



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Domenico Armaleo

II° Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: R.G.E. 70/2020

Parte ricorrente: [REDACTED]

Parte esecutata: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

Perizia redatta con "Tribuoffice"

(LOTTO 2)

Messina li 29/04/2022



Studio tecnico d'architettura e design *Grillo*

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI MESSINA
II°

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000070/20**

Giudice Dr. Domenico Armaleo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984

con studio in Messina (Messina) via G. Macrì 10

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

Beni in Gaggi (ME) Piazza Vittorio Emanuele III°, n. 12
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Gaggi (ME) Piazza Vittorio Emanuele III° n. 12

L'immobile si sviluppa su 3 elevazioni f.t. così composto:

- **piano terra (prima elevazione fuori terra):**
- ingresso a corridoio con scala di accesso ai locali soprastanti, l'altezza interna è pari a mt circa 2,80.
- **piano primo (seconda elevazione fuori terra):**
- un ingresso;
- disimpegno;
- un w.c.;
- n. 2 camere;
- balcone.

L'altezza interna è pari a circa mt 3,00.

- **piano secondo (terza elevazione fuori terra):**
- un unico vano dotato di angolo cottura;
- un servizio igienico;
- un terrazzino.

L'altezza interna è pari a circa mt 2,70.

- **piano copertura:**
- copertura a terrazzo praticabile.

L'intera consistenza dell'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 133.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 7, particella 241 sub 2 aggraffato alla particella 242 sub 2, alle seguenti specifiche principali: categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.cat. totale mq 125, totale escluse aree scoperte mq 117, rendita € 218,72,

in ditto:

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare altra proprietà di cui alla particella 240, medesimo foglio di mappa;
- a sud-ovest in parte con locale commerciale stessa proprietà di cui alla particella 241 sub 1 aggraffata alla particella 242 sub 1 e in parte con unità immobiliare altra proprietà di cui alla particella 309, medesimo foglio di mappa
- a sud-est con Piazza pubblica pedonale intitolata a Vittorio Emanuele III°
- a nord-ovest con spazio di isolamento con la particella 309.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
- Servizi della zona: negozi al dettaglio (), farmacia (), ufficio postale (), scuole elementari (), scuole medie (), municipio () .
- Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. agricole, i principali centri limitrofi sono: Giardini Naxos. Le attrazioni storiche e di interesse ambientale presenti sono: parco archeologico di Naxos (km. 8) e parco fluviale dell'Alcantara (km. 7).
- Collegamenti pubblici (km): autobus (m. 5), autostrada (km 6,20).

3. STATO DI POSSESSO: detenuto dai signori esegutati, in qualità di proprietari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile :	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] che de quo è pervenuto per atto di compravendita del 26/06/2008 notaio Giuseppe Reina di Catania rep. n. 37718/20239, trascritto il 02/07/2008 ai n. 24483/16799 da potere di:

- [REDACTED] scale

[REDACTED] r

[REDACTED] r

[REDACTED] 1/6:

[REDACTED] 29/08/1941 Codice Fiscale [REDACTED] per

[REDACTED] 1/6:

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

- ai venditori erano pervenuti:
- quanto alla p.lla 241 per atto di vendita del 21/12/1989 notaio Dott. Silvestri di Franca-
villa Sicilia trascritto il 24/01/1970 al n. 2582/1022
- quanto alla p.lla 242 per successione [REDACTED] deceduto il 08/09/1984 giusta
denuncia n. 49, vol. 156, trascritta il 04/11/1986 ai n. 25742/21321.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia** prot. n. 1405 del 24/05/1973, a nome [REDACTED] per lavori di: modi-
ficazione interna e rifacimento balcone; giusta istanza del 04/06/1973.

- **Licenza Edilizia mai rilasciata** istanza presentata in data 17/05/1974, prot. n. 1385, l'Ufficio
tecnico del Comune di Gaggi, per lavori di: modifiche interne, rifacimento balcone e sopraeleva-
zione parziale piano secondo del fabbricato sito in Gaggi P.zza V. Emanuele III°.

Per tale richiesta, in data 30/10/1974, di cui alla nota n. 1375, l'Ufficio tecnico del Comune di
Gaggi inviava all'istante una richiesta di integrazione al progetto;

Integrazione prodotta successivamente in data 08/11/1974 prot. n. 2719, presentata [REDACTED]

Per tale pratica non risultava il rilascio di alcuna Licenza Edilizia.

- **Licenza Edilizia in sanatoria n. 135**, prot. n. 2714 del 10/12/1974, per avvenuti lavori di:
modificazione interne e rifacimento balcone, previo parere della Commissione Edilizia del
09/12/1974;

- **Autorizzazione Edilizia n. 12** del 23/07/2009, di cui all'istanza prot. n. 7442 del 13/07/2009
presentata a nome di [REDACTED] per lavori di: cambio di destinazione
d'uso, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni di un fabbricato sito in Piazza
Vittorio Emanuele III°.

- **Certificato di agibilità del 06/08/2009** in conseguenza ai lavori eseguiti sulla scorta
dell'Autorizzazione Edilizia n. 12 del 23/07/2009, in data 24/07/2009, di cui al prot. n. 7900,
veniva presentata istanza per l'ottenimento del Certificato di Agibilità [REDACTED]

Per tale richiesta, veniva rilasciata giusto Certificato di Agibilità in data 06/08/2009.

- **Autorizzazione Edilizia n. 15** del 30/06/2011, di cui all'istanza prot. n. 7070 del 29/06/2011
presentata a nome della ditta proprietaria odierna esecutiva [REDACTED]
presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gaggi, per lavori di: cambio di destinazione d'uso,
diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento in n. 2 unità immobiliari, da adibire a
civile abitazione ed attività commerciale, di un fabbricato sito in Piazza Vittorio Emanuele III°
nn. 12 e 13.

Per tutti i titolo autorizzativi fin qui elencati non si rilevava la presenza, presso l'archivio tecnico
del Comune di Gaggi, dei certificati di inizio e fine lavori.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Gaggi (ME) Piazza Vittorio Emanuele III° n. 12, così divisa in qu

L'immobile si sviluppa su 3 elevazioni f.t. così composto:

- **piano terra (prima elevazione fuori terra):**
- ingresso a corridoio con scala di accesso ai locali soprastanti, l'altezza interna è pari a mt circa 2,80.
- **piano primo (seconda elevazione fuori terra):**
- un ingresso;
- disimpegno;
- un w.c.;
- n. 2 camere;
- balcone.

L'altezza interna è pari a circa mt 3,00.

- **piano secondo (terza elevazione fuori terra):**
- un unico vano dotato di angolo cottura;
- un servizio igienico;
- un terrazzino.

L'altezza interna è pari a circa mt 2,70.

- **piano copertura:**
- copertura a terrazzo praticabile.

L'intera consistenza dell'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 133.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 7, particella 241 sub 2 aggraffato alla particella 242 sub 2, alle seguenti specifiche principali: categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.cat. totale mq 125, totale escluse aree scoperte mq 117, rendita € 218,72, in ditta:

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare altra proprietà di cui alla particella 240, medesimo foglio di mappa;
- a sud-ovest in parte con locale commerciale stessa proprietà di cui alla particella 241 sub1 aggraffata alla particella 242 sub 1 e in parte con unità immobiliare altra proprietà di cui alla particella 309, medesimo foglio di mappa
- a sud-est con Piazza pubblica pedonale intitolata a Vittorio Emanuele III°
- a nord-ovest con spazio di isolamento con la particella 309.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1942.

Destinazione urbanistica:

All'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto, la zona era sprovvista di strumento urbanistico. Oggi, nel Programma di fabbricazione, approvato in forza di delibera n. 583/87 del 09/04/1987, l'immobile di che trattasi risulta ricadente nella zona omogenea B, "parte del territorio interamente o parzialmente edificato", caratterizzata da un indice di fabbricabilità:

- di 9mc/mq per lotti fino a 120 mq;
- H max fabbricabile fino a 3 elevazioni fuori terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	123,35	1,00	123,35
terrazzino	Sup. reale lorda	6,20	0,30	1,86
balcone	Sup. reale lorda	5,67	0,30	1,70
terrazzo di copertura	Sup. reale lorda	20,30	0,30	6,10
	Sup. reale lorda	155,52		133,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue, materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervatura parallele, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Domenico Armaleo
Perito: Arch. Elio Grillo

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia e/o singola anta a battente, materiale: alluminio, protezione: avvolgibile, materiale: plastica, condizioni: medioeri.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres e granagliato di marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: mediocre.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio e vetro, accessori: maniglione antipanico, condizioni: buone
<i>Scale:</i>	posizione: singola rampa, rivestimento: marmo, condizioni; buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

criterio del confronto diretto di mercato, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Questo è il metodo di stima dei beni edilizi di gran lunga utilizzato nella realtà professionale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria del Registro Immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Messina, agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali risponderne si assumeva un valore più prossimo di mercato, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè in sufficienti condizioni d'uso, oltre ad altre condizioni al contorno di carattere strettamente tecnico e del mercato locale, pari a € 750,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 133,00	€ 99.750,00	€ 99.750,00

8.4. Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 14.962,50

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 84.787,50

Relazione lotto 002 creata in data 29/04/2022
Codice documento: E080-20-000070-002

il perito
Arch. Elio Grillo