



**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 6"**

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: eliogrillol@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II°

**Esecuzione Forzata**

contro

**LOTTO 6**

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. GRILLE720411585*

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

*cellulare: 3492151606*

*email: eliogrillo1@virgilio.it*

**Beni in Messina Via Stefano Saccà, Comune di Villafranca Tirrena (ME)  
Lotto 006**

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

- A.** proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Villafranca Tirrena (ME) Via Stefano Saccà n. 30.  
L'appartamento è composto da: un ingresso su salone/pranzo con angolo cottura, un disimpegno/corridoio, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale, n. 2 camere singole e un bagno.  
A completamento si annotava la presenza di n. 2 balconi di cui uno prospettante sulla Via Saccà e l'altro prospettante su area condominiale, oltre un ballatoio di pertinenza antistante l'ingresso dell'abitazione.  
Posto al piano secondo del corpo "A" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 100,24.  
Identificato al catasto fabbricati:  
foglio di mappa 3, particella 3553 sub 10 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, som. cat. mq. 99, totale escluse le aree scoperte 91 mq., rendita € 123,95, in ditta:   
Coerenze e confini:  
- a nord con la strada pubblica Via Stefano Saccà;  
- a sud con area condominiale;  
- a est con altro immobile stessa ditta sub 11;  
- a ovest con spazio di isolamento con altra proprietà.

**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:** **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

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: Nessuna difformità****4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****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] 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 pp.11795/8651 da potere di Fratantaro Pietro nato il 27/04/1932 a Messina Codice fiscale [redacted]

**6.2 Precedenti proprietari:**

-A [redacted] la quota pari all'intero del terreno era pervenuta per successione in morte di [redacted] nato a Messina il 27/04/1932, deceduto il 25/05/1983, registrata a Messina il 10/08/1995 numero di repertorio 47/2010, trascritta il 11/01/1996 ai nn.786/659 devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del 06/03/1995 numero di repertorio 14544/17866 Notaio [redacted] 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 Eurona già oggetto di Concessione Edilizia n. 60/2010 del 03/12/2010 in ditta [redacted] 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 sito nel Comune di Villafranca Tirrena (ME) Via Stefano Saccà n. 30.

L'appartamento è composto da: un ingresso su salone/pranzo con angolo cottura, un disimpegno/corridoio, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale, n. 2 camere singole e un bagno.

A completamento si annotava la presenza di n. 2 balconi di cui uno prospettante sulla Via Saccà e l'altro prospettante su area condominiale, oltre un ballatoio di pertinenza antistante l'ingresso dell'abitazione.

Posto al piano secondo del corpo "A" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 100,24.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 3, particella 3553 sub 10 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup.cat. mq. 99, totale escluse le aree scoperte 91 mq., rendita € 123,95, in ditta: Coppini costruzioni S.r.l.

Coerenze e confini:

- a nord con la strada pubblica Via Stefano Saccà;

- a sud con area condominiale;

- a est con altro immobile stessa ditta sub 11;

- a ovest con spazio di isolamento con altra proprietà.

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	
appartamento	Sup. reale lorda	91,60	1,00	91,60
balcone lato nord	Sup. reale lorda	15,20	0,30	4,56
balcone lato sud	Sup. reale lorda	10,00	0,30	3,00
corte	Sup. reale lorda	3,60	0,30	1,08
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>120,40</b>		<b>100,24</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

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

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

assenti

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

assente

*Rivestimento:*

assente

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio rivestito di legno, accessori: senza maglione antipanico, condizioni: buone.

<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: solo predisposizione (tubazione sottotraccia)
<i>Fognatura:</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>Citofonico:</i>	solo predisposizione (tubazione sottotraccia)

## 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 rispondenze 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. 100,24	€ 120.288,00	€ 120.288,00

### 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 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 al completamento dell'immobile come da originaria configurazione di progetto, di cui alla seguente computazione (€ 120.288,00 - € 22.300,00) x 0,15;

**€ 14.698,20**

Riduzione monetaria:

- Spese per oneri completamento immobile come da originaria configurazione:

**€ 22.300,00**

- 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 (€ 120.288,00 - € 14.698,20 - € 22.300,00).

**€ 83.289,80**

il perito  
Arch. Elio Grillo