

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Seconda Sezione Civile**  
**Ufficio esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
39/2015 VERTENTE**

**TRA**

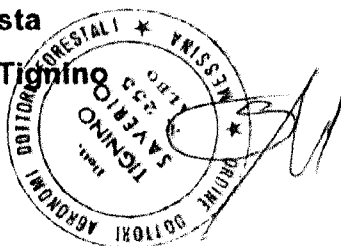
**BANCASELLA spa rappresentata e difesa dall' Avv. Aldo  
Bongiardo**

**CONTRO**



*Udienza di rinvio:*

**Il Professionista**  
**dott. agr. Saverio Tignino**



# TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione civile – Uff. Esecuzioni

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015

R.G.E. VERTENTE

TRA

**BANCASELLA spa**

**rappresentata e difesa dall'avv. Aldo Bongiardo**

*c/*

[REDACTED]

Con Decreto Fissazione Udienza del 13.06.2016 la S.V.III.ma nominava lo scrivente dott. agronomo Saverio Tignino, iscritto al n. 255 dell'Ordine dei Dottori Agronomi di Messina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione Immobiliare vertente tra BANCASELLA spa rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Bongiardo contro [REDACTED] conferendo il mandato che si intende integralmente trascritto.

Lo scrivente, ricevuta comunicazione, si presentava in Cancelleria e ritirava il fascicolo della Procedura.

A seguito di alcune difficoltà riscontrate presso il Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina per rintracciare il fascicolo dell'immobile, lo scrivente richiedeva una congrua proroga per il completamento del mandato conferito; detta proroga veniva concessa con Ordinanza del 13.06.2016.

Successivamente, a mezzo raccomandata A/R inviata al creditore comunicavo l'inizio delle operazioni per il giorno 23.05.2016 alle ore 16,00 sui luoghi. Il rappresentante della [REDACTED] signor [REDACTED] [REDACTED] mezzi PEC chiedeva di posticipare il sopralluogo alla data del 24.05.2016 alla stessa ora

Accolta la richiesta del rappresentante della [REDACTED] alla data ed all'ora concordata mi recavo sul luogo dell'appuntamento ed ivi incontravo il signor [REDACTED] con il quale procedevo ad ispezionare l'immobile oggetto della presente procedura; durante il sopralluogo avevo cura di prendere appunti su fogli separati per

quanto utile all'espletamento del mandato conferito, procedevo a scattare più pose fotografiche da allegare alla relazione e verificavo la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi constatando l'assenza di eventuali modifiche alla disposizione interna dei vani.

Concluso il sopralluogo stendevo il verbale letto, confermato e sottoscritto dal signor [REDACTED] nella qualità di rappresentante della [REDACTED] passando alle operazioni di studio.

Precedentemente al detto sopralluogo, avevo cura di recarmi presso:

- l'Ufficio del Territorio al fine di ricostruire la situazione catastale dell'immobile,
- il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina dove ho avuto in copia le autorizzazioni edilizie, sanitarie, concessione edilizia e parere Genio Civile.

Le ricerche eseguite presso il Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina si sono rilevate particolarmente complesse tanto da determinare una richiesta di proroga dei termini concessi per la presentazione della CTU.

Nel corso delle ripetute visite al Dipartimento Urbanistica, e come da allegati prodotti, si è accertato che la Concessione edilizia è stata rilasciata a due Società la [REDACTED] la residence [REDACTED]

Successivamente la detta concessione è stata volturata a nome della sola Società [REDACTED] escludendo la [REDACTED]

Detta variazione non è stata riportata nelle rubriche del Dipartimento e il fascicolo del fabbricato risultava ancora intestato alla [REDACTED] mentre nella visura storica veniva riportata la sola [REDACTED]

Detta circostanza determinava l'impossibilità di trovare il fascicolo del fabbricato in quanto non si era provveduto ad aggiornare l'avvenuta voltura della concessione edilizia.

Solo dopo numerose ricerche e grazie alla capacità ed alla memoria del funzionario incaricato si era in grado di rintracciare i documenti necessari per l'espletamento del mandato.

Questo ha determinato la necessità di richiedere una congrua proroga dei termini.

Terminate le operazioni di sopralluogo e di reperimento della documentazione da produrre così per come richiesto dal mandato, passavo a quelle di studio coordinando i dati raccolti nel corso del sopralluogo con quelli evincibili dai fascicoli di causa.

Infine, alla luce del mandato conferitomi dalla S.V.III.ma, redigevo la seguente relazione che ritenevo opportuno articolare rispettando l'articolato del Decreto di Fissazione Udienza.

#### **a) Verifica della completezza della documentazione catastale**

Lo scrivente si è recato presso l'Ufficio del Territorio ed ha eseguito gli accertamenti necessari al fine di verificare la completezza della documentazione catastale. In particolare procedeva ad eseguire una visura storica relativa all'immobile oggetto della procedura che viene allegata alla presente CTU.

Dalla Visura si evince come l'immobile de quo sia sempre stato identificato con al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio di mappa 223 particella 541 sub 27 in categoria A3 Classe 4 della Consistenza di 3 vani con rendita di € 193,67 e sito in viale Principe Umberto n. 40 piano VI interno 601.

Dalla Visura storica si individua il primo intestatario, Società XXXXXXXXXX con sede in Messina e la data di costituzione in atti risalente al 27.03.1992.

Con atto di compravendita del 04.05.2004 rogato in Notar Magno Repertorio n. 20934 l'immobile in oggetto è stato acquisito dalla Società XXXXXXXXXX attuale eseguita.

Si allega anche planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione.

## **b) Elenco iscrizioni e delle transazioni pregiudizievoli**

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e transazioni pregiudizievoli che hanno per oggetto l'immobile de quo:

- Trascrizione pignoramento immobiliare n. 4061/3022 del 23.02.2015 a favore di Banca Sella spa;
- Iscrizione Ipoteca Giudiziale n. 1200/83 del 20.01.2014 a favore di Banca Sella spa in forza di decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Lecce in data 10.12.2012 n. 3384/2013;
- Iscrizione Ipoteca Giudiziale n. 13269/1194 del 17.06.2014 a favore di [REDACTED] forza decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Patti Sez. staccata Sant'Agata Militello del 21.02.2013 n. 25;
- Iscrizione Ipoteca Giudiziale n. 23088/2062 del 26.09.2014 s favore di Banca Nazionale del Lavoro in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Patti in data 112.06.2014 n. 1120/2014

## **c) Acquisizione mappe censuarie ed atto di provenienza ultraventennale**

Sono state acquisite le mappe censuarie e l'atto di provenienza ultraventennale e vengono allegate in allegato alla presente relazione di CTU.

## **d) Descrizione immobile pignorato**

L'unità immobiliare in oggetto è sita al civico n. 40 del Viale Principe Umberto a Messina.

Si tratta di un palazzo di costruzione relativamente recente destinato in un primo tempo a residence; successivamente alcuni sub sono stati frazionali e venduti a terzi per essere utilizzati quali abitazioni come nel caso in esame.

Il prospetto principale dell'intero stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione e, a quanto possibile vedere, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria almeno nell'immediato.

L'androne è ampio, ben conservato ed arredato con possibilità di accedere alla portineria e ad un bar interno a servizio delle unità immobiliari ancora oggi utilizzate come Residence.

Il servizio portineria è continuo nell'arco dell'intera giornata.

Al Piano VI si arriva mediante ascensore inglobato nel corpo scale come evincibile dalla allegata planimetria.

Si tratta di un ascensore in metallo con porte scorrevoli e dotato di specchio interno.

Arrivati al piano si oltrepassano le scale sulla destra e ci si trova di fronte il portoncino corazzato con il numero 601 identificativo dell'intero interessato dalla presente procedura esecutiva.

L'appartamento consiste di due vani ampi e luminosi sfalsati tra loro come ed illuminati da due ampie vetrate scorrevoli che immettono in due diversi ampi balconi.

Al primo dei due vani si accede direttamente dal portoncino d'ingresso e viene utilizzato quale zona giorno; immediatamente sulla destra è presente un disimpegno lungo il quale è ubicata una piccola cucina a scomparsa, un armadio a muro con ante laccate in bianco e si trova la porta che immette nel WC.

Il secondo vano, utilizzato quale stanza da letto, è comunicante con il primo mediante una porta scorrevole realizzate nella tampognatura interna

Il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica, la tinteggiatura delle pareti è in buone condizioni, le porte in legno tamburato e gli infissi scorrevoli dei due balconi in alluminio.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed a norma di legge e si rileva la presenza di un impianto di climatizzazione con sistema caldo freddo.

Complessivamente, l'unità immobiliare è ben rifinita, in buono stato di conservazione e, per quanto possibile vedere, non necessita di interventi manutentivi ordinari o straordinari.

**e) Accertamento conformità tra descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento**

Lo scrivente non ha accertato difformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta negli atti del pignoramento.

**f) Variazioni aggiornamento catastale**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è stato inserito nei registri dell'Ufficio Territorio al Catasto Urbano al Foglio di mappa 223, particella 541 sub 26 piano 6 - 7; lo stesso certificato storico riporta quale intestataria la Società [redacted] con sede in Messina, codice fiscale 01374990834 con proprietà 1000/1000 fino al 26.01.1991.

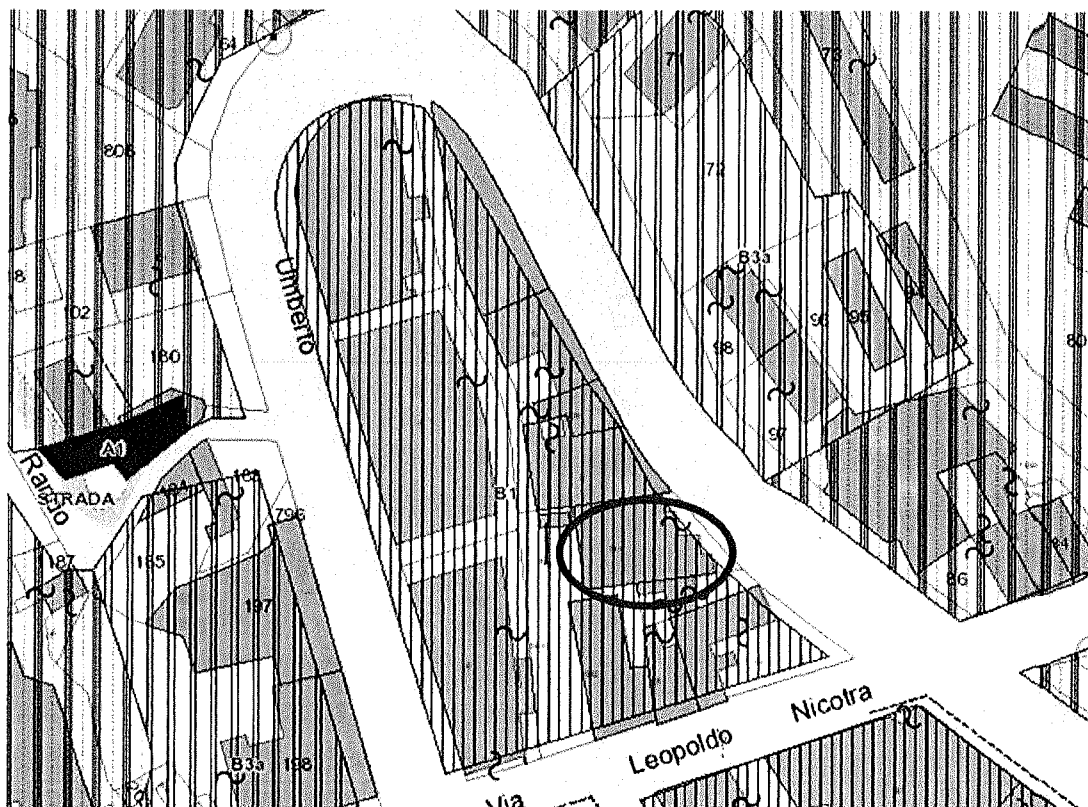
Con frazionamento del 26.01.1991 n. 1922/1991 in atti dal 09.04.1992 si è formato il sub 27 acquisito dalla [redacted] attuale esecutata, con atto di compravendita rogato in Notar Magno Repertorio n. 20934.

A quella data è stata costituita l'attuale particella 541 sub 27 del Foglio di mappa 223 ricadente in zona censuaria 2 di categoria A3, Classe 4, della Consistenza di vani 3 con Rendita di € 193,67 intestata alla Società [redacted] sede in Brolo codice fiscale 014586800830 proprietaria per 1/1.

**g) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale**

L'area all'interno della quale ricade l'immobile in oggetto è delimitata dal secondo ramo della circonvallazione cittadina denominato viale Principe Umberto e da Via Leopoldo Nicotra.

Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica tale ambito viene identificato quale Zona B1 con le prescrizioni urbanistiche previste all'interno della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale che si riportano di seguito integralmente.



Stralcio PRG



Legenda:

Particella 541 Foglio di mappa 223

Di seguito si riporta l'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relativo alle zone B1 residenziali del centro urbano:

**Norme Tecniche di Attuazione (D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003)**

*"art. 36 Zone "B1" - Residenziali del Centro Urbano*

*Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2.*

*In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.*

*Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione*



*purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :*

**Indice di fabbricabilità fondiaria:** •  $I_f = mc/mq$  7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato

**Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:** • m 21,70 con 7 piani fuori terra

**Distanza dalle costruzioni:** vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

**Distanza dai confini:** vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

*Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.*

*Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.*

*Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .*

*Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale."*

**h) Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e esistenza dichiarazione di agibilità**

Per come disposto nel mandato conferito, lo scrivente ha provveduto a verificare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

**i) Accertare la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti**

A parere dello scrivente non è possibile procedere alla vendita dell'immobile oggetto della presente CTU in più lotti.

Le stesse caratteristiche intrinseche e estrinseche caratterizzanti l'abitazione non consentono una divisione razionale dello stesso mantenendo in essere la destinazione per la quale è stato realizzato.

Considerate dimensioni in pianta e posizionamento all'interno del più ampio complesso abitativo risulta difficoltoso ed oneroso provvedere ad una eventuale divisione del bene.

Inoltre, gli eventuali lotti derivati, a parere dello scrivente, non sarebbero appetibili dal mercato in quanto non garantirebbero le dimensioni e le misure minime che devono essere garantite per legge a strutture residenziali.

**j) Esistenza pignoramento pro – quota**

- Iscrizione Ipoteca Giudiziale n. 13269/1194 del 17.06.2014 a favore di Galbo Giuseppe in forza decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Patti Sez. staccata Sant'Agata Militello del 21.02.2013 n. 25;

- Iscrizione Ipoteca Giudiziale n. 23088/2062 del 26.09.2014 a favore di Banca Nazionale del Lavoro in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Patti in data 112.06.2014 n. 1120/2014.

**k) Accertare se l'immobile è libero o occupato**

La proprietà dell'immobile è del [redacted] ente l'immobile risulta essere abitato dal figlio del signor [redacted] rappresentante legale della [redacted]

**l) Occupazione coniuge separato**

L'immobile non risulta essere occupato da coniuge separato.

**m) Accerti esistenza di vincoli artistici storici o vincoli di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici**

Sull'appartamento non insistono vincoli artistici, storici o vincoli di natura condominiale né esistenza di diritti demaniali o usi civici.

#### **n) Determinare il valore dell'immobile**

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile in oggetto lo scrivente procede ad eseguire la stima secondo il metodo denominato stima sintetico comparativo utilizzando quale parametro tecnico la superficie coperta espressa in metri quadrati (mq).

A tal fine, lo scrivente procede ad assumere dati circa compravendite o prezzi di immobili con tipologia costruttiva e condizioni d'uso simili al bene oggetto della presente CTU e che ricadano in un'area caratterizzata da caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili al bene in oggetto.

Per caratteristiche intrinseche si intendono la destinazione d'uso, la tipologia catastale, la qualità dei materiali costruttivi e degli accessori, la vetustà, la dimensione dei locali e la loro distribuzione; per condizioni estrinseche ci si riferisce all'ubicazione del fabbricato nell'ambito delle varie zone in cui è suddiviso il comune, importanza delle strade di accesso, qualità dei servizi utili quali vicinanza di negozi, supermercati, scuole, mezzi pubblici, ceto sociale degli abitanti della zona.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione centrale dell'appartamento in oggetto, la ricerca dei parametri di riferimento è stata limitata zona centrale della città di Messina con particolare riguardo all'area compresa tra la Circonvallazione, nei tratti di Viale Italia e Viale Principe Umberto, e la zona della Tommaso Cannizzaro a monte del Corso Cavour

Tale porzione di territorio ricomprende un tessuto urbano residenziale denotato prevalentemente da un ordito di edificato, realizzato ad inizio del secolo scorso, all'interno del quale si riconoscono inserimenti urbanistici relativamente recenti a partire dagli anni '70 per finire con i corpi di fabbrica completati nella prima decade degli anni 2000.

L'abitazione di cui all'oggetto risulta essere costruita nei primi anni '90 con criteri moderni e razionali, caratterizzata da materiali e finiture di buon livello e dotata di comfort, quali il servizio portineria ed il bar interno, proprio in funzione della finalità di ospitalità periodica (Residence) che connotava la destinazione d'uso dell'intero immobile.

La zona, per come relazionato, ricade in un quartiere residenziale, semi centrale ed è relativamente vicina al centro città ed a poca distanza da Uffici e Scuole.

Circa le caratteristiche intrinseche, lo scrivente ha avuto cura di prendere in considerazione solo immobili destinati ad uso residenziale appartenenti catastalmente classificati A/3 con finiture di buon livello, in buono stato di conservazione, dotati di impianto di riscaldamento.

In particolare da ricerche condotte presso operatori del settore sono stati rilevati i seguenti valori:

- Viale Italia appartamento di n. 2 vani della superficie di mq. 50, panoramico di recente costruzione con buone rifiniture €/mq. 2.200,00;
- Torrente Trapani appartamento di 2 vani, recente costruzione, con ascensore e panoramico €/mq 1.85700;
- Via Garibaldi completamente ristrutturato mq. 56, rifiniture di lusso €/mq 2.500,00

Altri immobili in zone simili e della stessa superficie in palazzi d'epoca situati lungo la via T. Cannizzaro sono stimati ad un valore di circa 1.800,00/1.900,00 €/mq; allontanandosi dalla zona centrale il valore a metro quadrato si abbassa ed oscilla tra 1.200,00 e 1.300,00 €/mq.

Pertanto le indagini eseguite presso operatori portano ad un valore medio per abitazioni simili e ricadenti nella stessa zona che si attesta tra un minimo di €/mq 1.200,00 per gli edifici periferici rispetto l'area di comparazione ed un massimo di € /mq 2.500,00 per quelli centrali e con rifiniture di lusso..

Oltre alla ricerca dei valori richiesti, il sottoscritto ha consultato l'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Comune di Messina che ha ulteriormente confermato i precedenti dati fornendo valori compresi 1.550,00 €/mq per abitazioni di prima fascia ed €/mq 2.300,00 per abitazioni in fascia alta.

Tale dato viene ulteriormente confermato dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indica valori sempre compresi tra € 1.500,00 e 2.200,00 per abitazioni civili di

requisiti costruttivi comparabili a quelli utilizzati per realizzare l'immobile oggetto della presente valutazione.

Pertanto la scala di valori alla quale riferirsi per attribuire il più probabile valore di mercato al bene oggetto di valutazione è compresa all'interno di una forbice che varia dai 1.200,00 €/mq ai 2.500,00 €/mq.

E pertanto, considerato che:

- l'abitazione sito in viale Principe Umberto n. 40 al sesto piano, catastalmente identificata al foglio di mappa 223 particella 541 sub 27 è stata realizzata in tempi relativamente recenti con criteri costruttivi moderni e materiali di buona qualità,
  - si presenta in buone condizioni di manutenzione, non sono stati riscontrati elementi che inducano a ritenere vicini interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria,
  - gode di una razionale divisione interna dei diversi vani di cui è composta,
  - risulta gravata di mutuo come da contratto allegato,
  - è attualmente occupata,
  - ricade in area centrale della città;
  - è ben servita;
  - ha il servizio di portierato continuativo;
  - ha un taglio tale da essere più facilmente appetibile dal mercato
- lo scrivente ritiene congruo attribuire al parametro tecnico considerato il valore pari ad €/mq 1850,00.

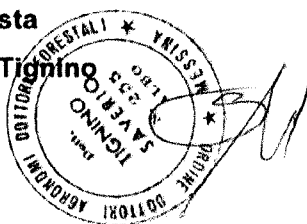
Poiché il bene in oggetto ha una superficie complessiva pari a 215,64 mq di superficie commerciale si avrà:

**€/mq. 1900,00x mq. 44,30 = € 84.170,00**

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Messina

**Il Professionista**  
**dott. agr. Saverio Tignino**



## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

### **A) Documentazione fotografica**

### **B) Documentazione Urbanistica**

1. Concessione Edilizia n. 9739 rilasciata alle [REDACTED]  
[REDACTED] 10.03.1989;
2. Integrazione Concessione Edilizia n. 10763/9739/bis rilasciata alle [REDACTED] per variante e modifiche interne;
3. Concessione Edilizia Integrativa n. 10828/9739/ter Voltura Concessione Edilizia n. 9739 del 10.03.1989 a favore della sola [REDACTED]cludendo [REDACTED]  
[REDACTED]
4. Autorizzazione Edilizia 1953 del 12.09.1991 per il cambio di destinazione d'uso ;
5. Certificato Abitabilità rilasciato dal Comune di Messina al prot. N. 9052 del 17.07.1991
6. Certificato Regolare Esecuzione delle Opere rilasciatp dal Comune di Messina in data 10.06.1991 prot. 9052;
7. Certificato collaudo statico rilasciato dal Genio Civile di Messina prot. 25024 del 20.01.1991.

### **C) Documentazione Catastale**

8. Visura storica immobile;
9. Planimetria catastale;

### **D) Documentazione Archivio Notarile**

10. Contratto di mutuo;
11. Certificazione notarile.