# ***TRIBUNALE DI MESSINA***

## Seconda Sezione Civile

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2017 R. G. E.**

**Creditore Procedente**

**BANCA CARIGE spa**

**rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Langher**

**a carico di**

[redacted]

***Ordinanza di nomina del 16.06.2017***

***Udienza di rinvio: 09.01.2017***

**Il Professionista**

**dott. agr. Saverio Tignino**

# TRIBUNALE DI MESSINA

## Seconda Sezione civile – Uff. Esecuzioni

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2017 R.G.E.**

**A carico di**

[redacted]

**Creditore Procedente**

**BANCA CARIGE spa**

**rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Langher**

Con Decreto Fissazione Udienza del 16.06.2017 la S.V.Ill.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 a carico della Signora Giardina Concetta con creditore procedente BANCA CARIGE spa rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Langher conferendo il mandato che si intende integralmente trascritto.

[redacted]

Lo scrivente, ricevuta comunicazione, si presentava in Cancelleria prestava giuramento e veniva autorizzato ad accedere al fascicolo informatico.

Successivamente iniziavo le operazioni peritali convocando la parte esecutata per giorno 25.07.2017 alle ore 9,30 sui luoghi mediante raccomandata A/R del 12.07.2017.

Tale Raccomandata A/R veniva restituita al mittente prima della data del sopralluogo e, pertanto, provvedevo a notificare una seconda convocazione a mezzo raccomandata A/R del 30.08.2017 per il giorno 20.09.2017 alle ore 9,30 sempre sui luoghi.

Recatomi all'appuntamento nessuno si presentava per la parte esecutata; quindi mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale per ritirare le copie della documentazione urbanistica utile all'espletamento del mandato e precedentemente richieste a mezzo PEC del 02.10.2017.

Non essendo pronta la documentazione e non trovando nessuno presso l'Ufficio Tecnico contattavo telefonicamente il Tecnico

Comunale, Arch. Domenico Costa, per sollecitare il rilascio della documentazione richiesta.

In ultimo provvedevo ad andare all'indirizzo dell'immobile interessato nel procedimento e, dopo averlo identificato, provvedevo a scattare pose fotografiche dei prospetti.

Rientrato allo studio inviavo una seconda PEC al protocollo del Comune di Limina sollecitando il rilascio della documentazione richiesta.

Giorno 21.09.2017 per avvenuta giacenza mi veniva restituita la raccomandata A/R spedita il 30.08.2017 con la quale avevo convocato la parte esecutata per la seconda volta.

A questo punto, il 22.09.2017 provvedevo ad inviare il telegramma 54703707204001012209201709l2 con il quale invitavo la Signora [redacted]a a contattarmi urgentemente per consentirmi l'accesso all'immobile interessato.

Il giorno 27.09.2017, non avendo ancora alcun riscontro telefonico, provvedevo ad informare il Giudice Istruttore e chiedevo la nomina di un Custode Giudiziario al fine di eseguire il sopralluogo e di completare le operazioni di campagna.

Il giorno 02.10.2017, venivo contattato telefonicamente dalla [redacted] la quale delegava un suo parente per farmi accedere ai locali concordando di eseguire l'ispezione per il giorno 09.10.2017 alle ore 9,00.

Nel giorno ed all'ora convenuta, recatomi all'appuntamento, incontravo il signor [redacted]ni, parente della signora [redacted], dalla stessa incaricato di farmi accedere all'immobile.

In compagnia ed alla continua presenza del signor Saglimbeni procedevo ad ispezionare i locali oggetto della presente procedura esecutiva iniziando dal lastrico solare di cui al sub 10, proseguendo con l'appartamento identificato con il sub 9 e concludendo con il sub 6 coincidente con il garage.

Nel corso del sopralluogo provvedevo ad effettuare misurazioni, prendere appunti su fogli separati di quanto utile all'espletamento del mandato e documentare fotograficamente lo stato dei beni.

Concluse le operazioni all'interno dell'edificio mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale per ulteriori accertamenti circa lo stato urbanistico dell'immobile.

Al Comune venivo informato che il Tecnico Comunale è presente solamente nelle giornate di martedì e venerdì pomeriggio e. pertanto, concludevo le operazioni riservandomi di fissare un appuntamento con il Funzionario per completare la fase di assunzione dei dati.

Successivamente, rintracciavo telefonicamente il Tecnico Comunale, Arch. Domenico Costa, e concordavo un appuntamento per il giorno 12.10.2017 alle ore 16,00 presso il Comune per eseguire gli ultimi accertamenti urbanistici richiesti dal mandato [redacted]

Recatomi all'appuntamento alla data ed all'ora convenuta incontravo l'Arch. Costa e con il suo ausilio si rintracciava il fascicolo del fabbricato.

Procedevo ad esaminare la documentazione contenuta, selezionavo i documenti utili all'espletamento del mandato e ritiravo copia dei seguenti documenti che vengono prodotti in allegato alla presente relazione di CTU: [redacted]

A. Stralcio P.R.G. vigente;
B. Certificato destinazione d'uso parti. 1350 Foglio di mappa 7;
C. Permesso di Costruzione del 28.10.1974 al progetto originario approvato in Commissione edilizia nella seduta del 27.08.1974; [redacted]
D. Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977 al progetto di variante approvato in Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.02.1977;
E. Parere della Commissione Edilizia Comunale seduta del 17.02.1977;
F. Relazione tecnica progetto di Variante di cui ala Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977;

G. Elaborati grafici progetto di Variante di cui alla Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977;

H. Nota del Genio Civile Sez. I° B prot. 6874 del 22.08.1977 che autorizza l'inizio dei lavori del fabbricato oggetto di esecuzione.

Terminate le operazioni di sopralluogo e reperimento della documentazione da produrre così per come richiesto, 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.Ill.ma, redigevo la seguente relazione che ritenevo opportuno suddividere in paragrafi così come articolato nel Decreto di Nomina.

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

Presso l'Ufficio del Territorio sono state estrapolate tutte le visure storiche e planimetriche (all. C n. 4 e n. 5) degli immobili e dei terreni oggetto del presente procedimento prodotte in allegato alla presente relazione.

I beni ricadenti nella procedura sono tutti iscritti al Catasto Urbano del Comune di Limina, ricadono all'interno del Foglio di mappa 7 registrati ai sub 6, 9 e 10 della particella 1350 (All. C n. 6 e n. 7) con la quale viene identificato un corpo di fabbrica a due elevazioni destinato a civile abitazione con annesso garage e lastrico solare.

Di seguito si procede ad illustrare e ricostruire la situazione catastale della particella e dei relativi sub:

*a) Particella 1350 foglio 7 sub 9 Allegato C)1*

Dalle visure storiche risulta come alla data del 09.11.2015 gli intestatari sono [redacted] attuale parte esecutata e [redacted] e deceduto.

Mediante le visure storiche si prende atto che alla data del 07.09.1989 l'intestataria era [redacted] Maria Pietra e il sub in oggetto veniva catastalmente identificato al sub 7 della particella 1350 Foglio di mappa 7 Categoria A/4, Classe 4 della Consistenza di 9,5 vani e rendita di L. 475.

A seguito del testamento pubblico del 28.06.1999 prot. N. 377469 voltura in atti dal 22.11.2001 Repertorio n. 1449 rogante Notar Scaldara Volume 2201 n. 3 del 02.02.2000 per successione il bene viene intestato a [redacted].

In ultimo con frazionamento per trasferimento di diritti n. C00087.1/2000 si provvede a suddividere l'intero immobile che diventerà il sub 9 della particella 1350 Foglio di mappa 7 a cui è stata attribuita la Categoria A/4, Classe 4 della consistenza di 4,5 con rendita pari ad € 188,25; con variazione del 09.11.2015 veniva inserita in visura la superficie dei vani misurati complessivamente in mq. 89,00 che si riducono a mq. 86,00 escludendo le aree esterne.

*b) Particella 1350 Foglio di mappa 7 Sub 6 Allegato C)2*

Alla data del 07.09.1989 il sub 6 della particella 1350 del Foglio di mappa 7 risultava intestata a [redacted], successivamente per testamento pubblico del 28.06.1999 prot. N. 377469 voltura in atti dal 22.11.2001 Repertorio n. 1449 rogante Notar Scaldara, Volume 2201 n. 3 del 02.02.2000, per successione il bene viene intestato a [redacted] per 31/64, [redacted] per 31/64 e [redacted] per 2/64.

Alla data del 07.09.1989 al sub 6 veniva attribuita la Categoria C/6, Classe 2, Consistenza di 50,00 mq e rendita di L. 80.

In data 01.01.1992 veniva eseguita la variazione del quadro tariffario e la Rendita veniva aggiornata da L. 80 ad € 142,03.

Infine con variazione del 09.11.2015 il catasto inseriva in visura i dati di superficie confermando quale superficie totale 50,00 mq.

*c) Particella 1350 Foglio di mappa 7 Sub 10 Allegato C) 3*

Il sub 10 della particella 1350 del Foglio di mappa 7 identifica il lastrico solare della consistenza di mq. 85,00.

Deriva dall'originario sub 7 intestato a [redacted] che, a seguito del frazionamento n. C0087.1/2000 ha dato origine al presente sub 10 intestato a [redacted] per 31/64, [redacted] per 31/64 e [redacted] per 2/64.

Infine, come da relazione notarile allegata al fascicolo di causa, in Catasto Urbano non risulta eseguita la voltura catastale della dichiarazione di successione in morte di Giardina Giuseppe.

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

Dalla relazione notarile risultano le seguenti iscrizioni e transazioni pregiudizievoli a carico della parte esecutata: [redacted]

1) Iscrizione del 13.06.2012 ai n. 15638 e 1462 di ipoteca volontaria per € 160.000,00 a favore di CARIGE BANCA spa Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova, gravante su tutti e tre i beni per la quota di 1/1, A. Penna rep. N. 30773 a garanzia di un mutuo di € 80.000,00 contratto il 08.06.2012 rogante Notar Raffaella Grasso concesso a "La Villetta" di Piu Antonio & C. snc, con sede in Recco, [redacted], esecutata (terzo datore di ipoteca), per la quota di 31/32 del bene indicato nella presente relazione come 1, di 31/64 dei beni indicati nella presente relazione come 2 e 3 e di 1/160 su tutti i beni, [redacted] nata a Limina il 05.09.1967 [redacted] terzo datore per la quota per la quota di 31/64 dei beni indicati nella presente relazione come 2 e 3 e di 1/160 di tutti i beni, [redacted] nato a Limina il 10.06.1965 [redacted] terzo datore per la quota di 1/160 di tutti i beni, [redacted] nato a Limina il 26.08.1966 [redacted] terzo datore per la quota di 1/160 di tutti i beni, Giardina nato a Limina il 13.05.1969 [redacted] E594Z terzo datore per la quota di 1/160 di tutti i beni;

2) Iscrizione del 04.06.2015 ai n. 12689 e 1666 di ipoteca giudiziale per € 120.000,00 a favore di CARIGE BANCA spa Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova, a garanzia di decreto ingiuntivo di € 85.813,41 emesso dal Tribunale di Genova il 17.04.2015 gravante su tutti e tre i beni a carico di [redacted] per la quota di 31/32 del bene indicati nella presente relazione come 1, di 31/64 dei beni

indicati nella presente relazione come 2 e 3 e di 1/1960 su tutti i beni;

3) Trascrizione del 07.06.2016 ai n. 14279 e 10913 di verbale di pignoramento immobiliare del 20.05.2016, rep. N. 1065 del tribunale di Messina a favore di BANCA CARIGE Italia spa con sede legale in Genova, gravante su tutti e tre i beni a carico di [redacted] per la quota di 31/32 del bene indicato nella presente relazione come 1, di 31/64 dei beni indicati nella presente relazione come 2 e 3 e di 1/160 su tutti i beni;

4) Trascrizione del 16.05.2017 ai n. 114426 e 8843 di verbale di pignoramento immobiliare del 13.04.2017 rep. N. 411/2017 del tribunale di Messina a favore di BANCA CARIGE Italia spa con sede legale in Genova gravante su tutti e tre i beni a carico di [redacted] per la quota di 31/32 del bene indicato nella presente relazione come 1, di 31/64 dei beni indicati nella presente relazione come 2 e 3 e di 1/160 su tutti i beni.

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

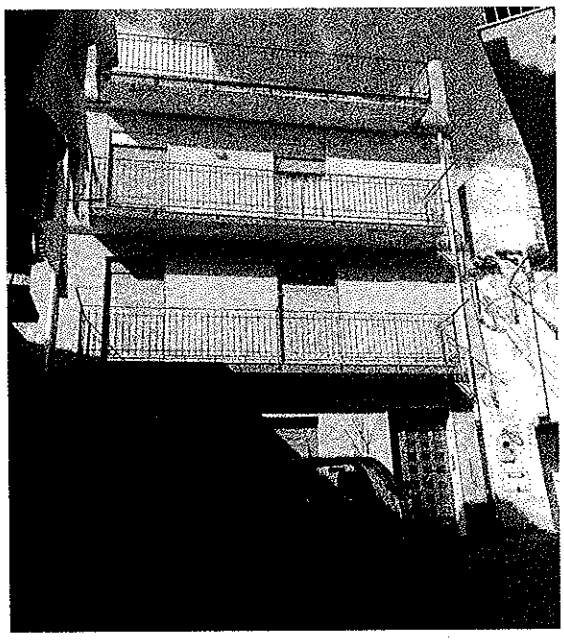
Sono state acquisite le mappe censuarie e l'atto di provenienza ultraventennale che vengono allegate alla presente relazione di CTU.

**d) Descrizione immobile pignorato**

L'immobile oggetto della presente procedura ricade nel centro abitato del Comune di Limina e viene catastalmente identificato al foglio 7 particella 1350 sub 6, 9 e 10; si tratta di un unico corpo di fabbrica formato da piano terra oltre a due elevazioni fuori terra e terrazza calpestabile sito in Via Giustizia n. 13.

I prospetti laterali del fabbricato sono ciechi e limitano rispettivamente a monte con fabbricato Stracuzzi ed a valle con Saglimbeni identificato con la particella 1359, il prospetto principale si apre su Via Giustizia ed il portoncino d'ingresso porta il numero civico 13; infine il prospetto posteriore sporge sul retrostante vicolo privato .

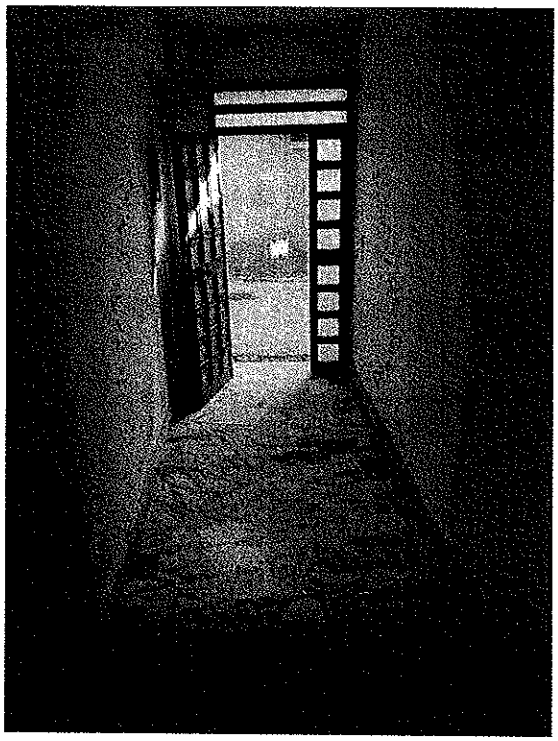
Le due facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione e, da quanto è stato possibile accertare, non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; in particolare non sono state rilevate lesioni, distacchi di intonaco, ammaloramenti delle parti esterne dei balconi, la colorazione risulta essere uniforme e non evidenzia alterazioni imputabili ad agenti esterni o a modifiche della propria consistenza.



Prospetto principale Via Giustizia

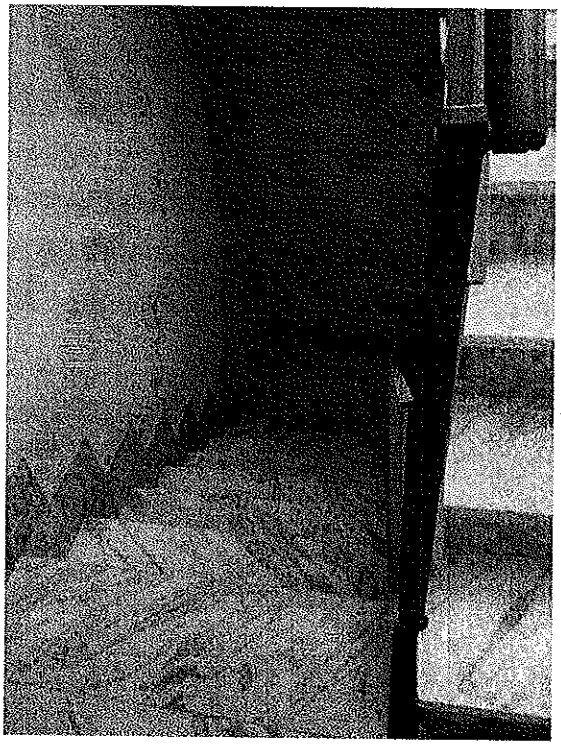
L'accesso avviene mediante un portoncino in alluminio anodizzato incardinato a montanti dello stesso materiale e suddiviso in formelle regolari riempite con vetro opaco temperato, è presente l'impianto citofonico.

Superato il portone si accede in un piccolo androne con pavimentazione in segato di marmo



Androne

dal quale si diparte una scala larga circa cm. 90 ed articolata in più rampe di nove gradini ciascuna suddivisa in tre pianerottoli



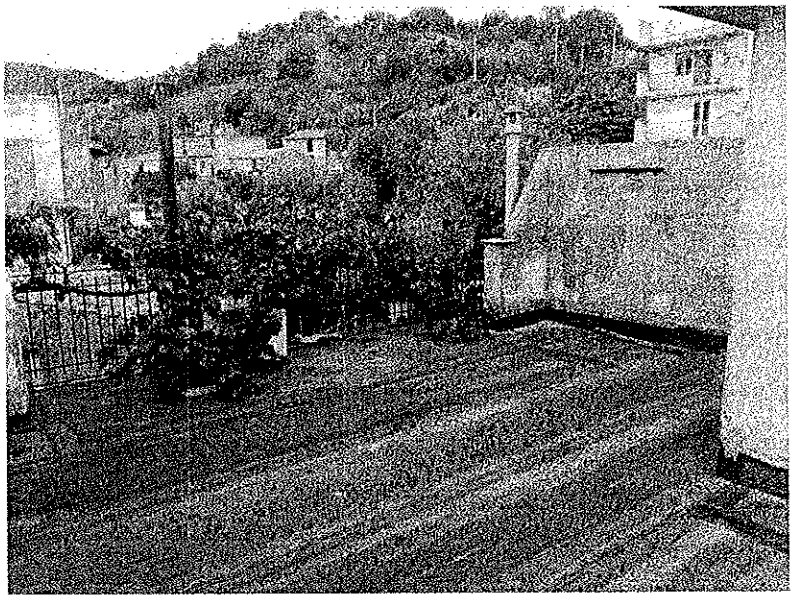
Scale interne

su ognuno dei quali si aprono le porte di entrata dell'appartamento posto al piano terra (estraneo al presente giudizio) e di quello ubicato

al primo piano coincidente con il sub 9 e, infine, si accede al lastrico solare identificato al sub 10.

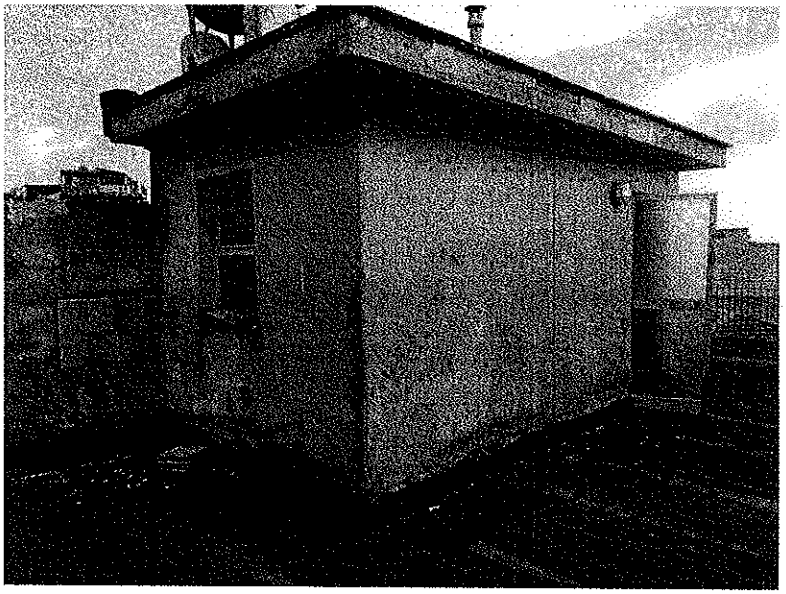
Di seguito si procede alla descrizione delle porzioni di particella 1350 interessate avendo cura di trattare separatamente i diversi sub per semplicità di trattazione.

**1) Il sub 10** identifica la copertura dell'edificio ed individua il lastrico solare delimitato dai due corpi di fabbrica confinanti mediante muri di gelosia dell'altezza di circa ml. 1,95;in coincidenza del prospetto principale e quello posteriore, si rileva la presenza di due ringhiere in ferro continue fermate da montanti sempre in cemento armato dell'altezza di circa ml. 1,00.



Sub 10 - particolare ringhiere su prospetti principali e muri di gelosia sui laterali

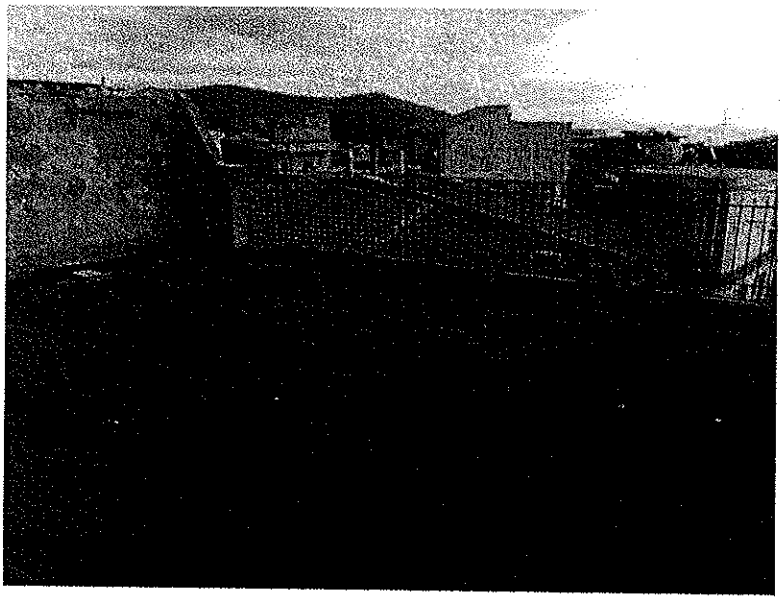
Al sub 10 si accede tramite una porta in alluminio e vetro che si apre nella parete lato valle del torrino scale. Detto manufatto ha le dimensioni in pianta di ml. 2,50 x ml. 4,50 ed altezza di ml. 2,30. Si presenta stato di cattivo conservazione e richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria utili ad eliminare le lesioni nell'intonaco che possono provocare l'ossidazione dell'armatura metallica, alcuni rigonfiamenti, controllare il cordolo in testa e sistemare la porta di accesso. Sulla soletta è presente un serbatoio cilindrico per la raccolta di acqua.



Sub 10 - Torrino scale con porta di accesso e finestrella posteriore

Nella parete coincidente con il prospetto posteriore dell'intero edificio è aperta una finestrella con telaio in alluminio e vetro opaco e si trovano i resti di un preesistente lavabo esterno del quale è rimasto solamente il rubinetto ed un parziale rivestimento in mattonelle di ceramica.

I muri di gelosia presentano evidenti distacchi di intonaco imputabili all'azione di agenti metereologici ed avrebbero bisogno di essere ripristinati anche al fine di evitare infiltrazioni di umidità ai piani sottostanti mentre le ringhiere sono in buone condizioni di conservazione.

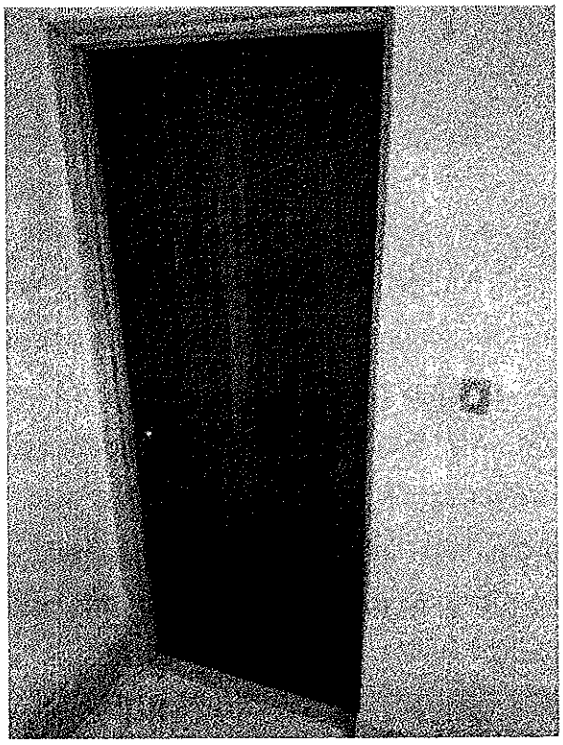


Sub 10 - Particolare pavimentazione con guaina e stato muri di gelosia

Il piano di calpestio è completamente rivestito da più strati di guaina impermeabilizzante in discrete condizioni di conservazione che non evidenziano distacchi o altre alterazione che denotino sintomi di degrado funzionale.

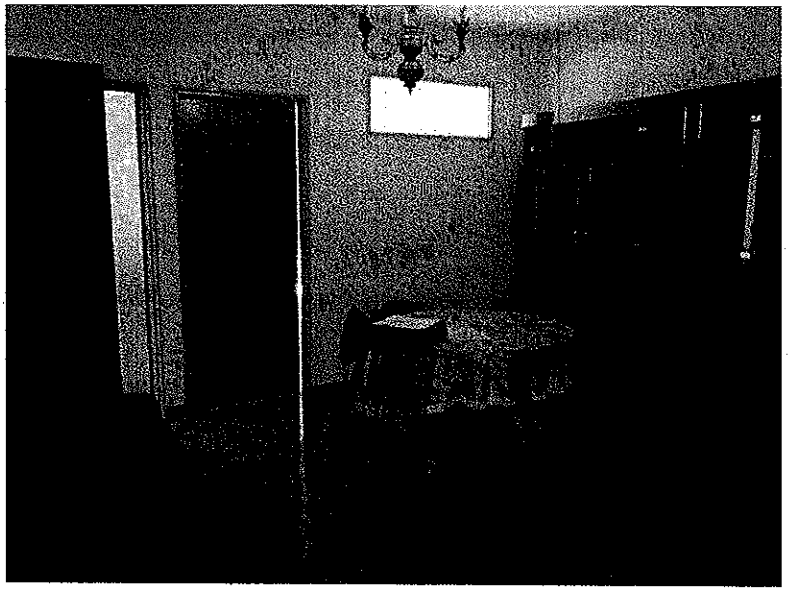
2) **Il Sub 9** identifica catastalmente l'appartamento posto al primo piano dell'immobile in oggetto di proprietà della creditrice esecutata.

La porta di ingresso è in legno, non è corazzata, ed è incardinata in una montanti metallici così come tutti gli altri infissi rilevati.



Sub 9 - Portoncino ingresso

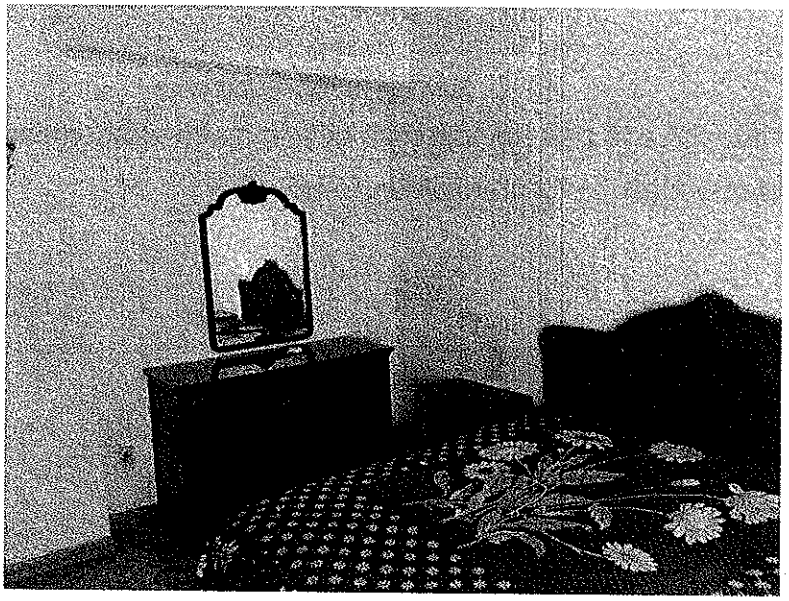
Attraverso la porta di ingresso ci si immette direttamente nel locale utilizzato quale zona pranzo/soggiorno.



Sub 9 - Vano Pranzo / soggiorno

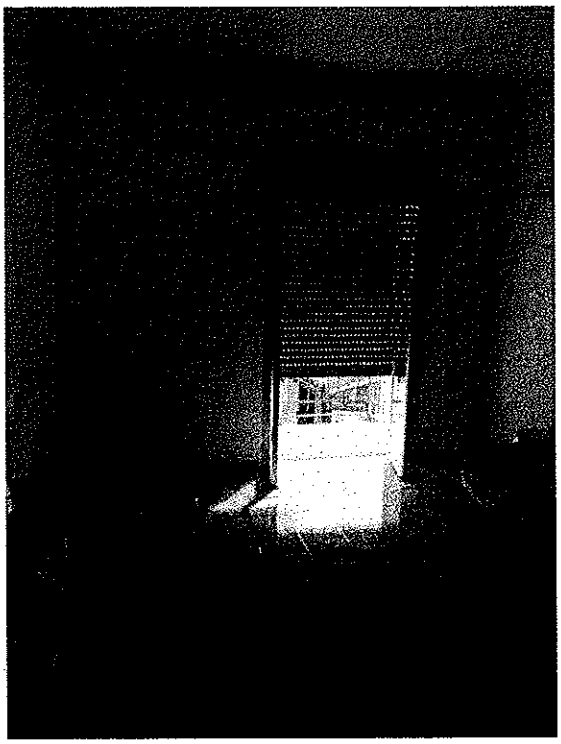
La pavimentazione è in mattonelle di ceramica del tipo economico, gli intonaci civili lisci privi di tinteggiatura, non vi sono finestre e la luce proviene dal vano cucina grazie ad un'ampia apertura ad arco ricavata modificando la tampognatura che separava la cucina dalla zona pranzo e da una finestrella interna ricavata nel muro interno di separazione del secondo vano letto.

Nella parete lato via Giustizia vi sono due porte in tamburato incardinate a montanti metallici che immettono nei due vani destinati a camere da letto.

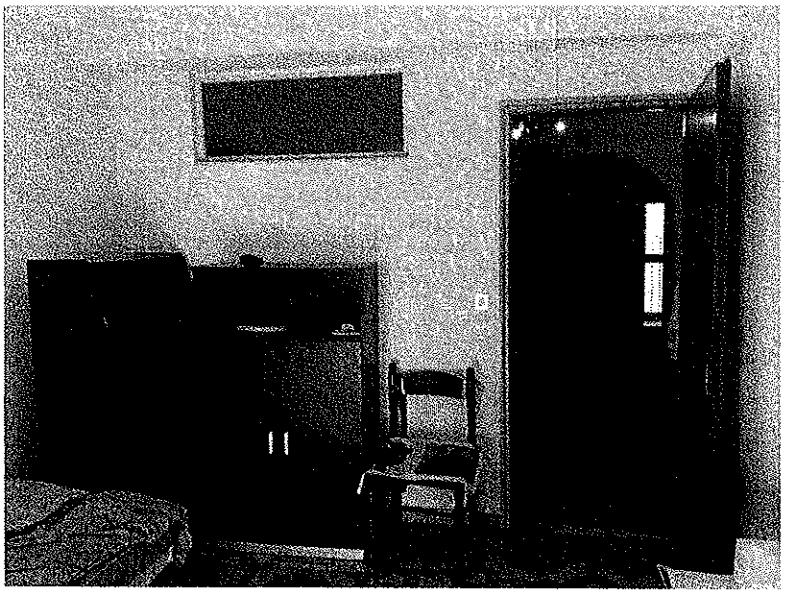


Sub 9 - Vano letto n. 1

Sub 9 - Vano letto n. 1

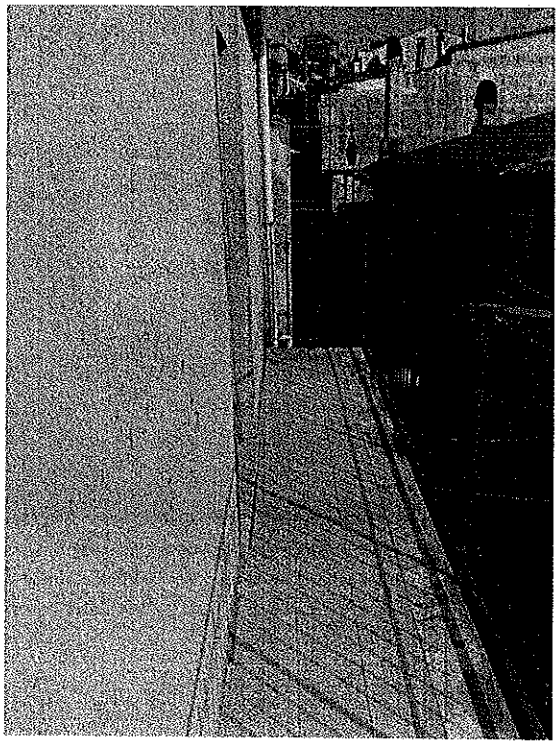


Sub 9 - Vano letto n. 2



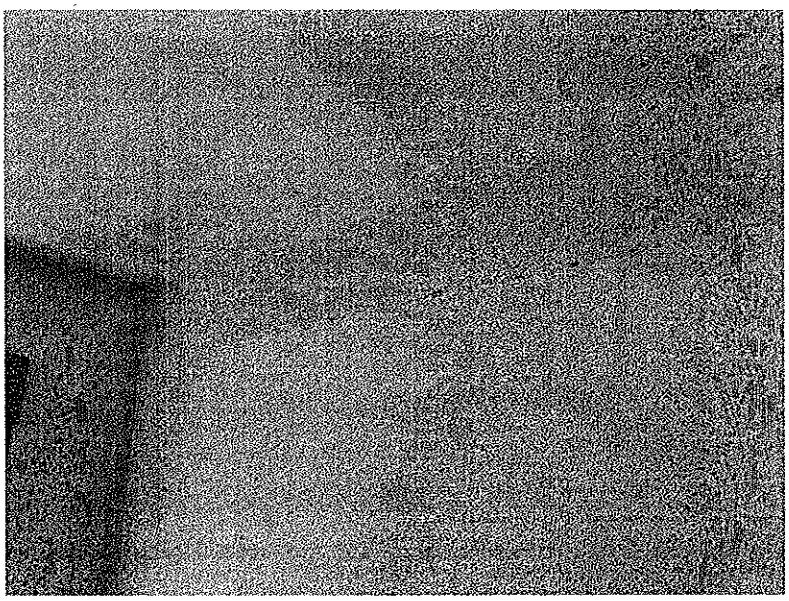
Sub 9 - Vano letto n. 2

La tipologia degli interni rispecchia quella del vano pranzo con pavimentazione in ceramica, intonaco civile liscio non tinteggiato; ognuna delle due camere gode di singola apertura con infissi metallici e tapparelle avvolgibili in plastica dalle quale si accede all'unico balcone esistente sul prospetto principale profondo circa cm. 80 e delimitato da ringhiera in ferro.



Sub 9 - Balcone prospetto principale Via Giustizia

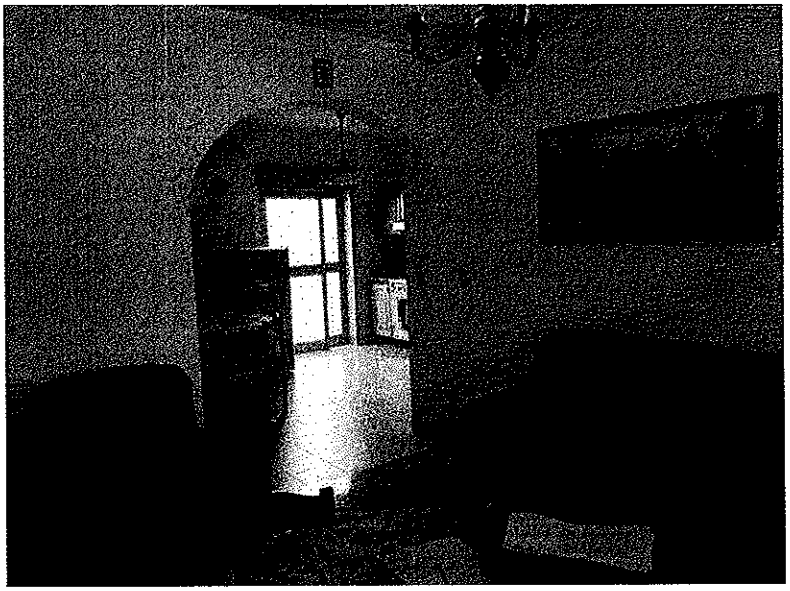
Nella stanza da letto più lontana dalla porta di ingresso sono evidenti sul soffitto e nella parte alta della parete alcune macchie probabilmente dovute ad infiltrazioni di umidità e una lesione all'intonaco parallela al pavimento che corre lungo quasi tutta la parete confinante con fabbricato [redacted]



Sub 9 - Particolari infiltrazioni umidità e lesione intonaco

In coincidenza con il prospetto posteriore sono stati ricavati la cucina ed il bagno.

A differenza di quanto riportato nella planimetria catastale al posto del muro di divisione tra zona pranzo e cucina ed è stato ricavato un ampio arco mente al locale wc si accede direttamente dalla cucina e non più dalla zona pranzo.



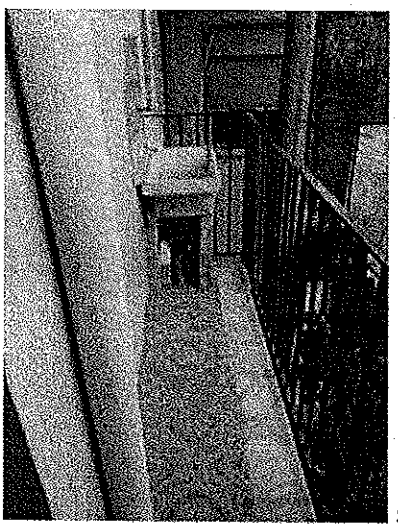
Sub 9 - Ingresso cucina

La cucina è spaziosa e presenta solamente un'ampia porta finestra realizzata in alluminio e vetro opaco; non esiste più la finestra riportata catastalmente.

Sub 9 - Porta finestra e parete lato monte (confine fabbricato Stracuzzi)

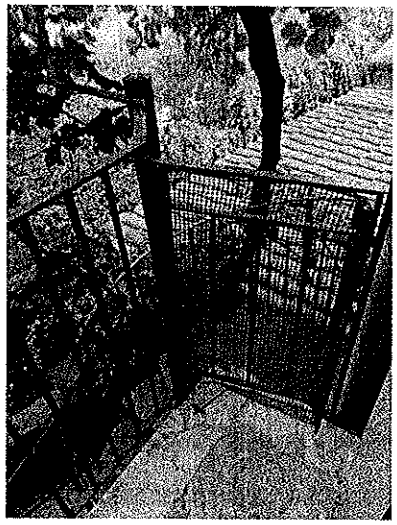
La pavimentazione è sempre in mattonelle di ceramica del tipo economico, le pareti sono in intonaco civile liscio e su tutte le pareti è presente il rivestimento con mattonelle utile a collocare la cucina ed i pensili.

Dalla porta finestra si accede ad uno stretto balconcino della profondità di cm. 60 con ringhiera sempre in ferro e che occupa tutto la lunghezza del prospetto.



Sub 9- balconcino prospetto posteriore

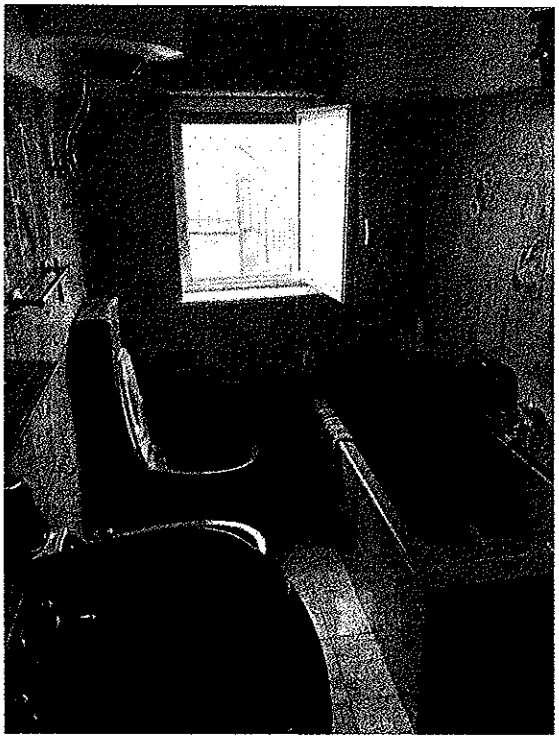
Uscendo dalla porta finestra a destra è presente una scala a chiocciola in ferro che consente di scendere nel sottostante cortile.



Sub 9 - Particolare scala a chiocciola

Lungo la parete interna lato fabbricato Stracuzzi si trova la porta del bagno, sempre in tamburato, e con montanti in metallo.

Il locale wc presenta pianta rettangolare ed è completo di tutti i sanitari, risulta essere pavimentato con mattonelle in ceramica, il rivestimento di tutte le pareti è stato realizzato con le stesse mattonelle fino all'altezza i ml. 2,00; è presente una finestra in alluminio che sporge direttamente sul balconcino esterno.



Sub 9 - Locale wc

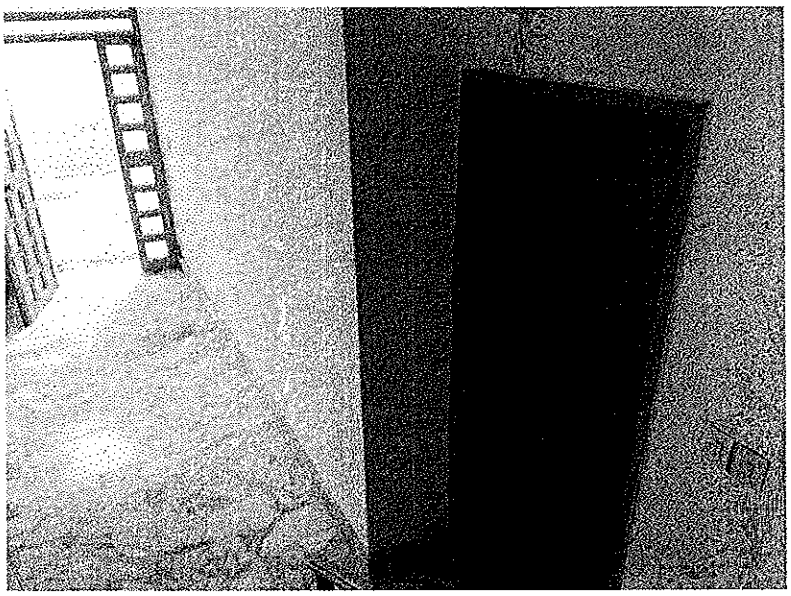
L'appartamento è dotato di citofono, non è presente l'ascensore e l'impianto di illuminazione sottotraccia non risulta essere a norma dovendo essere aggiornato alle vigenti disposizioni di legge in materia; il riscaldamento degli ambienti è assicurato grazie ad una stufa a legna collocata in cucina e dotata di canna fumaria, esiste un condizionatore d'aria nel vano cucina.

3) **Il sub 6** della particella 1350 Foglio di mappa 7 corrisponde al garage posto al seminterrato dell'immobile.

L'accesso dei veicoli avviene mediante una saracinesca avvolgibile in metallo ad apertura manuale aperta nel prospetto principale di Via Giustizia; sullo stesso prospetto, a sinistra dell'apertura carrabile, è ricavata una finestra in metallo utile a dare luce all'interno.

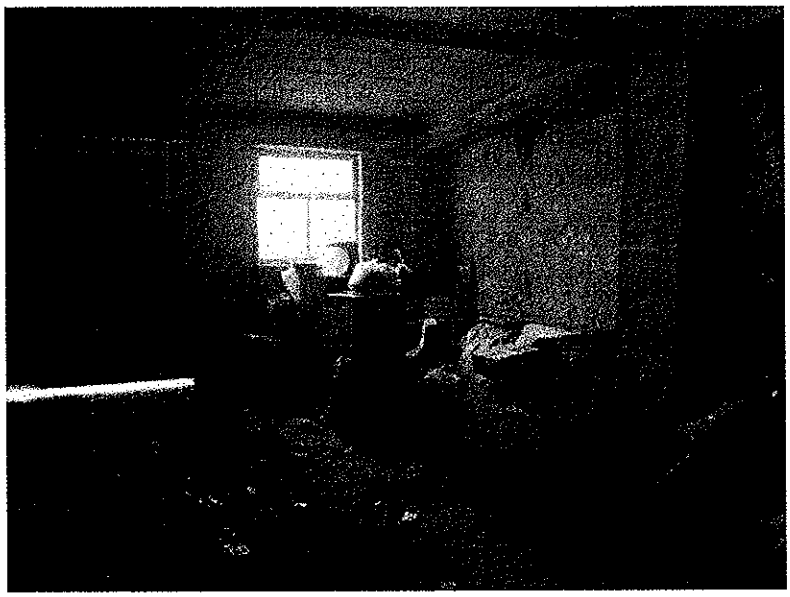
Sub 6 - Particolare dei due accessi, saracinesca e porta interna

Un secondo accesso al garage è stato realizzato dal vano scale tramite la porta aperta lungo la parete interna dell'androne.



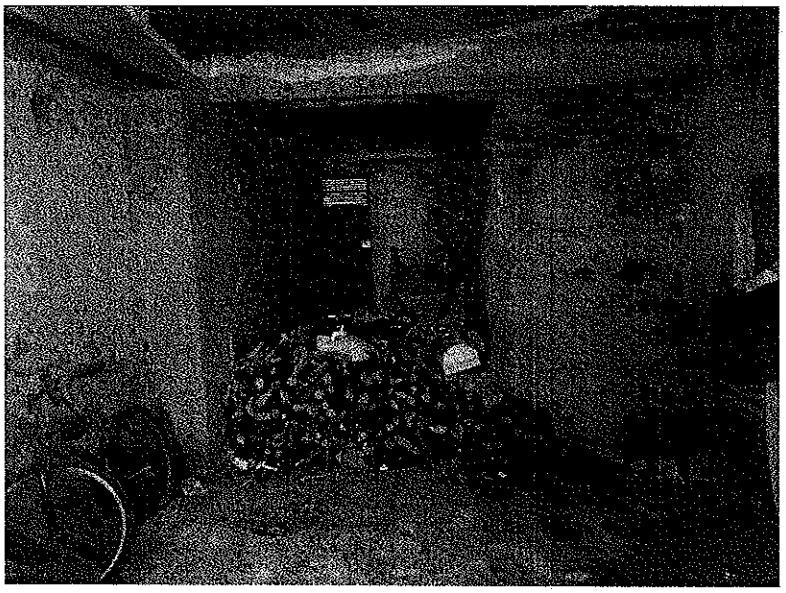
Sub 6 - Porta interna per accesso al sub 6

Il sub 6 è un unico locale a pianta irregolare con pavimentazione in battuto di cemento ed allo stato di rustico in quanto pareti e soffitti non sono stati rifiniti con intonaco e si presentano con mattoni a vista evidenziando, in alcune parti, l'originaria muratura a sacco.



Sub 6 - Particolare interno lato via Giustizia

[redacted]



Sub 6 - Particolare interno lato vicolo privato

Sono ben evidenti i pilastri in cemento armato realizzati successivamente l'edificazione in coincidenza di un precedente intervento di sopraelevazione ed adeguamento sismico dell'intero edificio.

Esiste l'impianto elettrico che necessita di essere messo a norma di legge; la saracinesca si apre manualmente.

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

Da quanto evinto nel corso del sopralluogo esperito e dalla consultazione della documentazione ritirata all'Ufficio del Territorio ed all'Ufficio Tecnico Comunale non si rilevano difformità tra la descrizione attuale dell'immobile e la descrizione contenuta nel pignoramento.

**f) Variazioni aggiornamento catastale**

Gli attuali sub 6, 9 e 10 della particella 11350 del foglio di mappa 7 derivano dagli originari sub 1 e 2 oggi soppressi.

a) **Il sub 6** originariamente intestato a [redacted] a seguito di testamento pubblico del 28.06.1999 prot. 377469 in atti dal 22.11.2001 Rep. N. 2449 Rogante Notar Scaldara è stato intestato a [redacted] proprietà 31/64, [redacted] proprietà per

31/64 e [redacted]pe proprietà per 2/64; successivamente, nel 01.01.1992 è stata eseguita la variazione del quadro tariffario con la quale la Rendita è stata aggiornata da L. 80 ad € 142,03 pari a L. 275.000. Infine, il 09.11.2015 è stata inserita la Superficie Catastale Totale coincidente con la Consistenza pari a mq. 50,00.

b) **Il sub 9** fino alla data del 07.09.1989 risultava intestato a Saglimbeni Maria Pietra ed aveva Consistenza di vani 9,5 e Rendita di L. 45. Aggiornata alla data del 01.01.1992 a L. 769.500 pari ad € 397,41. A seguito del testamento pubblico testamento pubblico del 28.06.1999 prot. 377469 in atti dal 22.11.2001 Rep. N. 2449 Rogante Notar Scaldara è stato redatto il frazionamento per trasferimento di diritti del 17.01.2000 in atti dal 17.01.2000 n. C0087.1/2000 con il quale il sub 9 è stato intestato a [redacted]cetta proprietaria per 31/32 e [redacted]a [redacted]e proprietario per 1/32 ed ha assunto Consistenza di 4,5 vani e rendita di L. 364.500 pari ad € 188,25. Infine il 09.11.2015 è stata inserita la Superficie Catastale Totale pari ad 89,00 mq che diventano 86,00 mq escluse le aree scoperte.

c) **Il sub 10** originariamente intestato a Saglimbeni Maria Pietra fino al 07.09.1999 con il Frazionamento per trasferimento di diritti n. C000871./2000 già citato precedentemente è stato trasferito a [redacted] proprietaria per 31/64, [redacted] proprietaria per 31/64 e [redacted]e proprietario per 2/64.

Così per come riportato anche nella relazione notarile, agli atti del Catasto ancora non risulta la voltura successiva al decesso di [redacted] [redacted].

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

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed a richiedere il Certificati di Destinazione Urbanistica (Allegato B) dell'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'allegato stralcio della cartografia del vigente PRG (Allegato A) si evince come l'intera superficie della particella 1350 del Foglio 7

(evidenziata in rosso) ricada all'interno della Zona Omogenea B1 Centro Urbano.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica la Zona Omogenea B1 definisce "*zone residenziali, totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologia, densità edilizia, epoca di costruzione differenziate e per le quali è prevista una saturazione*".

Gli edifici ricadenti all'interno di tale Zona Omogenea possono essere destinati a utilizzazione "*Residenziale ai sensi dell'art. 13 delle presenti norme*".

L'attività edilizia consentita è limitata a:

"*a) Ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia ed urbanistica;*

*b) Demolizione e ricostruzione degli edifici, nuova costruzione di lotti non edificati.*"

Lo strumento di attuazione del vigente PRG all'interno della Zona Omogenea 1 è la "*Concessione Edilizia a norma del 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 quando nella zona esistono opere di urbanizzazione primarie e sono previste quelle secondarie nello strumento urbanistico*".

L'indice di Zona come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistico corrisponde a:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria 3,15 mc/mq;*
- *Altezza massima e numero di piani abitabili fuori terra:*
  - *Nelle zone pianeggianti: m. 15,50 – 3 piani fuori terra + seminterrato con altezza massima f. t. di m. 1,50;*
  - *Nelle zone acclivi si potrà consentire un'altezza massima di m. 12,00 fermo restando che l'altezza media dei 4 fronti sia non superiore a m. 10,50;*
- *Rapporto di copertura non fissato;*
- *Per i tetti l'altezza al colmo non potrà superare i mt. 2,00.*

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

La precedente proprietaria, signora Saglimbeni Maria, il 03.01.1974 ha presentato al Comune di Limina progetto per la ristrutturazione del fabbricato interessato all'attuale procedimento di esecuzione.

Il progetto è stato esitato favorevolmente in Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 27.08.1974 e l'Amministrazione ha autorizzato i lavori rilasciando il Permesso di Costruzione (Allegato C prodotto in calce alla presente relazione) in data 28.10.1974.

Nel corso di esecuzione dei lavori a causa di alcune difformità rispetto la legge urbanistica sono stati bloccati i lavori di ristrutturazione.

Successivamente la stessa ditta Saglimbeni Maria in data 31.01.1977 ha presentato il progetto di variante ai lavori di ristrutturazione già approvati che si allega (Allegati F, Relazione Tecnica ed Allegato G, Elaborati Grafici).

Detta Variante viene approvata in Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.02.1977 (parere prodotto in allegato E) e alla data del 06.09.1977 viene rilasciata la Concessione Gratuita per Opere Edilizie (Allegato D) a condizione che:

a) il vano interno non illuminato venga annesso al vano letto di prospetto;
b) di uniformarsi alle disposizioni di cui alla nota del Genio Civile di Messina n. 6874 Sez. I° del 22.08.1977 (prodotta in allegato H).

L'immobile oggetto di procedura risulta essere stato realizzato in conformità con le vigenti normative urbanistiche e sismiche.

Dal raffronto delle planimetrie catastali, di quelle di progetto di variante e da quanto rilevato nel corso dell'ispezione all'interno dell'immobile non si rilevano difformità tra il progettato ed il realizzato che necessitino di sanatorie o di autorizzazioni da richiedere alla data odierna.

Nel corso delle ricerche esperite presso l'Ufficio tecnico comunale non è stata rilevata la presenza dell'Agibilità che deve essere rilasciata a seguito di autodichiarazione.

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

A parere dello scrivente è possibile procedere alla vendita dell'immobile oggetto della presente CTU separando i sub in due lotti.

Le stesse caratteristiche intrinseche e estrinseche caratterizzanti l'appartamento consentono una divisione razionale dello stesso mantenendo in essere la funzionalità e le destinazioni d'uso per la quale sono stati realizzati.

Si ritiene possibile procedere alla vendita anche separata formando due lotti dei quali il primo formato dell'appartamento e dal lastrico solare catastalmente identificati ai sub 9 e 10 della particella 1350 del Foglio di mappa 7, il secondo lotto consistente nel garage catastalmente identificato al sub 6 della stessa particella catastale.

In caso di vendita in lotti separati non è necessario procedere al cambio di destinazione d'uso o eseguire modifiche strutturali per rendere indipendenti tra loro i sub interessati.

**j) Esistenza pignoramento pro – quota**

L'unico atto di pignoramento fa capo all'attuale procedura di esecuzione immobiliare e non esistono pignoramenti pro – quota.

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

Alla data del sopralluogo, 09.10.2017, l'immobile risulta non essere occupato restando nella sola disponibilità della creditrice esecutata.

Non risultano contratti di affitto e/o subaffitto intestati a terzi né comodati d'uso.

**l) Occupazione coniuge separato**

La creditrice, signora [redacted]etta, è attualmente coniugata in regime di separazione dei beni; l'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato.

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

Sull'immobile oggetto della procedura esecutiva 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 "*sintetico comparativo*" utilizzando quale parametro tecnico la superficie coperta espressa in metri quadrati (mq).

A tale scopo, lo scrivente procede ad assumere i dati relativi a compravendite o i 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.

Si procede ad assumere dati rilevati per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima ricedenti in aree con caratteristiche omogenee e, considerando la minima disponibilità di informazioni rilevate all'interno dello stesso comune, si rende necessario ampliare la fase di assunzione delle informazioni economiche anche a comuni limitrofi ricadenti nella fascia collinare ionica della provincia di Messina sempre riferendosi a tipologie di immobili aventi le medesime destinazioni d'uso e caratteristiche costruttive di quello oggetto della presente relazione di stima.

Per utilizzare dati economici quanto più oggettivi possibili lo scrivente ha provveduto a consultare l'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino del Marcato Immobiliare ed ha assunto informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed operatori del settore che operano nella zona.

Tutti i dati rilevati concorrono a formare dei valori medi all'interno di una forbice che varia da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq relativamente ad immobili destinati a civile abitazione ricadenti all'interno del centro urbano delimitato urbanisticamente dalla Zona Omogenea B1 del vigente PRG.

Tali valori sono da attribuire ad abitazioni di tipo economico quale è l'immobile oggetto di valutazione; infatti per abitazioni ricadenti nella stessa area omogenea connotati da caratteristiche costruttive e rifiniture superiori per qualità i valori medi rilevati sono superiori variando da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq.

Relativamente al garage di cui al sub 6 della particella 1350 i valori rilevati per immobili simili ricadenti all'interno della stessa zona sono compresi tra 265,00 €/mq e 370,00 €/mq.

Di seguito si passa alle determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al sub 9 ed al sub 10 stimati come unico bene.

*Particella 1350 foglio 7 sub 9 e 10*

Considerato il valore determinato nel corso della fase di reperimento dei dati economici si procede ad adattare tali valori allo stato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Per come relazionato nel paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile si evince come la zona di ricadenza, le rifiniture, lo stato di conservazione e l'adeguamento alla normativa non consentano di applicare il valore massimo riscontrato.

La necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria nel sub 10, in particolare lungo i muri di gelosia e nel torrino scale, determinano un adeguamento verso il basso del valore riscontrato; inoltre le rifiniture, la qualità degli infissi sono del tipo economico

mentre la distribuzione dei locali interni del sub 9 risulta essere poco razionali infatti si rileva la mancanza di illuminazione diretta nel vano pranzo/soggiorno nel quale non sono state ricavate aperture verso l'esterno; inoltre si ricorda la presenza di infiltrazioni nel vano letto confinante con proprietà Saglimbeni che devono essere eliminate.

Infine è necessario provvedere all'adeguamento normativo dell'intero impianto elettrico.

In funzione delle superiori considerazioni si ritiene congruo partire dal valore economico minore pari ad €/mq 400,00 diminuendolo fino a 365,00 €/mq.

Si ritiene appropriato applicare nel caso di stima in esame tale valore di 365,00 €/mq in considerazione delle condizioni di conservazione dell'immobile, del costo degli interventi necessari al fine di adeguare gli impianti, della necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria tra i quali l'eliminazione delle infiltrazioni di umido provenienti dal soprastante lastrico solare rilevate all'interno della stanza da letto confinante con immobile di proprietà [redacted].

Relativamente al valore da attribuire al soprastante lastrico solare di cui al sub 10 si riduce ad ¼ il valore attribuito al sub 9 e quindi:

€/mq 365,00 x ¼ = €/mq 91,25.

*Particella 1350 Foglio 7 sub 6*

Il sub 6 identifica catastalmente il garage posto al seminterrato prospiciente via Giustizia ed ubicato al piano terra dell'immobile.

Si tratta di un unico locale allo stato di rustico completamente privo di rifiniture con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto con mattoni a vista ed impianto di illuminazione non conforme alle norme di legge.

Considerata la zona urbana di ricadenza, lo stato di conservazione, la mancanza di rifiniture del valore rilevato per beni simili nell'area di ricerca compreso tra 265,00 e 370,00 €/mq va considerata solamente la quota minore pari a 265,00 e/mq.

A tale valore, sempre in funzione delle caratteristiche evidenziate in fase di sopralluogo, lo scrivente ritiene congruo applicare una detrazione pari al 35%, si avrà:

€/mq 265,00 – 35% = 172,25 €/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire al sub 6 nelle condizioni in cui si trova ed in funzione dei dati economici rilevati in zona per beni aventi la stessa destinazione è pari ad 172,25 €/mq.

*Determinazione dei valori*

Avendo provveduto ad individuare il valore di mercato del parametro prescelto per la stima (metro quadrato) si passa alla determinazione del valore degli immobili interessati dal presente giudizio:

- **Sub 9 e 10**

Si procede ad attribuire un valore unico al due sub considerando il lastrico solare di pertinenza del sub 9.

Applicando il valore di 365,00 €/mq a alla superficie netta del sub 9 si avrà:

mq. 86,00 x €/mq 365,00 = **€ 31.390,00**

Applicando il valore di 91,25 €/mq alla superficie del sub 10 si avrà:

mq. 86,00 x €/mq 91,25 = **€ 7.847,50**

quindi il valore dell'unico lotto sarà uguale a:

sub 9 € 31.390,00 + sub 10 € 7.847,50 = **€ 39.237,00**.

- **Sub 10**

Poiché la superficie netta del sub 10 è pari a mq. 50,00 ed il valore unitario del parametro prescelto per la stima è di 172,25 €/mq si avrà:

mq. 50,00 x 172,25 €/mq = **€ 8.612,50**

Da quanto sopra ne consegue come ai beni oggetto della presente relazione di stima si deve attribuire complessivamente un valore pari a sub 9 e 10 + sub 6 = € 39.237,50 + € 8.612,50 = **€ 47.850,00**.

**o) Conclusioni**

Complessivamente il valore del compendio oggetto della presente valutazione viene stimato in **€ 47.850,00** suddivisi in **€ 39.390,00** relativi ai sub 9 e 10 della particella 1350 Foglio 7 ed **€ 8.612,50** per il sub 6 della stessa particella catastale.

I beni possono essere messi all'incanto separatamente senza perdere le rispettive funzionalità avendo cura di formare due lotti

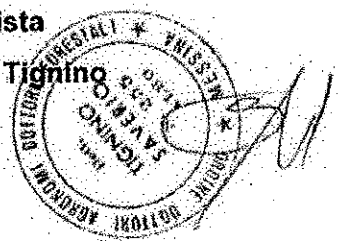
distinti composti il primo dal Sub 9 unitamente al Sub 10 ed il secondo dal solo Sub 6.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Messina _____

**Il Professionista**

**dott. agr. Saverio Tignino**



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

### A) Documentazione fotografica

### B) Documentazione Urbanistica

A. Stralcio P.R.G. vigente;
B. Certificato destinazione d'uso parti. 1350 Foglio di mappa 7;
C. Permesso di Costruzione del 28.10.1974 al progetto originario approvato in Commissione edilizia nella seduta del 27.08.1974;
D. Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977 al progetto di variante approvato in Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.02.1977;
E. Parere della Commissione Edilizia Comunale seduta del 17.02.1977;
F. Relazione tecnica progetto di Variante di cui ala Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977;
G. Elaborati grafici progetto di Variante di cui alla Concessione Gratuita per Opere Edili del 06.09.1977;
H. Nota del Genio Civile Sez. I° B prot. 6874 del 22.08.1977 che autorizza l'inizio dei lavori del fabbricato oggetto di esecuzione.

### C) Documentazione Catastale

1. Visure storiche immobile;
2. Planimetria catastale immobili;
3. Mappa catastale scala 1:1.000;
4. Stralcio mappa catastale in scala 1:1000;

### D) Ricevute

Spese raccomandate A/R, telegramma, ricevute catasto.