



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli

II° Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: R.G.E. 172/2021

Parte ricorrente: Fino2securitisation S.r.l.

Parte eseguita: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

Relazione Tribuoffice "LOTTO 1"

Messina li 20/03/2023



Studio tecnico d'architettura e design Grillo

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

TRIBUNALE DI MESSINA
II°

Esecuzione Forzata
Fino2securitisation S.r.l.
contro



N. Gen. Rep. **000172/21**

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli

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. GRLL172A04F158S

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

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

**Beni in Messina (ME) Via Torrente Trapani alto, n. 84
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Messina (ME) Via Torrente Trapani alto n. 84, così divisa in quote: 1/2;

L'appartamento si sviluppa al piano terra, così composto:

un ingresso, un disimpegno, un salone, una camera da letto matrimoniale, due camere ad uso ripostiglio, due servizi igienici e un tinello con angolo cottura.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 152,64.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 108, particella 407 sub 3 alle seguenti specifiche principali: categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. cat. mq., totale mq 149, totale escluse le aree scoperte 135 mq., rendita € 85,22 in ditta:

diritto di proprietà per 1/2;

diritto di proprietà per 1/2;

Coerenze e confini:

- a nord con area di pertinenza/corte;
- a sud rispettivamente: con corridoio/spazio comune e area di pertinenza/corte;
- a est con area di pertinenza/corte;
- a ovest con altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: negozi al dettaglio (insufficiente), centri sportivi (sufficienti). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (m. 20), autostrada (km 1,90).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai coniugi in qualità di proprietari dei beni.

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: *Zona sottoposta alla 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:

- **ipoteca legale**, nn. 17398/6053 del 24/04/2006, nascente da ruolo esattoriale del 14/04/2006 numero di repertorio 11544/2006 emesso da Montepaschi SE.R.I.T S.p.A. Sede Messina a favore Montepaschi SE.R.I.T S.p.A. Sede Messina Codice fiscale 00833920150 (Dominio ipotecario Via Ugo Bassi 126 IS. 137 98123 Messina) con gravame su Messina foglio 108 particella 408 Sub 3, particella 407/d

- **ipoteca legale**, nn. 18855/2398 del 31/07/2015 nascente da ruolo esattoriale del 21/07/2015, numero di repertorio 763/2013 emesso da Riscossione Sicilia S.p.a Sede Messina a favore di Riscossione Sicilia S.p.a Sede Messina Codice Fiscale: 00833920150 (Richiedente Riscossione Sicilia S.p.a Via Ugo Bassi 126 Is. 137 98123 Messina) con gravame su Messina foglio 108 particella 1409, particella 408 Sub. 5, Particella 408 Sub 3.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. sede Milano Codice Fiscale: 09966400963 (Richiedente: Europa S.r.l. per [redacted] Via Romagnosi 42 Messina).

[redacted] nata il 31/10/1951 a Messina Codice Fiscale: [redacted]
[redacted] De Sarvo Giovanni nato il 01/02/1946 a Messina Codice Fiscale: [redacted], grava su Messina foglio 108, particella 1409, particella 408 Sub. 3 Particella 408 Sub. 5. - nn. 30469/23962 del 12/11/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 30/09/2021 Numero di repertorio 2631 emesso da Ufficiale Giud. Corte d'Appello di Messina Sede Messina.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Concessione Edilizia n. 884 del 08/03/2011, numero di repertorio 16745/12286 del 23/05/2011, Notaio Comune di Messina, a favore del Comune di Messina sulla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Messina foglio 108 Particella 408 Sub 5 contro [redacted] nata il 31/10/1951 a Messina Codice Fiscale: [redacted] e De Sarvo Giovanni nato il 01/02/1946 a Messina, Codice Fiscale: [redacted].

Con l'atto suddetto il comune di Messina concede alla [redacted] nato il 01/02/1946 a Messina Codice Fiscale: [redacted] e Pazio Sanna [redacted] Messina il [redacted] n. 724/94, ampliamento sul terrazzo di copertura, locali sgombero, in un edificio preesistente a due elev.f.t. censito al N.C.E.U. al foglio n 108 part. n. 408 sub 5, sito in via Torrente Trapani Alto n. 38 per un volume edilizio di mc 51,45 classificato come tip. 1 (tab. 1. 47/85).

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 rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata all'atto di acquisto del 1965. Trattavasi dell'edificazione, in ampliamento, di una porzione di immobile precedentemente destinata a ripostiglio, allocata presso la zona nord-ovest del compendio, per una consistenza pari a circa 20 mq. Per tale tipologia di abuso si prevedeva una spesa per la rimessa in pristino pari a complessivi € 10.056,45, di cui: € 8.056,45, oltre IVA per lavori edili ed € 2.000,00 oltre IVA e cpa per prestazioni professionali.

4.3.2. *Conformità catastale:*

si rilevava l'assenza della planimetria catastale, per la quale si è provveduto a presentare giusto elaborato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale per il catasto, con procedura "Docfa".

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:**

- D. [redacted] dal 18/01/1979 ad oggi, per 1/2 ciascuno dell'intero bene, in forza di un atto di compravendita stipulato in Messina in data 18/01/1979, rep. n. 16308 e raccolta n. 1787, con notar Dott. [redacted] di Messina.

6.2 Precedenti proprietari:

- De Salvatore Giuseppe e Di Pietro Rosaria proprietari dal 16/02/1965 al 18/01/1979 in forza di un atto di compra -vendita, rogato dal Notaio Di Salvatore in data 08 dicembre 1965, rep. 90364.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- non si rilevava il rilascio di alcuna Concessione Edilizia. Tuttavia andava osservato che la sua realizzazione fosse documentatamente antecedente al 1967, oltre alla sua posizione esterna alla perimetrazione dei centri ante 1967.

Non si rilevava l'esistenza di alcun certificato di Agibilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Messina (ME) Via Torrente Trapani alto n. 84, così divisa in quota: 1/2 a De Salvatore Giuseppe e 1/2 a Di Pietro Rosaria.

L'appartamento si sviluppa al piano terra, così composto:

un ingresso, un disimpegno, un salone, una camera da letto matrimoniale, due camere ad uso ripostiglio, due servizi igienici e un tinello con angolo cottura.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 152,64.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 108, particella 407 sub 3 alle seguenti specifiche principali: categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup.cat. mq., totale mq 149, totale escluse le aree scoperte 135 mq., rendita € 85,22 in ditta:

- De Salvatore Giuseppe diritto di proprietà per 1/2;

- Di Pietro Rosaria, diritto di proprietà per 1/2;

Coerenze e confini:

- a nord con area di pertinenza/corte;

- a sud rispettivamente: con corridoio/spazio comune e area di pertinenza/corte;

- a est con area di pertinenza/corte;

- a ovest con altra unità immobiliare.

L'immobile in questione risultava essere stato realizzato in data anteriore al 1967.

L'altezza interna misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risultava essere pari a m. 3,05.

Destinazione urbanistica:

all'attualità, la zona di riferimento risulta ricadere, nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvato con D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.R. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G., interamente in zona omogenea C2d-PL/53 con ricadenza su area privata. Eventuale edificazione risulta subordinata alla redazione e approvazione di un Piano di lottizzazione per superficie minima pari a mq. 10.000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pianta piano terra	Sup. reale lorda	135,61	1	135,61
corte di pertinenza	Sup. reale lorda	170,30	0,10	17,03
	Sup. reale lorda	305,91		152,64

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: cordoli sottomurazione, materiale c.l.s., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura manuale, condizioni: mediocri.

Infissi esterni:

tipologia: doppia e/o singola anta a battente, materiale: legno/alluminio, protezione: persiane, materiale legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coibentato, coibentazione: guaina butuminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: granagliato di marmo e piastrelle di gres, condizioni: mediocri.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: mediocri.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocre, conformità: da aggiornare alle attuali norme vigenti in materia.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, 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 in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, sottotraccia, condizioni insufficienti.

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 € 350,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 152,64	€ 53.424,00	€ 53.424,00

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:

Riduzione monetaria:	€ 8.013,60
- Spese per la rimessa in pristino opere abusive:	€ 10.056,45
- 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 45.410,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per le spese tecniche di regolarizzazione:

€ 35.353,95

Relazione lotto 001 creata in data 20/03/2023
Codice documento: E080-21-000172-001

il perito
Arch. Elio Grillo