



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Francesco Bilotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

TECNICO INCARICATO:

Tiziana Alderucci

CF: LDRTZN89E42F158P
con studio in MESSINA (ME) VIA NATOLI, 61
telefono: 0902938500
email: tiziana.alderucci89@gmail.com
PEC: tiziana.alderucci@ingpec.e

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **106,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO A : Appartamento residenziale (non del tutto rifinito) sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 17, Cat A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176390 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.110,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.799,45
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Vedi Verbale Custode del 12/04/2024

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (**) *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (**) *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/1995), con atto stipulato il 23/03/1995 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 88537 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 ai nn. 9562/8182.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Foglio 46, Part. 510, Sub. 17,18,19,20,21..

(*)*** DATO OSCURATO ***;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 70/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso di civile abitazione, rilasciata il 18/12/1992

N. 599/98, per lavori di Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47.

Il titolo è riferito solamente a Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47 relativo alle varianti realizzate nel fabbricato assentito con C.E. n° 70 del 1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di Piano Esecutivo. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici: If= 3,00 mc/mq; Uf= 1,00 mq/mq Hm= 13,00 m V1= 0,50 (*). (*) Vedi Attestazione Urbanistica prot. n° 811 del 27/01/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Certificazione di Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria, compenso del tecnico, collaudo statico, conformità impianti: €4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Mancanza di Agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA TINDARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **106,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO A : Appartamento residenziale (non del tutto rifinito) sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 17, Cat A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176390 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurne dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Rudereri del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

SERVIZI

farmacie

eccellente 

scuola elementare

eccellente 

scuola per l'infanzia

eccellente 

scuola media inferiore

eccellente 

scuola media superiore

eccellente 

supermercato

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

molto scarso 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto perizia di stima immobiliare si sviluppa al piano primo dell'edificio sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia, (ME). L'accesso su strada al condominio avviene mediante un portone a vetri (fronte ovest) che conduce all'atrio condominiale, nel quale collocato il vano scala d'accesso ai piani residenziali.

L'appartamento è trattato come un corpo assolutamente autonomo. Esso è costituito da un soggiorno, una cucina, due bagni, una lavanderia e due camere da letto, collegate da un corridoio.

L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone blindato

.L'appartamento non risulta rifinito in tutte le sue parti, ed è servito dalla sola utenza elettrica.

Le pareti risultano rifinite con intonaco di cantiere. L'immobile è completamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato 32cm x 32 cm colore bianco-grigio perla. Le porte interne sono assenti, gli infissi sono in alluminio di colore bianco con camera d'aria, con apertura a battente e scuri esterni.

Il locale lavanderia presenta un pavimento in gres porcellanato di dimensioni 20cm x 20cm di colore azzurro; il rivestimento alle pareti è in ceramica monocotta di

dimensioni 20cm x 20cm di colore bianco lucido, per un'altezza pari a 2 m, interrotto da una greca a motivi floreali gialli e azzurri ad altezza 1m. E' presente un piatto doccia in porcellana bianca delle dimensioni 65cm x 65 cm, assenti gli altri sanitari. Presenti le tubazioni d'attesa per l'impianto di riscaldamento.

Il locale WC adiacente il locale lavanderia è pavimentato con piastrelle in ceramica monocotta verde lucido di dimensioni 20cm x 20cm; è presente un rivestimento fino all'altezza di 2 m, interrotto da una greca in gres porcellanato colore grigio-verde. E' presente una vasca, ma sono assenti gli altri sanitari.

CLASSE ENERGETICA:



[73,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250304-083025-41333 registrata in data 04/03/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
Balconi	35,00	x	25 %	=	8,75
Totale:	133,00				106,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I, Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile sito in Francavilla di Sicilia, ubicato al piano 1 e destinato a appartamento residenziale.

Indirizzo: Via Tindari, Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.652,50 pari a 557,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	59.652,50
Consistenza	106,75	107,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	557,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	557,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	59.652,50
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-139,38
Prezzo corretto	59.513,13

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.513,12**

Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,75 x 557,50 = **59.513,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione per stato di fatto dell'immobile internamente non del tutto rifinito.	-11.902,62
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.610,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.610,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,75	0,00	47.610,50	47.610,50
				47.610,50 €	47.610,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.110,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.311,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.799,45

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **104,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO B : Appartamento residenziale sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 18, Cat A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, Piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176392 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.619,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.257,44
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Vedi Verbale Custode del 12/04/2024

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/1995), con atto stipulato il 23/03/1995 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 88537 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 ai nn. 9562/8182.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Foglio 46, Part. 510, Sub. 17,18,19,20,21..

(*) *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 70/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso di civile abitazione, rilasciata il 18/12/1992

N. 599/98, per lavori di Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47.

Il titolo è riferito solamente a Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47 relativo alle varianti realizzate nel fabbricato assentito con C.E. n° 70 del 1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di Piano Esecutivo. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici: If= 3,00 mc/mq; Uf= 1,00 mq/mq Hm= 13,00 m V1= 0,50 (*). (*) Vedi Attestazione Urbanistica prot. n° 811 del 27/01/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Certificazione di Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria, compenso del tecnico, collaudo statico, conformità impianti: €4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Mancanza di agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA TINDARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **104,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO B : Appartamento residenziale sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 18, Cat A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, Piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176392 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurne dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Rudereri del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

SERVIZI

farmacie

eccellente 

scuola elementare

eccellente 

scuola per l'infanzia

eccellente 

scuola media inferiore

eccellente 

scuola media superiore

eccellente 

supermercato

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto perizia di stima immobiliare si sviluppa al piano primo dell'edificio sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia, (ME). L'accesso su strada al condominio avviene mediante un portone a vetri (fronte ovest) che conduce all'atrio condominiale, nel quale collocato il vano scala d'accesso ai piani residenziali.

L'appartamento è trattato come un corpo assolutamente autonomo. Esso è costituito da un soggiorno, una cucina, due bagni, e tre camere da letto, collegate da un corridoio.

L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone direttamente sul soggiorno.

L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, ed è servito dall'utenza elettrica, gas e impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in alluminio colore bianco, anta a battente, con camera d'aria e scuri. Le porte sono in legno tamburato.

Le pareti del soggiorno risultano rifinite con pittura del tipo spatolato, colore giallo paglierino, tipologia stucco veneziano. Il pavimento è in gres porcellanato, piastrelle dimensione 40 cm x 40 cm, con motivi di colore grigio. Dal soggiorno si accede all'ambiente cucina; le pareti sono pitturate con pittura colore crema tipo ducotone. La parete entrando a sinistra è rivestita con piastrelle di ceramica monocotta colore

celeste, dimensioni 10 cm x 10 cm, con altezza del rivestimento variabile.

La zona giorno sopra descritta e separata dagli ambienti restanti mediante una porta; da tale porta si accede ad un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti. Il WC Lav. Presenta un rivestimento di mattonelle in ceramica lucida di dimensioni 20 cm x 20 cm colore grigio perla con greca a motivi floreali in pietra risaltata, colore blu e bianco. Il pavimento è in mattonelle in ceramica monocotta colore blu; i sanitari sono in porcellana bianca (2 lavabi, 1 bidet, 1 wc, 1 vasca). Le pareti non piastrellate sono rifinite con pittura del tipo ducotone colore avorio.

La stanza L1 è rifinita con pittura del tipo calce antica colore carta da zucchero.

I balconi presentano una soglia in marmo colore avorio, il pavimento è in gres porcellanato dimensioni 20 cm x 20 cm, colore avorio. La facciata si presenta di colore salmone, con parziale rivestimento in pietra s=2.5 cm, i pluviali sono in rame.

(*) È necessario sottolineare che **per quanto riguarda l'attestazione si specifica che trattasi di Certificazione APE proforma** - non è stato possibile infatti depositare l'APE presso il Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia. L'attestato di Prestazione Energetica (APE), ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell'immobile in funzione delle normative vigenti. Esso però, nel caso di specie, non può essere depositato presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia" in quanto privo di libretto di impianto.

Il libretto di impianto, obbligatorio "per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione" ai sensi del Decreto del MISE 10 Febbraio 2014, costituisce infatti, un allegato obbligatorio APE secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 5 del D.lgs 192/05 e s.m.i.

CLASSE ENERGETICA:



[59,3620 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. (*)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	97,00	x	100 %	=	97,00
Balconi	29,00	x	25 %	=	7,25
Totale:	126,00				104,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I, Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile sito in Francavilla di Sicilia, ubicato al piano 1 e destinato a appartamento residenziale.

Indirizzo: Via Tindari, Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.980,00 pari a 557,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	57.980,00
Consistenza	104,25	104,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	557,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	557,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	57.980,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	139,38
Prezzo corretto	58.119,38

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.119,38**
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,25 x 557,50 = **58.119,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.119,38**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.119,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	104,25	0,00	58.119,38	58.119,38
				58.119,38 €	58.119,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.619,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 5.361,94**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.257,44**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **211,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO C : Appartamento residenziale sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 19, Cat A/2, classe 7, consistenza 10 vani, Piano 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176393 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.227,50
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Vedi Verbale Custode del 14/02/2024

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/1995), con atto stipulato il 23/03/1995 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 88537 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 ai nn. 9562/8182.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Foglio 46, Part. 510, Sub. 17,18,19,20,21..

(*) *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 70/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso di civile abitazione, rilasciata il 18/12/1992

N. 599/98, per lavori di Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47.

Il titolo è riferito solamente a Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47 relativo alle varianti realizzate nel fabbricato assentito con C.E. n° 70 del 1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di Piano Esecutivo. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici: If= 3,00 mc/mq; Uf= 1,00 mq/mq Hm= 13,00 m V1= 0,50 (*). (*) Vedi Attestazione Urbanistica prot. n° 811 del 27/01/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, dal rilievo effettuato, si evince una diversa collocazione dell'ambiente cucina la quale risulta essere collocata in luogo del frontistante ambiente letto. Si rimanda alla Restituzione del Rilievo metrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria e Certificazione di Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria e compenso del tecnico: €1.850,00
- Diritti di segreteria, compenso del tecnico, collaudo statico, conformità impianti: €4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Ambiente cucina, mancanza di agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, dal rilievo effettuato, si evince una diversa collocazione dell'ambiente cucina la quale risulta essere collocata in luogo del frontistante ambiente letto. Si rimanda alla Restituzione del Rilievo metrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e compenso del tecnico: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a Ambiente cucina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA TINDARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **211,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO C : Appartamento residenziale sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 46, Part. 510, Sub. 19, Cat A/2, classe 7, consistenza 10 vani, Piano 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 2, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 176393 in atti dal 03/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 105569.1/2000); - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurme dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Ruderer del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

SERVIZI

farmacie	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
scuola media superiore	eccellente	
supermercato	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
qualità degli impianti:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto perizia di stima immobiliare si sviluppa al piano primo dell'edificio sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia, (ME). L'accesso su strada al condominio avviene mediante un portone a vetri (fronte ovest) che conduce all'atrio condominiale, nel quale collocato il vano scala d'accesso ai piani residenziali.

L'appartamento è trattato come un corpo assolutamente autonomo. Esso è costituito da un soggiorno, una cucina, due bagni, e tre camere da letto, collegate da un corridoio.

L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone direttamente sul soggiorno.

L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, ed è servito dall'utenza elettrica, gas e impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in alluminio colore bianco, anta a battente, con camera d'aria e scuri. Le porte sono in legno tamburato.

Le pareti del soggiorno risultano rifinite con pittura del tipo spatolato, colore giallo paglierino, tipologia stucco veneziano. Il pavimento è in gres porcellanato, piastrelle dimensione 40 cm x 40 cm, con motivi di colore grigio. Dal soggiorno si accede all'ambiente cucina; le pareti sono pitturate con pittura colore crema tipo ducotone. La parete entrando a sinistra è rivestita con piastrelle di ceramica monocotta colore celeste, dimensioni 10 cm x 10 cm, con altezza del rivestimento variabile.

La zona giorno sopra descritta e separata dagli ambienti restanti mediante una porta; da tale porta si accede ad un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti. Il WC Lav. Presenta un rivestimento di mattonelle in ceramica lucida di dimensioni 20 cm x 20 cm colore grigio perla con greca a motivi floreali in pietra risaltata, colore blu e bianco. Il pavimento è in mattonelle in ceramica monocotta colore blu; i sanitari sono in porcellana bianca (2 lavabi, 1 bidet, 1 wc, 1 vasca). Le pareti non piastrellate sono rifinite con pittura del tipo ducotone colore avorio.

La stanza L1 è rifinita con pittura del tipo calce antica colore carta da zucchero.

I balconi presentano una soglia in marmo colore avorio, il pavimento è in gres porcellanato dimensioni 20 cm x 20 cm, colore avorio. La facciata si presenta di colore salmone, con parziale rivestimento in pietra s=2.5 cm, i pluviali sono in rame.

(*) È necessario sottolineare che **per quanto riguarda l'attestazione si specifica che trattasi di Certificazione APE proforma** - non è stato possibile infatti depositare l'APE presso il Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia. L'attestato di Prestazione Energetica (APE), ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell'immobile in funzione delle normative vigenti. Esso però, nel caso di specie, non può essere depositato presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica - Regione Sicilia" in quanto privo di libretto di impianto.

Il libretto di impianto, obbligatorio "per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che

di nuova installazione" ai sensi del Decreto del MISE 10 Febbraio 2014, costituisce infatti, un allegato obbligatorio APE secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 5 del D.lgs 192/05 e s.m.i.

CLASSE ENERGETICA:



[57,100 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. (*)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	195,00	x	100 %	=	195,00
Balconi	65,00	x	25 %	=	16,25
Totale:	260,00				211,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I, Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile sito in Francavilla di Sicilia, ubicato al piano 1 e destinato a appartamento residenziale.

Indirizzo: Via Tindari, Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.260,00 pari a 660,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	139.260,00
Consistenza	211,25	211,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	660,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	660,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	139.260,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	165,00
Prezzo corretto	139.425,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **139.425,00**
Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,25 x 660,00 = **139.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 139.425,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 139.425,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	appartamento	211,25	0,00	139.425,00	139.425,00
				139.425,00 €	139.425,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.475,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 13.247,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.227,50**

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D sottotetto non abitabile a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
CORPO D: Immobile sito in Fancavilla di Sicilia, Via Tindari identificato al N.C.E.U. al Fg 56, Part. 510, Sub. 20, cat. C/2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,35 m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 20 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 86 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2001 Pratica n. 332838 in atti dal 31/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4604.1/2001) - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.712,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.341,25
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Vedi Verbale Custode del 12/04/2024

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***1

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/1995), con atto stipulato il 23/03/1995 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 88537 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 ai nn. 9562/8182.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Foglio 46, Part. 510, Sub. 17,18,19,20,21..

(*) *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 70/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso di civile abitazione, rilasciata il 18/12/1992

N. 599/98, per lavori di Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47.

Il titolo è riferito solamente a Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47 relativo alle varianti realizzate nel fabbricato assentito con C.E. n° 70 del 1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di Piano Esecutivo. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici: If= 3,00 mc/mq; Uf= 1,00 mq/mq Hm= 13,00 m V1= 0,50 (*). (*) Vedi Attestazione Urbanistica prot. n° 811 del 27/01/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai documenti progettuali reperito non si evince alcuna planimetria relativa il piano sottotetto del fabbricato in oggetto; dal rilievo planimetrico si evince una diversa collocazione della porta d'ingresso rispetto alla planimetria catastale in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria e Certificazione di Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria, compenso del tecnico, collaudo statico, conformità impianti: €.4.500,00
- Cila in sanatoria e compenso del tecnico: €.1.850,00

Questa situazione è riferita solamente a Mancanza di agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, dal rilievo effettuato, una diversa collocazione della porta d'ingresso. Si rimanda alla Restituzione del Rilievo metrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e compenso del tecnico: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a Porta d'ingresso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA TINDARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO D

sottotetto non abitabile a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO D: Immobile sito in Fancavilla di Sicilia, Via Tindari identificato al N.C.E.U. al Fg 56, Part. 510, Sub. 20, cat. C/2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,35 m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 20 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 86 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2001 Pratica n. 332838 in atti dal 31/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4604.1/2001) - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurme dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Ruder del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

SERVIZI

farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottotetto oggetto perizia di stima immobiliare si sviluppa al piano terzo dell'edificio sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia, (ME). L'accesso su strada al condominio avviene mediante un portone a vetri (fronte ovest) che conduce all'atrio condominiale, nel quale è collocato il vano scala d'accesso ai piani residenziali.

Il sottotetto è trattato come un corpo assolutamente autonomo. Esso è costituito da un unico locale di circa 110 mq, che si presenta come un deposito occasionale sottotetto a due falde e pannelli coibentati, completamente a rustico con muratura a vista e assenza di intonaco. L'accesso al sottotetto avviene mediante un portone direttamente sull'ambiente. Si riscontra la presenza di impianto elettrico. Si precisa che, a causa della mole di suppellettili presenti nell'ambiente, sono risultate difficoltose le operazioni di rilievo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito occasionale sottotetto	110,00	x	50 %	=	55,00
Totale:	110,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I, Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile sito in Francavilla di Sicilia, ubicato al piano 1 e destinato a appartamento residenziale.

Indirizzo: Via Tindari, Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.662,50 pari a 557,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
------------------	-------	---------------

Prezzo	-	30.662,50
Consistenza	55,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	557,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	557,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	30.662,50
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	30.662,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.662,50**
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 557,50 = **30.662,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.662,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.662,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	sottotetto				
D	non abitabile	55,00	0,00	30.662,50	30.662,50
				30.662,50 €	30.662,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.712,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.371,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.341,25**

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E sottotetto non abitabile a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
CORPO C : : Immobile sito in Fancavilla di Sicilia, Via Tindari identificato al N.C.E.U. al Fg 56, Part. 510, Sub. 21, cat. C/2, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,35 m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 21 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 86 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2001 Pratica n. 332838 in atti dal 31/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4604.1/2001) - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.712,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.341,25
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Vedi Verbale Custode del 12/04/2024

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (***) *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/04/1995), con atto stipulato il 23/03/1995 a firma di Notaio Francesco Arrigo ai nn. 88537 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 ai nn. 9562/8182.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Foglio 46, Part. 510, Sub. 17,18,19,20,21..

(*) *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 70/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso di civile abitazione, rilasciata il 18/12/1992

N. 599/98, per lavori di Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47.

Il titolo è riferito solamente a Progetto ai sensi dell'Art. 13 L. 28/02/1985 n°47 relativo alle varianti realizzate nel fabbricato assentito con C.E. n° 70 del 1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di Piano Esecutivo. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici: If= 3,00 mc/mq; Uf= 1,00 mq/mq Hm= 13,00 m V1= 0,50 (*). (*) Vedi Attestazione Urbanistica prot. n° 811 del 27/01/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, dal rilievo effettuato, si evince la presenza di partizioni fisse per la cui distribuzione planimetrica si rimanda all'Elaborato di Restituzione Rilievo metrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria e Certificazione di Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria, compenso del tecnico, collaudo statico, conformità impianti: €4.500,00
- Cila in sanatoria e compenso del tecnico: €1.850,00

Questa situazione è riferita solamente a Mancanza di Agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, dal rilievo effettuato, si evince la presenza di partizioni fisse per la cui distribuzione planimetrica si rimanda all'Elaborato di Restituzione Rilievo metrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e compenso del tecnico: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA TINDARI

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO E

sottotetto non abitabile a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Tindari, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CORPO C : : Immobile sito in Fancavilla di Sicilia, Via Tindari identificato al N.C.E.U. al Fg 56, Part. 510, Sub. 21, cat. C/2, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,35 m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 510 sub. 21 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 86 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Via Tindari, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2001 Pratica n. 332838 in atti dal 31/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4604.1/2001) - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 105569 in atti dal 18/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2497.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 oltre deposito sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurme dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Ruder del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

SERVIZI

farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottotetto oggetto perizia di stima immobiliare si sviluppa al piano terzo dell'edificio sito in Via Tindari, Francavilla di Sicilia, (ME). L'accesso su strada al condominio avviene mediante un portone a vetri (fronte ovest) che conduce all'atrio condominiale, nel quale è collocato il vano scala d'accesso ai piani residenziali.

Il sottotetto è trattato come un corpo assolutamente autonomo. Esso è costituito da un unico locale di circa 110 mq; si precisa che a causa della presenza di partizioni basse nell'ambiente sono risultate difficoltose le operazioni di rilievo. L'accesso al sottotetto avviene mediante un portone direttamente sull'ambiente. Il locale si presenta come un deposito occasionale sottotetto, a due falde, completamente a rustico, tetto in pannelli coibentati. Si riscontra impianto elettrico, con punti luce collegati.

Nel locale, parete sud, è presente una parete divisoria, di altezza pari a circa 1,30 m,

in mattoni forati che genera un ripostiglio di profondità 2.90 m circa; si riscontra altresì la presenza di un piccolo locale separato da pareti in mattoni forati, con presenza di scarico idrico e tubazioni ma con nessun sanitario collegato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito occasionale sottotetto	110,00	x	50 %	=	55,00
Totale:	110,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I, Immobiliare.it, ecc...

Descrizione: Immobile sito in Francavilla di Sicilia, ubicato al piano 1 e destinato a appartamento residenziale.

Indirizzo: Via Tindari, Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.662,50 pari a 557,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	30.662,50

Consistenza	55,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	557,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	557,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	30.662,50
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	30.662,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.662,50**

Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 557,50 = **30.662,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.662,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.662,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	sottotetto				
E	non abitabile	55,00	0,00	30.662,50	30.662,50
				30.662,50 €	30.662,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.712,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.371,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.341,25**

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F terreno agricolo a FRANCAVILLA DI SICILIA, frazione Zona Valle dell'Alcantara, della superficie commerciale di **12.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
CORPO F :

-Terreno sito in località Francavilla di Sicilia, (zona Valle dell'Alcantara), identificata al Catasto Terreni del Comune di Francavilla di Sicilia al foglio 44, part. 419, della superficie di 1.930 mq, qualità: AGRUMETO di classe 2 Redditi: dominicale Euro 40,87 Lire 79.130 agrario Euro 16,94 Lire 32.810, la quota 1000/1000 di piena proprietà.

- Il terreno in oggetto, sito in Località Francavilla di Sicilia, (zona Valle dell'Alcantara), della superficie complessiva di 9830 mq identificato al Catasto Terreni del Comune di Francavilla di Sicilia al foglio 44, part. 287 è diviso in due porzioni: Porzione AA di superficie 7953 mq Qualità ULIVETO di classe 2 e Porzione AB di superficie 977 mq Qualità AGRUMETO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 59,78 agrario Euro 39,92 la quota 1000/1000 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO, 2, superficie 1930, reddito agrario 16,94 €, reddito dominicale 40,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/07/1977
- foglio 44 particella 287 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe ULIVETO E AGRUMETO, superficie 8930, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n° ME0405797 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. del 03/10/2006 n° 262 (n° 85049.1/2007)
Impianto meccanografico dell' 01/07/1977

G rurale a FRANCAVILLA DI SICILIA, frazione Zona Valle dell'Alcantara, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Fabbricato rurale, di dimensioni pari a circa 58 mq e corte esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 288 (catasto terreni), superficie 120, indirizzo catastale: Località Francavilla di Sicilia (Valle dell'Alcantara), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 19703/2019 Pratica n° ME0031794 in atti dal 19/03/2019 (n°.1251.1/2019)
Impianto meccanografico del 01/07/1977

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.053,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.995,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di stima, al momento dei sopralluoghi e dunque in data 10 Giugno 2024 per le part.lle 419 e 287 ed in data 04 ottobre 2024, risulta occupato *** DATO OSCURATO *** e l'accesso è consentito dal *** DATO OSCURATO *** , n.q. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 ai nn. 18135/13456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 18 e sub. 19..

(*) *** DATO OSCURATO ***; (**) *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Messina, Sede Messina ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 ai nn. 15595/12433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 46, Part. 510, sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21; e immobili in Francavilla di Sicilia (ME), Fg. 44, Part. 287, Part. 288, Part. 419, Part. 673..

(*)*** DATO OSCURATO ***; (**) *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

- Vincolo paesaggistico e panoramico ai sensi del D.L. 22/01/2024 n° 42, Parte III;
- Zona A e Zona B: Parco Fluviale dell'Alcantara;
- Vincolo Archeologico;
- Vincolo Galasso;
- S.I.C.

Note: Si rimanda, per le specifiche di dettaglio, al Certificato di destinazione urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari (Si rimanda alle visure storiche):

- **Situazione degli intestati dal 14/06/1985**

*** DATO OSCURATO ***

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/06/1985 Pubblico ufficiale GIUSEPPE VICARI Sede VILAFRANCA TIRRENA (ME) Repertorio n. 9687 Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 4864 registrato in data 04/07/1985 -n. 6917.1/1985 in atti dal 14/09/1995

- **Situazione degli intestati dal 28/12/1981**

*** DATO OSCURATO ***

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/1981 Pubblico ufficiale VICARI G Sede VILAFRANCA TIRRENA (ME) Repertorio n. 1884 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 444 registrato in data 15/01/1982 - n. 383.1/1985 in atti dal 07/03/1989

- **Situazione degli intestati dal 26/06/1981**

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/06/1981 Pubblico ufficiale ARRIGO F Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 41677 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 5277 registrato in data 07/07/1981 - n. 382.2/1985 in atti dal 07/03/1989

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1 *** DATO OSCURATO ***

2 *** DATO OSCURATO ***

3 *** DATO OSCURATO ***

4 *** DATO OSCURATO ***

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1977

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 30/07/1993), registrato il 04/08/1993.

Voltura n° 7817.1/1993 in atti dal 27/10/1999

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Per quanto riguarda i Terreni (CORPI F), si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato.

- per quanto riguarda il fabbricato rurale CORPO G), si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato, all'Attestazione dell'area tecnica del Comune di Francavilla e all'Estratto del Volo aereo del 1967, il tutto meglio specificato nella sezione corrispondente del CORPO G.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Strumento urbanistico adottato il 4/11/1996 ed approvato dall'A.R.T.A. il 14/12/1999,.

(*) Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 8969 del 30/07/2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per il fabbricato rurale in oggetto è stata effettuata richiesta di accesso atti presso il Comune di Francavilla di Sicilia; si riportano in calce alla perizia, gli Allegati relativi all'Attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla di Sicilia (ME) - Città Metropolitana di Messina - Ente del parco Fluviale dell'Alcantara Prot. n° 0002278 del 28/02/2025 per la quale non è stata reperita alcuna documentazione della Concessione Edilizia e altro relativa al fabbricato in oggetto, a seguito dell'istanza prodotta dal sottoscrittore Ctu. Si riporta inoltre, sempre come allegato alla redigenda perizia e da considerarsi parte integrante della stessa, l'Estratto del Volo Aereo del 4 Luglio 1967 recuperato dal sottoscrittore Ctu alla Banca dati dell'Istituto Geografico Militare. Dalla documentazione reperita è possibile documentare la presenza di un fabbricato alla data del Volo, pertanto il fabbricato in oggetto risulterebbe PRESUMIBILMENTE realizzato in epoca antecedente al 1967.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato identificato al fg. 44, Part. 288

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tettoia e locale confinante con fabbricato rurale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato identificato al fg. 44, Part. 288

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo topografico effettuato, cui si rimanda, sono stati individuati i confini materializzati in base ai limiti fisici presenti sui luoghi (muretti a secco), salvo le zone inaccessibili. I terreni così topograficamente rilevati, per quanto in minima parte difformi dall'estratto di mappa catastale, risultano pressochè allineati ad esso; si riscontra tuttavia un disallineamento tra la superficie censuaria riportata nella visura e la superficie cartografica derivante dall'estratto di mappa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per reallineamento superficie catastale alla cartografica: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a superficie catastale in visura

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come risulta dall'Annotazione presente nella Visura attuale PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1,

COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Procedura PREGEO per cambio di categoria (da fabbricato rurale a ente urbano); - Procedura DOCFA per Censimento al NCEU del fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche Pregeo, Docfa, Oneri e Spese tecnico: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato rurale identificato al C.T. al Fg. 44, Part 288

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA, FRAZIONE ZONA VALLE DELL'ALCANTARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a FRANCAVILLA DI SICILIA, frazione Zona Valle dell'Alcantara, della superficie commerciale di **12.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
CORPO F :

-Terreno sito in località Francavilla di Sicilia, (zona Valle dell'Alcantara), identificata al Catasto Terreni del Comune di Francavilla di Sicilia al foglio 44, part. 419, della superficie di 1.930 mq, qualità: AGRUMETO di classe 2 Redditi: dominicale Euro 40,87 Lire 79.130 agrario Euro 16,94 Lire 32.810, la quota 1000/1000 di piena proprietà.

- Il terreno in oggetto, sito in Località Francavilla di Sicilia, (zona Valle dell'Alcantara), della superficie complessiva di 9830 mq identificato al Catasto Terreni del Comune di Francavilla di Sicilia al foglio 44, part. 287 è diviso in due porzioni: Porzione AA di superficie 7953 mq Qualità ULIVETO di classe 2 e Porzione AB di superficie 977 mq Qualità AGRUMETO di classe 3, Redditi: dominicale Euro 59,78 agrario Euro 39,92 la quota 1000/1000 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO, 2, superficie 1930, reddito agrario 16,94 €, reddito dominicale 40,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/07/1977
- foglio 44 particella 287 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe ULIVETO E AGRUMETO, superficie 8930, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n° ME0405797 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. del 03/10/2006 n° 262 (n° 85049.1/2007)
Impianto meccanografico dell' 01/07/1977

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurne dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Ruderì del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	eccellente	
qualità degli impianti:	peissimo	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono raggiungibili mediante stradella d'accesso non asfaltata e di difficile percorribilità, per quanto carrabile; non si rilevano impianto elettrico né idrico. I terreni si presentano in normale stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	12.980,00	x	100 %	=	12.980,00
Totale:	12.980,00				12.980,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo con entrostante fabbricato rurale

Indirizzo: Via Valle dell'Alcantara, SS. 185

Superfici principali e secondarie: 10500

Superfici accessorie: 85

Prezzo: 100.000,00 pari a 9,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Francavilla di Sicilia, C.da Ghiritina

Superfici principali e secondarie: 100000

Superfici accessorie:

Prezzo: 600.000,00 pari a 6,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/02/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo con annesso deposito di 100 mq

Indirizzo: Francavilla di Sicilia, C.da Contura

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 55.000,00 pari a 10,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/02/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo con annessi due depositi di 54 mq

Indirizzo: Francavilla di Sicilia, C.da Ghiritina

Superfici principali e secondarie: 8660

Superfici accessorie: 104

Prezzo: 65.000,00 pari a 7,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono presi in considerazione nella valutazione analoghi terreni oggetto di compravendita determinando un prezzo medio pari a 8,35 euro/mq, tenuto conto altresì da un lato della difficoltà di accesso al lotto, dall'altro della peculiarità dei luoghi per via della particolare posizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12.980,00	x	8,35	=	108.383,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 108.383,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 108.383,00

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA, FRAZIONE ZONA VALLE DELL'ALCANTARA

RURALE

DI CUI AL PUNTO G

rurale a FRANCAVILLA DI SICILIA, frazione Zona Valle dell'Alcantara, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Fabbricato rurale, di dimensioni pari a circa 58 mq e corte esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 288 (catasto terreni), superficie 120, indirizzo catastale: Località Francavilla di Sicilia (Valle dell'Alcantara), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 19703/2019 Pratica n° ME0031794 in atti dal 19/03/2019 (n°.1251.1/2019)
Impianto meccanografico del 01/07/1977

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castiglione di Sicilia (2,8 Km); Motta Camastra (3,9 Km); Linguaglossa (6,3 km); Malvagna (9,2 Km); Moio Alcantara (9,6 Km).). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gurme dell'Alcantara, Convento dei Frati Cappuccini, Museo Archeologico MAFRA, Ruder del Castello, Borgo Morfia, Chiesa Matrice..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato rurale, di dimensioni pari a circa 58 mq, e relativa corte esterna di pertinenza, si trova all'interno del lotto definito dalle particelle identificate al fg 44 partt 419 e 287. Il terreno è raggiungibile mediante stradella d'accesso non asfaltata e di difficile percorribilità, per quanto carrabile; non si rilevano impianto elettrico né idrico. Il fabbricato rurale riversa in condizioni di scarsa manutenzione e uso e presenta evidenti segni di umidità di risalita.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	58,00	x	100 %	=	58,00
Corte esterna	62,00	x	25 %	=	15,50
Totale:	120,00				73,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I_ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Fabbricato rurale con annessa corte esterna di pertinenza

Indirizzo: Francavilla di Sicilia (ME) _ Zona Valle dell'Alcantara

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 23.360,00 pari a 320,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	23.360,00
Consistenza	73,50	73,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	320,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	320,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	23.360,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	160,00
Prezzo corretto	23.520,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.520,00**

Divergenza: 0,00% < %

La Banca dati delle quotazioni immobiliari consultata, ha tenuto conto di:

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Extraurbana/BORGO SCHISINA, CASTELLO, PARCO FLUVIALE DELL'ALCANTARA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,50 x 320,00 = **23.520,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione	-2.352,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.168,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia (ME), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F	terreno agricolo	12.980,00	0,00	108.383,00	108.383,00
G	rurale	73,50	0,00	21.168,00	21.168,00
				129.551,00 €	129.551,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 12.555,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.995,00**

data 04/03/2025

il tecnico incaricato
Tiziana Alderucci