l'immobile in fase di costruzione, non era stato ancora correttamente censito.

Tanto per l'incarico conferitomi

Messina, li 27/03/2025

IL CTU

Ing. Arch. Livio Luca Trombetta





Direzione Provinciale
di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-ME.REGISTRO
UFFICIALE.0054172.20-03-2025.U

Data: 20/03/2025

Ora: 15.28.50

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: ME0045098	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 000A4022A		
Operatore: LMLGPP	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n: -	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		219	34	9								
2	C		219	24	20	VIA SETAJOLI, 7 - 9, p. T	001	C/2	4	108	136	351,40	



Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 714457 del 20/03/2025

Richiedente: LCTLVI49B23F158B

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 5773 del 20/03/2025 della Direzione Provinciale di MESSINA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 762037 del 20/03/2025

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	ME0045098		70,00	1/immobile	Normale	886T	70,00

TOTALI: 70,00

70,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 70,00

Il Cassiere
DDMRSR

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2025

Dati identificativi: Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 219 Particella 24 Subalterno 20

Classamento:

Rendita: Euro 351,40

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 108 m²

Indirizzo: VIA SETAJOLI n. 7-9 Piano T

Dati di superficie: Totale: 136 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143716.18/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 219 Particella 24 Subalterno 20

VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 219 Particella 24

> **Indirizzo**

VIA SETAJOLI n. 7-9 Piano T

VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143716.18/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 351,40**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **108 m²**

VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143716.18/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **136 m²**

VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143716.18/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/03/2025, prot. n. ME0045098

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
1)

1. VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. ME0045098 in atti dal 20/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143716.18/03/2025 MIGLIORE IDENT. PLANIMETRICA (n. 45098.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0045098del 18/03/2025

Comune di Messina

Via Setajoli

civ. 7-9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 219

Particella: 24

Subalterno: 20

Compilata da:

Luca' Trombetta Livio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

N. 616

Planimetria

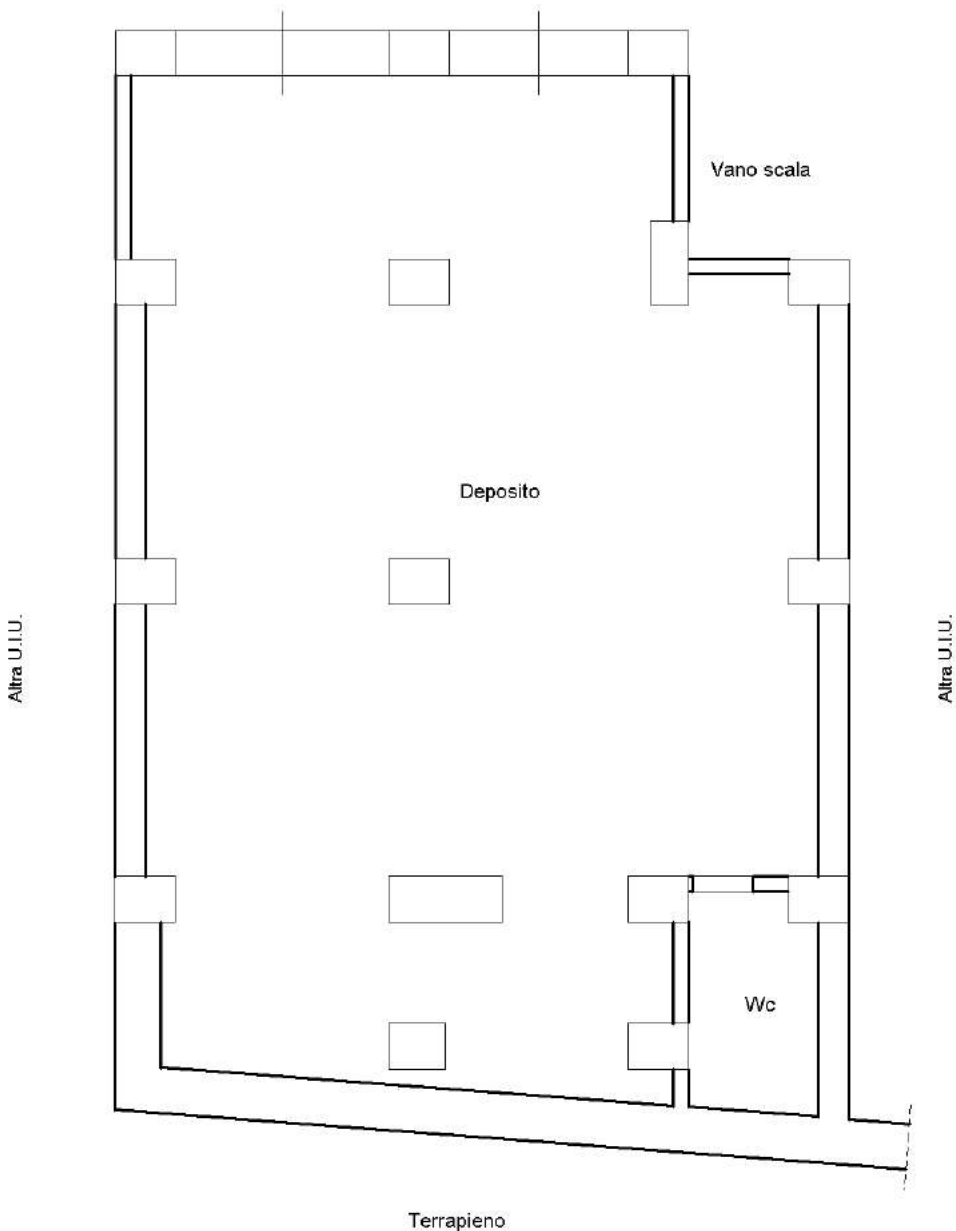
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

H= 2,05 m

Via Setaioli



Ultima planimetria in atti