

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA

Numero Generale di Repertorio: 7/11

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Antonino Orifici
Creditore Procedente: UniCredit Corporate Banking S.p.A.

Debitore: [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Giuseppe Puglisi
Incarico del: 04/07/2011



RELAZIONE DETTAGLIATA

DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Immobili n°1 [REDACTED]

- **Locale C/2** al piano terra sito nel Comune di Messina, via Calamech nel N.C.E.U. al foglio 219, part. 137, sub 4, di mq 32.
- **Locale C/2** al piano terra sito nel Comune di Messina, via Calamech nel N.C.E.U. al foglio 219, part. 137, sub 38, di mq 72.
- **Locale C/2** al piano terra sito nel Comune di Messina, via Calamech nel N.C.E.U. al foglio 219, part. 137, sub 5, di mq 97.
- **Abitazione A/2** al piano quarto sito nel Comune di Messina, località Montesanto di vani 5,5 N.C.E.U. al foglio 119, part. 1226, sub 38.
- **Locale C/6** al piano seminterrato sito nel Comune di Messina, via Carrubbara nel N.C.E.U. al foglio 119, part. 1226, sub 66, di mq 22.

Immobili n°2 [REDACTED]

- **Villino A/7** ad una elevazione fuori terra sito nel Comune di Messina, Strada Statale 113 località Villaggio Orto Luzzo nel N.C.E.U. al foglio 49, part. 317, di vani 6 + accessori + dependance, con annesso terreno adibito a corte.

* * *

Si precisa che, così come evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in Notar Enrico Siracusano, gli immobili n°1 facenti capo al sig.

[REDACTED] sono alienati anteriormente alla data del pignoramento, con atto di donazione del 05/10/2010 prima Trascrizione nn. 31446/21221 del 06/10/2010 a favore e contro i figli, segnatamente:

[REDACTED] (per quota 1/3 di proprietà);

[REDACTED] (per quota 1/3 di proprietà);

[REDACTED] (per quota 1/3 di proprietà).



Tale atto di donazione anticipa temporalmente:

- decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 15/10/2010, iscrizione nn. 35175/6370 del 10/11/2010;
- decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 02/11/2010, iscrizione nn. 38161/7287 del 01/12/2010;
- decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 02/11/2010, iscrizione nn. 38162/7288 del 01/12/2010;
- pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 23/11/2010, trascrizione nn. 760/582 del 12/01/2011.

Pertanto gli immobili n°1 riferibili a [REDACTED] così come disposto dal Giudice Dr. Antonino Orifici non saranno oggetto di questa consulenza.

* * *

L'immobile n°2, villino sito nel Comune di Messina, Strada Statale 113, Villaggio Orto Liuzzo alla data del pignoramento appartiene alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1

Villino Unifamiliare

Identificazione proprietà

Intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione immobile

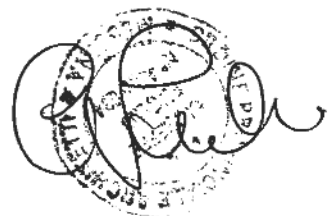
Immobile ad una elevazione fuori terra sito nel Comune di Messina, Strada Statale 113, villaggio Orto Liuzzo.

Dati Catastali

Identificato nel N.C.E.U al catasto fabbricati del Comune di Messina nel foglio di mappa 49 particella 317, categoria A/7, classe 9, consistenza 14,5 vani, piano terra, rendita € 823,75.

Quote Pignoramento

Immobile indivisibile, piena proprietà per quota 1000/1000



Formalità e disponibilità

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED]
con atto di locazione ultranovennale del 08/11/2010 in Notar Vicari Giuseppe.

Alla medesima data 08/11/2010 in Notar Vicari Giuseppe, è stato stipulato atto
preliminare di compravendita, a favore di [REDACTED]
contro la ditta [REDACTED]

Descrizione e consistenza

Il villino è ubicato nel Comune di Messina, Strada Statale 113, Villaggio Orto Luzzo,
zona moderatamente edificata, prevalentemente residenziale.

Il cespite è raggiungibile dalla Statale 113 per mezzo di una strada in leggera
pendenza verso mare. Percorrendo la strada per poche decine di metri in direzione
nord-sud, si giunge ai muri perimetrali che presentano due cancelli carrabili
automatizzati ed uno pedonale.

Il pregevole immobile ad una elevazione fuori terra più dependance, è inserito in un
elegante ed ampio giardino di pertinenza, realizzato a prato inglese, alberato,
perfettamente pianeggiante e molto curato nei dettagli; all'interno del quale si realizza
un'ampia piscina di forma irregolare, realizzata verosimilmente in c.a. gettato in opera
e opportunamente piastrellata. Nel pressi di questa insiste un quinta in muratura
dell'altezza circa cm. 210, con paramento in pletrame, che realizza una zona doccia
annessa alla piscina protetta alla vista.

Il villino e la dependance sono tra loro collegati mediante passaggi piastrellati
coperti da tettoia, sostenuta da eleganti pilastri lignei assemblati artigianalmente.

Nei pressi della dependance

I solai sono del tipo laterocementizio, e la copertura è prevalentemente a falde
inclinate, ad eccezione per la parte centrale del cespite principale, che presenta una
copertura piana calpestabile raggiungibile esclusivamente dall'esterno per mezzo una
scala.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione; gli intonaci e le finiture



esterne nel complesso sono da ritenere perfettamente integre e manutenzionate, così come i serramenti in legno a doppio infisso, realizzate con persiana esterna e porta-finestra vetrata all'interno.

Il corpo principale ha una superficie lorda complessiva di mq 201,20, con altezza media del piano di circa mt 3,00; la distribuzione dei locali interni è sufficientemente funzionale, si articola in un breve ingresso che conduce in un ampio locale soggiorno a pianta circolare, quattro camere da letto, un locale pranzo, una cucina con annessa piccola dispensa e tre bagni, uno dei quali è posto all'interno di una camera da letto. Tutti gli interni si presentano con caratteristiche di ottima fattura, gli ambienti sono regolarmente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato e la presenza di ampie bucatore garantisce agli ambienti interni una buona illuminazione ed areazione.

La struttura portante, così come descritto nel certificato di idoneità sismica redatto dall'Arch. Cesare M. Luigi Oliva, è realizzata in muratura ordinaria di mattoni pieni delle dimensioni di circa cm 36,0 di spessore, con cordolatura perimetrale in c.a. e travi continue di fondazione in c.a. delle dimensioni di cm. 60X60, poggianti su magrone di fondazione.

Il solaio di copertura è del tipo latero-cementizio, incastrato ai cordoli perimetrali della muratura portante e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati dello spessore medio di cm 8,0.

La dependance ha una superficie lorda complessiva di circa mq 57,57, è composta da due camere con ingressi autonomi un wc e un piccolo vano. Gli interni anche in questo caso, si presentano con caratteristiche di buona fattura, ampie bucatore garantiscono agli ambienti un'ottima areazione ed illuminazione.

Il cespite principale e la dependance sono altresì dotati di impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore con le unità esterne ben distanziate dal fabbricato. Gli impianti, elettrico, d'adduzione idrica e scarico sussistono.



Regolarità catastali e urbanistiche

Lo scrivente comunica alla S.V. Ill.ma che, in guisa di accurata visitazione dei luoghi e dei rilievi effettuati in data 26/09/2011 e 24/10/2011 si riscontrano le seguenti irregolarità:

- punto I una sostanziale difformità planimetrica nel confronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale a firma Ing. Pietro Falzea.

Si riscontra allo stato un'evidente sconfinamento del reale perimetro del terreno di pertinenza, rispetto ai confini catastali della particella in oggetto; si aggiunga che in sede di sopralluogo il CPT Dr. Arch. Cesare Staguzzi, riferisce che non risulta alcun documento che attesti la proprietà da parte della ditta Papale delle porzioni di terreno confinanti, interessate all'ampliamento della proprietà.

La superficie catastale del terreno di pertinenza al netto dei fabbricati è pari mq 1.151,45, mentre la superficie nello stato di fatto in cui si trova, al netto dei fabbricati e dei manufatti non presenti nella planimetria catastale è di mq 1.755,00;

- punto II la presenza di un fabbricato non accatastato che insiste sul terreno di pertinenza, realizzato ad un'elevazione fuori terra, a pianta ottagonale, con una superficie lorda complessiva, al piano parzialmente interrato, di mq 44,84 (cfr. fotografia n°8 e n°9), composto da un ampio vano destinato a locale bigliardo, raggiungibile per mezzo di scala esterna collegata al fabbricato principale da una passerella pavimentata a quota mt. 0,50, protetta superiormente da un elegante pergolato ligneo.

Il piano fuori terra, è destinato a locale pluriuso, raggiungibile dal giardino di pertinenza per mezzo di due rampe metalliche. La struttura portante è realizzata da pilastri e travature metalliche, la copertura ad otto falde inclinate con manto a tegole a coppo siciliano.

La superficie lorda complessiva, come quella del piano parzialmente interrato, è pari a mq 44,84.

Il CTP Arch. Staguzzi riferisce in sede di sopralluogo, che la

ha presentato richiesta di condono edili;

ORDINE PROPRIETARIA



Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, presso l'Ufficio del Dipartimento Politica del Territorio di Messina in data 14/04/1986 assunta con numero di protocollo 3509.

Lo scrivente ha richiesto al medesimo ufficio con istanza del 08/11/2011, l'accesso agli atti del fascicolo e la copia degli stessi. L'ufficio si è reso disponibile al ricevimento del CTU con forte ritardo in data 09/11/2011.

Dalla lettura degli atti è emerso:

- che la ditta [REDACTED] ha presentato in data 19/04/1986, domanda Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo del Comune di Messina al n. 3509/486544.
- che sono stati effettuati i versamenti dell'intera oblazione gravante sull'immobile;
- che è stata prodotta una perizia giurata descrittiva dello stato dei luoghi, a firma Dr. Ing. Pietro Falzea, in data 20/03/1992
- che l'ufficio condono ha richiesto alla ditta [REDACTED] di produrre un'integrazione documentale alla domanda di sanatoria in data 29/06/1994;
- che tali documenti sono stati integrati dai seguenti professionisti, segnatamente:
 - Dr. Arch. Cesare M. Luigi Oliva il Certificato di Idoneità Sismica, regolarmente depositato agli Uffici del Genio Civile di Messina in data 01/07/1996;
 - Dr. Ing. Stefano Falzea lo stralcio del PRG, lo stralcio catastale, il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica, in data 01/10/1996;
- che l'attuale ditta proprietaria [REDACTED] chiede al Comune di Messina con istanza del 03/02/1997, di poter eseguire lavori di completamento all'interno dell'immobile;
- che la ditta [REDACTED] comunica al Comune di Messina con istanza del 09/03/1997, l'inizio dei lavori di cui alla precedente istanza:
- che nel fascicolo di cui si tratta, non si riscontrano i seguenti documenti d'integrazione, richiesti in data 29/06/1994 dall'ufficio condono del Comune di Messina:
 - lo schema dello smaltimento delle acque reflue e relativa relazione;
 - lo schema dell'allaccio alla rete idrica e relativa relazione.

- che nelle copie rilasciate allo scrivente, non vi è alcun documento di richiesta di condono edilizio riguardante l'immobile a pianta ottagonale descritto al punto II del capitolo "Regolarità catastali urbanistiche".

Analisi delle irregolarità

A parere dello scrivente il fabbricato principale e la dependance regolarmente catastati, per i quali la precedente ditta [REDACTED] ha presentato in data 19/04/1986 domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, non evidenziano particolari vincoli ostativi al rilascio della concessione in sanatoria, pertanto pongono lo scrivente nelle condizioni di ritenerli sanabili e di indicarne per questo il più probabile valore di mercato.

Per ciò che concerne il fabbricato a pianta ottagonale, realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, si può procedere alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria, in forza dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001. Tale permesso sarà comunque e subordinato ancora al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, e ancora subordinato alla comprovata idoneità sismica del fabbricato da sanare.

Perché la procedura esecutiva non venga interrotta e consegnare alla S.V. III.ma il maggior numero possibile di elementi di giudizio, si procederà comunque alla valutazione complessiva del compendio pignorato.

Al valore complessivo del compendio di che si tratta, dovrà esser decurtato il costo relativo agli oneri a titolo di oblazione del contributo di costruzione del fabbricato abusivamente realizzato.

Metodo di stima

Il metodo di stima adottando per definire il più probabile valore di mercato sarà quello comparativo parametrico, dedotto dalle banche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da attente indagini di mercato.

L'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, indica per gli immobili ricadenti nella microzona catastale n°11 e codice di zona D2, un valore di mercato espresso in €/mq, riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo

di €/mq 1.950,00. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia, delle pregevoli caratteristiche del compendio esaminato, e del complesso dei suoi accessori, riferiscono un valore di mercato superiore a quanto indicato dall'Agenzia del Territorio, valore compreso tra €/mq 2.400,00 e 2.800,00.

Valutazione dell'Immobile

Considerate le caratteristiche "intrinseche" quali la destinazione d'uso, il livello delle finiture, le tipologie architettoniche, le caratteristiche funzionali e distributive degli ambienti, gli accessori quali la piscina e le caratteristiche "estrinseche" quali la prossimità ed il collegamento allo svincolo autostradale, i servizi offerti dalla zona quali attività commerciali, banca, farmacia, negozi al dettaglio, la prossimità al mare, emergono i seguenti valori unitari, valutati come media dei due valori massimi sopra espressi.

Superficie residenziale (s.r.) immobile principale €/mq 2.375,00.

Superficie residenziale (s.r.) dependance €/mq 2.000,00.

Superficie non residenziale (s.n.r.) seminterrato dependance abusiva €/mq 1.200,00.

Superficie giardino di pertinenza (s.n.r.) €/mq 40,00.

Consistenza

Immobile principale (villino)	(s.r.)	Coefficiente 1,00	Mq	201,20
Dependance catastata	(s.r.)	Coefficiente 1,00	Mq	57,57
Dependance abusiva (piano terra)	(s.r.)	Coefficiente 1,00	Mq	44,84
Dependance abusiva (piano interrato)	(s.n.r.)	Coefficiente 0,60	Mq	44,84
Giardino di pertinenza	(s.n.r.)	Coefficiente 1,00	Mq	1.750,00

Calcolo stima

Immobile principale (villino)	Mq	201,20 x €/mq 2.375,00 =	€	477.849,99
Dependance catastata	Mq	57,57 x €/mq 2.000,00 =	€	115.140,00
Dependance abusiva (piano terra)	Mq	44,84 x €/mq 2.000,00 =	€	89.680,00
Dependance abusiva (piano interrato)	Mq	44,84 x €/mq 1.200,00 =	€	53.808,00
Giardino di pertinenza	Mq	1.750,00 x €/mq 40,00 =	€	70.000,00

Stima compendio € 806.477,99



§

Il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma Giudice Dr. Antonino Orifici per qualunque chiarimento ed eventuale integrazione, che ritenga necessaria a completamento e perfezionamento della presente consulenza.

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferito.

Messina, 24/11/2011

Il CTU
Dr. Arch. Giuseppe Puglisi

