

dott. ing. Giuseppe Furrer
via Chiesa dei Marinai n. 12
98121 - Messina
mobile: 3476013440
e- mail giuseppefurrer@libero.it
PEC giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

Ill.mo
G. ES.
dott. Paolo PETROLO
Tribunale di Messina
II Sezione Civile

Oggetto: RELAZIONE INTEGRATIVA URGENTE PER COMUNICAZIONI PREVENTIVE
ALLA VENDITA DEL LOTTO 3 PROGRAMMATA IN ASTA GIUDIZIARIA PER IL
GIORNO 20.3.2024
Procedura N.57/18 R. G. Es. Imm.
Tribunale di Messina II Sezione Civile– Ufficio Esecuzioni Immobiliari
DELEGATA ALLA VENDITA: avv. Silvana Cannistraci

Il sottoscritto ing. Giuseppe Furrer, già Esperto per la stima nella procedura giudiziaria in oggetto, ritiene necessario, urgente e doveroso, informare la S. V. Ill.ma, riguardo alcune irregolarità urbanistiche riscontrate dallo scrivente nelle more della vendita dell'immobile di cui al lotto 3 della perizia di stima già in atti.

In particolare dopo una manifestazione di interesse pervenuta per le vie brevi allo scrivente, **venivano segnalate sospette irregolarità rispetto alla conformità acclarata dal sottoscritto**, e di cui alla pag.18 paragrafo 8 del lotto n.3 della perizia in atti della procedura.

Alla stregua di ciò lo scrivente **SI PREMURAVA A RIVEDERE L'INTERA SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA DEL LOTTO DE QUO**, recandosi al contempo in data 05.3.2024, presso la ripartizione edilizia privata del Comune di Messina, **per approfondire personalmente gli aspetti tecnici e visionare tutte le tavole di progetto autorizzate, sia originarie che in variante.**

Frattanto, già in precedenza, **lo scrivente aveva acquisito, tutti i titoli concessori compreso certificato di collaudo, rilasciati alla ditta : (esecutata) e già peraltro trasmessi per tempo alla custode giudiziaria e delegata alla vendita avv. S. Cannistraci (cfr. allegati nn.1, 2 e 3).**

Da quanto emerso, dalle indagini urbanistiche condotte sulle tavole grafiche presenti in banca dati, rispetto ai titoli concessori rilasciati, emerge una incongruenza e nello specifico:

- Nello stato di fatto esistente sui luoghi e rilevato dallo scrivente, si è riscontrato un collegamento con apertura di un foro a solaio che collega le due unità immobiliari (piano quarto e quinto mansardato – cfr. planimetrie catastali in allegato n.4), a mezzo di una scala autoportante.

- Il piano sottotetto autorizzato viene inoltre oggi destinato a civile abitazione.

Orbene, si fa presente che dal progetto visionato nell'occasione dallo scrivente presso l'ufficio dipartimento edilizia privata del Comune di Messina e depositato presso il comune stesso con prot.294663 del 08/11/2011, a cui non si è dato tuttavia seguito, nello stato di fatto del piano quinto (sottotetto), si rileva a solaio una botola di collegamento. **Pertanto, tale foro dovrebbe essere legittimato**, con la presentazione, tra le altre, presso l'ufficio del Genio Civile di Messina, di una richiesta di parere preventivo di conformità alla norma sismica ai sensi del DPR 380/01 Capo IV sez. III.

Una volta acquisito il predetto parere, andrà depositato presso il S.U.E. del comune di Messina, un Permesso di Costruire in sanatoria (P.d.C.), **per la richiesta di fusione delle due unità immobiliari e contestuale recupero abitativo del sottotetto ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/16**. Si dovrà procedere infine, alla nuova variazione catastale con la contestuale acquisizione del nuovo certificato di agibilità.

Trattandosi di opera in sanatoria, il costo preventivato di costruzione e gli oneri di urbanizzazione andranno moltiplicati per due: si stima pertanto un costo complessivo, parametrato ad altri interventi realizzati su immobili simili ricadenti in zona limitrofa, pari ad €20.000,00, comprensivo dell'incremento volumetrico derivante dalla perizia giurata art.5 L.R. 16/16. A tali oneri andranno aggiunte le spese per diritti di segreteria, tributi catastali, e valori bollati quantificabili in €650,00 circa. Infine vanno calcolate le competenze tecniche pari a circa €5.000,00 comprensive di oneri fiscali.

Si ritiene pertanto di dover riferire all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e di conseguenza alla delegata alla vendita, di prevedere tali spese all'interno della espletanda asta giudiziaria in programma, apportando una previsione di spese per la regolarizzazione delle difformità sopra esposte, per un ammontare complessivo pari ad €25.650,00.

Tanto il sottoscritto voleva doverosamente ed in modalità urgente riferire.

Si porgono deferenti ossequi.

Messina, 08.03.2024

L'Esperto per la stima
(dott. ing. Giuseppe Furrer)

