

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA

Numero Generale di Repertorio: 226/2019

Giudice dell'Esecuzione :
DOTT.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

RELAZIONE DETTAGLIATA

Creditore Procedente: PRISMA SPV S.R.L. GIA' UNICREDIT S.P.A. E PER
ESSA DOVALUE S.P.A. QUALE MANDATARIA

Debitore: XXXXXXXXXX

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Giuseppe Puglisi

Albo Professionale: matricola 894

Albo Tribunale di Messina: matricola 1867

Cod. Fiscale: PGLGPP64B09F158C - Part. IVA: 02039840836

D E S C R I Z I O N E D E L B E N E

LOCALE DEPOSITO

* * *

Beni sottoposti a pignoramento

Locale Deposito sito in Messina via Olimpia 4/a, San Licandro, piano terra.

Identificazione Proprietà

Intestato a: [REDACTED] nato a Messina (ME) il [REDACTED], codice fiscale:

[REDACTED]. Proprietà per quota 1000/1000;

Identificazione immobile

Locale Deposito sito in Messina, località San Licandro, via Olimpia 4/a, piano terra, che insiste in un fabbricato costituito complessivamente da n. 5 piani fuori terra più seminterrato.

Dati Pignoramento

Pignoramento immobiliare del 25/10/2019 - notificato dal U.N.E.P. del Tribunale Civile di Messina sede Messina, trascritto in data 21/01/2020 ai nn. 1236/878 a favore di UNICREDIT S.P.A. sede di Roma (RM) - c.f. 00348170101 del seguente immobile:

Magazzini e locali di deposito in Messina (ME), via Olimpia, catastalmente individuati al **foglio 102, part. 1769, sub. 10, mq 378, piano Terra.**

Dati Catastali del Pignoramento

Esiste completa rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. L'unità immobiliare è censita nel Catasto fabbricati di Messina, al foglio di mappa 102, particella 1769, subalterno 10, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 378, superficie catastale 425 mq, rendita Euro 839,45.

Formalità e disponibilità

Alla data del sopralluogo effettuato giorno 11 Febbraio 2021, il deposito è

utilizzato

in
forza del contratto di locazione registrato in data 08/06/2018 con il codice
identificativo contratto: TXX18T002367000EE.

Urbanistica

L'immobile ricade in **Zona omogenea "B4 - art. 39 - di completamento"** - del Piano Regolatore Generale, adottato in forza della Decreto del Dirigente Generale n° 57 del 23 gennaio 2003. Le zone comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Le zone omogenee B4 sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- B4b: sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ;
- B4c: sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;
- B4d: sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ;
- B4e: sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50;
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00;
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00;
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00;
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50;

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra;
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra;
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra;
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra;
- B4e: m 7,50 con 2 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 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. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza

dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme. Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50. Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori. Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi allegato 1).

Descrizione e consistenza

L'ampio locale insiste al piano terra della palazzina "B" del Condominio denominato "San Licandro Residence" con accesso carrabile e pedonale dalla Via Olimpia, 4/a. L'isolato è a cinque elevazioni fuori terra più seminterrato con copertura a due falde inclinate e terrazza praticabile. Il corpo di fabbrica è realizzato in conglomerato cementizio armato con intelaiatura quadrangolare di pilastri e travi costituenti maglie chiuse. I solai sono del tipo latero-cementizi; le strutture verticali di tamponamento hanno uno spessore di circa cm. 30,0 e sono realizzati in mattoni forati intonacati e tinteggiati. Il cespite oggetto di questa stima interessa interamente il piano terra dell'isolato in cui esso insiste. L'ingresso del magazzino è posto su via Olimpia al numero civico 4/a; confina a sud con la suddetta strada; a nord e ad est con terrapieno, a ovest con stradella per accesso ad altro condominio. Il magazzino avendo una superficie maggiore rispetto al corpo di fabbrica soprastante è parzialmente coperto da una corte di pertinenza condominiale e privata, raggiungibile per mezzo di una scala da via Olimpia. Attraverso la corte si accede al vano scala della palazzina "B" del complesso edilizio sopracitato. Il cespite si presenta

globalmente in buono stato di conservazione, è regolarmente intonacato e tinteggiato. Come sopra accennato l'immobile è attualmente utilizzato [REDACTED]; si disloca in più ambienti atti allo svolgimento delle diverse discipline sportive praticate nella palestra. Dall'ampio ingresso si accede ad un piccolo ufficio reception di circa mq 5,40 ed immediatamente dopo ad un vano adibito a sala da ballo sportivo della misura di mq 53,97. Dalla zona ingresso è possibile accedere anche alla prima sala spogliatoio-docce con annesso Wc. Dal disimpegno si giunge ad un ampia sala attrezzi della misura complessiva di mq 101,00 e ad un ulteriore spogliatoio-docce con annesso Wc. Superata la sala attrezzi si giunge ad un altro ampio vano di circa mq 149,34 dedicato a sala da ballo principale. L'immobile risulta sufficientemente illuminato ed aerato, ad eccezione dei servizi igienici per i quali è stato realizzato un sistema di aerazione forzata ad estrazione a mezzo di tubazioni metalliche e griglie di ventilazione agganciate al soffitto. È presente inoltre un sistema di climatizzazione autonoma a singole unità. Le tramezzature sono realizzate sia in mattoni forati intonacati dello spessore di circa cm 10,0 sia in cartongesso. Le pareti in cartongesso sono state realizzate nella ristrutturazione urbanisticamente regolarizzata a mezzo di Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. n. 37/1985 (Opere Interne) presentata al Comune di Messina in data 15/10/2012 da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]. I serramenti delle finestre e quelli del portoncino d'ingresso sono realizzati in profilati di alluminio anodizzato e vetri ad ante scorrevoli e battenti. Le finestre sono dotate di sistema antintrusione costituito da grade metalliche fissate alla muratura esterna. Il portone d'ingresso è composto da tre ante di cui due battenti; le porte interne sono in legno tamburato ed in buono stato di conservazione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrangolari di ceramica. Nei due locali wc le

piastrelle in ceramica sono di diversa dimensione e cromia. Una pavimentazione in laminato plastico a doghe rettangolari effetto parquet è presente nello spogliatoio nei pressi dell'ingresso, in una porzione della sala attrezzi e nella sala da ballo principale. L'impianto di illuminazione è ben dimensionato; in tutti gli ambienti sono presenti un numero sufficiente di apparecchi illuminanti montati a soffitto o su strutture metalliche ribassate ad esso ancorate.

Si riscontrano fenomeni infiltrativi di rilevante entità a carico di alcune porzioni di soffitto e nella quasi totalità delle pareti a contatto col terrapieno nei lati dell'immobile esposti a Nord e ad Est. Tali fenomeni sono causati da una cattiva o perlomeno non più efficace impermeabilizzazione della strutture del piano superiore, ovvero della corte di pertinenza cui prima si faceva cenno, che risulta essere di proprietà sia condominiale sia privata. Nella parete ad est della "*sala da ballo 2*" che per semplicità, nell'elaborato grafico dello stato di fatto, è stata così denominata, si riscontra una più ampia porzione di intonaco interessata da fenomeni infiltrativi; questi si manifestano parzialmente sul soffitto e per l'intera superficie della parete a contatto col terrapieno. Nella parete a nord della "*sala da ballo 1*" è presente un fenomeno infiltrativo di grave entità. La presenza di umidità nelle strutture edilizie com'è noto determina nel tempo la formazione e la successiva proliferazione di muffe affioranti gli strati superficiali della muratura rendendo gli ambienti coinvolti particolarmente insalubri. Questi perniciosi fenomeni si manifestano, com'è ovvio, in tutti quei casi nei quali non è stato realizzato o non è più efficace il pacchetto isolante delle murature a contatto col circostante terrapieno e come nel caso in specie, anche delle strutture edilizie soprastanti non più efficacemente isolate dall'acqua piovana e dall'umidità che conseguentemente trattengono nel tempo.

Gli impianti elettrico, di climatizzazione, di illuminazione, di adduzione idrica e scarico delle acque sono realizzati sottotraccia e risultano regolarmente allacciati alle reti Comunali.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di **Mq 420,74.**

Sopralluogo

Al fine di adempiere all'incarico affidatogli, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano in data 11/02/2021, lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto di questa stima, siti in Messina via Olimpia 4/a. Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad una attenta analisi visiva degli ambienti interni e di quelli esterni dell'unità immobiliare e del fabbricato nel quale questo insiste; contestualmente ha provveduto ad effettuare un esaustivo rilievo fotografico ed architettonico mediante misurazione delle tramezzature, al fine di confrontare per sovrapposizione grafica, lo stato nel quale si presentava l'immobile, con la planimetria depositata presso il Catasto fabbricati di Messina e presso gli uffici tecnici del medesimo Comune per la formulazione del giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Regolarità urbanistiche

Dall'esame degli atti amministrativi conservati presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina del 08/04/2021 si è potuta constatare la conformità dell'immobile in esame al progetto per il quale sono state emesse regolari Licenze Edilizie. Si precisa che dal confronto per sovrapposizione grafica è emerso che tra la planimetria del progetto originario del bene e lo stato nel quale si presenta il cespite si riscontra una difformità nella sola distribuzione degli spazi interni e non nella volumetria. Queste modifiche interne sono state urbanisticamente regolarizzate mediante la presentazione presso il Comune di Messina di due pratiche amministrative denominate

“Opere Interne” ai sensi dell’art. 9 L.R. 10/08/1985 n° 37/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

- La prima comunicazione è stata presentata il 08/03/2011 come anche descritto nell’art.6 dell’Atto di compravendita a firma Notaio Giuseppina Bonanno di Patti (ME) in data 06/04/2011 rep. N. 19541/7550, trascritto in data 13/04/2011 ai nn. 12118/8921.

- La seconda comunicazione è stata presentata in data 15/10/2012.

Si comunica che alcune pareti divisorie del cespite non corrispondono con esattezza a quelle della planimetria di progetto allegata alla seconda comunicazione. Questa modesta difformità è comunque urbanisticamente sanabile mediante la presentazione presso gli uffici tecnici del Comune di Messina di una pratica amministrativa denominata “CILA in Sanatoria” (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*)

Le spese relative alla redazione da parte di un tecnico abilitato ed alla sanzione prevista per la suddetta pratica amministrativa saranno decurtate dalla stima del compendio nei soli calcoli della “Relazione Peritale”.

Regolarità catastali

Dal confronto per sovrapposizione grafica tra lo stato in cui si presenta il cespite alla data del sopralluogo e la planimetria catastale emerge che tale planimetria non è stata aggiornata all’attuale configurazione degli ambienti interni; pertanto previa autorizzazione del Giudice del procedimento si è resa necessario l’aggiornamento della planimetria catastale mediante il deposito di procedura “Docfa” presso gli uffici del Catasto di Messina.

Titolo abitativo e certificati

Per la realizzazione del fabbricato a cinque elevazioni f.t. e cantinato nel quale insiste il cespite oggetto di questa stima immobiliare sono stati concessi i seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 3106 del 27/12/1974 rilasciata dal Comune di Messina;
- Licenza Edilizia n. 3468/3106/ter del 12/05/1975;
- Licenza Edilizia n. 3593/3106/3468/quater del 29/10/1975;
- Licenza Edilizia n. 4297/3106/quinquies del 29/11/1976;
- Licenza Edilizia n.4382/3106/sexies del 31/03/1977;
- Certificato di Collaudo del Genio Civile n. 11699 – Sez. I/B, del 11/06/1976;
- Certificato di Conformità n.5908/cr del 06/07/1976
- Licenza Edilizia n. 11987 del 06/04/1993;
- Dichiarazione di abitabilità n. 11540 del 16/07/1977 relativamente agli otto appartamenti della palazzina "B" ad esclusione del locale magazzino oggetto di questa stima.
- Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/1985 presentata al Comune di Messina in data 08/03/2011, per lavori consistenti nella realizzazione di alcune tramezzature e di locali igienici così come descritto all'art.6 dell'Atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppina Bonanno di Patti (ME) in data 06/04/2011 rep. N. 19541/7550, trascritto in data 13/04/2011 ai nn. 12118/8921.
- Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/1985 , presentata al Comune di Messina in data 15/10/2012, per lavori di adeguamento dei servizi igienici, l'eliminazione e lo spostamento di alcune tramezzature, la ricollocazione di una nuova pavimentazione e la pitturazione dei locali. La relazione tecnica descrittiva e gli elaborati grafici riguardanti lo stato di fatto e le modifiche da apportare sono stati asseverati dall'Ing. Pietro Morgante.

Aggiornamento dati catastali

Catasto fabbricati di Messina, foglio di mappa 102, particella 1769, subalterno 10, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 369, superficie catastale 417 mq, rendita Euro 819,46.

Metodi di stima

Il metodo di stima adottando per definire il più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo parametrico dedotto dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate e da indagini di mercato, condotte attraverso agenzie immobiliari che operano sul territorio di competenza. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, indica, per la tipologia Locali Magazzini con stato conservativo definibile "normale" ricadenti nella microzona catastale: n. 28, fascia/zona: semicentrale, codice di zona: C3, un valore di mercato espresso in Euro/Mq, per il secondo semestre dell'anno 2020 (ultimo disponibile) riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq 445,00 ad un massimo di €/mq 670,00.

Stima dei danni rilevati

Per il complesso delle lavorazioni necessarie al risanamento delle strutture murarie danneggiate, fermo restando che i danni evidenziati attengono esclusivamente a cause riguardanti l'impermeabilizzazione delle strutture edilizie soprastanti e/o adiacenti, si ritiene sufficiente attribuire un impegno di spesa pari all'importo totale di **Euro 5.000,00**. Tali opere dovranno necessariamente essere eseguite solo dopo aver risolto le problematiche infiltrative delle parti condominiali e di pertinenze di alcuni appartamenti posti al piano superiore.

Per il risanamento interno del magazzino le lavorazioni necessarie, per larga massima, saranno le seguenti:

- *picchettatura degli intonaci ammalorati;*
- *risanamento delle murature anche di eventuali parti in c.a.;*
- *rifacimento degli intonaci picchettati;*
- *realizzazione di finitura delle superfici intonacate pronto pitturazione;*
- *tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con idropittura antimuffa;*

- *accatastamento, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta proveniente dalla picchettatura delle porzioni murarie da ripristinare.*

L'impegno di spesa sopracitato è decurtato dalla stima del compendio nei soli calcoli della "Relazione Peritale".

Valutazione dell'immobile

Considerate le caratteristiche "*intrinseche*" quali la destinazione d'uso, lo stato conservativo del cespite, le buone finiture del fabbricato nel quale questo insiste, la tipologia architettonica-edilizia, le caratteristiche funzionali e distributive degli ambienti interni, e le caratteristiche "*estrinseche*" la prossimità a numerose attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, panifici, bar, distributori di carburante ed altro ancora, chi scrive ritiene congruo adottare il valore unitario di Euro/Mq 670,00

Calcolo valore compendio pignorato

CONSISTENZA IMMOBILE

Locale Magazzino Mq 420,74 x coefficiente 1,00 = Mq 420,74

CALCOLO STIMA

Locale Magazzino Mq 420,74 x €/mq 670,00 = € 292.212,00

STIMA COMPENDIO € 281.895,00

Il CTU
Arch. Giuseppe Puglisi