



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**40/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Danilo Maffa

CUSTODE:

avv. Francesco D'Arrigo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 26/04/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE FURRER**

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito artigianale a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 3, 5 e 7, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di ampio megazzino deposito in unico ambiente con n. 3 luci (accessi ampi carrabili) dalla via G. Meli. (cfr. allegato n. 21 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli nn. 3, 5 e 7, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 168084 Voltura in atti dal 25/06/2001 Repertorio n.: 81072 Rogante: NOT. ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA n: 9999999 del 05/08/1992 COMPRAVENDITA (n. 16551.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.825,00
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Trattasi di ampio magazzino deposito a piano terra di fabbricato residenziale con n. 3 luci (n. 3 civici) su via G. Meli.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di [REDACTED] C. + 4, contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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:

[REDACTED] .q. di debitore esecutato dichiara al sottoscritto perito che non esistono quote condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1992), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notar dott. Francesco Arrigo, trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23824/20094.

Quota di 1/2 indiviso comprata dal [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/07/1992), trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23822/20094.

Quota di 1/2 indiviso per costruzione su terreni acquistati con il germano [REDACTED]

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'ultimazione dei lavori del fabbricato è avvenuta nel gennaio 1973,

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. L.E. n. 340/60 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni oltre seminterrato , rilasciata il 18/07/1968 con il n. 340 di protocollo

Licenza Edilizia N. L. E. 447/70 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione della terza elevazione fuori terra del fabbricato , rilasciata il 26/01/1970 con il n. 447 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998, l'immobile ricade in zona art. 37 - "B" - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 G. MELI 3, 5 E 7

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

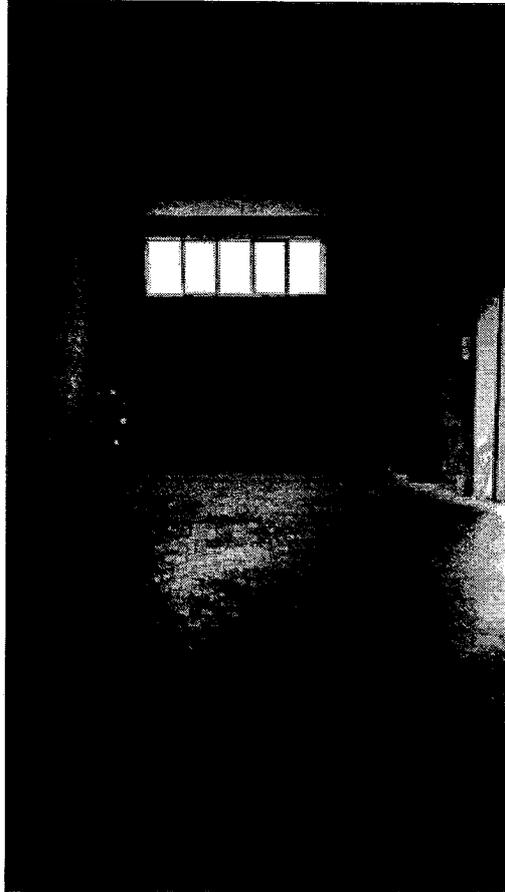
**deposito artigianale** a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 3, 5 e 7, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di ampio megazzino deposito in unico ambiente con n. 3 luci (accessi ampi carrabili) dalla via G. Meli. (cfr. allegato n. 21 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli nn. 3, 5 e 7, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 168084 Voltura in atti dal 25/06/2001 Repertorio n.: 81072 Rogante: NOT.

ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA n: 9999999 del 05/08/1992  
COMPRAVENDITA (n. 16551.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gole dell'Alcantara, Etna.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 100,00mt

nella media ★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★

esposizione:

scarso ★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

scorso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Magazzino	70,00	x	100 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>70,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano al II semestre 2018 (17/04/2019)

Valore minimo: 170,00

Valore massimo: 255,00

Borsino Immobiliare Italiano (17/04/2019)

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 274,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte (per il segmento analizzato in zona assai carente); facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerata la vocazione del bene non solo a magazzino deposito ma anche a posti auto a servizio dei proprietari del fabbricato cui fa parte lo stesso bene; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €350,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 350,00 = **24.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	70,00	0,00	24.500,00	24.500,00
				<b>24.500,00 €</b>	<b>24.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.675,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.825,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 1, della superficie commerciale di **196,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Appartamento al piano secondo in edificio condominiale di 8,5 vani catastali e superficie commerciale di circa mq 200,00 (al lordo delle pertinenze a livello). Si compone di: n. 5 vani di cui uno molto ampio e luminoso (salone), doppi servizi, cucina, disimpegni oltre ampio terrazzo a livello e balconi. Le rifiniture interne si presentano in buona fattura e lo stato di conservazione è definibile ottimale. (cfr. allegato n. 22 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 196 mq, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli, 1, piano: 2, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 366863 - voltura in atti dal 17/11/2001 Repertorio n.: 81071 Rogante: ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 99999 del 05/08/1992 DIVISIONE (n. 16228.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>196,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 166.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Appartamento al piano secondo che costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore [REDACTED] + 4, contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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:

Il sig. [REDACTED] debitore esecutato dichiara al sottoscritto perito che non esistono quote condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1992), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notar dott. Francesco Arrigo, trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23824/20094.

Quota di 1/2 indiviso comprata [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/07/1992), trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23822/20094.

Quota di 1/2 indiviso per costruzione su terreni acquistati con il germano [REDACTED]

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'ultimazione dei lavori del fabbricato è avvenuta nel gennaio 1973,

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. L.E. n. 340/60 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni oltre seminterrato , rilasciata il 18/07/1968 con il n. 340 di protocollo

Licenza Edilizia N. L. E. 447/70 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione della terza elevazione fuori terra del fabbricato , rilasciata il 26/01/1970 con il n. 447 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998, l'immobile ricade in zona art. 37 - "B" - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA G. MELI 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 1, della superficie commerciale di **196,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano secondo in edificio condominiale di 8,5 vani catastali e superficie commerciale di circa mq 200,00 (al lordo delle pertinenze a livello). Si compone di: n. 5 vani di cui uno molto ampio e luminoso (salone), doppi servizi, cucina, disimpegni oltre ampio terrazzo a livello e balconi. Le rifiniture interne si presentano di buona fattura e lo stato di conservazione è definibile ottimale. (cfr. allegato n. 22 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 196 mq, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli, 1, piano: 2, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 366863 Voltura in atti dal 17/11/2001 Repertorio n.: 81071 Rogante: ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 99999 del 05/08/1992 DIVISIONE (n. 16228.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gole dell'Alcantara, Taormina, Etna.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante mt 100,00

nella media ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[43,136 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. PF007-19 registrata in data 13/04/2019

#### 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	196,00	x	100 %	=	196,00
<b>Totale:</b>	<b>196,00</b>				<b>196,00</b>

### 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: 17/04/2019

Fonte di informazione: Remax immobiliare

Descrizione: Appartamento pentavani di mq 100,00 in zona residenziale al piano secondo ed edificio senza ascensore paragonabile al bene oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di taglio e qualità paragonabile a quello oggetto di stima al piano 1 in centro storico

Indirizzo: via V. Emanuele

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Perizia di stima giurata (19/03/2019)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.500,00

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) aggiornato al II semestre 2018 (17/04/2019)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 730,00

Borsino immobiliare Italiano (17/04/2019)

Valore minimo: 411,00

Valore massimo: 471,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato in zona; facendo seguito alle interviste

effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerato lo stato di conservazione del bene e le rifiniture interne ed esterne; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €1.000,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 196,00 x 1.000,00 = **196.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	196,00	0,00	196.000,00	196.000,00
				<b>196.000,00 €</b>	<b>196.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 29.400,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 1, della superficie commerciale di 146,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Appartamento di n. 3 ampi vani, doppi servizi WC, cucina, disimpegno e ripostiglio oltre ampia terrazza e balcone di pertinenza a livello. (cfr. allegato n. 23 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 146 mq, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli, 1, piano: 2, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 366863 Voltura in atti dal 17/11/2001 Repertorio n.: 81071 Rogante: ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 99999 del 05/08/1992 DIVISIONE (n. 16228.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.690,00
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di [REDACTED] + 4, contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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:

Il sig. [REDACTED] di debitore esecutato dichiara al sottoscritto perito che non esistono quote condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1992), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notar dott. Francesco Arrigo, trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23824/20094.

Quota di 1/2 indiviso comprata dal [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/07/1992), trascritto il 06/08/1992 ai nn. 23822/20094.

Quota di 1/2 indiviso per costruzione su terreni acquistati con il germano [REDACTED]

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'ultimazione dei lavori del fabbricato è avvenuta nel gennaio 1973

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. L.E. n. 340/60 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per

lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni oltre seminterrato , rilasciata il 18/07/1968 con il n. 340 di protocollo

Licenza Edilizia N. L. E. 447/70 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione della terza elevazione fuori terra del fabbricato , rilasciata il 26/01/1970 con il n. 447 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998, l'immobile ricade in zona art. 37 - "B" - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 G. MELI 1

## APPARTAMENTO

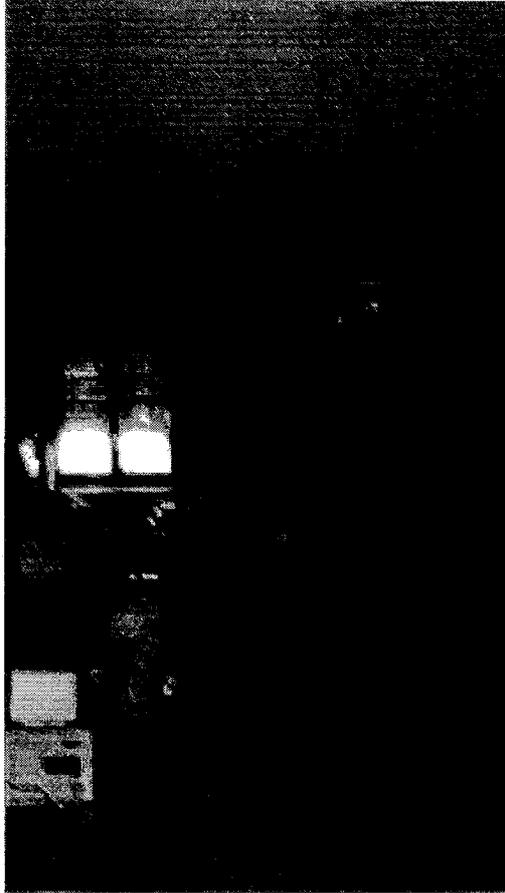
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA via G. Meli 1, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Appartamento di n. 3 ampi vani, doppi servizi WC, cucina, disimpegni e ripostiglio oltre ampia terrazza e balcone di pertinenza a livello. (cfr. allegato n. 23 - foto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 511 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 146 mq, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: via G. Meli, 1, piano: 2, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1992 protocollo n. 366863 Voltura in atti dal 17/11/2001 Repertorio n.: 81071 Rogante: ARRIGO F. Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 99999 del 05/08/1992 DIVISIONE (n. 16228.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (S/1) piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1973.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gole dell'Alcantara, Taormina, Etna.

**COLLEGAMENTI**

superstrada distante mt 100,00

nella media ★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[73,357 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. PF008-19 registrata in data 19/04/2019

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	146,00	x	100 %	=	146,00
<b>Totale:</b>	<b>146,00</b>				<b>146,00</b>

**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: *17/04/2019*

Fonte di informazione: *Remax immobiliare*

Descrizione: *Appartamento pentavani di mq 100,00 in zona residenziale al piano secondo ed edificio senza ascensore paragonabile al bene oggetto di stima*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *17/04/2019*

Fonte di informazione: *Immobiliare.it*

Descrizione: *Appartamento di taglio e qualità paragonabile a quello oggetto di stima al piano 1 in centro storico*

Indirizzo: *via V. Emanuele*

Superfici principali e secondarie: *148*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *150.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) aggiornato al II semestre 2018 (17/04/2019)

Valore minimo: 500,00  
Valore massimo: 730,00  
Borsino immobiliare Italiano (17/04/2019)  
Valore minimo: 411,00  
Valore massimo: 471,00  
perizia di stima di parte (19/03/2019)  
Valore minimo: 1.500,00  
Valore massimo: 1.500,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato in zona; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerato lo stato di conservazione del bene e le rifiniture interne ed esterne; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €900,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 146,00 x 900,00 = **131.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.400,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,00	0,00	131.400,00	131.400,00
				<b>131.400,00 €</b>	<b>131.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 19.710,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.690,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a FRANCAVILLA DI SICILIA via Dei Mulini, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di ampio ambiente (unico vano) al piano seminterrato in edificio residenziale, adibito a palestra tipologia arti marziali (locato). (cfr. allegato n. 24 - foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, ha un'altezza interna di mt3,05. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 628 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/1, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 2.572,78 Euro, indirizzo catastale: via Dei Mulini snc, piano: S/1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIMESSA NEGOZ (n. B01011.1/1998)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2019.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.160,00
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/10/2017, con scadenza il 31/10/2023, registrato il 27/10/2017 a Messina ai nn. 863 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.080,00 annue.

Il canone di locazione - avendo le parti tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione - è convenuto per i primi tre anni di

locazione in € 4.080,00 annuali, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 340,00. A decorrere da 2.7.2021 e fino alla naturale scadenza, il canone annuale viene consensualmente convenuto in € 4.560,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 380,00.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di [REDACTED] + 4, contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1977), con atto stipulato il 30/03/1977 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/06/1983), con atto stipulato il 21/06/1983 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo, trascritto il 04/07/1983 ai nn. 15163/13723

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1990), con atto stipulato il 30/03/1990 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo, trascritto il 06/04/1990 ai nn. 10141/8544

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Lottizzazione N. **Lottizzazione n. 26/77**, rilasciata il 09/02/1977 con il n. 26 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998, l'immobile ricade in zona art. 37 - "B" - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA DEI MULINI

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FRANCAVILLA DI SICILIA via Dei Mulini, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di ampio ambiente (unico vano) al piano seminterrato in edificio residenziale, adibito a palestra tipologia arti marziali (locato). (cfr. allegato n. 24 - foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, ha un'altezza interna di mt3,05. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 628 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/1, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 2.572,78 Euro, indirizzo catastale: via Dei Mulini snc, piano: S/1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIMESSA NEGOZ (n. B01011.1/1998)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2019.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gole dell'Alcantara, Taormina, Etna.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 10,00mt

nella media ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

ottimo ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[105,088 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. PF009-19 registrata in data 19/04/2019

#### 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
Negozi	116,00	x	100 %	=	116,00
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>116,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

perizia di stima (19/03/2019)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare Italiano aggiornato al II semestre 2018 (19/03/2019)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Borsino Immobiliare Italiano (19/03/2019)

Valore minimo: 334,00

Valore massimo: 471,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato in zona; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerato lo stato di conservazione del bene e le rifiniture interne ed esterne; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €650,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 116,00 x 600,00 = **69.600,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2018 nonché al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI Agenzia delle Entrate (ex Territorio) valori per la provincia di Messina al II semestre 2018, ed inoltre: Borsino Immobiliare Italiano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	116,00	0,00	69.600,00	69.600,00
				<b>69.600,00 €</b>	<b>69.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.440,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato € 59.160,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario , della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di area delimitata ed antistante l'accesso (carrabile) ad altra unità immobiliare (magazzino-deposito) oggetto dello stesso pignoramento per cui è codesta procedura. Di fatto appare come naturale accessorio della particella 20 sub 2 el foglio 46, allo stato estromessa (in quanto sopsesa) dall'odierna stima. Consiste in un'area con accesso carrabile in zona residenziale. (cfr. allegato n. 26 - foto)

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 652 (catasto terreni), qualita/classe FRUTT IRRIG 1, superficie 118, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 2,80 €, indirizzo catastale: via Rosario, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1998 protocollo n. 282318 Voltura in atti dal 29/10/2002 Repertorio n.: 101454 Rogante: DI PASQUALE VINCEN Sede: FRANCAVILLA DI SICILIA Registrazione: UR Sede: TAORMINA n: 999 del 03/06/1998 DONAZIONE (n. 5688.1/1)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianall terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.225,00
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Trattasi di area antistante l'accesso ad un magazzino deposito (al momento escluso dalla odierna procedura a seguito di comunicazione del sottoscritto estimatore al Giudice dell'Esecuzione). Nella fattispecie, pur considerando le proprie caratteristiche di ricadenz aurbanistica individuali, l'area è "naturalmente" da considerarsi quale accessorio della particella 20 sub 2 al momento esclusa dalla valutazione immobiliare di codesta perizia.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da atto di precetto

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/05/1998), con atto stipulato il 14/05/1998 a firma di Notaio dr. Vincenzo Di Pasquale, trascritto il 12/06/1998 ai nn. 12230/10528

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/05/1977 fino al 14/05/1998), con atto stipulato il 07/05/1977 a firma di Notar dr. Emilia Puliatti, trascritto il 17/05/1977 ai nn. 8558/7526

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/03/1998,

l'immobile ricade in zona B - Residenziale di completamento e Vincolo Archeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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;  $I_f = 3,00$  mc/mq  $U_f = 1,00$  mq/mq  $H_m = 13,00$  m  $V_l = 0,50$  La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 3,00. La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA ROSARIO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario , della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di area delimitata ed antistante l'accesso (carrabile) ad altra unità immobiliare (magazzino-deposito) oggetto dello stesso pignoramento per cui è codesta procedura. Di fatto appare come naturale accessorio della particella 20 sub 2 el foglio 46, allo stato estromessa (in quanto sopsesa) dall'odierna stima. Consiste in un'area con accesso carrabile in zona residenziale. (cfr. allegato n. 26 - foto)

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 652 (catasto terreni), qualita/classe FRUTT IRRIG 1, superficie 118, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 2,80 €, indirizzo catastale: via Rosario, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1998 protocollo n. 282318 Voltura in atti dal 29/10/2002 Repertorio n.: 101454 Rogante: DI PASQUALE VINCEN Sede: FRANCAVILLA DI SICILIA Registrazione: UR Sede: TAORMINA n: 999 del 03/06/1998 DONAZIONE (n. 5688.1/1

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	118,00	x	100 %	=	118,00
<b>Totale:</b>	<b>118,00</b>				<b>118,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2019

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: terreno lottizzabile con progetto approvato

Indirizzo: via Sandro Pertini

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2019

Fonte di informazione: Italcasa

Descrizione: Area edificabile pianeggiante con ingresso diretto da strada statale con allaccio acqua luce e gas

Superfici principali e secondarie: 601

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 247,92 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Perizia di parte (19/03/2019)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.500,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate le fonti di informazioni intervistate; preso atto della orografia del terreno e delle caratteristiche di ricadenza urbanistica dichiarate dall'UTC di Francavilla di Sicilia; preso atto della vacazione pertinenziale accessoria e della potenzialità edificatoria dello stesso bene; per tutto quanto ciò considerato è possibile attribuire un prezzo pari ad € 750,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **88.500,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	118,00	0,00	88.500,00	88.500,00
				<b>88.500,00 €</b>	<b>88.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.275,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.225,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** servizi pubblici di interesse urbano territoriale a FRANCAVILLA DI SICILIA, della superficie commerciale di **4.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di n. 3 particelle catastali confinanti tra loro tra cui un fabbricato rurale diruto. Presenta le stesse caratteristiche orografiche del terreno di cui al lotto 7 di codesta perizia di stima. Si presenta come unico lotto confinante con SS. 185 e con retrostante liena ferrata. E' posto all'inizio del centro abitato di Francavilla di Sicilia in adiacenze di zone residenziali e commerciali/artigianali. (cfr. allegato n. 28 - foto)

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe Fabbr diruto, superficie 85, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)
- foglio 46 particella 858 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig 2, superficie 3150, deduzione C1, reddito agrario 9,76 €, reddito dominicale 22,78 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)
- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig 2, superficie 970, deduzione C1, reddito agrario 3,01 €, reddito dominicale 7,01 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)

Presenta una forma trapezoidale irregolare, un'orografia pianall terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.205,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 294.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.197,50
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario.

Trattasi di n. 3 particelle (in catasto terreni) di cui un fabbricato rurale, a pochi metri dal terreno di cui al lotto 7 e nella stessa posizione orografica e con caratteristiche urbanistiche similari.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/01/1993), con atto stipulato il 11/01/1993 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo, trascritto il 25/01/1993 ai nn. 2251/1964

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1977 fino al 11/01/1993), con atto stipulato il 28/12/1977 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo, trascritto il 06/01/1978 ai nn. 522/510

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05.3.1998, l'immobile ricade in zona "Servizi Pubblici di interesse urbano" e vincolo archeologico

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA

## SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO TERRITORIALE

DI CUI AL PUNTO A

**servizi pubblici di interesse urbano territoriale** a FRANCAVILLA DI SICILIA, della superficie commerciale di **4.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di n. 3 particelle catastali confinanti tra loro tra cui un fabbricato rurale diruto. Presenta le stesse caratteristiche orografiche del terreno di cui al lotto 7 di codesta perizia di stima. Si presenta come unico lotto confinante con SS. 185 e con retrostante liena ferrata. E' posto all'inizio del centro abitato di Francavilla di Sicilia in adiacenze di zone residenziali e commerciali/artigianali. (cfr. allegato n. 28 - foto)

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe Fabbr diruto, superficie 85, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)
- foglio 46 particella 858 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig 2, superficie 3150, deduzione C1, reddito agrario 9,76 €, reddito dominicale 22,78 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)
- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig 2, superficie 970, deduzione C1, reddito agrario 3,01 €, reddito dominicale 7,01 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1993 Voltura in atti dal 20/10/1999 Repertorio n.: 82448 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 29/01/1993 (n. 3228.1/1993)

Presenta una forma trapezoidale irregolare, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gole dell'Alcantara, Taormina, Etna.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 10,00mt

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	4.205,00	x	100 %	=	4.205,00
<b>Totale:</b>	<b>4.205,00</b>				<b>4.205,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2019

Fonte di informazione: Virgroup Immobiliare

Descrizione: Fabbricato con terreno confinante con fiume Alcantara

Indirizzo: c.da S. Caterina

Superfici principali e secondarie: 2730

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 53,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Perizia di stima di parte (19/03/2019)

Valore minimo: 90,00  
Valore massimo: 90,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate le fonti di informazioni intervistate; preso atto della orografia del terreno e delle caratteristiche di ricadenza urbanistica dichiarate dall'UTC di Francavilla di Sicilia; preso atto della comoda accessibilità del fondo e dei servizi e potenzialità assoggettabili allo stesso; per tutto quanto ciò considerato è possibile attribuire un prezzo pari ad € 70,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **294.350,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 294.350,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 294.350,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	servizi pubblici di interesse urbano territoriale	4.205,00	0,00	294.350,00	294.350,00
				<b>294.350,00 €</b>	<b>294.350,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 294.350,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 44.152,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 250.197,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2018

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Terreno in zona ERP in parte e Servizi Pubblici a FRANCAVILLA DI SICILIA, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Terreno con orografia pianeggiante e geometria ben definita rettangolare regolare, perfettamente confinato su due lati con strada pubblica. E' ubicato ai margini del centro abitato di Francavilla di Sicilia e sulla strada verso il versante catanese e del comune di Castiglione di Sicilia. Nelle vicinanze sono presenti insediamenti di industrie cartiere di produzione e trasformazione. (cfr. foto in allegato n. 29)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig 1, superficie 2500, reddito agrario 34,22 €, reddito dominicale 72,30 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1992 Voltura in atti dal 18/10/1999 Repertorio n.: 81725 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 11/11/1992 (n. 11174.1/1992)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.500,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.750,00
Data della valutazione:	26/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Trattasi di terreno pianeggiante, dalla geometria rettangolare regolare, con caratteristiche edificatorie più marcate rispetto a tutti gli altri terreni di cui ai lotti di codesta procedura.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1985), con atto stipulato il 14/06/1985 a firma di Notaio dr. Giuseppe Vicari, trascritto il 26/06/1985 ai nn. 14773/11460. Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1992), con atto stipulato il 29/10/1992 a firma di Notaio dr. Francesco Arrigo, trascritto il 14/11/1992 ai nn. 33464/28332.

Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/2

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.A. n.118/DRU del 05.3.1998,

l'immobile ricade in zona "ERP" per mq 228,30; "Servizi Pubblici di Quartier" per mq 1.819,40; "Strada di progetto non esistente" per mq 452,30; vincolo archeologico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA

## TERRENO IN ZONA ERP IN PARTE E SERVIZI PUBBLICI

DI CUI AL PUNTO A

**Terreno in zona ERP in parte e Servizi Pubblici** a FRANCAVILLA DI SICILIA, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Terreno con orografia pianeggiante e geometria ben definita rettangolare regolare, perfettamente confinato su due lati con strada pubblica. E' ubicato ai margini del centro abitato di Francavilla di Sicilia e sulla strada verso il versante catanese e del comune di Castiglione di Sicilia. Nelle vicinanze sono presenti insediamenti di industrie cartiere di produzione e trasformazione. (cfr. foto in allegato n. 29)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig 1, superficie 2500, reddito agrario 34,22 €, reddito dominicale 72,30 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1992 Voltura in atti dal 18/10/1999 Repertorio n.: 81725 Rogante: ARRIGO FRANCESCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA del 11/11/1992 (n. 11174.1/1992)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Valle dell'Alcantara, Etna, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buone	★★★★★★★★★★
luminosità:	ottimo	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
<b>Totale:</b>	<b>2.500,00</b>				<b>2.500,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2019

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: terreno lottizzabile con progetto approvato

Indirizzo: via Sandro Pertini

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2019  
Fonte di informazione: Virgroup Immobiliare  
Descrizione: Fabbricato con terreno confinante con fiume Alcantara  
Indirizzo: c.da S. Caterina  
Superfici principali e secondarie: 2730  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 53,11 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Perizia di stima di parte (19/03/2019)  
Valore minimo: 110,00  
Valore massimo: 110,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate le fonti di informazioni intervistate; preso atto della orografia del terreno e delle caratteristiche di ricadenza urbanistica dichiarate dall'UTC di Francavilla di Sicilia; preso atto della vacazione pertinenziale accessoria e della potenzialità edificatoria dello stesso bene; per tutto quanto ciò considerato è possibile attribuire un prezzo pari ad € 110,00/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **275.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 275.000,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 275.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet.

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, agenzie: Immobiliare.it; tempocasa; immobiliare Mangiapane, altre.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno in zona ERP in parte e Servizi Pubblici	2.500,00	0,00	275.000,00	275.000,00
				<b>275.000,00 €</b>	<b>275.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 275.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 41.250,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 233.750,00</b>

data 26/04/2019

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE FURRER