

Beni in Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 11
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà di un'abitazione ubicata al piano sottotetto di un edificio sito nel comune di Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 11.

Identificata in catasto (Pianta All. C):

Unità immobiliare intestata a [REDACTED] foglio 11, mappale 278, subalterno 18, categoria A/2, classe 3, composta da vani 4,5, posti al piano 4, rendita: € 144,09.

Note: L'appartamento è ubicato al piano sottotetto del fabbricato che è costituito complessivamente da piano terra, tre piani e sottotetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento de quo, sito nell'edificio con ingresso al numero civico 11 di via Napoli, stradina che collega il lungomare e la via IV Novembre in pieno centro abitato a Furci Siculo, è ubicato nel piano sottotetto del fabbricato.

L'edificio, cui si accede tramite un cortile condominiale, è costituito da un piano terra (posto ad un livello più basso rispetto a quello stradale), tre piani, più il piano sottotetto ed è dotato di due ingressi (ai numeri civici 9 e 11) che danno accesso ai rispettivi androni scala; i due corpi scala sono serviti dai rispettivi ascensori fino al terzo piano.

Frontalini e gocciolatoi di alcuni balconi del prospetto principale dell'edificio non si presentano in buono stato di conservazione. Nei soffitti degli appartamenti sottotetto e dei vani scala sono inoltre evidenti alcune tracce d'umido dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana, per cui sono previsti dei lavori di manutenzione.

Caratteristiche zona: centro, a traffico sostenuto e con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: centro.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: municipio, negozi, supermercati, bar, ristoranti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è utilizzato occasionalmente dal sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici** (Certif. Notarile del 20/01/2001 in Notaio Dott. Giuseppe Vicari, in atti)

4.1.1. Iscrizioni:

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18994/1853;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18996/1855;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18997/1856;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18999/1858;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 19000/1859;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 7/11/1995 - Pretura di Ali Terme - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 25/01/1996 ai nn. 2436/178.

4.1.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento del 20/05/2000 – Tribunale di Messina - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 13/06/2000 ai nn. 13725/11453.

4.1.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedi verbale di sopralluogo):	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

L'appartamento, come da certificazione in Notaio Dott. Giuseppe Vicari (in atti), risulta di proprietà del sig. [REDACTED] che ha realizzato l'intero fabbricato su terreno acquistato da potere della [REDACTED] con atto del 29/06/1978, in Notar Terranova, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 13/07/1978 al n. 11907.

7. **PRATICHE EDILIZIE (All. B.2):**

- **P.E. n. 54/79** per lavori di Realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato, sottotetto per civile abitazione e bottega, intestata a [REDACTED]

Per il suddetto edificio è stata rilasciata dal Comune di Furci Siculo la Concessione edilizia n. 54/79 del 12/05/1979 (prot. n. 1442). Sono stati inoltre presentati due progetti di variante autorizzati con concessione edilizia n. 6/80 del 16/10/1980 (prot. n. 3860) ed autorizzazione edilizia n. 2/81 del 7/05/1982 (prot. n. 2045).

L'abitabilità è stata rilasciata in data 13/05/1982 - n. prot. 2141.

- **P.E. n. 1/92** per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso, da stenditoio a civile abitazione, dei locali del sottotetto di un fabbricato sito in via Napoli, intestata a [REDACTED]

Per i suddetti lavori, a seguito della domanda di sanatoria presentata in data 26/03/1986 (prot. n. 1691) è stata rilasciata dal Comune di Furci Siculo la Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/2/85 n. 47) in data 03/04/1992 (prot. n. 556/U.T).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A** (Fotografie **All. M**, dalla n. 10 alla n. 18)

Piena Proprietà di un'abitazione ubicata al piano sottotetto di un edificio sito nel comune di Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 11.

L'appartamento è ubicato al piano sottotetto di un fabbricato costituito da piano terra, tre piani e sottotetto, e prospetta a sud-ovest su via Napoli e a nord-est su un cortile interno; ad ovest confina con l'altro appartamento di proprietà del sig. [REDACTED] cui si accede dall'ingresso posto al numero civico 9.

L'appartamento ben rifinito e complessivamente in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune tracce d'umido e lesioni negli intonaci dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura a tetto, consta di saloncino, due camere, più cucina e w.c. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62².

Identificata in catasto:

Unità immobiliare intestata a [REDACTED] - foglio 11, mappale 278, subalterno E, categoria A/2, classe 3, composta da vani 4,5, posta al piano 4, rendita: € 144,09.

L'edificio è stato ultimato nel 1981.

È costituito da 5 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 3.20 m.

Dotazioni condominiali: cortile d'accesso, cortile interno, ascensore fino al terzo piano.

Millesimi di comproprietà pari a 44,52 (All. B.1).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	Condizioni
Appartamento	62	1	62	Sud-ovest e Nord-est	Buone

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. Note: Sono visibili tracce d'umido nei soffitti, dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e w.c.; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone; altezza rivestimento: 2,25 m.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	l'ascensore arriva fino al terzo piano.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio; condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, con cui si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile prestando attenzione a tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, tecnologiche della zona e dell'immobile; epoca di costruzione e stato di conservazione dell'immobile; superficie, ecc.), che ne possono influenzare la valutazione stessa.

Il principio base nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è la comparazione dello stesso con altri immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita praticati di recente o in corso di applicazione.

In conseguenza di quanto su detto si è stimato un valore venale pari a 1200 € al mq di superficie commerciale lorda, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Roccalumera e Furci Siculo; Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	62	€ 74.400,00	€ 74.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 11.160,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.240,00



Foto n. 10: *Lotto 2 – Cortile condominiale su via Napoli*



Foto n. 11: *Lotto 2 – Androne scala*



Foto n. 12: *Lotto 2 – Saloncino*



Foto n. 13: Lotto 2 – Camera con affaccio su via Napoli



Foto n. 14: Lotto 2 – Tracce d'umido e lesioni nella camera con affaccio su via Napoli



Foto n. 15: Lotto 2 – Camera con affaccio sul cortile interno



Foto n. 16: *Lotto 2 – w.c.*



Foto n. 17: *Lotto 2 – Cucina*



Foto n. 18: *Lotto 2 – Vista dalle finestre prospettanti su via Napoli*

Ministero delle Finanze
1977 497



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 67

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *FURCI SICULO* Via *NAPOLI N° 11*

titolo

legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *MESSINA*

PIANO QUARTO

