

ING. ALBERTO BONACCORSI

M I L A Z Z O

• • •

ARR. 2013
A. B.

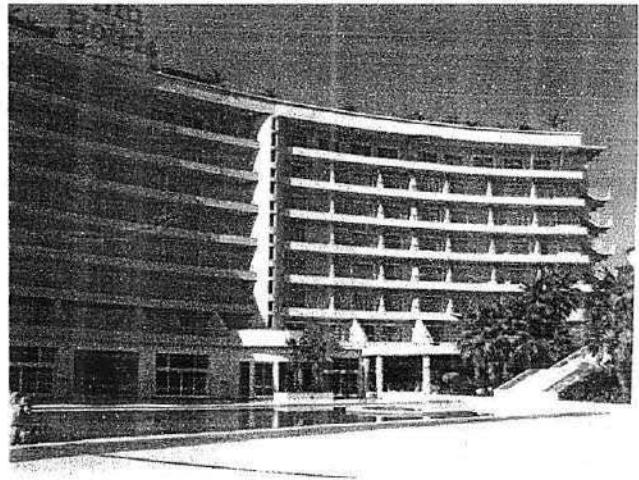
TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa S. NEBIOLO VIETTI

Esecuz. Immob. R.G.E. n° 4/10

+6 → [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE

Disposta con ordinanza del 14/12/2012

Prossima udienza 07/10/2013

Milazzo, lì 29/07/2013

IL C.T.U.
Ing. Alberto BONACCORSI

TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Nebiolo Vietti

ESEC. IMMOB. n° 4/2010]

1) PREMESSA

Con ordinanza del 14/12/2012 la S. V., letto l'elaborato peritale depositato dal sottoscritto, disponeva il seguente mandato:

1) Precisi il perito se la pc 629 sia da ritenere inclusa nella porzione di terreno venduta alla società esecutata, con il contratto di compravendita del 18/11/1991 o sia da ritenersi esclusa;

In caso positivo provveda ad aggiornare il catasto;

In caso negativo verifichi se il complesso pignorato possa essere messo in vendita e per quale prezzo escludendo tale particella;

Verifichi inoltre se dalla certificazione ipocatastale depositata nel fascicolo risulti ricostruito il ventennio anteriore ex art. 567 c.p.c. rispetto alla data di trascrizione del pignoramento;

Invita il perito a fornire i chiarimenti richiesti entro il 30 luglio 2013, rinvia all'udienza del 07/10/2013.

2) omissis...

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Messina per raccogliere i dati relativi al tipo di frazionamento da cui aveva origine la pc. 629 cui fa riferimento il mandato ricevuto. Avendo trovato solo parziali riscontri a causa delle specifiche complessità insistenti sul complesso di Portorosa, mi recavo successivamente

presso il Comune di Furnari per acquisire all'uff. Tecnico le informazioni necessarie.

Il geom. Stoppia dell'U.T.C. di Furnari, su mia richiesta mi consegnava una copia del contratto di compravendita con allegati relativo alle particelle originarie costituenti il titolo di proprietà, allegato alla voluminosa pratica edilizia del grande albergo di Portorosa. Visionavo atti e acquisivo alcune documentazioni relative alle planimetrie del progetto iniziale. In data 9 giugno mi recavo a Portorosa per scattare alcune fotografie del confine sud nel tratto della particella 629. Infine, in data 25 luglio, ritornavo presso l'U.T. del Comune di Furnari ove il Geom. R. La Macchia mi rendeva possibile visionare carteggi inerenti le concessioni edilizie dell'albergo di Portorosa e la documentazione inerente l'adiacente complesso residenziale realizzato, prima della costruzione dell'albergo, dalla , tutto intorno all'area oggetto di pignoramento. Ritiravo planimetrie e stralcio di documentazione necessari per l'espleto del mandato assegnato.

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1 a) Precisi il perito se la pc. 629 sia da ritenere inclusa nella porzione di terreno venduta alla società esecutata, con il contratto di compravendita del 18/11/1991 o sia da ritenersi esclusa

Per un maggiore ed utile comprensione di quanto segue, preliminarmente si rammenta che durante la stesura finale della C.T.U. il sottoscritto, esaminando con attenzione le planimetrie raccolte, si è accorto che la piccola pc. 629 di circa mq 140,00 catastali viene rappresentata nelle mappe del CATASTO TERRENI tangente al contorno della particella 636 che rappresenta l'albergo. Esaminate le planimetrie catastali del CATASTO FABBRICATI relative al piano terreno dell'albergo, si evince che lo spazio occupato dalla pc. 629 sembra di fatto essere inglobato nella costruzione, come se la pc. 629 venisse fusa insieme alle altre

particelle per costituire l'unica pc. 636 relativa all'albergo. Inoltre la pc. 629, come rappresentata in mappa, configura una rappresentazione dei luoghi non corretta, atteso che tra il complesso realizzato nel 1986 dalla

e l'albergo esiste una strada carrabile di circa 5 metri di larghezza che si connette al secondo accesso laterale che si apre sulla rotonda est in prossimità delle banchine del molo.

Esaminati la copia dell'atto di compravendita tra

e la [REDACTED]

[REDACTED] stipulato presso il Notaio Giuseppe Riggio in Catania il 18/11/1991, rep. 42130, ed esaminato l'allegato tipo mappale è ben evidente che la pc. 629 era già esistente e costituita alla data dell'atto e che come si evidenzia dalla planimetria allegata, detta particella veniva ESCLUSA dal perimetro delle particelle compravendute nell'atto. Ho eseguito anche un conteggio di verifica delle superfici delle particelle trasferite prendendo atto che la superficie catastale delle stesse era coincidente con la superficie indicata dalla nota a pag. 3 dell'atto. Peraltro a pag. 2 si menziona che le particelle compravendute confinano "... con proprietà [REDACTED]". Pertanto è da escludere categoricamente che possa esservi stato un errore nella fase di voltura delle particelle compravendute tra la società [REDACTED] la [REDACTED] quindi nessun aggiornamento catastale posso oggi disporre in virtù del titolo di provenienza del 1991 (allegato).

Restava tuttavia molto strano poter riscontrare una siffatta situazione di presunta appropriazione del terreno di questa particelle a favore dell'area destinata alla movimentazione intorno all'albergo ma dopo il sopralluogo del 9/06/2013 non vi era alcun dubbio che ai contorni di detta porzione di terreno vi è una strada di adeguata larghezza (vedi foto).

Dopo varie ipotesi, da un attento esame delle fotografie rilevate nella C.T.U. ed esaminate le foto aeree del complesso reperibili su Google, ho verificato sommariamente che la distanza tra i fabbricati al confine sud alla pc.

692 (complesso realizzato dalla) ed il muro di delimitazione con lo spazio alberghiero (vedi foto) include l'area della pc. 629 e non solo. Ho potuto infatti rilevare che la dividente lato est dell'ultima unità immobiliare del complesso ultimato nel 1991 della pc. 692 non è in aderenza al fabbricato come rappresentato in mappa, bensì include una porzione di terreno della profondità da 4 a 5 metri che, catastalmente è attribuita all'albergo. Inoltre come è possibile rilevare anche delle foto della C.T.U., il muro con il cancello d'ingresso dell'albergo si discosta dalla rappresentazione catastale e sembrerebbe occupare una porzione di terreno del piazzale di manovra esterno facente parte della viabilità del Piano di Lottizzazione del complesso.

Dopo avere controllato presso l'U.T. comunale di Furnari le cartografie del progetto del complesso, posso pertanto dedurre, anche dalle sommarie verifiche sopra descritte, che la pc. 629 sia sempre stata parte integrante del complesso residenziale, confinante con l'albergo, realizzato e completato nel 1991 dalla

Dall'esame delle cartografie in scala 500-200-100 delle unità immobiliari della ho riscontrato che la geometria del confine delle case a schiera a due elevazioni f.t. ingloba anche la superficie della pc. 629. Anzi, effettuando un riscontro sommario utilizzando la scala metrica disponibile nel software free Google Earth, ho verificato che la distanza intercorrente tra la parete nord dell'ultima casa lato sud-est tra e la delimitazione della sua pertinenza a giardino è di circa ml 10,00 rispetto ai ml. 6,50 riportati nel progetto approvato, e pertanto ingloba non solo parte del terreno della pc. 629, ma sembra spingersi ad occupare anche piccola parte dell'area del complesso alberghiero (vedi allegato). Stante la situazione rappresentata, non ho ritenuto necessario effettuare un rilievo strumentale, che confermerebbe certamente detta ipotesi, ovvero che la pc. 629 è di fatto inglobata delle case a schiera realizzate dalla 1. e non è stata abusivamente occupata dall'albergo.

Resta comunque il fatto che la rappresentazione in mappa dell'albergo a sud, posto in parte in aderenza a detta particella, che ha generato tutte queste problematiche, sia dipesa dal fatto che le particelle trasferite in questo foglio di mappa non rispecchiano la reale situazione dei luoghi. Per altre esperienze condotte nel complesso di Portorosa, posso attestare di avere riscontrato spesso molte incongruenze delle mappe catastali. Inoltre occorre riferire che al tempo in cui è iniziata la realizzazione del complesso di Portorosa il foglio di mappa non era il n° 3 ma il n° 2, e che, inoltre, i frazionamenti venivano eseguiti con le metodiche non precise utilizzate in passato negli anni '70. Ciò ha prodotto macroscopiche approssimazioni ancora riportate in mappa.

Va inoltre tenuto presente che quando è iniziata la costruzione dell'albergo, l'intero progetto delle case realizzate dalla era stato ultimato (vedi certificato di abitabilità del 1991) e pertanto le case disponevano di pertinenze a giardino e delimitazioni ben distinte. Terminata la realizzazione dell'albergo, la cui ultima concessione edilizia è stata rilasciata nel 2006, quando si è provveduto alla catastazione al catasto urbano del manufatto, sicuramente si è compreso in tutta evidenza che la superficie catastale dell'insieme di particelle che ha costituito la pc. 636 (albergo) era leggermente inferiore alla superficie realmente impegnata. Va inoltre osservato che l'area destinata all'albergo era pertanto circoscritta e confinata su tutti i lati, fatta eccezione della parte prospiciente il molo, dal complesso residenziale di villette a schiera realizzato dalla Pertanto si desume che l'inserimento della sagoma dei contorni reali dell'albergo nella pc. 636, non poteva rispettare l'esatta situazione dei luoghi per le ragioni sopraesposte. Ciò ha certamente contribuito a generare quel disorientamento esposto nella C.T.U., atteso che tra la pc. 629 e la pc. 636 vi è un'viabilità (vedi foto allegate), non rappresentata nella mappa, che ha fatto ritenere che la pc. 629 fosse occupata da tale viabilità, mentre nella realtà, si ribadisce, detta porzione di terreno fa parte integrante, e a oltre 20 anni, delle

aree di pertinenza delle abitazioni confinanti nel blocco tipo B realizzato dalla

Non ho durante la C.T.U. eseguito un rilevo strumentale dell'albergo essendomi limitato a verifiche dimensionali parziali di porzioni del corpo di fabbrica. Ritengo tuttavia che la geometria dell'albergo rispecchi le planimetrie che mi sono state consegnate e che la planimetria catastale all'urbano, una volta inserita in mappa, abbia messo in luce delle discrasie tra il foglio di mappa e le geometrie dell'albergo.

Ho riportato nell'allegato grafico una sovrapposizione, nella stesse scala grafica, tra il perimetro della planimetria catastale del piano terreno ed il perimetro della particella al catasto terreni. Nell'elaborato è possibile osservare in colore azzurro le maggiori superfici rispetto alle particelle riportate al catasto terreni.

1 b) In caso negativo verifichi se il complesso pignorato possa essere messo in vendita e per quale prezzo escludendo tale particella

Alla luce di quanto sopra, ritenuto che la pc. 629 non fa parte dell'area alberghiera, **ritengo che l'immobile pignorato possa essere messo in vendita senza variazioni rispetto alla stima inizialmente fissata**. Occorre evidenziare che la superficie catastale della pc. 636 dell'albergo, per le ragioni esposte, non corrisponde con la superficie realmente occupata dell'albergo e l'inserimento in mappa della sagoma dell'albergo risente delle imperfezioni del foglio di mappa del n° 3 nella zona di Portorosa.

1 c) Verifichi inoltre se dalla certificazione ipocatastale depositata nel fascicolo risultati ricostruito il ventennio anteriore ex art. 567 c.p.c. rispetto alla data di trascrizione del pignoramento

Da quanto esaminato nel fascicolo *risulta ricostruito il ventennio anteriore ex art. 567 c.p.c. rispetto alla data di trascrizione del pignoramento* avvenuto il 22/04/2010.

4) CONCLUSIONI

Nel congedarmi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione ed allegati ed espongo in sintesi le mie conclusioni in ordine ai quesiti richiesti.

Dopo una serie di accertamenti condotti su documentazioni relative alla costruzione del complesso residenziale di villette a schiera confinanti, terminato prima della costruzione dell'albergo nel 1991 dalla , esaminate sommariamente le geometrie progettuali del corpo B di dette villette, sono arrivato alla determinazione che la pc. 629 di 140,00 mq non sia stata occupata dall'albergo, ma sia in realtà parte integrante, da oltre 20 anni, delle pertinenze di alcune unità del complesso residenziale confinante.

Stante quanto sopra ritengo pertanto che, non essendo intervenuta nessuna usurpazione dell'area, il valore determinato precedentemente dell'immobile non subisca variazioni. Mi corre l'obbligo di segnalare e rendere evidente che nelle planimetrie catastali vi sono delle modeste differenze tra la superficie realmente utilizzata dall'area alberghiera e la superficie indicata nel foglio di mappa dalla pc. 636.

Milazzo, 29/07/2013

IL C.T.U.

Ing. Alberto Bonaccorsi

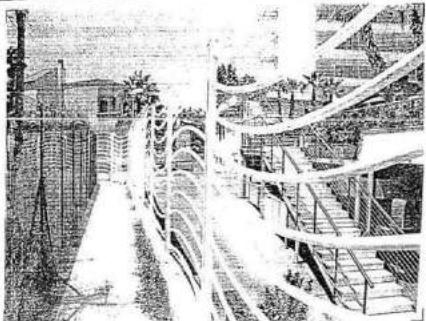


foto 1

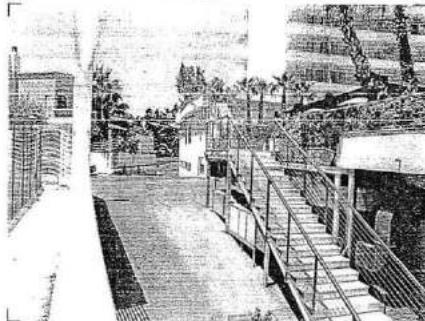


foto 2



foto 3

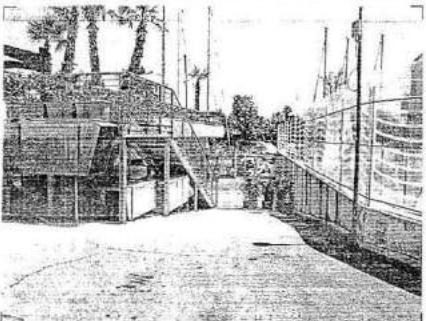


foto 4

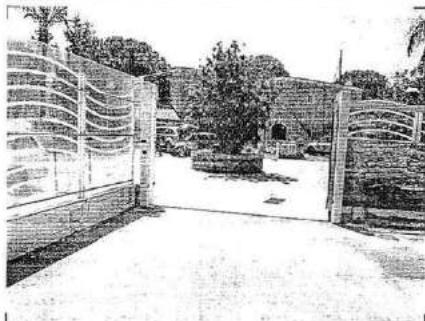


foto 5



foto 6

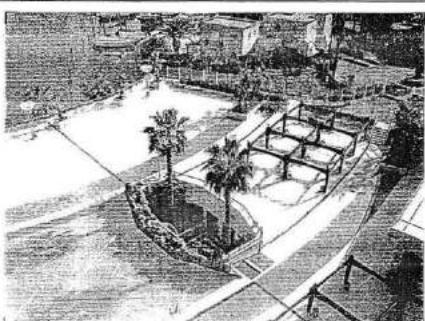
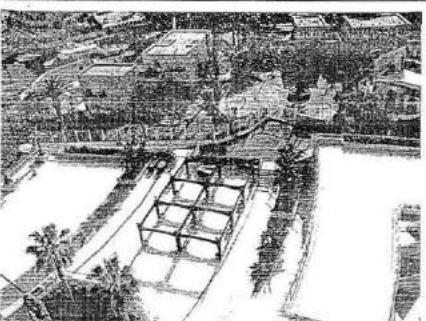


foto 1: Confine sud dell'albergo
foto 2: Viabilità al confine sud dell'albergo
foto 3: Viabilità al confine sud dell'albergo
foto 4: Confine sud dell'albergo
foto 5: Ingresso sud dell'albergo
foto 6: Albergo visto dall'ingresso sud
foto 7: Confine sud vista dalla copertura dell'albergo
foto 8: Confine sud visto dalla copertura dell'albergo

Tribunale di Barcellona P.G.
Esec. imm. n° 4/2010 C

Tav.

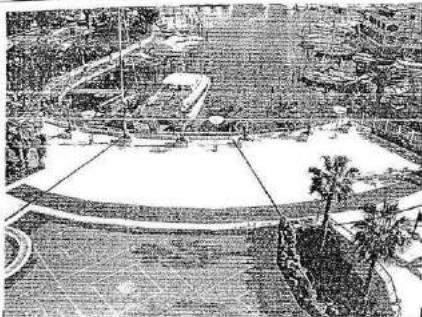


foto 1

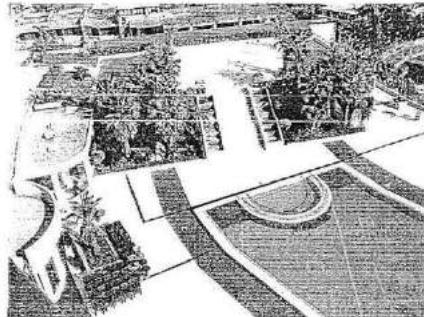


foto 2

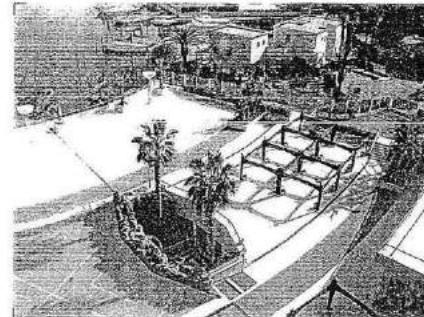


foto 3

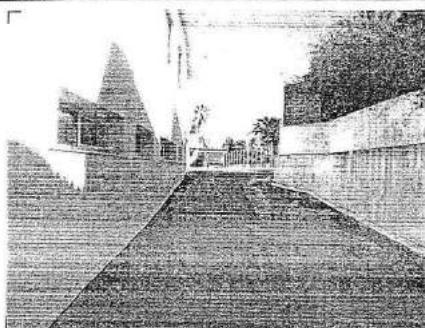


foto 4

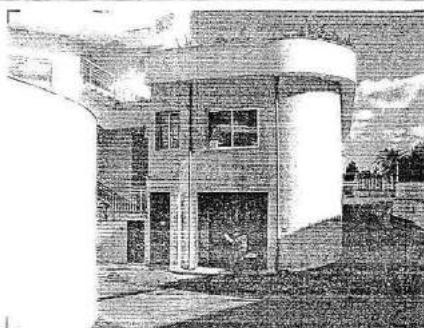


foto 5

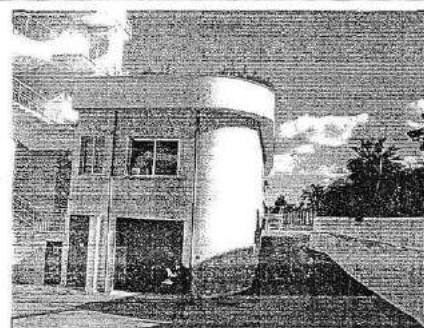


foto 6

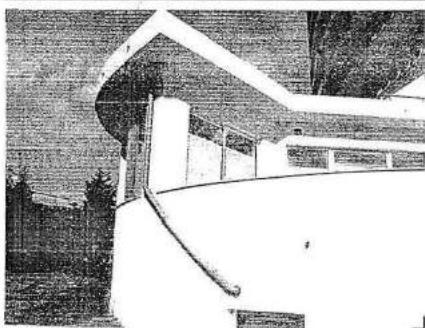


foto 7

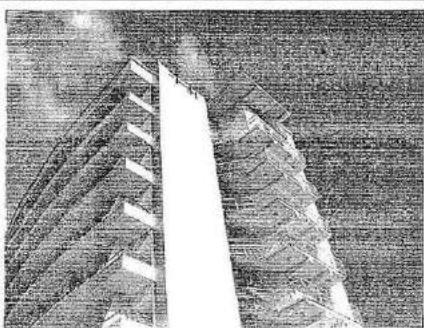
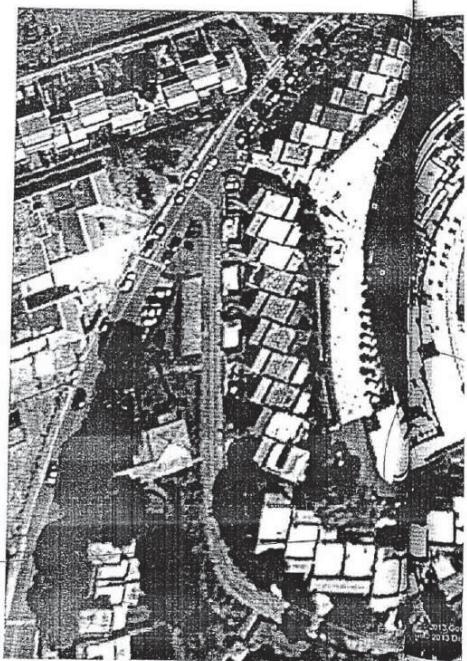
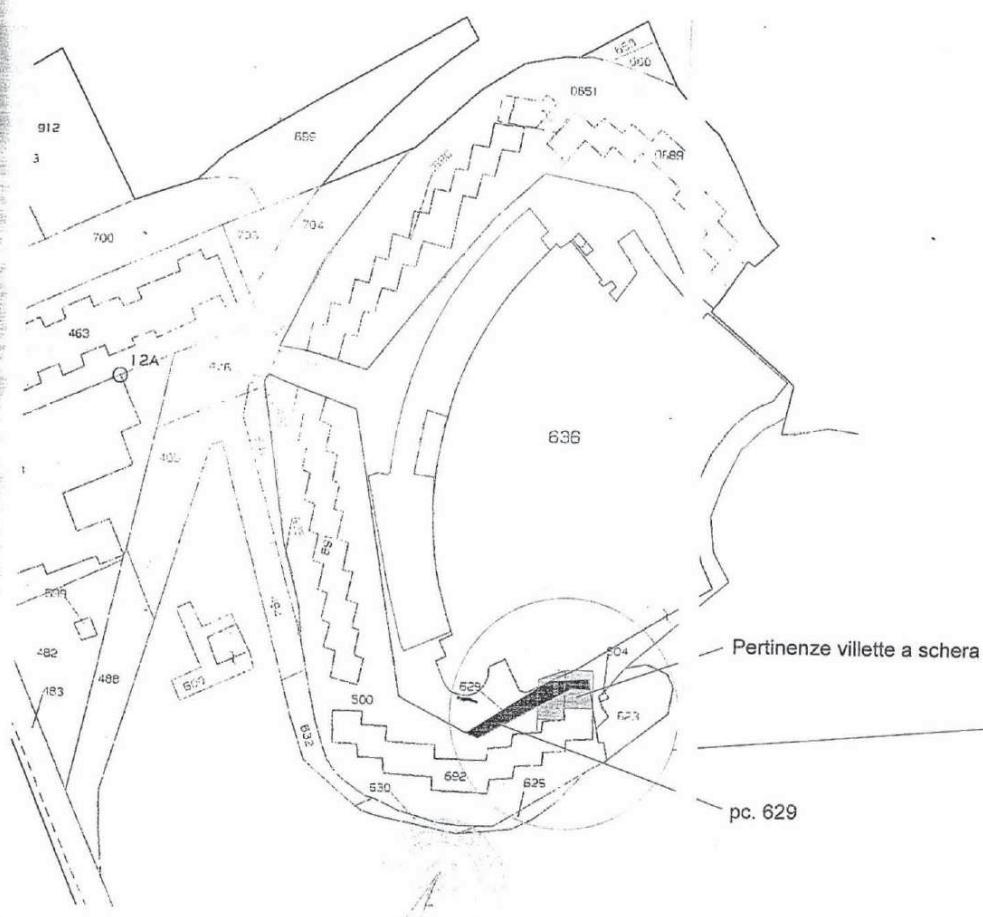


foto 8

foto 1: Vista dalla copertura dell'albergo
foto 2: Vista dalla copertura dell'albergo
foto 3: Vista dalla copertura dell'albergo
foto 4: Viabilità interna al confine sud dell'albergo con la pc. 629
foto 5: Viabilità interna al confine sud dell'albergo con la pc. 629
foto 6: Viabilità interna al confine sud dell'albergo con la pc. 629
foto 7: Particolare sud dell'albergo
foto 8: Prospetto sud dell'albergo

Tribunale di Barcellona P.G.
Esec. imm. n° 4/2010 6 C.T.U. ing. Alberto Bonacorsi
Tav. 2

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA N° 3
SCALA 1:1.000

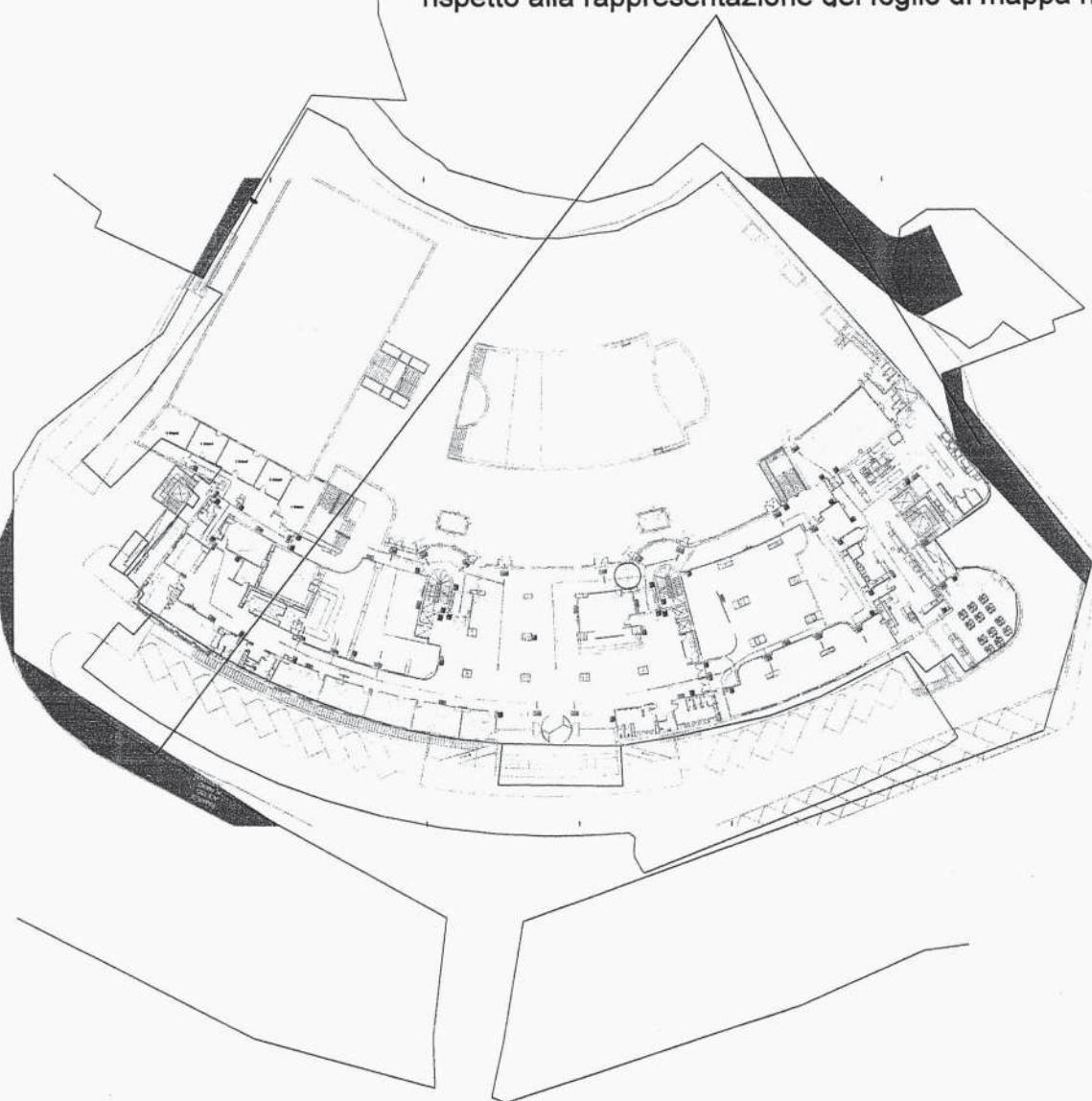


Aerofotografia

**SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
N° 3 - PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA
SCALA 1:1.000**

Ing
Sali
980.
Tel.
E-mail
Pec

Maggiori aree occupate dal complesso alberghiero
rispetto alla rappresentazione del foglio di mappa n° 3



Ing. Alberto Bonaccorsi
Salita San Francesco 1
98057 MILAZZO (ME)
Tel. 090 922 20 89 Cell. 328 417 33 03
E-MAIL: ingbonaccorsi@tiscali.it
Pec: alberto.bonaccorsi@ordineingegnerimessina.it

C.T.U. Esecuzione Immob. n° 4-2010 presso Trib. di Barcellona P.G.

I → [REDACTED]

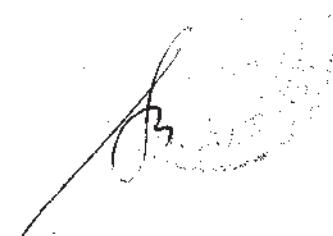
ELENCO ALLEGATI

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

XXXXXXXXXXXXXX

- 1) TIPO MAPP.1556/90 ALLEGATO AL CONTR.TTO [REDACTED] NI-
- 2) ESTRATTO PLANIM. -CROGRAFIA PROG.
- 3) TIPO MAPPALe n°1990 del 07/11/1990
- 4) ESTRATTO PLANIM. SCALA 1:500 PROGETTO
- 5) ESTRATTO PLANIM. SCALA 1:100 PROGETTO
- 6) COPIA VARIANTE CONC EDILIZIA N°45/88
- 7) CERT. ABITABILITA' DEL 12/01/ 1991
- 8) CROGRAFIA ULTIMA CONC. EDILIZIA (2006) [REDACTED]
- 9) N° 5 ESTRATTI PLANIM. ULTIMA CONC. ED. (2006) [REDACTED]



Repertorio N.42130

Raccolta N.5094

COMPRAVENDITE E CESSIONE DI CONTRATTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [REDACTED], il giorno [REDACTED]

di novembre.

[REDACTED]
In Catania e nel mio studio sito al Viale XX Settembre n.45.

Avanti a me dottor GIUSEPPE RIGGIO, Notaio in Catania ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di detta Città e senza l'assistenza di testimoni perchè gli infra-scritti comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, vi hanno rinunziato.

SONO PRESENTI:

Da una parte:

- la Società a responsabilità limitata ",
con sede e domicilio fiscale in Barcellona Pozzo di Gotto
(ME) nella Via Cutugno angolo Kennedy, iscritta al n.5579 del
Registro Società presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Messina, capitale sociale Lire 1.000.000.000, interamente versato per come l'infrascritto suo rappresentante dichiara, codice fiscale: in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante
nato a Furnari (ME) il e domiciliato per la
carica presso la sede sociale.

E dall'altra:

Registrato a Catania

addi [REDACTED] 1991

al N. 14092

Trascritto a [REDACTED] Messina

addi 21 novembre 1991

al N. 30514 d'ordi-

ni al N. 25473 Parti

