
TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^ SEZIONE SEZIONE CIVILE -
- UFFICIO ESECUZIONI -

Esecuzione Forzata
SICILCASSA oggi CROSS FACTOR

Contro



N. Gen. 34/2002 R.G.Es.

Giudice Dr. Danilo MAFFA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Andrea Giorgianni
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n. 253
25, Piazza Duomo - 98122 Messina
tel. 3336479214
e-mail: archgio58@gmail.com
pec: andrea.giorgianni@archiworldpec.it
c.f.: GRGNDR58M04F158F - p. iva: 01270630831

Messina, lì 31.ottobre.2018

ELENCO ALLEGATI:

1. Mandato
 2. Nomina Collaboratore
 3. Stralcio di Mappa Comune di Messina foglio 119 part. 580 antecedente
 4. Verbali di operazioni peritali
 5. Atto di donazione
 6. Stralcio di Mappa Comune di Messina foglio 119 part. 580 attuale
 7. Planimetrie e visure particelle attuali
 8. Documentazione fotografica
-

1. Premessa

Con provvedimento del 26.gennaio.2018, il sottoscritto arch. Andrea GIORGIANNI è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio (ALL 1), dall'Ill'mo sig. Giudice del Tribunale di Messina Dott. Danilo Maffa, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n.34/2002 R.G.Es. inerente all'allineamento al Catasto dei beni posseduti dalla sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata.

Con il suseposto provvedimento il Dott. Danilo Maffa, incaricava il sottoscritto di svolgere il seguente incarico :

- L'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo, le variazioni necessarie per l'aggiornamento del Catasto (allineamento);
- Acquisire, qualora non si trovino già in atti, la planimetria del bene, una visura catastale aggiornata;
- Una breve descrizione del bene, comprensiva dell'indicazione della natura dello stesso e della sua tipologia, della sua ubicazione, degli accessi ect;

Secondo l'istanza presentata dall'avvocato Procuratore legale della CROSS FACTOR in danno della sig.ra [REDACTED] gli immobili pignorati consistono in :

1. Immobile in Messina, Via Salita Montesanto, in Catasto al Foglio 119 part. 837 sub 3 e 4;
2. Immobile in Messina, via Salita Montesanto, in Catasto al Foglio 119 part.1007 sub 2-3 e 6;

Preliminarmente all'esame del bene oggetto di giusto Allineamento Catastale, è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Messina – Territorio Servizi Catastali (ex Agenzia del territorio) la necessaria documentazione (certificati, estratti di mappa, planimetria catastali etc), allegata alla presente relazione, al fine di poter individuare con esattezza gli immobili di proprietà del debitore esecutato e raccogliere tutti i dati necessari.

Le risultanze delle indagini catastali sono riportate di seguito. Si sono acquisite tutte le notizie utili all'espletamento del mandato.

Si esamina, adesso, il bene come riportato nell'atto di pignoramento:

1. Abitazione di tipo civile A/4 in Messina, via Salita Montesanto, piano terra, in Catasto al Foglio 119 particella 1007 sub 2, piano T di vani 4,5;
2. Abitazione di tipo civile A/4 in Messina, via Salita Montesanto, piano primo, in Catasto al Foglio 119 particella 1007 sub 3 di vani 4,5;
3. Abitazione di tipo civile A/4 in Messina, via Salita Montesanto, piano secondo, in Catasto al Foglio 119 particella 1007 sub 6 di vani 3,5;
4. Abitazione di tipo civile in Messina, tra la via Montesanto e la via Petrazza, piano terra, in Catasto al Foglio 119 particella 837 sub 3 di vani 3,5;
5. Abitazione di tipo civile in Messina, tra la via Salita Montesanto e la via Petrazza, piano primo, in Catasto al Foglio 119 particella 837 sub 4 .

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto procedeva a un esame della documentazione disponibile, compreso la perizia precedente dove si evidenziava il non inserimento, l'ampliamento e il posizionamento catastale degli immobili, e si acquisiva, successivamente presso gli Uffici preposti, tutta la documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata a/r ai legali rappresentanti dei creditori procedenti e ai debitori esecutati, il giorno 05.maggio.2018 alle ore 09,00 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili con destinazione di civile abitazione siti in Messina via Salita Montesanto e via Petrazza.

Al sopralluogo è intervenuto il collaboratore geom. Diego Franchina (giusto mandato del 04.04.2018 ALL. 2) e la sig.ra [REDACTED] nato a Messina il 2 [REDACTED] debitrice esecutata la quale da' l'accesso agli immobili.

Dopo aver dato lettura del mandato, il sottoscritto procedeva verificando lo stato dei luoghi, ed effettuava i necessari rilievi metrici, con il collaboratore, e fotografici.

Durante le operazioni non sono state riscontrate difficoltà o resistenze.

Le operazioni peritali, per la molteplicità delle operazioni dei rilievi metrici, si sono protratte fino al 26.06.2018 (ALL. 4)

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistono in appartamenti per civile abitazione (catg. A/4) siti in Messina, tra la via Salita Montesanto e la via Petrazza.

In Catasto al Foglio 119 part. 837 Sub 3 e 4 e la part. 1007 sub 2 – 3 e 6.

-Individuazione e descrizione degli immobili oggetto di allineamento catastale

I sopradetti immobili sono ubicati, in due corpi di fabbrica residenziali, il primo (part. 1007) a tre elevazioni fuori terra (corpo B, come descritto nella precedente consulenza tecnica) prospiciente la via Salita Montesanto e, il secondo, part. 837, corpo di fabbrica (corpo A), alle spalle del primo, ad una quota più alta, a due elevazioni fuori terra, tra la Salita Montesanto e la via Petrazza; collegati con una angusta scala in cemento che dalla Via Montesanto porta al predetto secondo corpo di fabbrica il quale, a sua volta, è collegato con una altrettanto angusta stradella, in battuta di cemento, alla via Petrazza.

Come si evince dallo Stralcio di Planimetria allegata (ALL. 3), i corpi di fabbrica non si riescono ad individuare, (descritto dalla precedente consulenza effettuata) e, dopo un ulteriore e accurata visione dello stralcio planimetrico catastale richiesto al Catasto (ora Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali), si evince che i corpi di fabbrica (A e B) effettivamente non sono inseriti in Mappa e, dopo rilievi, si riscontra anche ampliamento, in due degli immobili (part. 1007 corpo B)..

Effettuato rilievo topografico e planimetrico, si è proceduto con un reclamo al Catasto per allineare i fabbricati, di cui fanno parte le particelle 1007 e 837, per un inserimento col NCEU (come precedentemente rilevato, sono catastati ma non inseriti).

Si è proceduto col Tipo Mappale per la divisione e l'inserimento in Mappa della porzione di fabbricato (particella 1007) che l'esecutata possiede (il restante è di proprietà degli eredi del defunto fratello) con l'ampliamento delle porzioni di immobili e di terreno non presenti in Catasto.

Inoltre, si è prodotto reclamo con voltura, per la corretta intestazione della Particella 580 (dove insiste il fabbricato, corpo A) dalla Ditta [REDACTED]

Reclamo, ulteriore, sulla particella 837 per modifica e correzione cognome.

Infine variazione DOCFA per censire ampliamento (cucina e bagno al 2° piano, deposito al 1°) part. 1007, non inseriti, e variazione unità esistenti perché dichiarati in porzione.

In definitiva alla data odierna, i fabbricati sono stati allineati (ALL. 6) e, risultano correttamente posizionati.

-Identificazione catastale attuale (ALL. 7)

- | | | | |
|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 1. Foglio 119 | particella 1007 sub 2 | piano terra | (corpo B) |
| 2. Foglio 119 | particella 1007 sub 8 | piano primo | |
| 3. Foglio 119 | particella 1995 sub 1 | piano primo | (ampliamento) |
| 4. Foglio 119 | particella 1007 sub 7 | piano secondo | |
| 5. Foglio 119 | particella 1995 sub 2 | piano secondo | (ampliamento) |
-
- | | | | |
|---------------|----------------------|-------------|-----------|
| 1. Foglio 119 | particella 837 sub 3 | piano terra | (corpo A) |
| 2. Foglio 119 | particella 837 sub 4 | piano primo | |

6. Fonti di Informazioni

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

9. CONCLUSIONI GENERALI

In ottemperanza al mandato conferito, avendo espletato il mandato in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Messina, 31.ottobre.2018

Arch. Andrea Giorgianni



V°, si nomina in sostituzione

quale perito l'arch. Andrea Giorgianni, con termine fino al 31.03.2018 per il deposito dell'elaborato peritale integrativo.
26/01/2018

UFFICIO NOTARILE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI E MOBILIARI

U.N.E.I.M

Al Giudice dell'Esecuzione

Dott. Danilo Maffa

Messina, 18.1.2018

Oggetto: procedura esecutiva n. 34/02 R.E. contro [REDACTED]

Riscontro il provvedimento della S.V. Ill.ma del 3 c.m., comunicatomi in pari data, confermando che dall'esame del fascicolo non risulta eseguito l'accertamento peritale disposto con provvedimento del 4.5.2016.

In considerazione della complessa situazione catastale già rappresentata nella mia nota datata 5.4.2016 appare necessario, prima di procedere alla fissazione della vendita, procedere all'allineamento catastale.

Cordiali saluti

Notaio Caterina Mandanici

Piazza Immacolata di Marmo n. 4 – 98122 Messina

tel. 0906409852 – fax 0906409582 – info@uneim.it



V°, si autorizza

per l'esecuzione delle sole attività materiali necessarie per l'adempimento del mandato.

20/04/2018

Arch. Andrea Giorgianni

25, Piazza Duomo - 98122 Messina

tel. 3336479214

e-mail: archgio58@gmail.com

pec: andrea.giorgianni@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.E. 34/02 R.G.E.

G.E DOTT. D. MAFFA

Il sottoscritto arch. Andrea Giorgianni, CTU nominato nella procedura in epigrafe con provvedimento notificato in data 21.2.218, espone quanto segue:

- esaminati gli atti del fascicolo ed osservate le problematiche relative all'allineamento catastale degli immobili staggiti segnalate dal professionista delegato con relazione del 05.04.2016;
- verificato che con provvedimento reso da S.V. in data 4.5.16, è stata individuata la necessità di procedere all'allineamento catastale fabbricati al catasto terreni *provvedendo a rettificare i valori immobiliari dei singoli lotti*;
- considerato che S.V. ha concesso allo scrivente una proroga del termine originariamente concesso;
- considerato, altresì, che per l'espletamento dell'incarico è necessario avvalersi di uno o più collaboratori per la trattazione della specifica *materia catastale*, ma anche per l'esecuzione di indispensabili rilievi anche, ove necessario, celerimetrici;
- osservato che per mero errore istanza di nomina autorizzazione ad avvalersi di uno o più collaboratori era stata già depositata, ma in altro fascicolo.

Ciò premesso, da un primo sommario esame sembra emergere che l'allineamento disposto da S.V. non potrà procedere solo in via parziale, limitatamente cioè ai soli immobili staggiti, atteso che questi ultimi fanno parte di un complesso edilizio rispetto al quale non si può procedere senza il contestuale allineamento dell'intero complesso edilizio, con costi che non sono allo stato determinabili ma che

certamente non sono di poco conto.

Lo scrivente, comunque, si è immediatamente attivato per comprendere meglio la "portata" del problema e le modalità di soluzione previi i necessari accertamenti presso gli Uffici pubblici, con acquisizione degli atti di trasferimento che non sono presenti nel fascicolo.

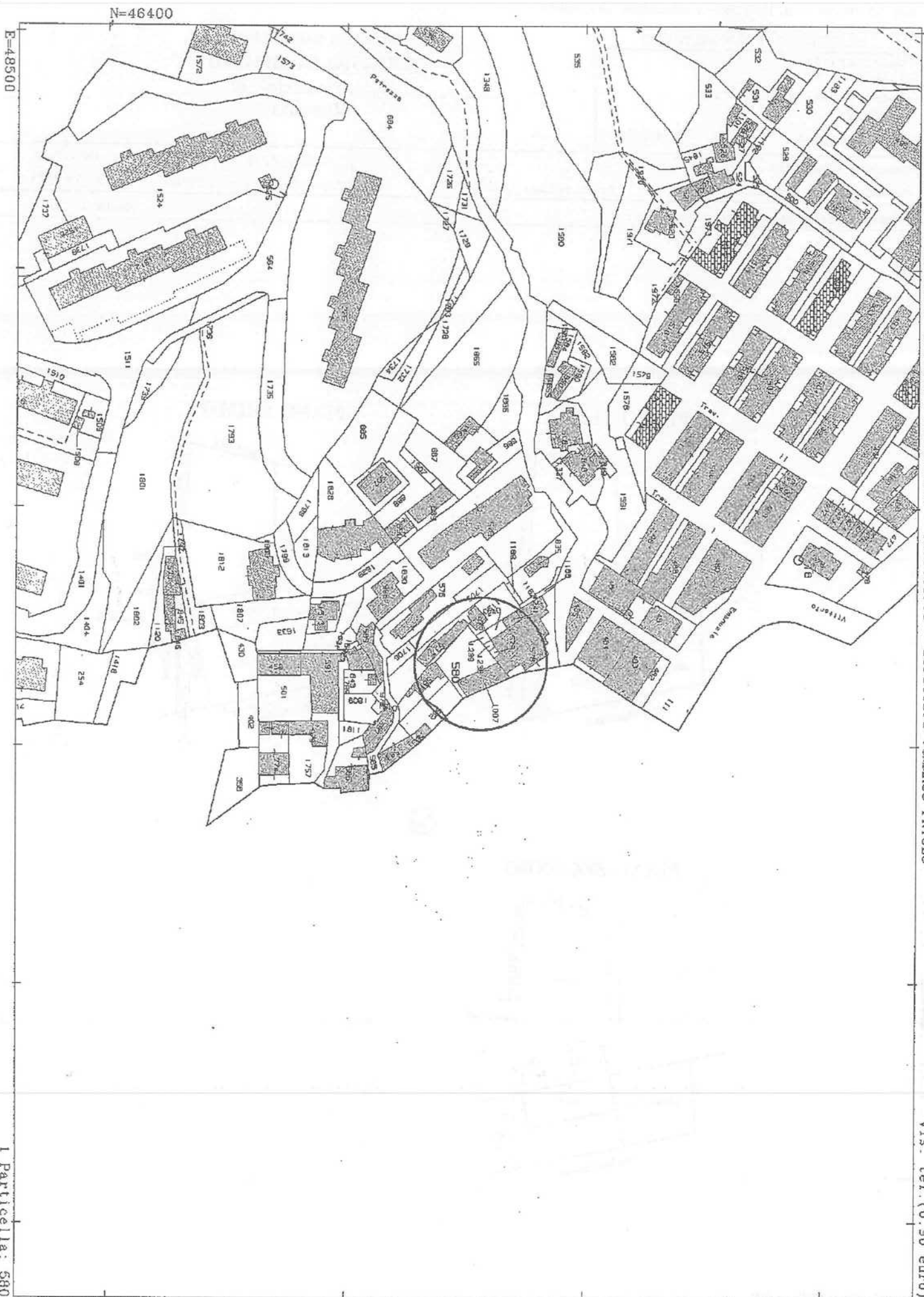
Ciò premesso, il sottoscritto CTU

CHIEDE

che S.V., voglia autorizzare lo scrivente ad avvalersi di uno o più collaboratori per l'esecuzione dei rilievi necessari, ed ove necessario anche celerimetrici, nonché per l'ausilio al compimento delle complesse attività necessarie all'espletamento del mandato.

Messina 4 aprile 2018

arch. Andrea Giorgianni

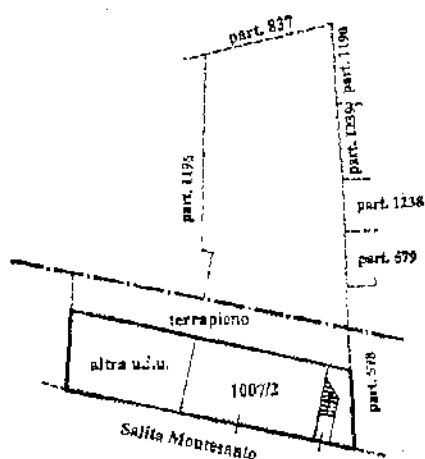


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Franchina Diego
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Messina	N. 01921

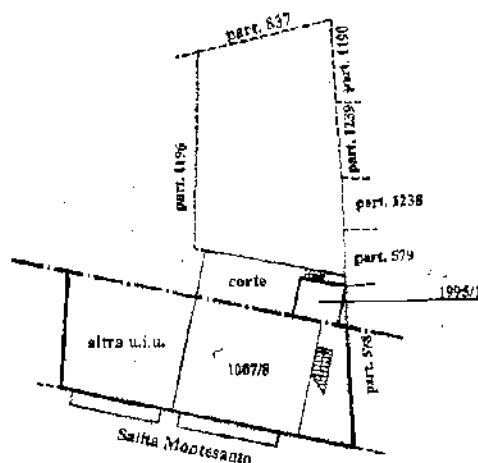
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Messina

Comune di Messina	Protocollo n. MR0178050 del 18/10/2018
Sezione: Foglio: 119 Particella: 1995	Tipo Mappale n. 136050 del 17/07/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

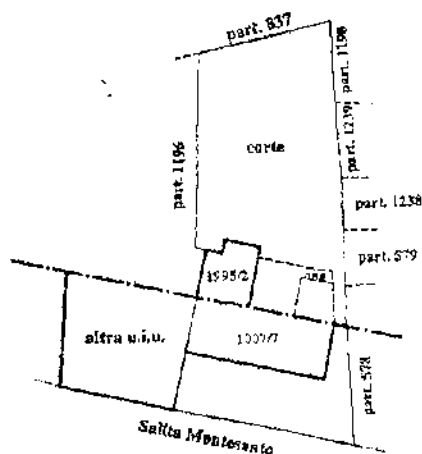
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Franchina Diego
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Messina	N. 01921

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Messina

Comune di Messina	Protocollo n. MB0178048 del 18/10/2018
Sezione: Foglio: 119 Particella: 1995	Tipo Mappale n. 136050 del 17/07/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0179304ae1 22/10/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Montesanto

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 119

Particella: 1007

Subalterno: 8

Compilata da:
Franchina Diego

Iscritto all'albo:
Geometri

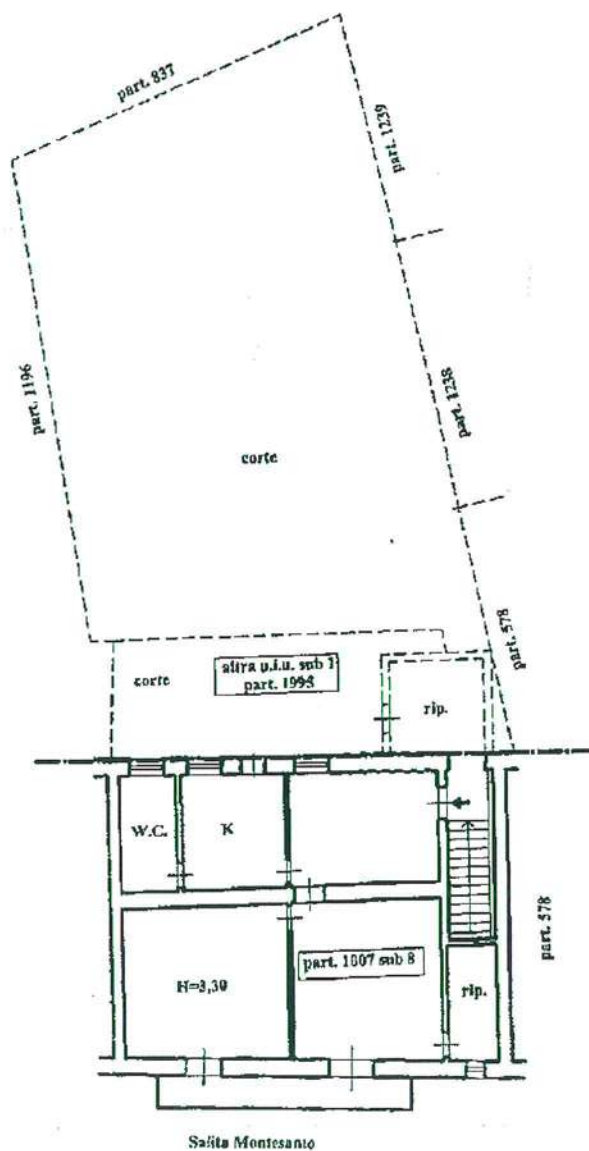
Prov. Messina

N. 01921

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Salita Montesanto



Ultima planimetria in atti

Data: 25/10/2018 - n. T347639 - Richiedente: FRNDGI61E181147U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



page: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Catasto Fabbricati Protocollo n.: ME0179304 Codice di Riscritto: 000A42A7X Operatore: MSNDGS Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di MESSINA (Codice: U6AA) Tipo Mappale n.: - Motivo della variazione: AMPLIAMENTO DICH.PORZ. DI U.I.U.	Ditta n.: 1 di 1 Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest. speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
---	---	--

UNITA' IMMOBILIARI.

Dati di classamento proposti	
Identificativo catastale	

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S.		119	1007	3								
2.	C		119	1007	8	VIA MONTESANTO n. SN, p. 1	002	A04	12	4,5	92	153,39	



**Direzione Provinciale
di Messina**
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 18/10/2018
Ora: 15.58.48
pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati		Comune di MESSINA (Codice: U6AA)		Ditta n.: 1 di 1	
Protocollo n.: ME0178050					
Codice di Riscatto: 000AE3P47				Intestati n.: 1	
Operatore: GSMNNN		Unità a destinazione ordinaria n.: 1			
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)		Tipo Mappale n.: 136050/2018		Unità in costituzione n.: 1	
		Unità a dest.speciale e particolare n.: -			
		Causale: COSTITUZIONE			

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

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	C		119	1995	1	VIA MONTESANTO n. SN, p. 1	002	A04	13	1,5	9	59,65	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollata n. MB0178048 del 18/10/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Montesanto

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 119

Particella: 1995

Subalterno: 2

Compilata da:
Franchina Diego

Iscritto all'albo:
Geometri

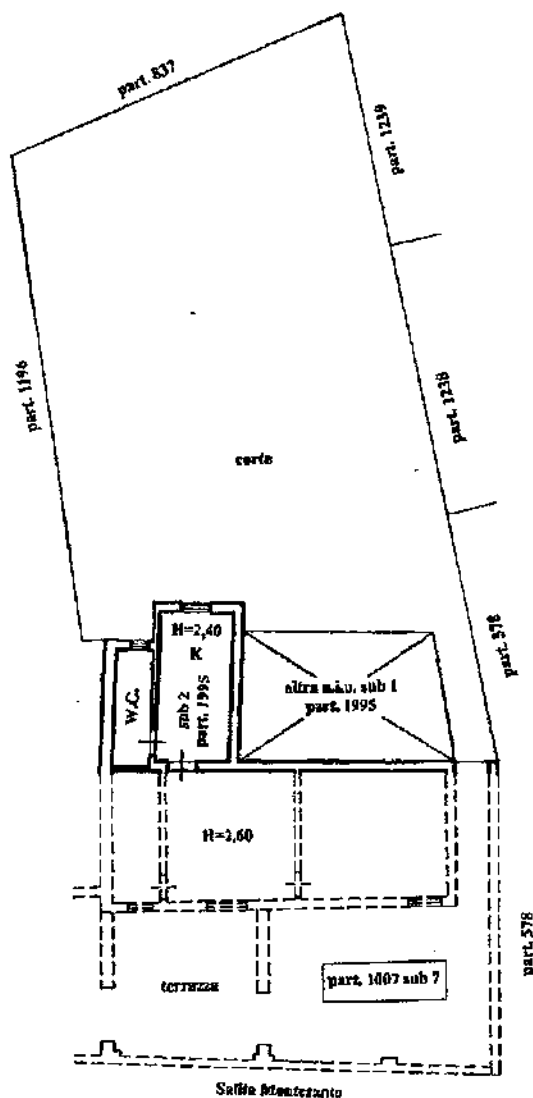
Prov. Messina

N. 01921

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2018 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 119 - Particella: 1995 - Subalterno: 2 >
VIA MONTESANTO 119 - CIV. S.N.

Ultima planimetria in atti

Data: 25/10/2018 - n. T347636 - Richiedente: FRNDGI61E181147U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Direzione Provinciale
di Messina**
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 22/10/2018
Ora: 11.26.31
pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: ME0179303		
Codice di Riscontro: 000A42482	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Operatore: MSNDGS		
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: AMPLIAMENTO DICH.PORZ. DI U.I.U.		

UNITA' IMMOBILIARI

UNIONA 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		119	1007	6								
2	C		119	1007	7	VIA MONTESANTO n. SN, p. 2	002	A04	12	2,5	44	85,22	

MODULARIO
T. - Cat. S.T. - 400



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

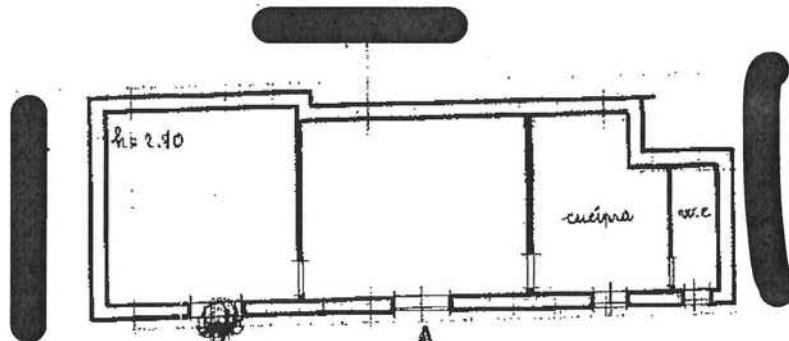
Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Salita Montesanto
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

piano terreno

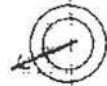


terreno della stessa ditta

0122631



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-4-1963
PROT. N° 1432

Compilata dal geom. Stefano Alessi
(Firma, nome e cognome del compilatore)
Iscritto all'Albo dei geometri (N. 262)
della Provincia di Messina
DATA 6 aprile 1963
Firma: geom. Ani. Ippolito

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Col. 3.1. - 600

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10. DECRETI-LEGGI 18 APRILE 1962, N. 621

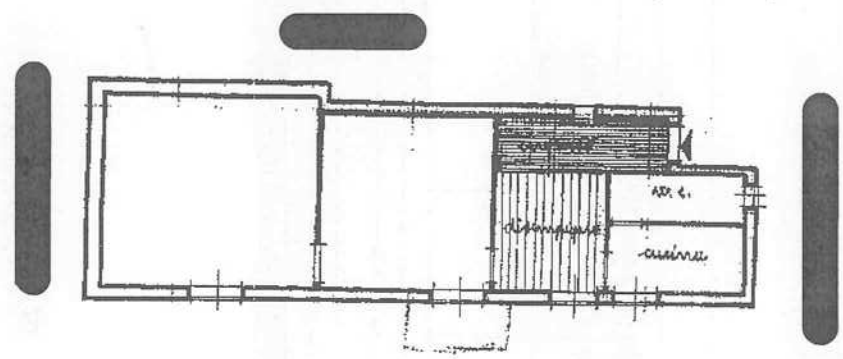
Planimetria dell'immobile situato in [redacted] Via Salita Montesanto n. 19

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

Lire 50

piano primo



stessa ditta

119/637/0122632



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>6-4-1963</u>	Compilata dal <u>geom. Stefano Alessi</u> (Titolare, autore e redattore del disegno)
PROT. N° <u>1433</u>	
Iscritto all'Albo dei geometri (N. 253) della Provincia di <u>Messina</u>	
DATA <u>6 aprile 1963</u>	
Firma: <u>geom. Stefano Alessi</u>	

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2018 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 119 - Particella: 837 - Subalterno: 4 >
SALITA MONTE SANTO n. 12 piano: 1;



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2018

Data: 31/10/2018 - Ora: 09.08.56 Fine
Visura n.: T23363 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 119 Particella: 1007 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		119	1007	2	2			A/4	12	4,5 vani		VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/08/2004 in atti dal 19/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1464/2004)
Indirizzo												
SALITA MONTE SANTO n. 6 piano: T;												
Annotazioni												
- proviene per vct dal foglio 2/119												

INTERESTATO

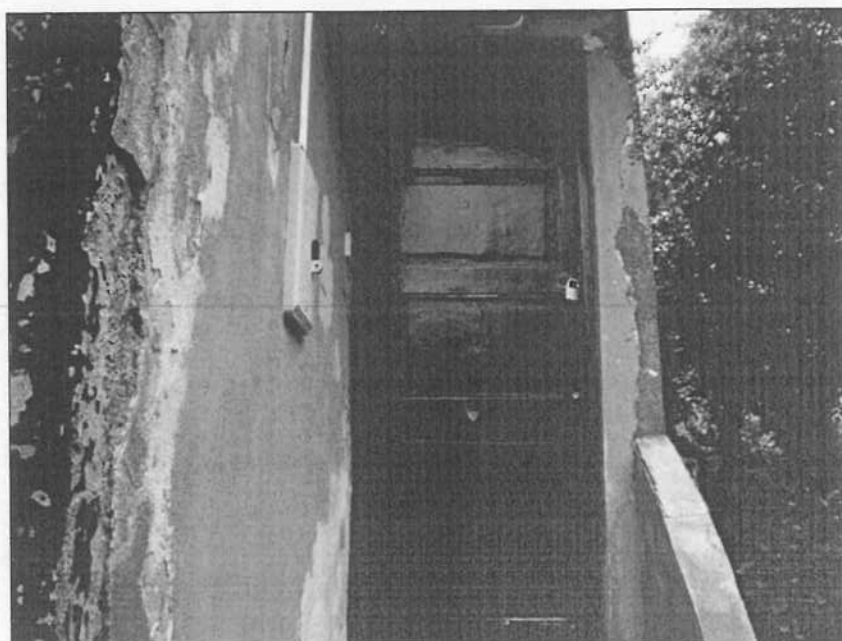
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	data a MESSINA VOLTURA DUFFICIO del 30/06/1987 protocollo n. ME0131924 in atti dal 10/07/2018		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			

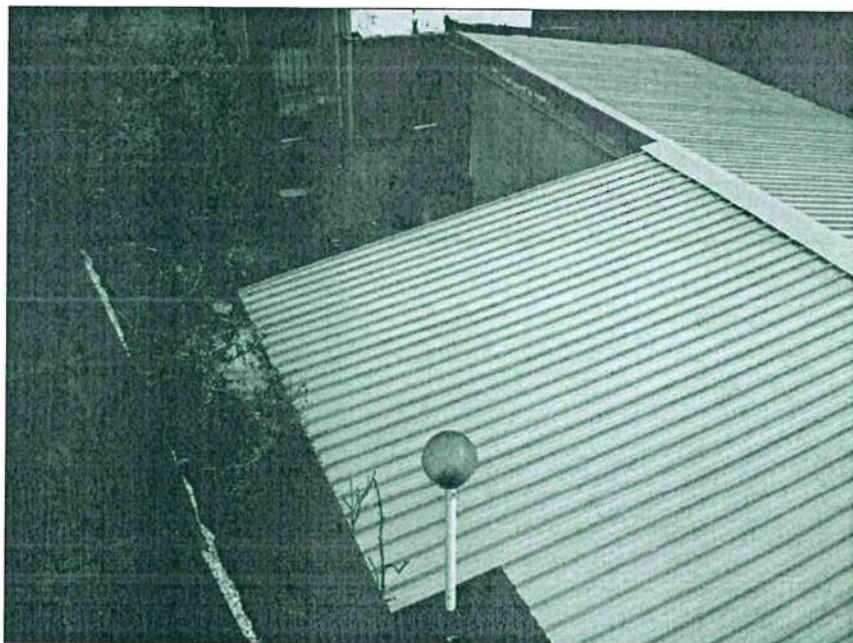
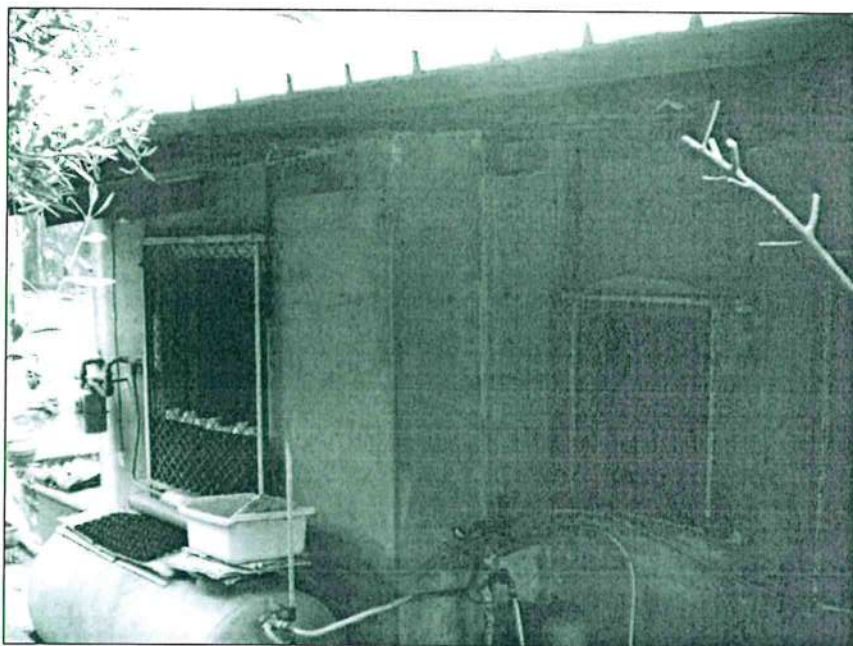
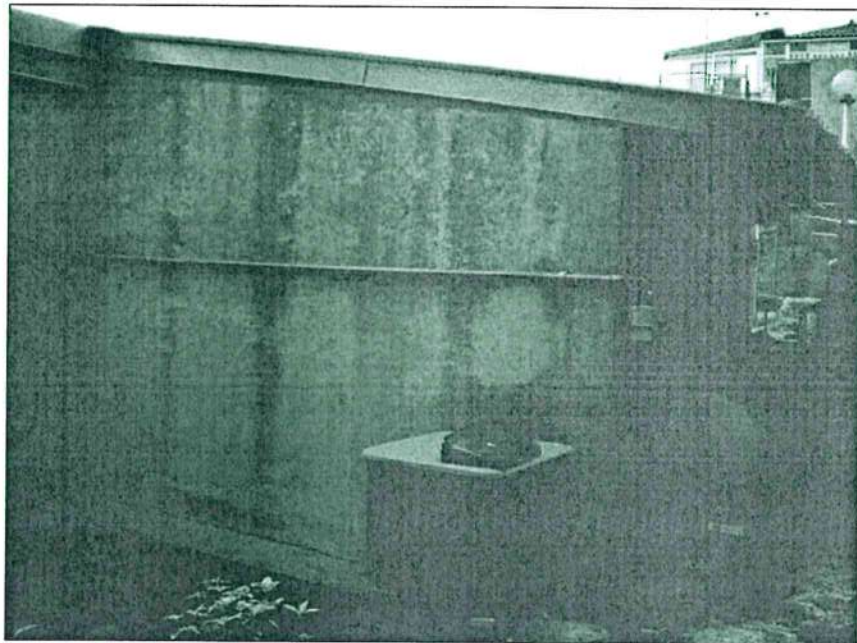
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

