



# 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 eseguita: [REDACTED]

---

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

*Perizia redatta con "Tribuoffice"*

*(LOTTO 1)*

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**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

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. 13**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

- A. proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito nel Comune di Gaggi (ME) Piazza Vittorio Emanuele III° n. 13

L'immobile si sviluppa su 1 piani f.t. così composto:

- ingresso/sala espositiva;
- un servizio igienico con antibagno, dotato di un vaso e lavabo;
- un piccolo ripostiglio ricavato in un sottoscala;
- un locale, retrostante la sala espositiva, adibito a laboratorio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 53,60.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 7, particella 241 sub 1 aggraffato alla particella 242 sub 1, alle seguenti specifiche principali: categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, sup.cat. totale mq 40, rendita € 624,40,

in ditta:

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella 241 sub 2 aggraffato alla particella 242 sub 2, medesimo foglio di mappa;
- a sud-ovest con unità immobiliare altra ditta 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.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,80.

**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.**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione della casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

iscrizione n. 24484/3712 del 02/07/2008 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/06/2008 Notaio Dott. Giuseppe Reina di Catania rep. n. 37719/20240.

A favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede a Novara (NO) Codice fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto: Novara Via Negroni 12) in qualità di creditore ipotecario.

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] qualità di debitore ipotecario capitale euro 120.000,00, ipoteca euro 240.000,00 durata 30 anni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, a favore di Red Sea SPV S.r.l con sede a Conegliano, Codice Fiscale: 04938320266.

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina in data 01/06/2020 rep. n. 944, trascrizione n. 11937/8341 del 11/06/2020, sulla seguente unità negoziale.

- immobile ad uso commerciale:

Catasto fabbricati del Comune di Gaggi, foglio 7, part 241 categoria C/1 classe 3 consistenza 30 mq. sup. cat. tot 44 mq. rendita euro 838,21.

Indirizzo: Piazza Vittorio Emanuele n 13 piano: T-1.

Dati derivanti da: variazione del 24/07/2017 protocollo n. ME0148095 in atti dal 24/07/2017 aggiornamento planimetrico (n. 33700.1/2017)

in ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

si rilevava una difformità tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella pianta catastale in ordine, sia alla consistenza sia allo sviluppo in elevazione. Si riteneva di intervenire in rettifica, mediante procedura "Docfa", in quanto la situazione dei luoghi, come da attuale configurazione, risulta assunta in forma di regolarità da ultimo progetto approvato di cui all'Autorizzazione n. 15 del 30/06/2011.

**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] ato per atto di compravendita del 26/06/2008 in notar Dott. Giuseppe Reina di Catania rep. n. 37718/20239, trascritto il 02/07/2008 ai n. 24483/16799 da potere di:

### 6.2 Precedenti proprietari:

- ai venditori erano pervenuti:
- quanto alla p.lla 241 per atto di vendita del 21/12/1989 in notar Dott. Silvestri di Franca-villa Sicilia trascritto il 24/01/1970 al n. 2582/1022
- quanto alla p.lla 242 per successione di [REDACTED] 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, all'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, di cui al prot. n. 2719, presentata da [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 [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 a nome di [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 eseguita [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 **bottega** di cui al punto **A**

proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito nel Comune di Gaggi (ME) Piazza Vittorio Emanuele III° n. 13

L'immobile si sviluppa su 1 piani f.t. così composto:

- ingresso/sala espositiva;
- un servizio igienico con antibagno, dotato di un vaso e lavabo;
- un piccolo ripostiglio ricavato in un sottoscala;
- un locale, retrostante la sala espositiva, adibito a laboratorio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 53,60.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 7, particella 241 sub 1 aggraffato alla particella 242 sub 1, alle seguenti specifiche principali: categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, sup.cat. totale mq 40, rendita € 624,40, in ditta:

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella 241 sub 2 aggraffato alla particella 242 sub 2, medesimo foglio di mappa;
- a sud-ovest con unità immobiliare altra ditta 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.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,80.

#### 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
locale bottega	Sup. reale lorda	53,60	1	53,60
	Sup. reale lorda	53,60		53,60

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue, materiale calcestruzzo non armato, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervatura parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: solaio misto in c.a./laterizio con nervature parallele, coibentazione: guaina butuminosa, condizioni: mediocri.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio e vetro, accessori: maniglione antipanico, condizioni: buone

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, 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 € 900,00/mq.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bottega	mq. 53,60	€ 48.240,00	€ 48.240,00

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.236,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 41.004,00

il perito  
Arch. Elio Grillo