



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
Provincia di Messina

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

II° Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: R.G.E. 3/2021

Parte ricorrente:

Parte esecutata:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

Relazione Tribuoffice "LOTTO 5"

Messina li 05/11/2021



Studio tecnico d'architettura e design *Grillo*

Via G. Macri 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

contro

LOTTO 5

N. Gen. Rep. 000003/21

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

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
C.F. GRILLO7289471385*

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

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

**Beni in Messina Via Stefano Saccà, Comune di Villafranca Tirrena (ME)
Lotto 005**

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 Villafranca Tirrena (ME) Via Stefano Saccà n. 30.
L'appartamento è composto da: un ingresso a corridoio, un salone, una camera matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico munito di finestra.
A completamento si annotava la presenza di una corte a livello, antistante l'ingresso dell'appartamento e n. 1 balcone prospiciente su pubblica Via. Posto al piano primo del corpo "A" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 73,00.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 3, particella 3553 sub 8 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, sup.cat. mq. 69, totale escluse le aree scoperte 60 mq., rendita € 99,16, in ditta:
Coerenze e confini:
- a nord con la strada pubblica Via Stefano Saccà;
- a sud con spazio comune sub 30;
- a est con altro immobile stesso corpo di fabbrica sub 9;
- a ovest con spazio di isolamento con altro fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferia residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio (insufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali, i principali centri limitrofi sono: santuario dell' "Ecce Homo di Calvaruso". Le attrazioni storiche presenti sono: santuario dell' "Ecce Homo di Calvaruso"
Collegamenti pubblici (km): autobus (km 1), autostrada (km. 3,90).

3. STATO DI POSSESSO: detenuto da terzi.**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:* **Area inserita in zona sotto tutela ambientale ZPS**
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 nn. 22237/3470 del 08/07/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2011, numero di repertorio 27263/9256, Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre Sede Messina, a favore di
 capitale € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 7 anni 3 mesi
Grava su Villafranca Tirrena Foglio 3 Particella 2478 Particella 469 sui quali insiste fabbricato in corso di costruzione.

4.2.2. Pignoramenti:

da verbale di pignoramento immobili di cui alla trascrizione nn.2787/2114 del 04/02/2021 del 28/12/2020 Numero di repertorio 2735 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Messina Sede Messina.

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:**

- si rilevava una difformità tra lo stato di fatto è quello di progetto, avente ad oggetto l'avvenuta realizzazione sine titolo del cambiamento di destinazione d'uso di una parte dell'immobile (balcone), dalla destinazione originaria a quella ad uso cucina/pranzo, mediante: la chiusura della stessa con infissi in alluminio e avvolgibili in plastica e costituzione degli impianti idrico e fognante.

Per tale abuso ricorreva la necessità della messa in pristino come da originaria configurazione di progetto.

- inoltre si rilevava il mancato rilascio del certificato di agibilità.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile :	€ 720,00
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:**

-alla società [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Villafranca Tirrena Foglio 3 Particella 2478 e Particella 469 (sul quale è stato edificato il fabbricato ora distinto con la particella 3553) è pervenuta per atto di compravendita del 29/03/2011 numero di repertorio 27152/9167 Notaio [redacted] sede Messina trascritto il 11/04/2011 nn.11795/8651 da potere di [redacted] Pietro nato il 27/04/1932 a Messina Codice fiscale [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] strata a Messina il 10/08/1995 numero di repertorio 4//2010, trascritta il 11/01/1996 al nn.786/659 devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del 06/03/1995 numero di repertorio 14544/17866 Notaio [redacted] sede Messina trascritto il 04/04/1995 nn. 9482/8106; non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **C.E. n. 60/2010 del 03/12/2010** per la realizzazione di un edificio, composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A).

- **C.E. n. 4/2015 del 22/04/2015** per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di Concessione Edilizia n. 60/2010 del 03/12/2010 in ditta Coppini Antonino e Fratantaro Pietro. Piani 3 con cantinato e sottotetto corpo "A".

-Non si rilevava l'esistenza dell'agibilità in quanto sospesa la richiesta per carenza documentale.

Descrizione appartamento di cui al punto A

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Villafranca Tirrena (ME) Via Stefano Saccà n. 30.

L'appartamento è composto da: un ingresso a corridoio, un salone, una camera matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico munito di finestra.

A completamento si annotava la presenza di una corte a livello, antistante l'ingresso dell'appartamento e n. 1 balcone prospettante su pubblica Via. Posto al piano primo del corpo "A" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 73,00.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 3, particella 3553 sub 8 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, sup.cat. mq. 69, totale escluse le aree scoperte 60 mq., rendita € 99,16, in ditta:

Coerenze e confini:

- a nord con la strada pubblica Via Stefano Saccà;
- a sud con spazio comune sub 30;
- a est con altro immobile stesso corpo di fabbrica sub 9;
- a ovest con spazio di isolamento con altro fabbricato.

Il fabbricato è stato completato nel 2018, di cui al documento di fine lavori come prodotto dall'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente (adottato), in forza di delibera n. 41 Reg. del 30/07/2019, l'immobile di che trattasi risultava ricadente nella zona omogenea B2 quale zona definita di "completamento e recupero" caratterizzata da un indice di fabbricabilità pari a 3,5 mc/mq e un'altezza massima pari a m. 10,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
balcone	Sup. reale lorda	24,75	0,30	7,40
corte	Sup. reale lorda	12,00	0,30	3,60
	Sup. reale lorda	98,75		73,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, 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 rivestito di legno, accessori: senza maglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrica:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fogolaria:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ibrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi metallici, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonica:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

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 buone condizioni d'uso, oltre ad altre condizioni al contorno di carattere strettamente tecnico e del mercato locale, pari a € 1.200,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 73	€ 87.600,00	€ 87.600,00

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, calcolata sulla base del valore di stima al netto della decurtazione per spese necessarie alla messa in pristino come da originaria configurazione da progetto, di cui alla seguente computazione (€ 87.600,00 - € 1.750,00) x 0,15;

€ 12.877,50

Riduzione monetaria:

- Spese per oneri messa in pristino come da originaria configurazione:

€ 1.750,00

- 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 nello stato di fatto in cui si trova (€ 85.850,00 - € 12.877,50):

€ 72.972,50

Relazione lotto 005 creata in data 05/11/2021
Codice documento: E080-21-000003-005

il perito
Arch. Elio Grillo