

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Carolina La Torre

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. **Alessia Porcello**

Oggetto: Giudizio n° **173/2018 R.G. Es. Imm.**

Parti: **[REDACTED]**

[REDACTED]

Custode e Delegato alla vendita: Dott. **Marco Bucalo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesse

La scrivente Arch. **Alessia Porcello**, con studio in Messina, viale Principe Umberto n.119 B, in data **05 Settembre 2022** veniva nominata dall'Ill.mo G.E., Dott. Domenico Armaleo, C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **173/2018 R. G. Es. Imm.** quale sostituta dell'Ill. **[REDACTED]** già **[REDACTED]** dell'arch. **[REDACTED]**, già nominata C.T.U. del suddetto procedimento.

In data **12 Settembre 2022**, ai sensi degli artt. 193 e 596 c.p.c. nonché 221, c. 8, D.L. 19.05.2020, n. 34, conv. in L. 17.07.2020, n. 77, la scrivente prestava quindi giuramento telematico al fine di dare risposta ai quesiti di cui al provvedimento emesso dall'Ill.mo G.E. in data **18/05/2022**, che si riportano di seguito:

1. *a precisare se l'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Messina al fg. 232 part. 51, sub 1 sia stato o meno oggetto di soppressione con successivo accorpamento al bene oggetto di pignoramento ed iscritto al fg. 232, part. 51, sub 2;*
2. *a provvedere alla relativa correzione catastale atteso che dalla visura storica dell'immobile staggito lo stesso, nonostante quanto emerso dalla perizia di stima in merito alla esclusiva titolarità in capo alla debitrice del bene staggito, risulta essere di proprietà della debitrice per una quota pari a 20/80.*

In data **13/09/2022** la scrivente depositava una prima relazione nella quale chiedeva un termine di **giorni 90** per l'espletamento dell'incarico nonché la predisposizione di un acconto a

proprio favore, concesso dalla S.V.III.ma in pari data.

Il giorno **14/10/2022**, notificato a mezzo P.E.C. il **17/10/2022**, il G.E., Dott. Domenico Armaleo, a seguito della relazione depositata dal custode giudiziario (Dott. Marco Bucalo), disponeva la stipula di un contratto di comodato immobiliare oneroso al fine di regolarizzare l'attuale situazione di occupazione dell'immobile in oggetto con la previsione di ***un canone di locazione/occupazione stimato dalla scrivente, da depositarsi entro giorni 30 dalla notifica del suesposto provvedimento.***

Successivamente, in data **27/10/2022**, alle ore 18:30, la scrivente si recava presso l'immobile in oggetto, come da preventivi accordi col custode giudiziario, al fine di verificare lo stato dei luoghi ed eseguire il rilievo metrico-fotografico. (**Allegato 1** – Verbale di sopralluogo)

In data **07/12/2022** la scrivente inoltrava al G. E. istanza di proroga per ulteriori **giorni 90** al fine di proseguire le ricerche (ancora in atto). In data **09/12/2022** si concedeva la richiesta proroga.

Indagini documentali

Il C.T.U. in data **19/09/2022** si è recata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali per richiedere le Visure, le Planimetrie e l'Estratto di Mappa degli immobili censiti al **foglio 232, part.lla 51, sub 1 e 2**. (**Allegato 2** – Visure, Planimetria, Estratto di Mappa - foglio 232 part.lla 51 sub 1 e 2)

A seguito di tale ricerca è emerso che la planimetria dell'immobile censito al **foglio 232 part.lla 51 sub 1** risulta mancante.

In data **30/09/2022** la scrivente si recava presso l'ufficio del Genio Civile di Messina per richiedere la documentazione relativa alla conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, facente parte dell'is.80 di via Trieste, in Messina. (**Allegato 3** – Documentazione Ufficio Genio Civile)

In data **24/10/2022**, a seguito di vari incontri con il funzionario dell'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Messina, la scrivente inviava richiesta, a mezzo di P.E.C. al fine di poter visionare e avere copia ufficiale della documentazione della partita catastale n. 42505, relativa all'unità immobiliare individuata catastalmente al **foglio 232, part.lla 51 sub 1**, posta al piano terra dell'isolato n.80 di via Trieste al civico 15 in Messina, categoria C/1, in proprietà di:

~~Beni di proprietà di [redacted]~~
~~Co. [redacted]~~ vista la non reperibilità della

planimetria dello stesso.

In data **11/01/2023** veniva inoltrata alla scrivente, a mezzo di P.E.C., nota di riscontro dal suddetto ufficio nella quale si comunicava che: *“...la busta mod. 58 relativa al Comune di Messina Foglio 232 particella 51 sub 1; non è al momento reperibile in quanto l'archivio di questo Ufficio è attualmente interessato da lavori di riordino e ristrutturazione.”* (Allegato 4 – Risposta dell’Agenzia del Territorio)

In data **23/02/2023**, la scrivente si recava presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Messina, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di eseguire l’ispezione ipotecaria relativamente alla ~~Sig. [redacted]~~ quale debitrice del suddetto procedimento. (Allegato 5 – Ispezione Ipotecaria)

Pertanto, dallo studio degli atti del procedimento e alla luce della documentazione acquisita, nonché dall’analisi dello stato dei luoghi, si risponde ai quesiti di seguito riportati.

Risposte ai quesiti

Quesito 1)

a precisare se l'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Messina al fg. 232 part. 51, sub 1 sia stato o meno oggetto di soppressione con successivo accorpamento al bene oggetto di pignoramento ed iscritto al fg. 232 part. 51 sub 2;

L’immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Messina al **foglio 232 particella 51 sub 1** non è stato oggetto di soppressione, in quanto dalla visura catastale è stato possibile acquisire sia i dati identificativi che reddituali dell’immobile:

Rendita: **Euro 285,39**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1 (negozi e botteghe)**, Classe **4**, Consistenza **18 mq**

Indirizzo: **via Trieste n.15 interno 61 piano T,**

nonché i dati anagrafici delle persone intestatarie del bene immobile (intestati catastali), che allo stato attuale sono:

~~[redacted]~~ (usufrutto 10/80)

~~[redacted]~~ (proprietà 10/80)

~~[redacted]~~ (proprietà 10/80)

~~[redacted]~~ (proprietà 10/80)

~~[redacted]~~ (proprietà 10/80)

R. [redacted] (proprietà 20/80)

D. [redacted] (proprietà 10/80)

R. [redacted] (proprietà 10/80)

Non è stato possibile invece acquisire i dati grafici dello stesso dato che la planimetria risulta mancante.

Relativamente invece all'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 232 part.IIa 51 sub 2, dalla visura catastale risulta che:

Rendita: Euro 503,55

Zona censuaria 1

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: via Trieste n.17 interno 61 piano T

Dati di superficie: Totale 166 mq Totale escluse aree scoperte: 166 mq

Intestati catastali:

R. [redacted] (proprietà 20/80)

D. [redacted] (usufrutto 10/80)

[redacted] (proprietà 10/80)

[redacted] (proprietà 10/80)

[redacted] (proprietà 10/80)

[redacted] (proprietà 20/80)

[redacted] (proprietà 10/80);

e della stessa è stato possibile reperire la planimetria catastale la quale risulta conforme alla pianta approvata con parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 14/02/1927 relativa al progetto per la costruzione di alloggi di tipo popolare ed economico dell'isolato n.80 di via Trieste ad opera del Corpo Reale del Genio Civile Ufficio Speciale di Messina-Servizio Terremoto. (Allegato 2 – Planimetria catastale fg.232 part.IIa 51 sub 2 e Allegato 3 – Documentazione Ufficio Genio Civile)

Stando quindi a quanto rappresentato nei suddetti elaborati grafici, l'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 232 part.IIa 51 sub 2, (oggetto di pignoramento) corrisponde all'appartamento n.61, del fabbricato H (facente parte dell'is.80), caratterizzato da due accessi di cui, uno dal corpo scala condominiale (civico 17), l'altro dal vano prospiciente sulla via Trieste (civico 15) e avente destinazione urbanistica residenziale. (Allegato 3 – Documentazione

Ufficio Genio Civile)

Orbene, in merito alle ragioni che hanno portato alla generazione dei due subalterni (sub 1 e sub 2) che attualmente individuano le due unità immobiliari che costituiscono la part.lla 51 del fg.232, appartenenti per di più a categorie catastali differenti (**sub 1: categoria C/1= negozi e botteghe** e **sub 2: categoria A/3= abitazioni di tipo economico**), si presume (non disponendo di elementi certi) che anni addietro l'immobile (appartamento n.61), sia stato oggetto di un accertamento catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate e che, a seguito del sopralluogo, nel vano individuato al civico 15, prospettante sulla via Trieste, sia stato riscontrato un uso catastale (C/1) diverso da quello dichiarato (A/3); tale supposizione renderebbe plausibile il conseguente frazionamento catastale del bene, e l'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento con la generazione dei due subalterni (sub 1 e sub 2).

E' verosimile ritenere che a tale frazionamento (catastale), dettato presumibilmente da ragioni esclusivamente di natura fiscale, non è poi conseguito alcun frazionamento urbanistico dell'immobile il cui iter procedurale avrebbe previsto la comunicazione al Comune di competenza sia del cambio di destinazione d'uso che delle eventuali opere edilizie da eseguire, e la successiva comunicazione all'Agenzia delle Entrate della variazione della planimetria catastale dell'immobile; ciò spiegherebbe le ragioni per cui all'unità immobiliare individuata al fg.232 p.lla 51 sub 1 non è associata alcuna planimetria ed il suddetto vano risulta ancora rappresentato nella vecchia planimetria catastale relativa al sub 2, risalente al 1939. (**Allegato 2** – Planimetria catastale fg. 232 part.lla 51 sub 2)

Quesito 2)

a provvedere alla relativa correzione catastale atteso che dalla visura storica dell'immobile staggito lo stesso, nonostante quanto emerso dalla perizia di stima in merito alla esclusiva titolarità in capo alla debitrice del bene staggito, risulta essere di proprietà della debitrice per una quota pari a 20/80.

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita dalla scrivente e quella già presente agli atti, si rileva che allo stato attuale sussiste una **non corrispondenza tra i dati anagrafici riportati nell'Atto di Donazione** stipulato in Messina il giorno 09/04/1990 dal Notaio Giuseppe Bruni NN.48514/10239, (**Allegato 6** – Atto di Donazione) con il quale la debitrice,  (già proprietaria dei 2/8 dell'immobile sopradescritto, individuato catastalmente al foglio 232 part.lla 51 sub 1 e sub 2), ricevette i 6/8 della proprietà **e quelli riportati nella**

relativa documentazione catastale. (Allegato 2 – visure fg. 232 part.lla 51 sub 1 e sub 2)

Nello specifico si rileva quanto segue:

Atto di donazione del 09/04/1990 dal Notaio Giuseppe Bruni NN.48514/10239:

[REDACTED] nata a Messina il 27 [REDACTED]

[REDACTED] nata a Messina il 17 [REDACTED] 16

[REDACTED] nata a Messina il 1 [REDACTED]

Visura storica catastale immobile foglio 232 part.lla 51 sub 1 e sub 2:

[REDACTED] nata a Messina il 1 [REDACTED]

[REDACTED] nata a Messina il 1 [REDACTED] 6

[REDACTED] nata a Messina il [REDACTED].

Pertanto per i motivi suesposti non è stato possibile procedere alla presentazione della voltura catastale.