



**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 8"**

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 8**

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. GRILLE7280491385*

*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 008**

**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, salone, disimpegno, bagno, cucina, n. 2 camere singole, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale.

A completamento si annotava la presenza di un terrazzo a livello circondante l'immobile su due lati. Posto al piano primo del corpo "B" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 141,15.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 3, particella 3553 sub 12 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup.cat. mq. 136, totale escluse le aree scoperte 117 mq., rendita € 173,53, in ditta:

Coerenze e confini:

- a nord con vano scala sub 30 e cortile condominiale;
- a sud con terrapieno altra unità immobiliare;
- a est con altra unità immobiliare;
- a ovest con altra unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferia residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozi al dettaglio (insufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	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

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 della chiusura del ballatoio di pertinenza lato scala, divenendone in tal modo parte integrante dell'immobile di riferimento, rispetto alla originaria configurazione, quale ingresso all'appartamento, oltre spostamento del portoncino di ingresso dal varco ricavato del pompagno dell'immobile al varco ricavato nel muro perimetrale del vano scala.

Per tale tipologia di abuso non ricorreva la possibilità di sanatoria ragione per cui occorreva la 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 :	<b>€ 840,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Viatranca 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 Macri Pellizzeri Melchiorre 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] sta pari all'intero del terreno era pervenuta per successione in [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 [redacted] e Messina trascritto il 04/04/1995 nn. 9482/8106; non risultava [redacted] 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 [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, salone, disimpegno, bagno, cucina, n. 2 camere singole, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale.

A completamento si annotava la presenza di un terrazzo a livello circondante l'immobile su due lati e un balcone di modeste dimensioni lato nord. Posto al piano primo del corpo "B" dell'edificio. Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 141,15.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 3, particella 3553 sub 12 alle seguenti specifiche principali: categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup.cat. mq. 136, totale escluse le aree scoperte 117 mq., rendita € 173,53, in ditta: Coppini costruzioni S.r.l.

Coerenze e confini:

- a nord con vano scala sub 30 e cortile condominiale;
- a sud con terrapieno altra unità immobiliare;
- a est con altra unità immobiliare;
- a ovest con altra unità immobiliare.

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	117,20	1,00	117,20
terrazzo a livello	Sup. reale lorda	121,90	(sup. lord - 25 mq) x 0,1 + 7,5 mq	17,20
balcone lato nord	Sup. reale lorda	6,58	0,30	1,98
ballatoio	Sup. reale lorda	15,90	0,30	4,77
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>261,58</b>		<b>141,15</b>

#### 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>Infilati esterni:</i>	tipologia: doppia e/o singola anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infilati 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 e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.

##### Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<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>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi metallici, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

**Gas:** tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi metallici, condizioni: buone.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, 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. 141,15	€ 169.380,00	€ 169.380,00

### 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 delle spese per il ripristino come da originaria configurazione, di cui alla seguente computazione:

€ 169.380,00 - € 2.200,00 = € 167.180,00 x 0,15 € 25.077,00

Riduzione monetaria:

- Spese per oneri messa in pristino come da originaria configurazione: € 2.200,00

- 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 (€ 167.180,00 - € 25.077,00): € 142.103,00

Relazione lotto 008 creata in data 05/11/2021  
Codice documento: E080-21-000003-008

il perito  
Arch. Elio Grillo