



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca*

CF: 5CCL5577R16F154H

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405874487

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Regina Margherita 43, della superficie commerciale di 127,48 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile, è sito in Francavilla di Sicilia in Via Regina Margherita, 43 e si trova all'ultimo piano mansardato di un edificio per civile abitazione e negozi composto da 4 elevazioni fuori terra. L'edificio è sprovvisto di ascensore e all'immobile si accede mediante scala condominiale. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, superata la porta di ingresso si accede direttamente al soggiorno, mentre alla destra troviamo il locale cucina con annessa lavanderia, proseguendo troviamo un comodo disimpegno da cui si accede al bagno, alle due camere e al soppalco (per quanto verificato presso l'UTC del Comune è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria). Il soppalco ospita una camera ed un bagno. Tutta l'area sotto al soppalco ha un'altezza di m 2,25, mentre il soppalco ha un'altezza variabile da Hmax = m 2,20 a Hmin = m 0,68. Per maggiori dettagli vedasi planimetria dello stato di fatto allegata.

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

- foglio 44 particella 1196 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA n. 43 FRANCAVILLA DI SICILIA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,48 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:	€. 63.330,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.997,02
Data della valutazione:	17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il primo sopralluogo la parte ha dichiarato l'esistenza di un comodato d'uso, ma dello stesso



non è stato prodotto nulla nè allo scrivente nè al custode, quindi al parere dello scrivente, l'immobile è da considerarsi occupato dal debitore avendo nell'immobile la residenza.

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 23/11/2007 a Registri Immobiliari di Messina ai nn. 45873/12978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile a rogito Lazzara Salvatore notaio in Catania in data 19/11/2007 rep. 102814/16117.

Importo ipoteca: 208000,00.

Importo capitale: 104000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Messina ai nn. rep 3355 di repertorio, registrata il 19/10/2023 a Messina ai nn. 22986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2007 a firma di Notaio Dott. Lazzara Salvatore ai nn. 102813/16116 di repertorio, trascritto il 23/11/2007 a Messina ai nn. 26637.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Lazzara Salvatore, Notaio in Catania, del 19/11/2007 rep.102813/16116, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 23/11/2007 al n. 26637 di formalità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/03/1993).

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 11 del 05/1990 dalla ditta Di Marco Alfia con oggetto di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato di proprietà della stessa ditta Di Marco Alfia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1993 fino al 19/11/2007), registrato il 31/03/1993 a Taormina ai nn. 95/164, trascritto il 05/10/1994 a Messina ai nn. 19846.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Taormina il 31/03/1993 al n. 95/164, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/10/1994 al n. 19846 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1993 fino al 19/11/2007), registrato il 31/03/1993 a Taormina ai nn. 95/164, trascritto il 05/10/1994 a Messina ai nn. 19846.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Taormina il 31/03/1993 al n. 95/164, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/10/1994 al n. 19846 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Accettazione espressa di eredità (dal 17/03/1993 fino al 19/11/2007), con atto stipulato il 04/04/1993 a firma di Notaio Di Pasquale Vincenzo ai nn. 73868 di repertorio, trascritto il 22/04/1993 a Messina ai nn. 8769.

Atto di Accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Di Pasquale Vincenzo del 04/04/1993 rep.73868, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 22/04/1993 al n. 8769 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Accettazione espressa di eredità (dal 17/03/1993 fino al 19/11/2007), con atto stipulato il 04/04/1993 a firma di Notaio Di Pasquale Vincenzo ai nn. 73868 di repertorio, trascritto il 22/04/1993 a Messina ai nn. 8769.

Atto di Accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Di Pasquale Vincenzo del 04/04/1993 rep.73868, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 22/04/1993 al n. 8769 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato, rilasciata il 03/05/1990.

Nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Lazzara del 19/11/2007 rep 102813 racc 16116 viene



riportato "...omissis la parte venditrice, ai sensi del art. 3 e 76 del DPR 445/2000 previa ammonizione da me Notaio fatta sulle sanzioni previste dalla citata disposizione in caso di dichiarazione mendace,, dichiara, ai sensi della legge n. 47/85 che quanto venduto è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia n. 11 rilasciata dal Comune di Francavilla di Sicilia in data 3 maggio 1990 e che è stata presentata al Comune di Francavilla di Sicilia in data 27 febbraio 1995, prot. n. 204, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724...omissis". Di tale richiesta si dà riscontro nel giudizio di conformità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. 511/DRU del 14/12/1999, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37.— Zone B di completamento 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: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H_m = 13,00 \text{ m}$ $V_l = 0,50$ 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. La V_l non si applica per le fronti antistanti di edifici con H_{max} inferiore a m 7,50. Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di questi dai confini di proprietà e di zona di m 3,00 e tra pareti finestrate e non di m 6,00, purché ricadenti in lotti già frazionati. Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti, di larghezza inferiore a m 10,00, può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti dalla viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'ufficio comunale competente. In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente alla sommità del tetto. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 56 e dalla relativa tabella. Per i lotti interclusi si applicano le disposizioni delle leggi regionali n° 19/72 e n° 21/73.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come descritto nel giudizio di conformità l'immobile presenta delle irregolarità/difformità. Dalla lettura del contratto d'acquisto del 19/12/2007, fornito dall'esecutata, si evince che tale irregolarità/difformità era già presente all'atto d'acquisto, infatti si legge "...omissis composto da quattro vani, accessori e soppalco...omissis" inoltre nell'atto la parte venditrice dichiara: "...omissis la parte venditrice, ai sensi degli art. 4 e 76 del DPR 445/2000 previa ammonizione da me Notaio fatta sulle sanzioni previste dalla citata disposizione in caso di dichiarazione mendace, dichiara, ai sensi della legge n. 47/85 che quanto venduto è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia n. 11 rilasciata dal Comune di Francavilla di Sicilia in data 3 maggio 1990 e che è stata presentata al Comune di Francavilla di Sicilia in data 27 febbraio 1995, prot. n. 2045, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724...omissis". Di detta istanza, dopo approfondite ricerche presso l'UT del Comune di Francavilla, si è trovata sia l'istanza presentata dal precedente proprietario Panarello Santo che la successiva richiesta di integrazione documentale avanzata dal Comune in data 14/11/2005 a cui però non è seguita definizione della procedura di sanatoria. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Geom. Raffone conferma che tale procedura può essere completata con l'integrazione di quanto richiesto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CITIZITÀ MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato e ritirato copia presso gli enti coinvolti, si è verificata una diversa distribuzione degli spazi interni e costruzione di un soppalco con la realizzazione di due locali sottotetto con Hmax=2,20 m e Hmin=0,68 m sia nel locale camera che nel locale bagno. Il soppalco occupa l'area soprastante il bagno, disimpegno, porzione del soggiorno, porzione della cucina e la lavanderia. La sopra descritta area al di sotto del soppalco ha l'altezza pari a m 2,25. Il precedente proprietario ha presentato istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/1994 e smi prot. 2045 del 27/02/1995 senza mai completare l'iter, almeno da quanto accertato presso l'UTC, e non integrando quanto richiesto dal Comune di Francavilla di Sicilia con raccomandata alla parte del 16/11/2005 (vedasi allegati). Dal Colloquio avuto con il dirigente dell'ufficio tecnico Geom Raffone del Comune di Francavilla di Sicilia, l'opera può essere sanata previa integrazione della documentazione richiesta. Inoltre è presente un'apertura di collegamento con l'immobile limitrofo che dovrà essere chiusa. (normativa di riferimento: L. 724/1994 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCA per abitabilità: € 2.000,00
- Integrazione documentazione richiesta per Sanatoria e diversa distribuzione interna: € 2.500,00
- Chiusura varco con altro immobile non compreso nella presente procedura : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un soppalco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 500,00

La planimetria catastale risulta difforme in quanto non è presente il soppalco il quale, in base alla documentazione reperita, è realizzato dal precedente proprietario. Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria posta in arrivo Comune 27/02/1995 prot. 2045. Ad oggi non completata e per cui il Comune di Francavilla di Sicilia ha chiesto integrazione documentale. Dal Colloquio avuto con il dirigente dell'ufficio tecnico Geom Raffone del Comune di Francavilla di Sicilia, l'opera può essere sanata previa integrazione della documentazione richiesta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto riportato in conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri già contemplati nel giudizio di conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.

I costi relativi alla regolarizzazione sono stati inseriti nel paragrafo della conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi rispetto all'epoca di costruzione

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA REGINA MARGHERITA 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA DI SICILIA Via Regina Margherita 43, della superficie commerciale di 127,48 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

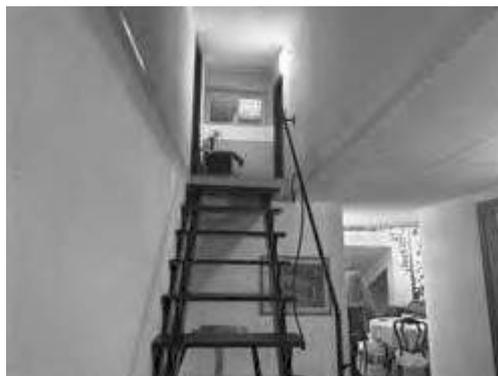
L'immobile, è sito in Francavilla di Sicilia in Via Regina Margherita, 43 e si trova all'ultimo piano mansardato di un edificio per civile abitazione e negozi composto da 4 elevazioni fuori terra. L'edificio è sprovvisto di ascensore e all'immobile si accede mediante scala condominiale. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, superata la porta di ingresso si accede direttamente al soggiorno, mentre alla destra troviamo il locale cucina con annessa lavanderia, proseguendo troviamo un comodo disimpegno da cui si accede al bagno, alle due camere e al soppalco (per quanto verificato presso l'UTC del Comune è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria). Il soppalco ospita una camera ed un bagno. Tutta l'area sotto al soppalco ha un'altezza di m 2,25, mentre il soppalco ha un'altezza variabile da Hmax = m 2,20 a Hmin = m 0,68. Per maggiori dettagli vedasi planimetria dello stato di fatto allegata.

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

- foglio 44 particella 1196 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA n. 43 FRANCAVILLA DI SICILIA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

buono 

superstrada distante 10

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al “Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle



"Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti. **Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato. Qualora l'Ill.mo Giudice dovesse ritenere necessario far redigere certificato APE, lo scrivente rimane a disposizione previa produzione del libretto impianti e registrazione degli stessi al catasto termico regionale (a cura di impresa idoneamente iscritta in appositi elenchi).**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
Balcone	5,60	x	25 %	=	1,40
Soppalco	27,60	x	80 %	=	22,08
Totale:	137,20				127,48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I:



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-francavilla-di-sicilia-messina-500421437.htm>

Descrizione: APPARTAMENTO posto al primo piano di una palazzina. L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, ha una superficie di 130 mq commerciali composto: Ingresso, salone, cucina, 2 camere singole, 1 camera matrimoniale, bagno e lavanderia.

Indirizzo: via Vincenzo Bellini

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 561,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30506567/>

Descrizione: L'immobile internamente è così composto: Ingresso su corridoio, ampio salone luminoso con accesso su balcone, due camere da letto (matrimoniali), servizio e cucina abitabile ed un comodo ripostiglio adiacente alla cucina.

Indirizzo: via Regina Elena, 104

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 448,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112843489/>

Descrizione: L'immobile è così composto: ingresso su grande disimpegno dal quale si accede alle 3 camere, ad una piccola cucina e ad un soggiorno di dimensioni generose. La casa dispone di un piccolo cortiletto.

Indirizzo: via Armando Diaz 14,

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106886007/>

Descrizione: Appartamento in ottime condizioni, composto da: ampio soggiorno con caminetto, cucina abitabile, comoda camera da letto con affaccio sulla via principale; grande bagno con angolo lavanderia.

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele 21,

Superfici principali e secondarie: 55



Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, Codice zona: B1, Destinazione: Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 582,50 pari a 582,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 561,54, €/mq 448,28, €/mq 680,00 €/mq 727,27, ed €/mq 582,50 (rappresenta il valore medio indicato dall'OMI) con una media di

€/mq $(561,54+448,28+680,00+727,27+582,50)/5 = €/mq 599,92$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,48	x	599,92	=	76.477,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.477,80
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.477,80
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato. Per la comparazione, lo scrivente Esperto Valutatore si è riferito alle recenti pubblicazioni su siti internet riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche unitamente ai prezzi di aggiudicazione all'asta di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Catania, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia, agenzie: Idealista, subito.it, casa.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	127,48	0,00	76.477,80	76.477,80
				76.477,80 €	76.477,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' parere dello scrivente, vista la natura dell'immobile l'impossibilità di dividere il compendio pignorato in due o più lotti.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.647,78
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.330,02

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:	€. 6.333,00
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:	€. 56.997,02

data 17/10/2024

il tecnico incaricato
Alessio Sacca'





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
ALLEGATO FOTOGRAFICO**

del 17/10/2024

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca'

CF: 5CCL5577R16F158H

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405874487

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@ingpec.eu

tecnico incaricato: Alessio Sacca'





Figura 1 Vista immobile dall'ingresso



Figura 2 Vista cucina





Figura 3 Vista vano porta abusivo da chiudere



Figura 4 Vista cucina





Figura 5 Vista cucina



Figura 6 Vista bagno





Figura 7 Vista camera da letto



Figura 8 vista camera da letto





Figura 9 Vista scale di accesso al soppalco



Figura 10 Vista bagno soppalco





Figura 11 Vista camera soppalco



Figura 12 Vista ingresso immobile





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

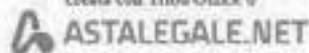
Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA ALLEGATO PLANIMETRICO

(PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO)

del 17/10/2024

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca'

CF: SCCL5577R16F158H

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405174487

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@astapec.eu



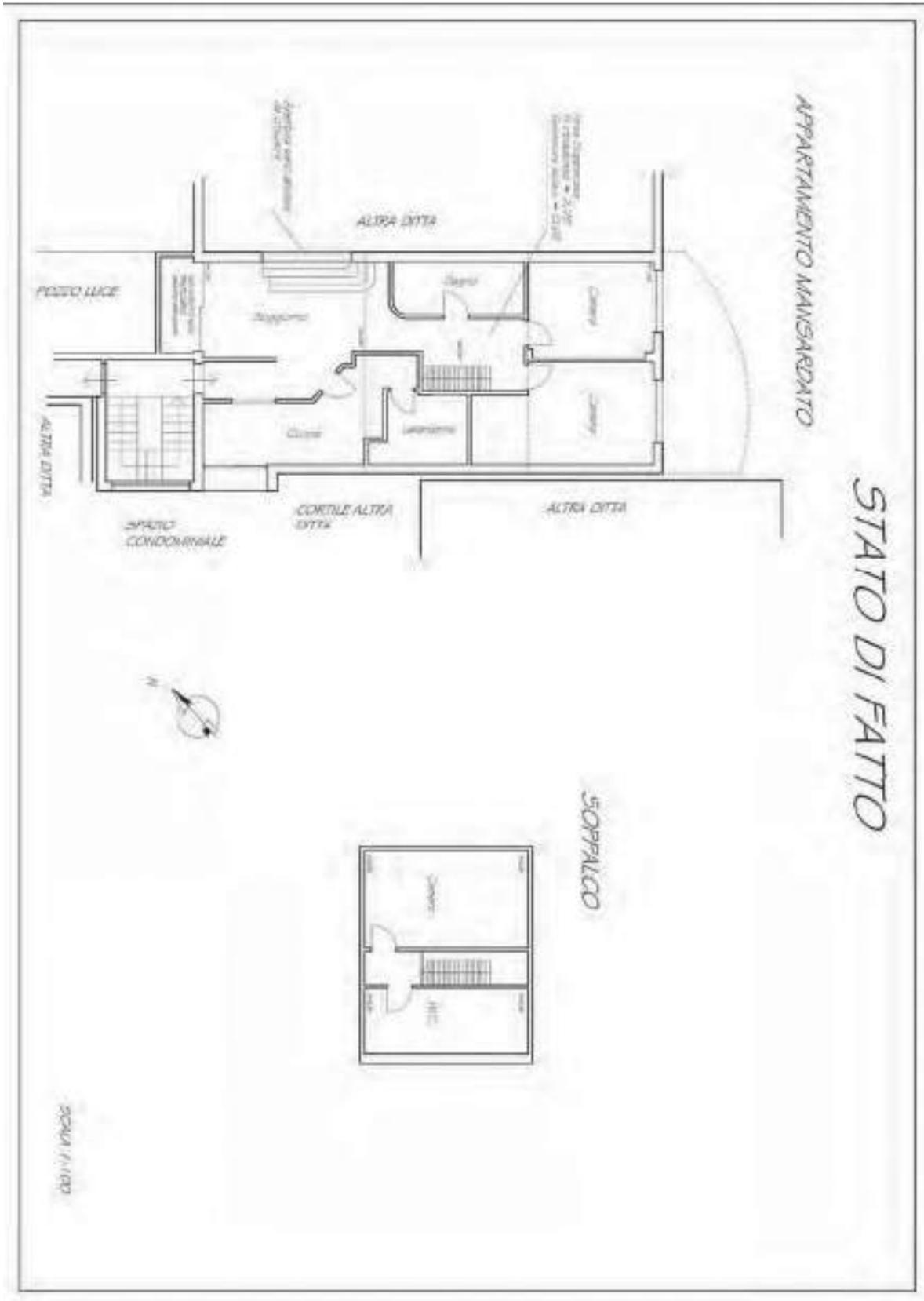


Figura 2 Planimetria Stato di Fatto (allegato fuori scala)





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**DOCUMENTAZIONE REPERITA COMUNE DI
FRANCAVILLA DI SICILIA**

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca'

CF.9CCL5577R16F158E
con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61
telefono: 3405874487
email: alessio.sacca@libero.it
PEC: alessio.sacca@mgpec.eu

tecnico incaricato: Alessio Sacca'





COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA

Prot. N. Reg. Conc. N. 11 Rep. N.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecentottanta ~~novanta~~ tre addi
del mese di maggio nella sede municipale del Comune
di Francavilla di Sicilia.

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata dalla Ditta , vedova

Cod. Fisc. nato a Francavilla Sicilia

il 22/1/1924 e residente in Francavilla Sicilia

Via Reg. Margherita N. 43

in data 10/6/1989 Prot. N. 4501 diretta

ad ottenere la concessione edilizia per demolizione, ricostru-
zione ed ampliamento di un fabbricato

da adibirsi ad uso di negozi-uffici-abitazione civile-

sull'area distinta al catasto al Fg 44 Part. 19-20 sita in

Francavilla di Sicilia - Via - ~~Piazza~~ Contrada Reg. Margherita

Accertato che il richiedente ha titolo per ottenere la suddetta
concessione, nella sua qualità di proprietaria

Visto il Progetto redatto dall'Arch. Antonio Bucchia-
rona

Visto che in merito l'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1989

ha espresso parere favorevole:

Visto che la C.E.C. nella seduta del 19/10/1989

con verbale n. -5- ha espresso parere favorevole;

Vista la delibera consiliare n. 82 del 22-12-1977 con la quale sulla base del D. A. Reg. le per lo Sviluppo Economico è stata stabilita la incidenza degli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/77;

Viste le leggi vigenti in materia;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione è stato determinato in L. 7.343.450= e viene rateizzato come segue:

1° Rata di L. 1.835.865= versata con Quietanza n. 794 del 27/4/90 — 2° - 3° - 4° Rata di L. 1.035.865= da

versare rispettivamente entro il sesto / dodicesimo / Dicottesimo mese dal rilascio della presente prestando cauzione Reale Mutua N. 35275 del 26/4/90;

Visto che il contributo sul costo di costruzione è stato determinato in L. 4.235.970= e viene rateizzato come segue:

1° Rata di L. 1.059.742= versata con Quiet. N. 796 del 27/4/90

2° Rata di L. 1.059.742= da versare entro il terzo mese in lavori

3° Rata di L. 2.119.484= da versare entro il due anni in lavori

prestando cauzione Reale Mutua N. 35374 del 26/4/90;

Vista la Quietanza N. 795 del 27/4/90 di L. 97.890= comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti previsti dall'art. 11 del R. E. C.;

Vista la ricevuta di versamento a favore della Cassa Nazionale Ingegneri ed Architetti N. _____ del _____ di L. _____;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale ed il Piano Regolatore Generale;

RILASCIA

alla Ditta _____

la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto allegato facente parte integrante del presente alle seguenti prescrizioni:

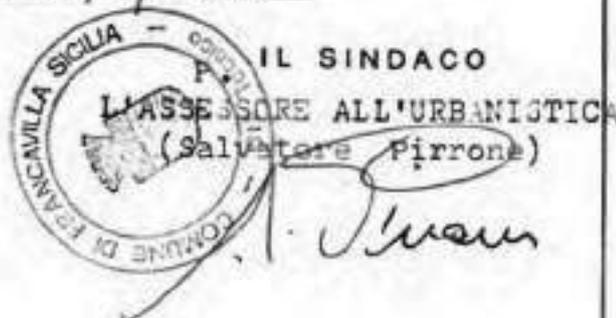
- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro mesi 12 dalla data della notifica della presente;
- 2) Denunciare all'Ufficio del Genio Civile di Messina l'inizio dei lavori ai sensi delle vigenti leggi ed in particolare all'art. 2 L.R. 15-11-82 n. 135;
- 3) Il termine per ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori;
- 4) La concessione e tutti i disegni di progetto dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo;
- 5) In applicazione all'art. 36 della L.R. n. 71/78 le aree servite all'immobile sono: La rimanenza dell'area di intervento non soggetta ad edificazione=
- 6) Ad ultimazione dei lavori previsti il proprietario dovrà presentare al Comune la denuncia di fine lavori;
- 7) Ogni altra prescrizione scaturente dall'osservanza del Regolamento Edilizio Comunale, del P.R.G., e dalle leggi regionali e statali in vigore.

Altre condizioni: I servizi igienici non aerati dall'esterno devono essere dotati di aereazione forzata==

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone, facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso le altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

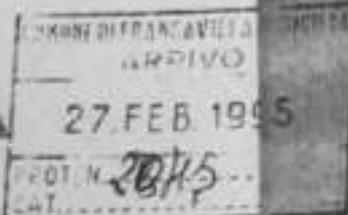
Francavilla di Sicilia, li

3/5/1990



comune di
FRANCAVILLA DI SICILIA

DOMANDA DI CONDOM EDILIZIO LEGGE
23/12/1994 n.724 art.39



ditta:

[REDACTED] nato a Francavilla di
Sicilia il 5/4/1954 ed avi residente in Via
S. Margherita n°47

Oggetto:

concessione in sanatoria per un soppello al
piano quarto mansarda di un immobile sito
nel Comune di Francavilla di Sicilia in via
S. Margherita n. 47



ITALIA

[Redacted]

PROVINCIA DI _____

PROVINCIA DI _____

ATTIFICAZIONE IN DOTTOCRIZIONE

Almeno dell'art. 20 della Legge 4/11/1984, 12 articolo che il dichiarante _____

identificato Massimo Ciarullo

ha, prima sottoscrizione della responsabilità penale, già stato sottoposto in caso di dichiarazione mendace, pena e
sottoscrittura in sua presenza la sua esatta dichiarazione.

in data _____ per _____

del _____ 29.2.1985

timbre (firma pubblica ufficiale)

[Handwritten Signature]

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE

785.000

Settecentoventacinquemila

CIC N. 255000

ENTE POSTE ITALIANE già Amministrazione P.T.

OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

Codice Fiscale PURSM554093555B

FRANCIVILLA
101 SICILIANA
E 000035000
45 20 MIL 200

Bollo del Ufficio PT

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA

Lire trecentotrentasettemila 337.000

dal c/c N _____

17072084
COMUNE DI FRANCIVILLA DI
SICILIA SERVIZIO DI TESORERIA
CROCE FRANCIVILLA
eseguito da _____
residente in _____



COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA

Settore Urbanistica

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

OGGETTO: Integrazione istanza di sanatoria - Legge n. 724/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Pratica Prot. N° 2045 del 27.02.1995

Ubicazione abuso Via Regina Margherita n. 43

Alla DITTA [REDACTED]
Via Regina Margherita n. 43
FRANCAVILLA DI SICILIA

In riferimento alla domanda di sanatoria edilizia di cui in oggetto, al fine di poter definire l'istruttoria della pratica, la S.V. dovrà produrre entro trenta giorni dal ricevimento della presente, ai sensi dell'articolo 39 e successive modifiche ed integrazioni della legge 23 dicembre 1994 n. 724, la documentazione appresso indicata:

- Titolo di proprietà o titolo equivalente
- Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile per il quale si chiede la concessione
- Disegno architettonico in triplice copia delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, evidenziando in esso l'abuso e distinguendo, qualora ne ricorra il caso le diverse tipologie di abuso denunciate
- Certificazione di residenza storico
- Copia della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 1993

SI AVVISA CHE LA MANCATA PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI RICHIESTI ENTRO IL TERMINE ASSEGNATO, COMPORTA LA IMPROCEDIBILITA' DELLA DOMANDA E IL CONSEGUENTE DINIEGO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA PER MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE, ai sensi dell'art. 39, comma 4, della Legge 24/12/1994, n. 724, così come modificata dalla L. 662/1996, art. 2 comma 37, lettera d.

L'Ufficio si riserva, in ogni caso, la facoltà di richiedere ulteriore documentazione

Si comunica che l'Ufficio Condono Edilizio è aperto al pubblico nei giorni di Lunedì e Giovedì, dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Si comunica, altresì che il Responsabile del procedimento è il Geom. Antonino Spitaleri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Antonino Spitaleri





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DOCUMENTAZIONE REPERITA GENIO CIVILE

DI MESSINA

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca'

CF. 9CCLSS77R16F158E

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405874487

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@ingpec.eu





REPUBBLICA ITALIANA

Regione
Siciliana

[REDACTED]

EX

[REDACTED]

Francavillotti Sicilia

Vol 4298/5



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

Messina, 11

Sez. 5
Prot. N° 36220
Allegati:

ALLA DITTA: [REDACTED]

Via Regina Margherita, 43
FRANCAVILLA DI SICILIA

e p.c.

AL SINDACO DEL COMUNE

di FRANCAVILLA DI SICILIA

OGGETTO: Legge 2/2/1974 n°64, art.28 -
Comune di Francavilla di Sicilia.
Lavori di costruzione di un f.to con struttura in c.a. costituito da due corpi (A+B)
entranti a quattro elev. f.t. più piano interrato su via Regina Margherita.

Autorizzazione ex Legge 64/74
in data 17-Agosto-1990 N° 11283

Ditta: [REDACTED]

Progettista: Arch. Antonio BUCCHIAIONE
Calcolista: Ing. Gaetano CONSALVO
Costruttore: DI. FRA. s.p.a. Via Fatti G. & G. Forte, 12 CATANIA
Direttore dei lavori: Ing. Giuseppe MONTALTO
Collaudatore: Ing. Placido Maria MONTALTO.

L'INGEGNERE CAPO

VISTO:

- la domanda della ditta in oggetto;
- la relazione a struttura ultimata redatta in data 25-1-1993 del Direttore dei Lavori Ing. Giuseppe MONTALTO
- il certificato di collaudo statico redatto in data 13-3-1993 dal Collaudatore Ing. Placido Maria MONTALTO.

CONSIDERATO:

- Che la relazione ed il certificato di collaudo prodotti attestano la conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

CERTIFICA

Che i lavori in oggetto, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla Legge 2/2/1974 n°64.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della legge citata.-

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra Trabontana)

ke
Francesca
11/11/90

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
DI MESSINA

COLLOCAZIONE
VECCHIA
NUOVA

6298/5

OGGETTO

Richiesta ritiro atti d'archivio per visione.

COMUNE

FRANCAVILLA di Sicilia

DITTA



PROGETTO

Ricostruzione e Ampliamento
fabbricato via R. Margherita

DATA/PROT.

13/6/90 N. 17283

MOTIVO
RICHIESTA

ESAME PER CONTENZIOSO

IL RICHIEDENTE:

Perusato ing. Francesco

FIRMA:

Si autorizza

L'ING. DIRIGENTE TEC. SUP.

(Pollicino Raffaello)

MESSINA

30.05.1999

CONSEGNATO

A:

IL

06/6/91

RITIRATO

DA:

IL

SEZIONE V

17/10

Mod. 12 s. c. R. S.

Art. 28



REPUBBLICA ITALIANA

Regione
Siciliana

FRANCAVILLA

Ditte:



VIA REGINA MARGHERITA

[Handwritten signature]

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
M E S S I N A

Messina, 14/01/1993

Sezione R.C.A.
Prot. N° 28338
Allegati:

- Alle ditte: [REDACTED]

Via Regina Margherita, n° 43

Francavilla di Sicilia

Risposta al foglio N°
del

OGGETTO: Legge n° 1086 del 5/11/1971 - Art. 5 - 7
Comune di Francavilla di Sicilia
Progetto - ricostruzione di un fabbricato in c.e.
sito in Via R. Margherita

DITTA: [REDACTED]

Con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge
1971/1086 relativamente alla costruzione in oggetto indicata, si
trasmette:

- ~~Relazione a struttura ultimata redatta dal direttore dei lavori;~~
- Certificato di collaudo.-

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra Trapaniana)



RELAZIONE DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A. DELL'EDIFICIO SITO IN FRANCAVILLA DI SICILIA (ME) Via Reg.

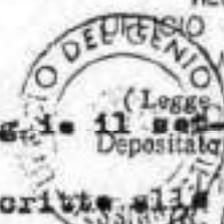
Margherita n°43, a quattro elevazioni f.t.

POSIZIONE n° 17283 L. C4. L. 1086/71 n° P. 31203 del 15.11.90.

DITTA PROPRIETARIA: [REDACTED] Via Regina Margherita

n°43 Francoavilla di Sicilia (ME).

REGIONE SICILIANA
ORSO DEL GENIO CIVILE
MESSINA



L'anno 1993 il giorno 13 del mese di Maggio il sottoscritto

(Legge 6-11-1971 N. 1088)

Depositato il 13 SET 1993

ingegnere PLACIDO MARIA MONTALTO iscritto alla

INGEGNERIA
[REDACTED]

Ordine degli Ingegneri della prov. di Catania al n°

IL COLLAUDATORE

381, su incarico della Ditta Proprietaria e quale

collaudatore in carica si accinge a compilare

la seguente relazione di collaudo delle strutture in

c.a. della costruzione in oggetto. Premesso che le

edificazioni è suddivise in due corpi entrambi con quat-

tre elevazioni f.t. oltre un piano interrato, il gior-

no 7 del mese di Maggio mi sono recato sul luogo dove

vergo la costruzione per procedere alle operazioni

di collaudo. Preliminarmente ho eseguito un esame

macroscopico di tutta la struttura rilevando la

assenza di difetti apparenti, fessurazioni, crepe,

lesioni ed altre. Ho quindi eseguito un controllo

sclerometrico della struttura con ripetute battute

sulle travi e sui pilastri; tali battute hanno confer-

mato i risultati delle prove eseguite sui provini



Firmato Da: ALESSIO SACCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6134d636ccca432f822356267149f2404

dal laboratorio SYSTEM GEOLOGICAL SURVEYS, s. di. con-
seguenza una rispondenza delle qualità del calcestruz-
zo a quelle previste dal progettista della struttura
in c.a. dett. Ing. GAETANO CONSALVO nei calcoli
depositi all'Ufficio del Genio Civile di Messina
il 13/6/90, pos. n° 17283. Per la prova di carico he
scelte il solaio del primo piano del corpo A compresa
tra i pilastri 2/3/8/9 di luce L=5,20 m; il sovracca-
rice di calce è stata di 200Kg/mq. ed è stata realiz-
zata su di una striscia di larghezza pari a 2,00 m,
con sacchi di cemento. Al quadrante del flessimetro
posto al di sotto della mezzera del solaio considera-
te in corrispondenza della striscia caricata si sono
effettuate le seguenti letture: - prima del carico
0,00; a metà del carico 0,005; a carico completo 0,008;
dopo 24 h 0,008. Ha fatto quindi scaricare il solaio,
lentamente; ed alla fine la lettura era di 0,000 essen-
do stata totale il "ritorno" del solaio. Il giorno 11
del mese di Maggio sono ritornate sui luoghi per
procedere ad una ulteriore prova di carico, ed he
scelte il solaio sito al 2° piano del corpo B compre-
so tra i pilastri 2/3/5/6 di luce L= 4,40 m. Le qua-
lità ed i criteri di carico sono quelli descritti
nella precedente prova di carico. Al quadrante del
flessimetro si sono fatte le seguenti letture:



- prima del carico 0,000; a metà del carico 0,009; a
 - carico completo 0,010; dopo 24 h. 0,010. Ho fatto
 - quindi scaricare lentamente il selcio e alla fine
 - la lettura era di 0,000, essendo stata totale il
 - "ritorno" del selcio; pertanto in entrambi i casi non
 - si sono rilevate frecce residue. Poiché, nelle sopra-
 - descritte condizioni di carico i selci dovrebbero
 - assumere rispettivamente delle frecce teoriche cal-
 - colate con la ben nota formula della S.d.C.:

$$F_t = \frac{ap L^4}{384EJ}$$

per cui $F_t = 6 \text{ mm}$ e $F_t = 3,10 \text{ mm}$
 - rispettivamente. Dal confronto di tali valori con
 - quelli ricavati dalle letture sul quadrante del
 - flessimetro si ha che i valori delle prove sono
 - minori di quelli teorici e quindi si deduce il buon
 - comportamento stato-elastico dei detti selci. Conside-
 - rate che nei due casi delle prove effettuate non si
 - sono predette deformazioni statiche e che le frecce
 - reali sono minori di quelle teoriche, si può affermare
 - che le prove hanno dato esito soddisfacente. Di con-
 - seguenza il sottoscritto Cellaudatore vista anche la
 - certificazione esibita:

- Concessione Edilizia n° 11 del 3/5/90.
- Relazione a struttura ultimata del 25/1/93 del
 Direttore dei Lavori.
- Certificati di prova sul calcestruzzo e del ferro



Ritiene opportuno collaudare, come in effetti collauda, il fabbricato in c.a. di cui in oggetto, con esiti ampiamente positive. Il sottoscritto dichiara altresì di non avere partecipato alla progettazione né alla direzione dei lavori né alla calcolo della struttura in c.a. del fabbricato, né in alcun modo alla realizzazione degli stessi, e di essere iscritto all'Albo degli Ingegneri da oltre 10 anni. Le strutture sono pienamente rispondenti al progetto di calcolo depositato presso Cedeste Spett.le Ufficio del Genio Civile di Messina nonché ai dettati di cui alla L. 2/2/74 n°64 nonché ai D.M. in materia di costruzioni in zona sismica.

Si allegano alla presente relazione di collaudo:

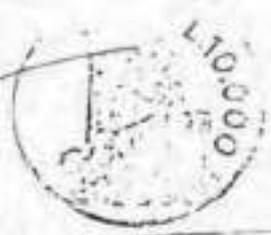
- Relazione a struttura ultimata, in copia.
- Certificati delle prove, in copia.

CATANIA li..... 1983

IL COLLAUDATORE

[Handwritten signature]





PROGETTO PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED
 AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO SITO IN FRANCAVILLA (ME)
 VIA REGINA MARGHERITA N° 43, a quattro elevi; fuori terra.

POSIZIONE N° 17283

PROPRIETARIO: [REDACTED] Via Regina Margherita
 n° 43 Francavilla di Sicilia (ME).

ESPR. SINDI. PRA. s.r.l. Via Fratelli G. e G. Forte
 n° 12 Catania.

REGIONE SICILIANA
 UFFICIO DEL GENIO CIVILE
 174

PROGETTISTA: Arch. ANTONIO BUCCHIARONE - ME

Legge 2-11-1971 (n. 1086)
 Deposito del 2/11/1993

CALCOLISTA: Ing. GABRIANO CONSALVO - ME

L'INGEGNERE CAPO
 (B. Nascimben Zecchi)

DIRETTORE DEI LAVORI: Ing. GIUSEPPE MONTALTO - ME

RELAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI a struttura ultimata, in data 15/1/93.

Struttura ultimata della opere in o.a., per come prevista dalla 5.5/11/71 n° 1086 art. 4 e 6, relativi al progetto esecutivo delle strutture in o.a. presentate all'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 13/6/90 con conseguente autorizzazione in data 17/3/96 prot. n° 17283 ai sensi della L. 2/74 n° 64.

[Handwritten signature and stamp]

NOTE DELLA COLON. D-I S. VERRI.

I lavori di cui sopra sono stati eseguiti in conformità ai calcoli ed agli esecutivi depositati presso l'Ufficio di Genio Civile di Messina ed in osservanza delle prescrizioni di volta in volta emanate dalla

Direzione dei Lavori. Sono state rispettate le norme tecniche per la esecuzione delle opere in c.a. normale dettate dal D.M. 26/3/80 e succ. modif. ed integraz. nonché le norme contenute nel D.M. 12.2/82 e succ. modif. ed integraz. con relativo ampliamento delle norme tecniche riferentesi ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni, dei carichi e dei sovraccarichi, ed ancora del D.M. 27/7/85 e del D.M. 24/1/86 e succ. modif. ed integraz. Il deposito degli elaborati di calcolo da parte della Impresa DI.FRA.s.r.l. appaltatrice esecutrice dei lavori è avvenuto in data 18/10/90 ai sensi della L. 5/11/71 n° 1086 con conseguente restituzione, con avvenuta deposito, in data 15/11/90 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina. La notizia del collaudatore in corso d'opera è stata comunicata all'Ufficio del Genio Civile di Messina dalla proprietaria Sig.ra EL MONO ALFIA, con rec. n° 3045 del 3/10/99. Sono state osservate tutte le norme e prescrizioni previste dalla legge sul disarmo delle strutture in c.a. nonché le norme relative alla sicurezza e prevenzione degli infortuni. Per la struttura in c.a. è stata impiegata cemento tipo 325 e 425 con dosatura 300 e con Rbk = 250 Kg/cmq e barre steel in acciaio nervate del tipo FeB38k. Prelievi sui getti sono stati

effettuati sia in fondazione che in elevazione in
relazione alla gettata di selai, travi, pilastri. I pro-
vini normalizzati sono stati inviati presso la
SYSTEM GEOLOGICAL SURVEYS di Catania. I certificati
con l'esito delle prove sono allegati alla presente
relazione. Le barre di acciaio sono certificate dal
lab. Sper. Politecnico di Torino al fornitore; copia
della certificazione è allegata alla presente relazione.

Il terreno di fondazione è costituito da un deposito
di tipo alluvionale, eterogeneo, incoerente, a granulome-
tri fini di colore bruno; in superficie è presente
una fascia di alterazione in suolo agrario di 1 - 1,5
metri circa; in allegato si evincano dalla
relazione geologica redatta dal Dott. SALVATORE TORISI
geologo, depositata peraltro contestualmente agli

elaborati di cui sono relativi alla struttura in c.a.
La fondazione è costituita da travi reverse concate-
nate poggianti su di un massetto in calcestruzzo
del tipo 325/250. La struttura pertanto è costituita
da uno scheletro di travi e pilastri, tutti concatenati,
in modo da formare maglie chiuse in talea sia in
verticale sia in orizzontale, nonché da selai in
latera concate alternate del tipo tradizionale. Per la
confezione del calcestruzzo è stata adoperata sabbia
vulcanica e pietrischette dell'Ente con dosatura a

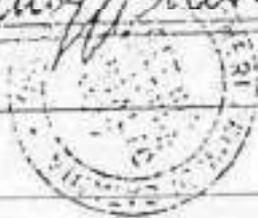
Kg 300 di cemento tipo 325 e 425, per ogni cc. In ogni
caso il valore dell' Rbk. è sempre stato maggiore di
250 Kg/cmq. Le prove di laboratorio hanno dato buoni
risultati come peraltro si evince dagli allegati
certificati. Infine è stata effettuata una prova di
carico per ogni solcio che ha permesso di riscontrare
il buon comportamento della struttura in c.a. con la
rispondenza a quanto evidenziato nei calcoli in c.a.
nonché a prevista dalla vigente normativa applicabile.
La struttura in c.a. è stata ultimata in data

15/1/93.

CATANIA li 25/1/93

In fede

Ing. Raffaele...



Alli' Imp. Capo del Genio Civile

Memoria

oggetto: Integrazioni alle relazioni di

Art. 28 Sept 2/c/74 no 64

D. No

Comune di Francavilla, Be Ne

Theodorico [redacted] in risposta

alla nota letta del 30/9/84 con Prot. no

30855 invia a Coduto Sp. G. Uff. e

una copia delle relazioni e Indiriz. Ultimati

con Callando e una copia della Decisa

di Incepcioni attendente la pop. di

Francavilla di 14/10/84 con [redacted]

10/5/84
17 OTT 1994
[Signature]

REGISTRATO

UFFICIO GENIO CIVILE
* 17 OTT 1994 *
NUMERO 30855

Cap 4
[Signature]





Regione Siciliana
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MESSINA

[Handwritten mark]

Risposta a _____

del _____

Gruppo Sez 5^e N. di prot. 30855

OGGETTO: Legge 22-76 n. 64 - Richiesta certificato di conformità A.1.202.66/74 f.to in co.
in via Regina Margherita del Comune di Francavilla di Sicilia - Sic. [Redacted]

Allegati N. _____

02

Alta alla: [Redacted]
via Regina Margherita, n.3
FRANCAVILLA DI SICILIA

Ad integrazione della richiesta di cui all'oppo 10,
costata sotto dove produrre a quest'Ufficio copia della
relazione a struttura ultimata e copia del collaudo regolar-
mente depositati ai sensi dell'art. 5 e 7 della legge 5-11-71
n. 1086.

E' necessario inoltre, produrre documenti atti a
dimostrare la titolarita' della richiesta comunicata.

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra *[Signature]*)

[Handwritten signatures]



1298/5

ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI
MESSINA -

IL SOTTOSCRITTO [REDACTED] NATO
A FRANCAVILLA DI SICILIA IL [REDACTED] E IVI
RESIDENTE IN VIA REGINA MARGHERITA N° 43
NELLA QUALITA' DI EREDE DELLA SIGRA [REDACTED]

[REDACTED] NATA A FRANCAVILLA DI SICILIA
IL [REDACTED] SUA' TITOLARE DELLA CONCESSIONE
EDILIZIA N° 11 DEL 03-05-1990 RILASCIATA
DAL COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA PER
LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN P.A. PER
CIVILE ABITAZIONE IN VIA REGINA MARGHERITA
N° 43

Sex 5
5 SET 1994
[Signature]

CHIEDE

IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' ALLE NORME SISMICHE
CHE PREVISTO DALL'ART 28 DELLA LEGGE 22/72
N° 64 SULLA SCORTA DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO
REGISTRATO ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE
DI MESSINA IN DATA 13/9/93 IN RIFERIMENTO
AGLI ELABORATI DI CALEOLO BI EVI ALLA POS.
31203 DEL 15/11/90

OFFICIO DEL GENIO CIVILE
- 5 SET 1994
NUMERO 30855

FRANCAVILLA SIC. 31-08-94

Con Osservanze
[REDACTED]

Prop. 4/1
[Signature]
Pecora
9/9/94
[Signature]

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

Messina, li

Sezione *X5*
Prot. N° 14020

- Al SINDACO del COMUNE di

FRANCAVILLA di Treviso

(Rif. nota n° ~~302~~)
Allo Procuratore della Repubblica
~~- Al PROSECUTORE -~~ di la Pretura Circondariale
di Messina

OGGETTO: Segnalazione di violazione alla Legge 2/2/1974 n°64 -

DITTA: XXXXXXXXXX abitante in Via Regina Margherita, 43

E' pervenuta la segnalazione, diretta anche a codesto Comune ~~che si allega in copia~~, circa presunte violazioni alle norme di edilizia antisismica da parte della Ditta in oggetto.

Invito pertanto la S.V. a volere disporre accertamenti, ai sensi della Legge 2/2/1974 n°64, ed a trasmettere il relativo "processo verbale" a questo Ufficio per i successivi provvedimenti di sua competenza.-

Si raccomanda la massima urgenza, trattandosi di lavori che possono arrecare pericolo alla pubblica incolumità.

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra Tramontana)

Firma
Fare riferimento
llh

P.A./

Fatto sopralluogo e constatato da me scritto alcune irregolarità di pericolo; il fabbricato è in stato di ultimazione. 23/9/91
Firma



COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA

PROVINCIA DI MESSINA

UFFICIO TECNICO

Cod. Fisc. e P. IVA 00159650837

TEL. (0942) 98.20.89

Prot. Nr. 890/3917

Rep. 4

OGGETTO : Accertamenti crollo muro di confine fabbricato Silvestro
in Via Reg. Margherita

27 MAG 1991
Scott.
5

Sex 5°
18 MAG 1991

e p.c.



- Sig. SINDACO SEDE
- Ufficio del Genio Civile MESSINA
- Procura Repubblica MESSINA
- PRETURA FRANCAVILLA SICILIA
- Carabinieri FRANCAVILLA SICILIA

A seguito telegramma Prot. 3917 il sottoscritto Geom. Gaetano Grasso, Capo dell'Ufficio Tecnico Municipale, si è recato in data 15/5/1991 insieme ai VV.UU. Licciardello e Cardile presso il fabbricato di proprietà del [redacted] sito in Via Reg. Margherita nr. 45 ed ha constatato che durante lo scavo del terreno di proprietà della ditta [redacted] per la realizzazione di uno scantinato è crollato una parte del muro che divide le due proprietà.

Alla presenza continua dei tecnici e dei legali delle parti si è proceduto ad una accurata verifica delle fondazioni del fabbricato e si è stabilito che i lavori per l'esecuzione delle fondazioni e della parete armata (così come autorizzati dal Genio Civile di Messina) sono sufficienti ed idonei a risolvere il problema e scongiurare ulteriori crolli.

Il sottoscritto pertanto ha sollecitato la ditta [redacted] rappresentata dal figlio ad eseguire detti lavori con assoluta urgenza in modo da consolidare in tempi brevi e definitivi il fabbricato Silvestro.

Si precisa che le opere in corso di esecuzione, nel tratto interessato, sono conformi alle prescrizioni di cui alla Concessione Edilizia Nr. 11 del 3/5/1990.

Tanto si doveva.

Francavilla di Sicilia, li 15/5/1991

H.B. Accertare collegamento
Cantaro e P. Ve. Pavullo Souti
For. Spadaro



COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA
UFFICIO TECNICO

Fotografie allegate alla relazione dell'Ufficio
all'oggetto " Accertamenti crollo muro di con-
fine fabbricato Silvestro in Via Reg.Margherita.-
Francavilla di Sicilia, li 15/5/1991



2
15 MAG 1991

C2C MEY845 TMNA155 37
FRANCAVILLADIBICILIA 145/130 15 0915

6971

GENIO CIVILE
VIA REGINA MARGHERITA

II. COSTRUTTORE SILVERIO GIOVANNI PROPRIETARIO FABBRICATO
A. QUANTITÀ
ELEVAZIONI IN FRANCAVILLA SICILIA VIA REGINA MARGHERITA
45 AL COM. INC.
IN TERRA [REDACTED] I. ABITANTE IN VIA REGINA MARGHERITA

REDAZIONE DEL 15 MAGGIO 1991 NELLE ORE 10.45 IN DIPENDENZA
DELLA LAVORAZIONE
CONFERMA DEL PROIBITO RICORSO PER LA REALIZZAZIONE DI UNO
SCANDALATO
IL FINE DEL MURO SUL COMPLETO [REDACTED] E [REDACTED]
IL
MURO DI CUI L'INTERO LAVORO IN [REDACTED] DI LAVORO CON CUI
IMPERATIVA AL FINE DI SCOMPAGNARE I [REDACTED] PERICOLO
DI [REDACTED] DEL
FABBRICATO A QUATTRO ELEVAZIONI DEL MOTTORINO PER CUI
EVIDENZIATO
DA UN TECNICO DI PRODUZIONE CHIEDESI IMPERATIVAMENTE
LAVORI ED
ADOTTARE [REDACTED] URGENTISSIMI TRAME ALL'USCITA
E L'EVENTUALE
RISERVA
LA PRESENTI DENUNCIA È INVIATA AL TRIBUNALE FRANCAVILLA
GENIO CIVILE E
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA
★ [15 MAG 1991] ★
NUMERO 14020

15 MAG 1991
[Signature]

18 MAG 1991
[Signature]

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

REGISTRATO

Messina, 11 117 APR

Sez. 5^a
Prot. N° 17883
Allegati 1 progetto

- Al SINDACO DEL COMUNE
di FRANCAVILLA BI SICILIA
e p.c. - Alla DITTA [REDACTED]
VIA R. MARCHETTA, 43
FRANCAVILLA BI SICILIA

(Risp. al foglio N° del)

OGGETTO: Legge 2/2/1974 n°64 - ART. 4 L. 5/11/1971 N. 1086
Lavori di RICOSTRUZIONE FABBRICATO IN C.A. CON DUE
CORPI (A & B) ENTRAMBI A QUATTRO ELEV. F.T. PIU'
PIANO INTERRATO

DITTA: [REDACTED]
Progettista: ARCH. ANTONIO BUCCHIARONE ING. GAETANO CONSALVO
Costruttore: LAVORI IN ECONOMIA
Direttore dei lavori: IN. GIUSEPPE MONTALTO

Effettuato il controllo sulla rispondenza degli elaborati alle norme sismiche, si trasmette il progetto dei lavori suindicati, munito dell'autorizzazione all'inizio dei lavori ai fini dell'art. 18 della Legge 2/2/1974 n°64, perchè si provveda a consegnarlo alla Ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, a concessione edilizia rilasciata e dopo accertata la corrispondenza con il progetto presentato a codesto Comune.

Nell'esecuzione dei lavori la ditta interessata è tenuta:

- a rendere salvi i diritti dei terzi;
- ad osservare le leggi in oggetto indicate e relativi DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche;
- a presentare denuncia ai fini dell'Art. 4 della Legge 5/11/1971 n°1086;
- ad osservare le norme di cui alla Legge 5/11/1971 n°1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- a comunicare tempestivamente il nominativo e la residenza del costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti.-

P.A. [Signature]

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra Tramontana)
[Signature]

Vol. 4298/5

Spett.le Ufficio del Genio Civile
Messina

Oggetto: LAVORI DI RICOSTRUZIONE FABBRICATO in C.A.
Via R. Maglietta N° 43 - FRANCAVILLA S.
PROV. 17283 del 17/8/90

Il Sottosegretario [redacted] nato a
FRANCAVILLA di Sicilia il [redacted], Titolare del
las Consommazione Edificatoria N° 11 del 3/5/90
per la demolizione e ricostruzione di un fabbrico
cato in C.A. in Via R. Maglietta N° 43 nel
Comune di Francavilla di Sicilia, con autorizzazio
ne di Codesto Spett.le Ufficio del Genio
Civile PROT. N° 17283 del 17/8/90, Communi
ca con la presente di aver appaltato i lavori
in oggetto alle ditte "DI. FRA. Scl' di Di
FRANCA DOMENICO, con sede legale in Via G. e
G. FORTI N° 12 - Catania, iscritte al N° 2088
del registro Societa' Tribunale di Catania.
Comunica altresì di aver nominato que
le collaudatore in corso d'opera per la
struttura in C.A. l'ing. ROBERTO PETERBO
iscritto all'albo degli Ingegneri al n° 381
della prov. ex Catania ai sensi delle legge
5/11/71 N° 1086

OFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA
★ [- 6 OTT 1990] ★
NUMERO 27800

Tron
M

Sec 5

- 6 OTT 1990

Don Dm Wayne



Francisco S. 3/10/90





SPETT.LE UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI: MESSINA

e p.c. AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI: FRANCAVILLA SIC.

OGGETTO: LEGGE 5/11/1971 nr. 1086 art.4

LEGGE 2/09/1982 nr. 64 art.17

D.M. 24/01/1986

DITTA: DI MARCO ALFIA.-

CONCESSIONE EDILIZIA: nr. 11/90 relativa alla demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito in via Regina Margherita, in Francavilla Sicilia.-

La sottoscritta [redacted]; residente in via Regina Margherita nr. 43 a Francavilla Sicilia, in qualità di titolare della concessione edilizia 11/90, in ottemperanza a quanto previsto dalle leggi in merito:-

===== C H I E D E =====

A Codesto spett.le Ufficio il NULLA-OSTA per l'inizio dei lavori di cui alla suddetta concessione edilizia ai sensi delle leggi vigenti.-

Si elencano qui di seguito il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore e del collaudatore.=====

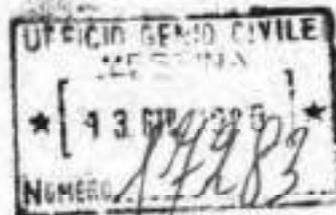
COMMITTENTE: [redacted] via R.Margherita 43, Francavilla.

PROGETTISTA: Arch. ANTONIO BUCCHIARONE, Messina.-

CALCOLISTA: Ing. GAETANO CONSALVO via Roma nr.33 Francavilla S

DIRETTORE DEI LAVORI: Ing. GIUSEPPE MONTALTO, Catania.-

COSTRUTTORE: LAVORI IN ECONOMIA =====



Leg. 5

1/11/1990

STOP
6/12

COLLAUDATORE: Ing. PLACIDO MARIA MONTALTO, Catania.-

Alla presente si allegano in duplice copia:=====

-Progetto e relazione tecnica.

-Calcoli di stabilità e disegno delle armature.

-Relazione geologica.

-Relazione geotecnica.

-Carpenterie, calcoli ed esecutivi di solai, balconi e scala.

Fracavilla di Sicilia, li /06/1990

con osservanza



PROGETTO

PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 16/2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO, DI UN FABBRICATO SITO AL N°43 DELLA VIA MARGHERITA DEL COMUNE

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - MESSINA
DI FRANCAVILLA DI

SICILIA (ME). - in data 13 GIU. 1990

ai sensi della legge D. 11-10-1977 n. 1080 e di autorizza

l'inizio dei lavori ai sensi della legge 2-2-1974 n. 84

o con riferimento alla nota di parti date e numero.

Messina, li 13 GIU. 1990

DITTA PROPRIETARIA
DI [REDACTED]

L'INGEGNERE CAPO
(R. Napoli-Trapani)

Valerio

progettista:
arch. bucciarone

[Signature]

IL D. LL.

[Signature]

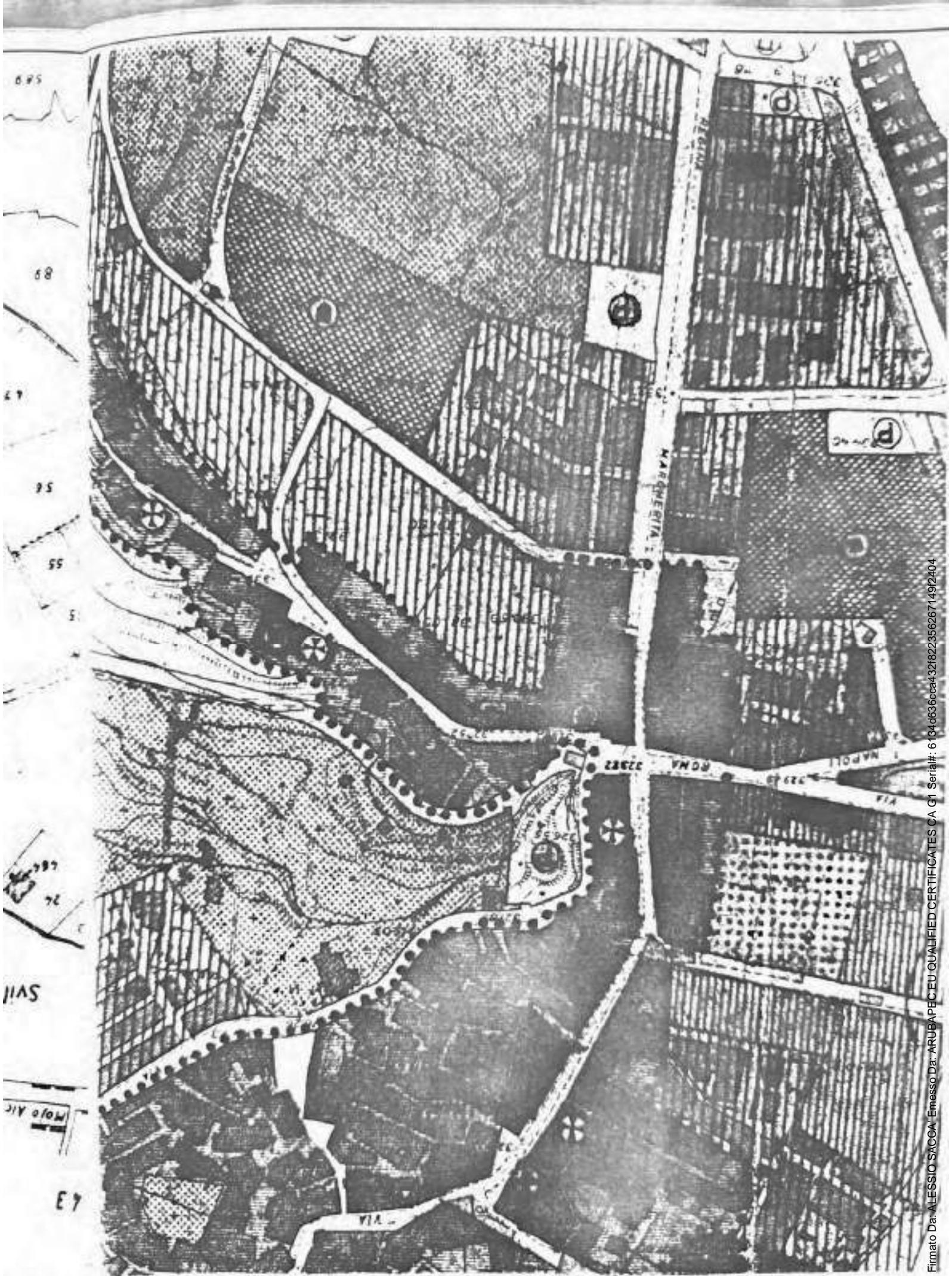
visto il celebrato
[Signature]

[Signature]



COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA - FOGLIO 44 PART. 19-20. RAPPI: 2000

Firmato Da: ALESSIO SACCA - Empresa D. A. RUBARECO - COALIFIED CERTIFICATES CA, G1, Serial#: 6134d666cda4321822366267149f240

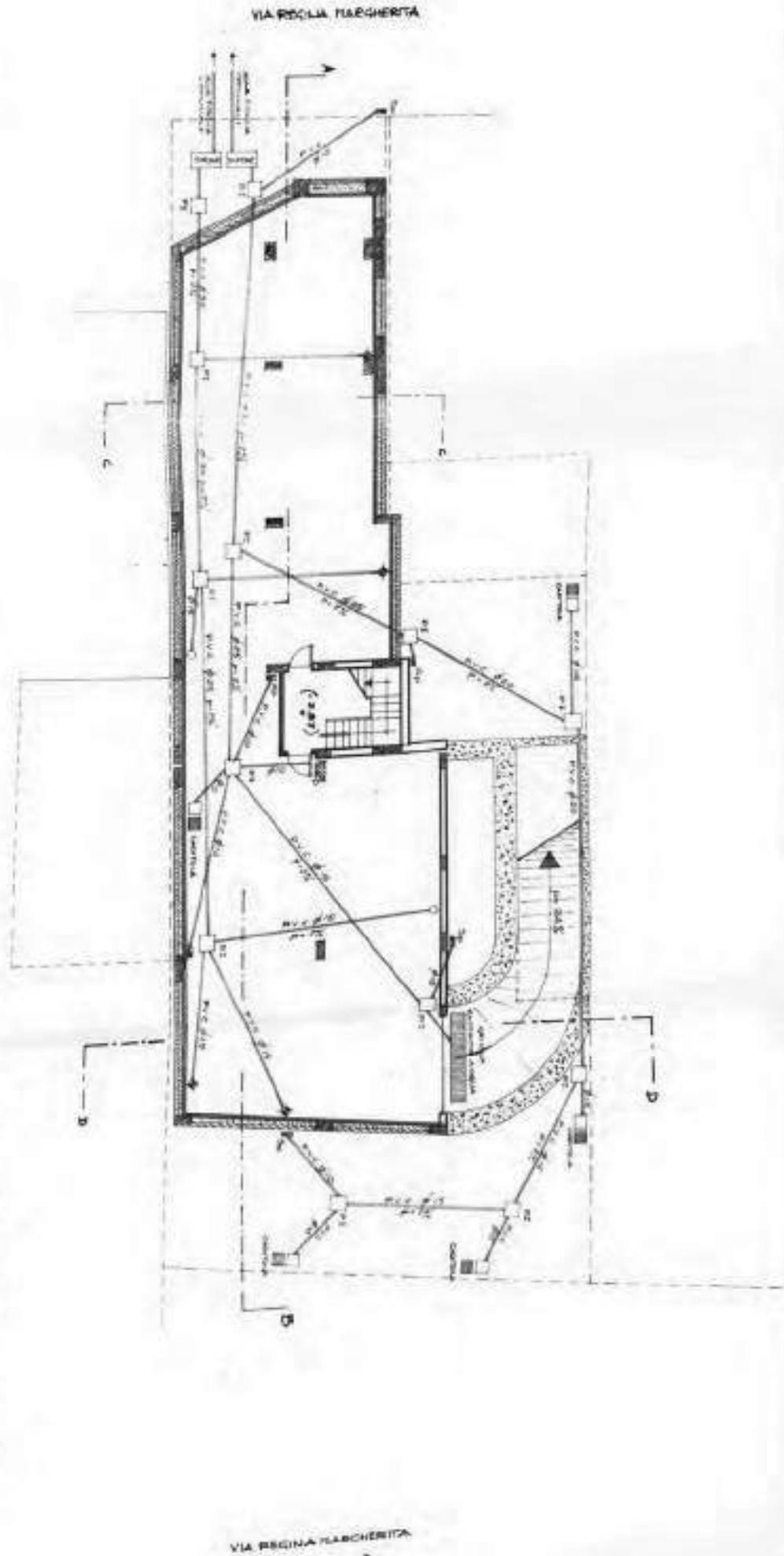


RAPPI-2000 STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE - RAPP. 1/2000

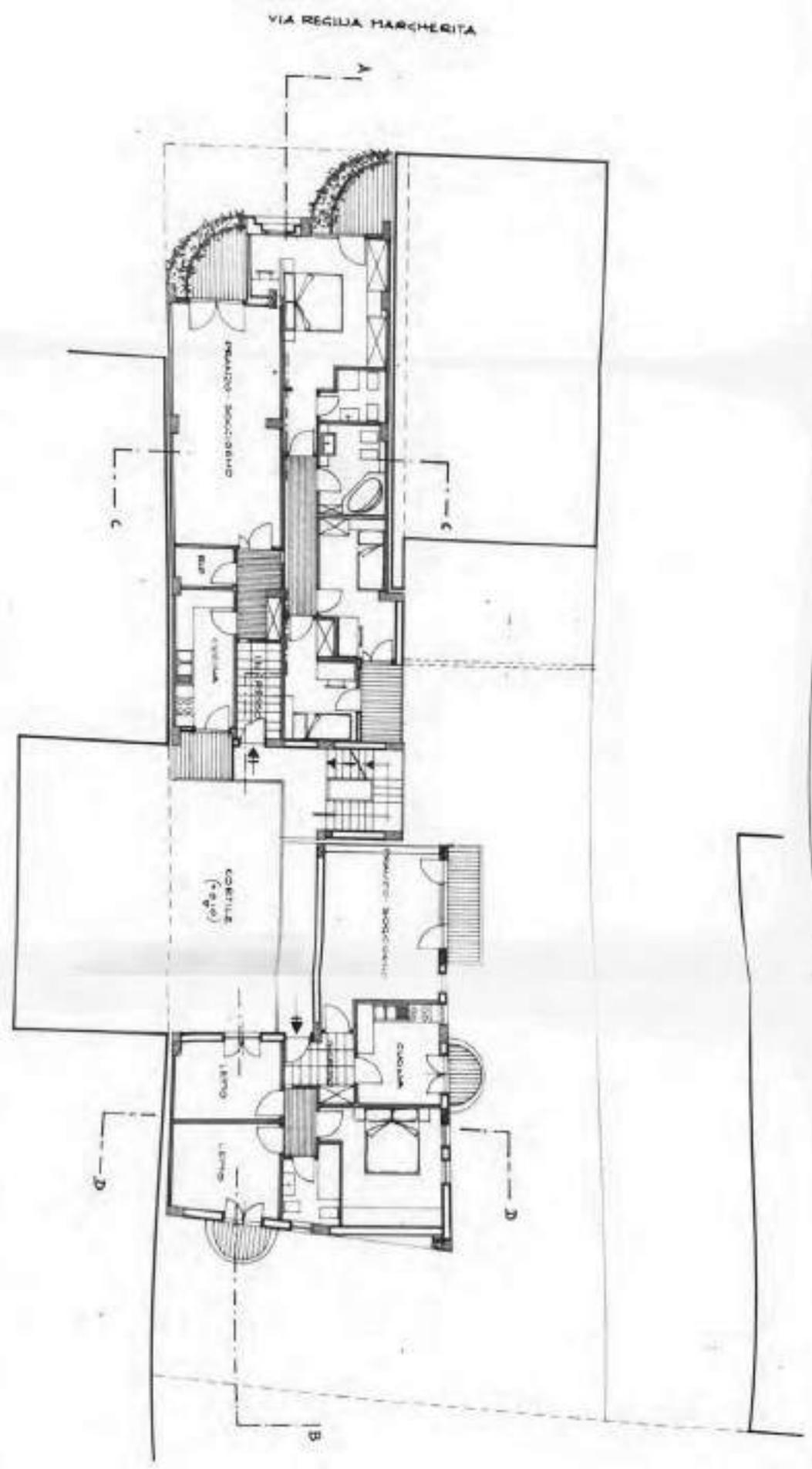
Firmato Da: ALESSIO SACCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6134d6366cca432f822356267149f2404



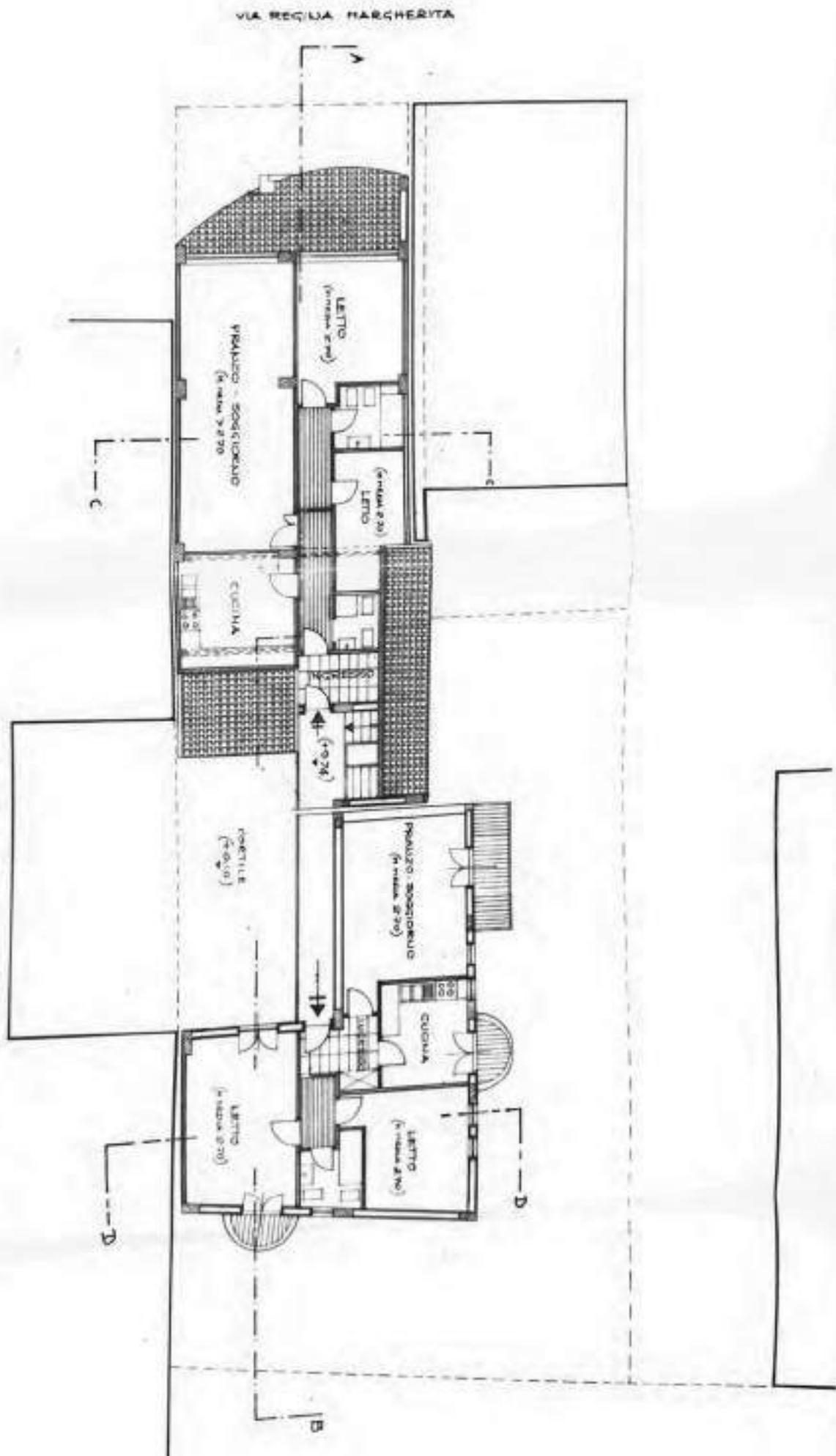
PIANTA DEL PIANO CANTINATO - RAPP. 1/100



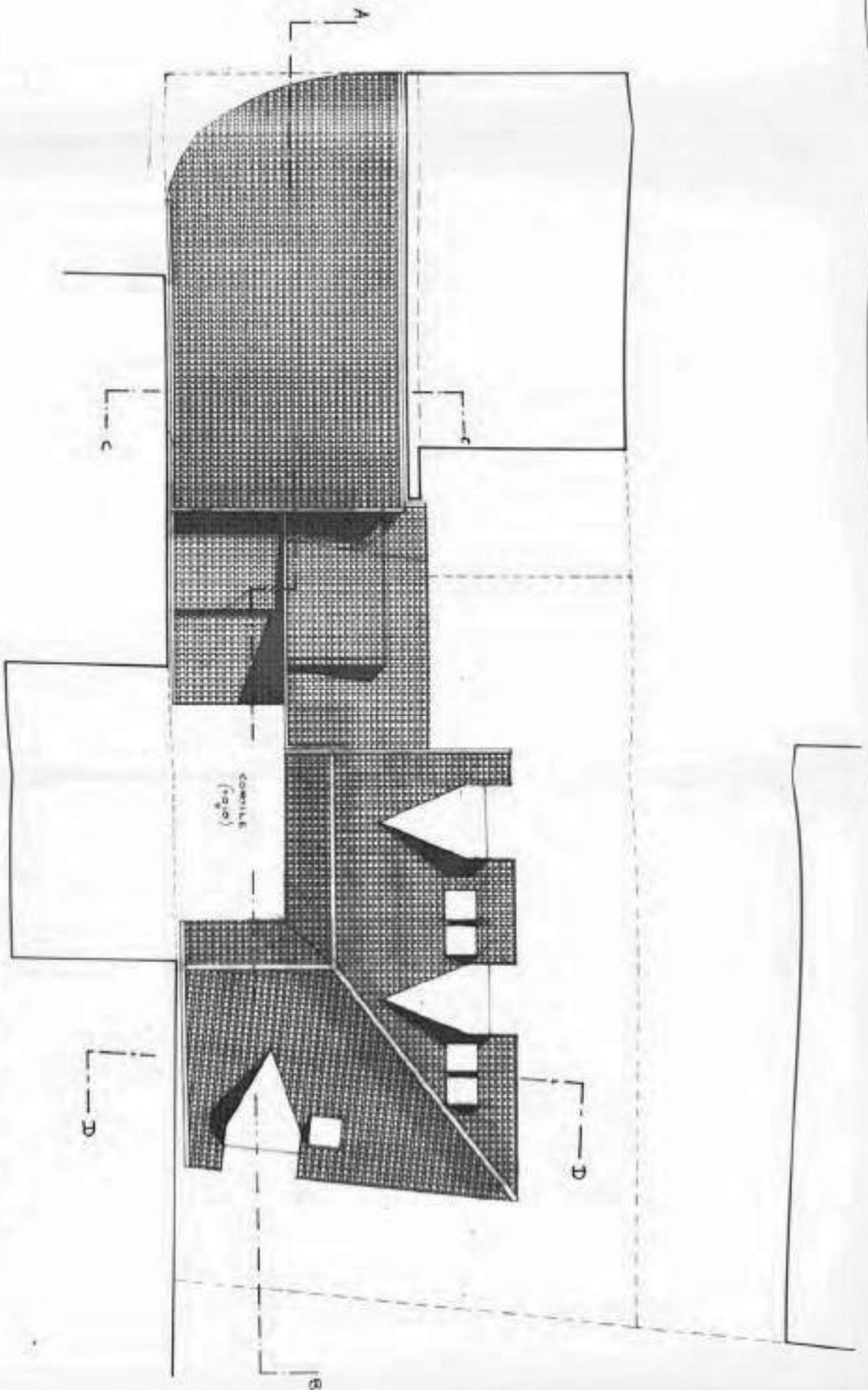
PIANTA DEL PIANO TIPO A QUOTA + 5.80 e + 6.77. RAPP. 1/50



PIANTA DEL PIANO HAUSARDA A QUOTA + 9.74 - PAPP. 1.100

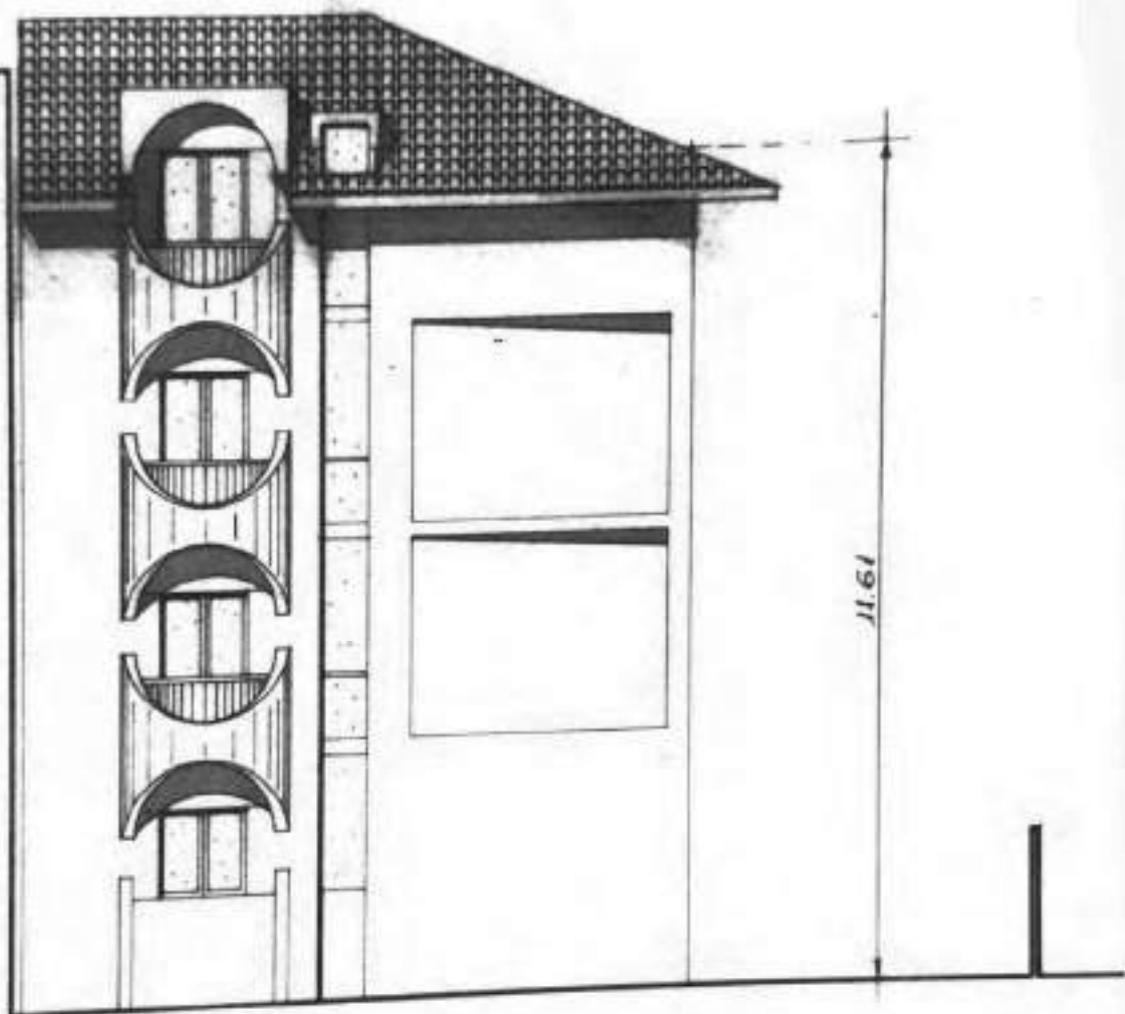


VIA REGINA MARGHERITA



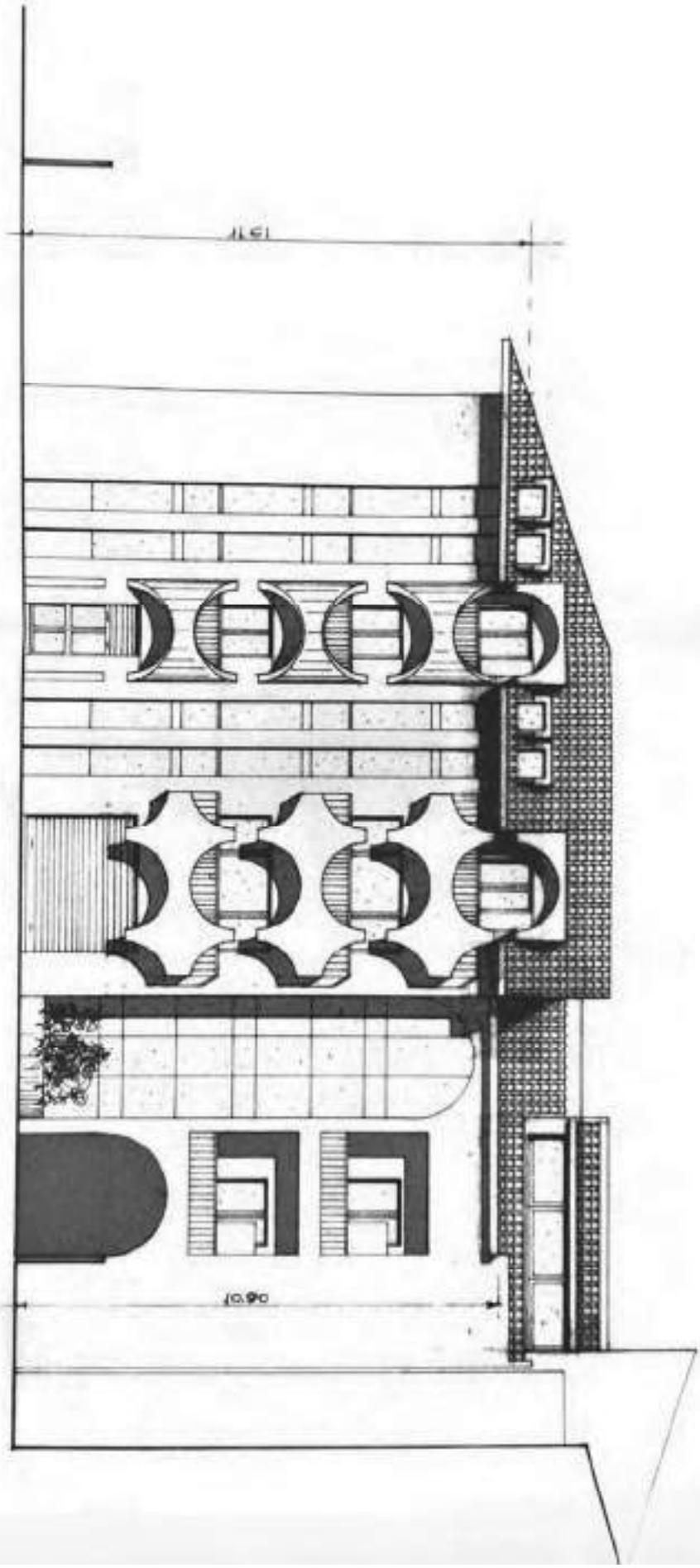
PIANTA DELLA COPERTURA
RAPP. 1:100



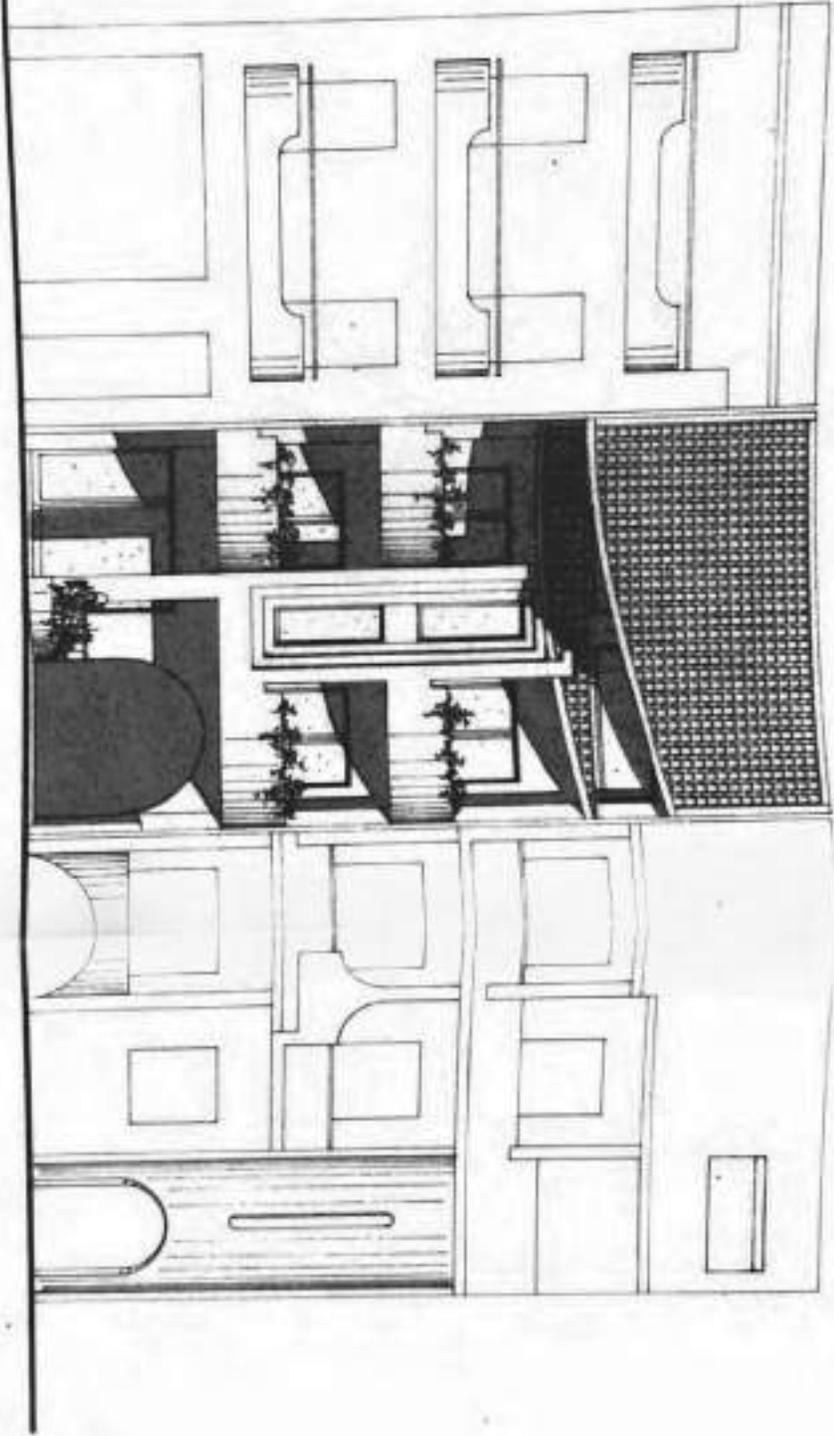


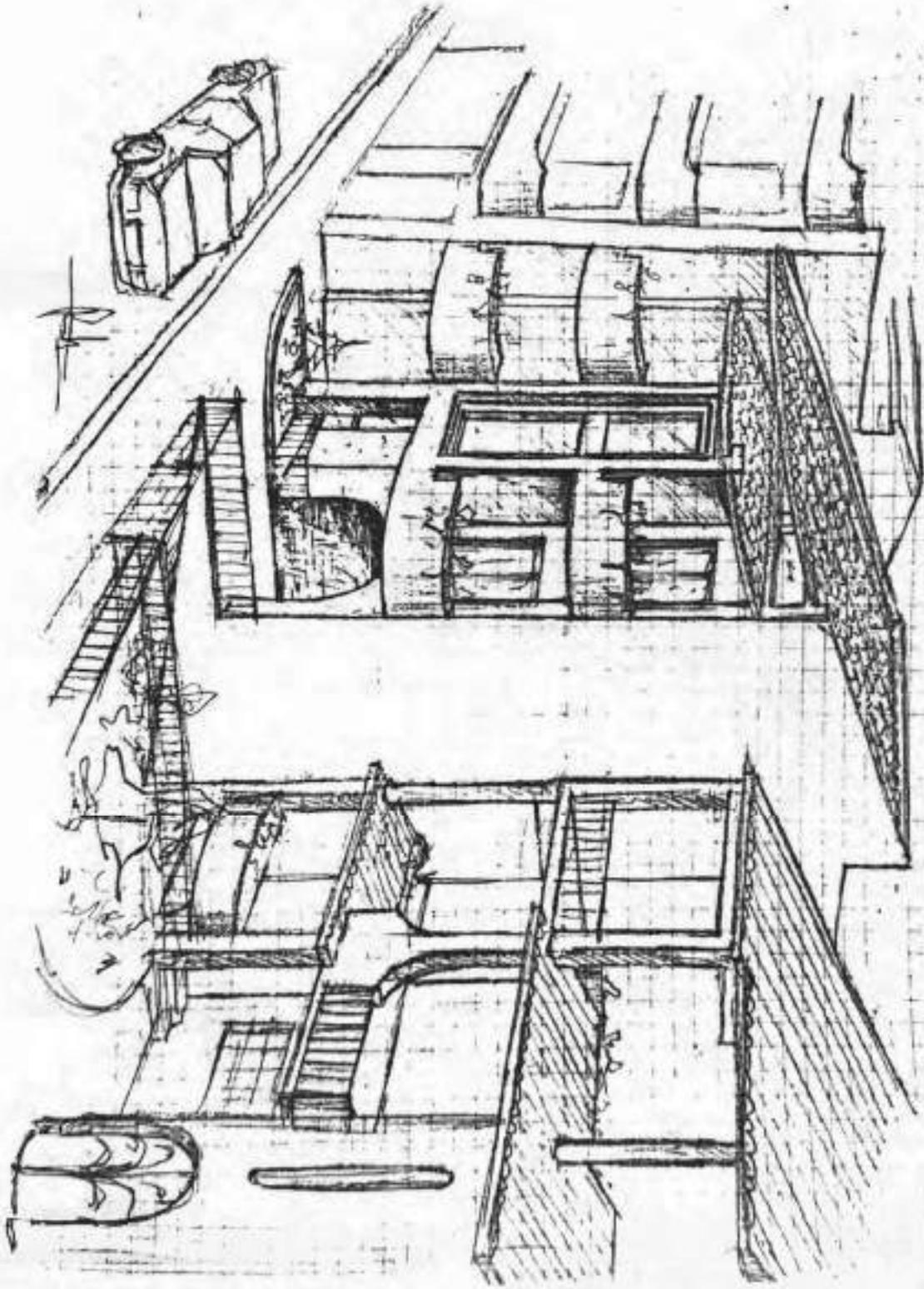
PROSPETTO INTERNO LATO OVEST - RAPP. 1:100

PROSPETTO INTERNO LATO SUD - RAPP. 1:100

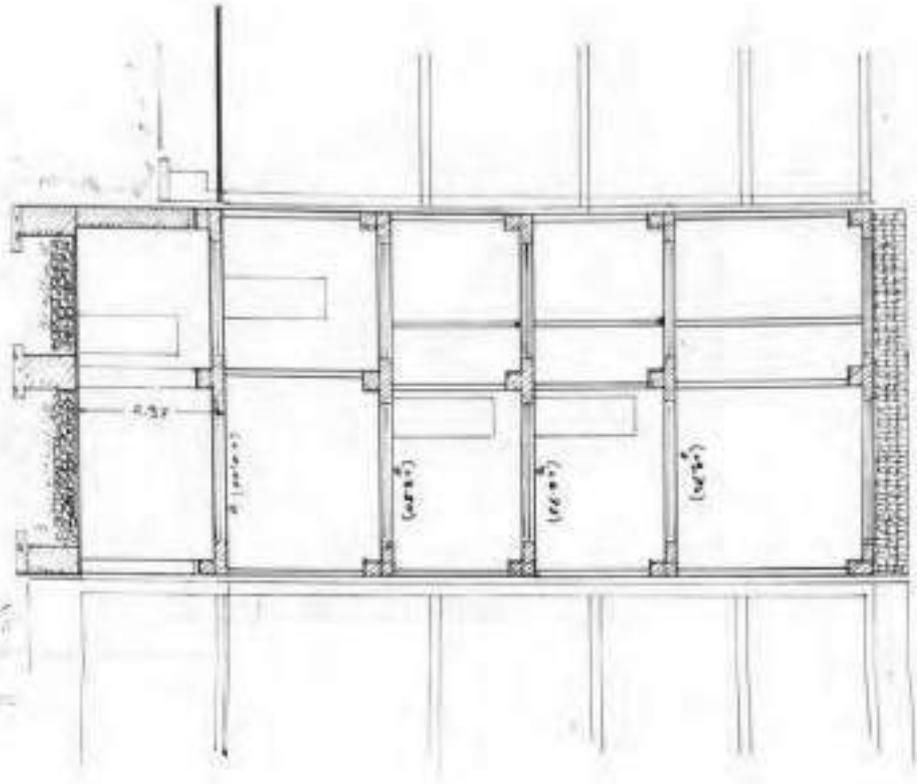


PROSPETTO SULLA VIA REGINA MARGHERITA - RAPP. 1:100

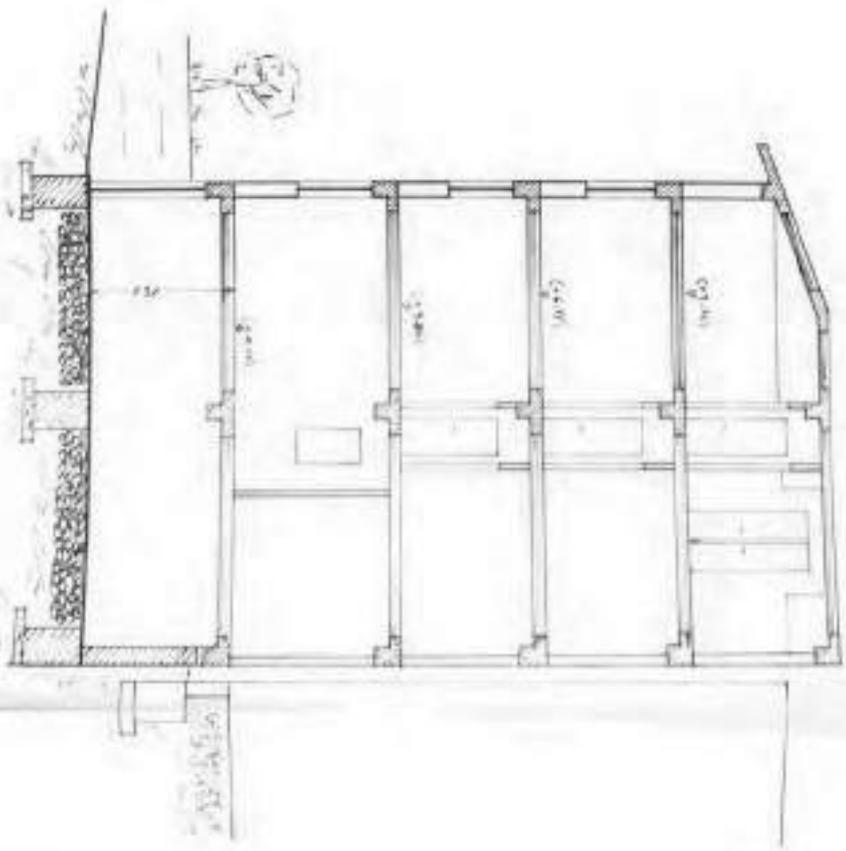




SEZIONE TRASVERSALE C-C MAP. 1:100



SEZIONE TRASVERSALE D-D MAP. 1:100



PROGETTO

PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 16/2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO, DI UN FABBRICATO SITO AL N°43 DELLA VIA MARGHERITA DEL COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA (ME).-

DITTA PROPRIETARIA
[REDACTED]

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - MESSINA

13 GIU. 1990

Si attesta l'avvenuto deposito in data al sensi della legge 5-11-1971 n. 1086 e si autorizza l'inizio dei lavori ai sensi della legge 22-9-1974 n. 64 e con riferimento alla nota di pari data e numero, Messina, il 13 GIU. 1990

L'INGEGNERE CAPO
(R. Navarra, Trapani)

Navarra

progettista:
arch. bucciarone



VISTO

Il Direttore del L. U. P.



Montalto

[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La ditta [REDACTED] è proprietaria di una vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra con annesso retrostante terreno libero, sita al n. civico 43 della via Regina Margherita del Comune di Francavilla di Sicilia.

La ditta ha deciso di procedere alla demolizione del cespite esistente onde far luogo a una nuova costruzione che ampliata rispondesse meglio alle mutate esigenze della famiglia. In tal senso ha quindi dato mandato al sottoscritto professionista per procedere alla progettazione del nuovo edificio predisponendo tutti gli atti necessari.

Nell'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Francavilla di Sicilia, sia la vecchia costruzione che il terreno libero retrostante ricadono in zona residenziale di completamento C2.

Ai sensi dell'art. 15/2 delle Norme di Attuazione i fabbricati esistenti che siano privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto della superficie preesistente e per un'altezza massima di ml. 10,90. Per i terreni liberi invece, ai sensi dell'art.16/2, è possibile l'edificazione con un indice di edificabilità fondiaria di 3 mc./mq., altezza massima di ml. 14,00 e rapporto di copertura pari al 40% dell'area impegnata.

Nel rispetto di tali indicazioni, il sottoscritto ha elaborato un progetto che pur essendo unitario, prevede l'edificazione di due diversi corpi di fabbrica serviti da una scala comune e ricadenti il primo, interamente sull'area di sedime risultante dalla demolizione del vecchio fabbricato, il secondo sul terreno libero retrostante del quale copre, come da prescrizione urbanistica, una superficie inferiore al 40% di quella disponibile.

Nel progetto si è previsto un piano completamente interrato rispetto al terreno di sedime ed esteso per una superficie pari al 40% dell'area interessata. Tale piano cantinato sarà destinato quale deposito per le soprastanti botteghe.

Nel corpo di fabbrica ricadente sull'area della casa demolita si è previsto:

- un piano terra a quota + 0,10 con un locale da adibire a negozio completo di un vano retrostante, W.C. e anti W.C., ed una galleria di accesso alla scala ed al parcheggio retrostante.

- Due piani soprastanti aventi le medesime caratteristiche e ricadenti il primo alla quota di + 3,80 rispetto alla quota 0,00 della banchina sulla via Regina Margherita, il secondo invece a quota + 6,77. Questi piani comprendono ciascuno un appartamento formato da 3 stanze da letto, un pranzo soggiorno, un ripostiglio, un bagno grande, un W.C. di servizio, l'ingresso ed il corridoio di disimpegno. Una veranda serve la cucina e le due stanze da letto, mentre sulla via Regina Margherita sono stati ricavati due balconi dal disegno particolare.

- Un piano mansarda ricavato nel sottotetto dove è ricavato un unico appartamento regolarmente abitabile formato da un salone pranzo e due stanze da letto con altezza media maggiore di ml. 2,70. Oltre a tali ambienti sono previsti un vano cucina, un W.C. bagno, un W.C. servizio, l'ingresso, il corridoio di disimpegno ed un ripostiglio dall'altezza limitata.

Nel corpo di fabbrica ricadente sull'area libera retrostante e della quale, nella parte in elevazione copre meno del 40% previsto dalle norme, si è ricavato oltre al già citato piano cantinato interamente interrato, altri tre piani

e preceisamente:

- un piano terra avente l'altezza netta interna di ml. 3,50 da adibire a negozio completo di un vano ufficio, due W.C. e un anti W.C.;
- due piani soprastanti posti rispettivamente a quota di + 3,80 e + 5,77 comprendente ciascuno un appartamento. A tali appartamenti si accede dalla scala per mezzo di un balcone passarella. Gli appartamenti sono costituiti da tre stanze da letto, un pranzo soggiorno, ingresso, W.C. bagno e corridoio di disimpegno;
- un piano mansarda comprendente un appartamento regolarmente abitabile formato da un vano pranzo soggiorno e due stanze da letto con altezza media maggiore di ml. 2,70 e inoltre un vano cucina, W.C. bagno, corridoio e ingresso.

Dal punto di vista architettonico, sulla via Regina Margherita, si è cercato di trovare una soluzione capace non solo di mediare la differente qualità architettonica esistente tra i due fabbricati limidrofi, ma tale anche da collegare il più possibile tra loro, detti corpi di fabbrica.

Da questa necessità è scaturita una costruzione caratterizzata da elementi orizzontali curvi (balconi), diversamente sfalsati rispetto all'allineamento stradale, e da un elemento centrale ad andamento verticale avente anche funzione di collegamento dei sopra citati elementi orizzontali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Le fondazioni sono previste del tipo a trave rovesce in c.a.;
- le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi collegati tra loro si da formare maglie tutte chiuse;
- gli orizzontamenti sono previsti con solai del tipo misto in c.a. e laterizi; anche la copertura, prevista a falde

inclinate, sarà realizzata con solai del tipo misto in c.a. e laterizi. Su tali solai è prevista, dopo averli regolarmente isolati e coibentati, la posa del manto di tegole curve;

- le murature di tamponamento, nelle parti ove non svolgono azione portante (pareti del piano cantinato a sostegno dei terrapieni), saranno realizzate a cassetta con doppia parete di mattoni forati con interposto materiale isolante;

- le divisioni interne sono previste in mattoni forati dello spessore di cm. 8 e 15;

- i locali abitabili hanno tutti superficie minima di mq. 9 e risultano direttamente aereati ed illuminati dall'esterno mediante aperture aventi superficie maggiore ad $1/8$ della superficie del pavimento;

- le cucine saranno fornite di acquaio e cappa aspirante;

- le pareti delle cucine e dei bagni W.C. saranno tutte rivestite con piastrelle maiolicate per un'altezza non inferiore a ml. 1,60;

- le colonne di scarico verticali e la rete orizzontale per il deflusso delle acque bianche e nere saranno realizzate in conformità alle vigenti norme igienico sanitarie e allacciate, previa interposizione d'idoneo sifone, alla rete fognante comunale;

- i bagni ed i W.C. non direttamente aereati dall'esterno saranno dotati di apposito sistema di aereazione meccanico tale da garantire il necessario ricambio;

- la scala di accesso ai piani è inserita in un apposito vano con aereazione e accesso direttamente dall'esterno.

Dal punto di vista urbanistico come già detto, il terreno ricade in zona C2 ai sensi dell'art. 16/2.

La cubatura globale e tutti gli altri parametri, da come si può evincere dai dati di seguito riportati, rispondono ai requisiti voluti dalle norme.

Per quanto possa essere stato omissso nella presente relazione, si rimanda ai grafici di progetto ove forme, dimensioni e caratteristiche della costruzione emergono chiaramente.

DATI URBANISTICI

Area fabbricata da demolire:

partita 2455 foglio 44 part.20 mq.120;

cubatura edificabile secondo norma: $\text{mq.120} \times (\text{h})10,90 = \underline{\text{mc.1.308}}$

cubatura di progetto:

superficie coperta $2,20 \times 4,80 = \text{mq. } 10,56$

$9,45 \times 7,40 = \text{" } 69,93$

$8,00 \times 2,45 = \text{" } 19,60$

$6,50 \times 2,50 = \text{" } 16,25$

$4,50 \times 0,50 = \text{" } 2,25$

TOTALE $\text{mq. } \underline{118,59}$

$\text{mq.118,59} \times (\text{h})10,90 = \text{mc.1.292,63} < \text{mc.1.308}$

Area libera retrostante:

Partita 6277 foglio 44 part. 19 mq. 381;

cubatura edificabile secondo norma: $\text{mq.381} \times 3 \text{ mc/mq.} = \underline{\text{mc.1.143}}$

cubatura di progetto:

superficie coperta

F. TERRA 1° e 2°: $13,65 + 13,15 \times 4,60 = \text{mq. } 61,14$

$\frac{6,20}{2} + 5,70 \times 4,90 = \text{" } 29,15$

corpo scala $2,80 \times \frac{3,00}{2} = \text{" } 8,40$

$\text{mq. } 98,69 \times (\text{h})9,74 = \text{mc. } 961,24$

PIANO MANSARDA: (pendenza falda 35%)

$$\frac{13,65+13,15}{2} \times 4,60 = \text{mq. } 61,14$$

$$\frac{6,20+5,70}{2} \times 4,90 = \text{ " } 29,15$$

$$\text{mq. } 90,29 \times (h) 1,87 = \text{mc. } 168,84$$

corpo scala

$$2,80 \times 3,00 \times$$

$$= \text{mq. } 8,40 \times (h) 1,16 = \text{mc. } 9,74$$

TOTALE

$$\text{mc. } 1139,82 < \text{mc. } 1143$$

RAPPORTO DI COPERTURA: $\text{mq. } 98,69 = 26\% < 40\%$

SUPERFICE A PARCHEGGIO SECONDO NORMA (ART. 41 SEXIES LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122)

$$1/10 \times \text{mc. } (1292,63 + 1139,82) = \text{mq. } 243;$$

SUPERFICE A PARCHEGGIO DI PROGETTO:

$$25,00 + 24,50 \times 5,00 = \text{mq. } 123,75$$

$$5,75 \times 1,60 = \text{ " } 9,20$$

$$9,75 \times 5,00 = \text{ " } 48,75$$

$$19,65 \times 3,00 = \text{ " } 58,95$$

$$4,70 \times 2,65 = \text{ " } 12,45$$

$$7,00 \times 5,00 = \text{ " } 35,00$$

$$\text{mq. } 288,10$$

a detrarre:

rampa ingresso cantina

$$9,00 \times 2,40 = \text{mq. } 21,60$$

RESTANO

$$\text{mq. } 266,50 > \text{mq. } 243$$

Messina, li



IL PROGETTISTA

(Arch. A. Bucchiarone)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Bucchiarone", written over the printed name.





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ALLEGATO ATTO D'ACQUISTO

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca*

CF: SCCL5577R16F158H
con studio in MESSINA (ME) Via G. Gallo 61
telefono: 3405874487
email: alessio.sacca@libero.it
PEC: alessio.sacca@astapec.eu

tecnico incaricato: Alessio Sacca*



N. 102813 REPERTORIO

N. 16116 RACCOLTA

VENDITA
 REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno diciannove novembre
(19.11.2007)

In Catania, nei locali della Banca di Roma, Corso Sicilia
n. 64.

Impanzi me AVV. SALVATORE LAZZARA, Notaio in Catania, i-
scritto al Collegio Notarile di detta Città,

SONO PRESENTI:

1)- [REDACTED] nata a Francavilla di Sicilia il 9
luglio 1950 (C.F. [REDACTED]) residente a Franca-
villa di Sicilia, Via Regina Margherita n.43, la quale di-
chiara di intervenire al presente atto sia in nome proprio
che in nome e per conto del fratello [REDACTED] nato a
Francavilla di Sicilia il 5 aprile 1954 (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] domiciliato a Francavilla di Sicilia, Via Regina Mar-
gherita n.43, coniugato in regime di separazione dei beni,
giusta procura speciale autenticata nella firma da Marisa
Lippi presso il Consolato d'Italia in Maracaibo (Venezuela)
in data 17.04.2007, rep.n.27/2007, che previa lettura da me
Notaio datane ai comparenti al presente atto si allega sotto
la lettera "A";

2)- [REDACTED] nata in Catania il [REDACTED]
[REDACTED] residente a Francavilla di
Sicilia, Via Regina Margherita n.43, nubile.

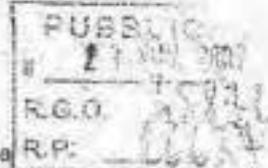
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio so-
no certo, mediante il presente atto convengono quanto segue:

- [REDACTED] quest'ultimo come
sopra rappresentato, vendono e trasferiscono, con ogni ga-
ranzia di legge e con effetti utili ed onerosi decorrenti
dal giorno d'oggi, alla signora [REDACTED] la
quale accetta ed acquista la piena proprietà di quanto segue:
- appartamento per civile abitazione al terzo piano posto in
Francavilla di Sicilia (ME), avente ingresso, in comune con
altri, dalla via Regina Margherita n.43, composto da quattro
vani, accessori e soppalco, e confinante con area su detta
via, con vano scala e con proprietà Gianboi.

Al NCEU del Comune di Francavilla di Sicilia, al foglio 44,
particella 1196 sub.9, P.III, Categ.A/2, cl.7, vani 5,
RCB.242,73.

Quanto venduto pervenuto per successione legittima della ma-
dre [REDACTED] apertasi in Francavilla di Sicilia il 17
marzo 1993 (den.n.215 vol.165 presentata all'Ufficio Regi-
stro Successioni di Taormina in data uno luglio 1994 e tra-
scritta il 5 ottobre 1994 ai n.ri 23798/19840).

La parte venditrice, ai sensi degli art.3 e 76 del D.P.R.
445/2000 previa ammonizione da me Notaio fatta sulle san-
zioni previste dalla citata disposizione in caso di dichia-
razione mendace, dichiara, ai sensi della legge n.47/85 che



quanto venduto è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia n. 11 rilasciata dal Comune di Francavilla di Sicilia in data 3 maggio 1990 e che è stata presentata al Comune di Francavilla di Sicilia in data 27 febbraio 1995, prot. n. 2043, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e di avere versato l'intera somma dovuta a titolo di oblazione e l'intera somma dovuta a titolo di contributo concessorio come comprovato dalla predetta domanda e dalla ricevuta postale di versamento dell'oblazione abusivismo n. 403 del 29 dicembre 1994 di lire 785.000 (versamento effettuato su c.c. numero 255000 presso Ufficio Postale di Francavilla di Sicilia) e dalla ricevuta postale di versamento degli oneri concessori n. 765 del 27 febbraio 1995 di lire 337.000 (versamento effettuato su c.c. numero 13922984 presso Ufficio Postale di Francavilla di Sicilia).

Precisano le parti che il pagamento di ogni eventuale integrazione dell'oblazione abusivismo edilizio, così come ogni altro onere urbanistico in genere e sino all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e relativo certificato di abitabilità restano a carico della parte venditrice. La parte venditrice dichiara, ai sensi di legge, che quanto oggetto della presente vendita non è sottoposto ad alcun vincolo di cui alle leggi 1° giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, ed al decreto legge 27 giugno 1985 n. 312 convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, nonché in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali.

Quanto venduto è trasferito nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni azione e ragione, accessione e pertinenza, parti condominiali e con le servitù attive e passive in atto esistenti. La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e libere disponibilità di quanto venduto e la libertà da pesi, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A., nascente da contratto di mutuo a rogito Notaio V. Di Pasquale, da Francavilla di Sicilia, del 13.12.1991, reg. to al n. 7848 ed iscritta il 4.12.1991 ai n. ri 31992/3198, la quale attualmente risulta solo quale semplice formalità cartolare in quanto il relativo debito è stato regolarmente estinto e quindi è in corso la relativa cancellazione ipotecaria a seguito di assenso prestato dalla predetta Banca con atto autentificato nella firma del Notaio Maria Gabriella Cannistraro, da Palermo, in data 20.12.2006 (registrata a Palermo il 29.3.2007) repertorio n. 42434/6256.

La proprietà, con il materiale possesso e godimento di quanto venduto, è trasferita da oggi con ogni conseguente affet-

to utile ed oneroso.

La presente vendita è stata fra le parti consentita per il prezzo a corpo di EURO 90.000,00 (novantamila/00).

Detto prezzo sarà pagato entro il più breve tempo possibile e comunque non oltre venti giorni da oggi mediante messa a disposizione di parte della somma di denaro oggetto del contratto di mutuo ipotecario che la parte acquirente sta per stipulare con atto a nio rogito con la Banca di Roma immediatamente dopo il presente atto.

La dichiarazione della modalità di pagamento di cui sopra, e secondo quanto previsto dal D.L.223/2006, viene da entrambe le parti effettuata ai sensi e per gli effetti degli art.3 e 76 del D.P.R. 445/2000 previa ammonizione da me Notaio fatta sulle sanzioni previste dalla citata disposizione in caso di dichiarazione mendace.

Inoltre per la modalità di pagamento in oggetto la parte acquirente conferisce mandato irrevocabile ai venditori ad incassare la predetta somma non appena sarà erogata dalla predetta Banca, senza interessi per ambedue le parti.

La parte venditrice nel presupposto della stipulazione e della erogazione del mutuo nonché del mandato irrevocabile sopra pattuito rilascia quietanza dell'intero prezzo e rinuncia espressamente all'ipoteca legale.

Le parti convengono che la documentazione bancaria dalla quale risulti l'avvenuto pagamento delle dette somme a favore della parte venditrice costituirà prova a tutti gli effetti dell'avvenuto pagamento del prezzo.

Infine le parti dichiarano che nessuna di loro per la conclusione del presente contratto si è avvalsa dell'opera di mediatore immobiliare. Detta dichiarazione viene effettuata ai sensi e per gli effetti degli art.3 e 76 del D.P.R. 445/2000 previa ammonizione da me Notaio fatta sulle sanzioni previste dalla citata disposizione in caso di dichiarazione mendace.

Le parti dichiarano di non agire nell'esercizio di imprese, arte o professione e la parte acquirente, trattandosi che il presente atto ha ad oggetto il trasferimento di immobile ad uso abitativo ai sensi dell'art.1 comma 497 Legge 23.12.2005 n.266, c.d. "Legge Finanziaria 2006", con l'adesione della parte alienante, richiede che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore catastale che è di Euro 28.100,00 (Euro ventottomilacenti/00) e non dal corrispettivo pattuito come sopra dichiarato.

Dichiarano le parti di essere tra loro estranee.

Le spese del presente atto come per legge.

AGEVOLAZIONI FISCALI

La parte acquirente, chiede le agevolazioni fiscali di cui alla legge 549/1995 modificata con legge n.488/1999, con l'applicazione dell'imposta di registro del 1% e delle im-



ste ipotecaria e catastale in misura fissa ed a tal fine si dichiara;

- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- la parte acquirente, che è nobile;

a)- di essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile col presente atto acquistato;

b)- di non essere titolare esclusiva o in comunione dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c)- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata personalmente con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previsto dalla normativa vigente e da quella richiamata nella nota II bis dell'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. N.131/1986, che qui si intende integralmente riportata;

d)- che l'immobile col presente atto acquistato non riveste caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969.

Dichiara altresì la parte acquirente di essere a conoscenza delle conseguenze fiscali a suo carico in caso di dichiarazione mendace e di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile con il presente atto acquistato prima di cinque anni decorrenti da oggi, salvo il caso in cui entro un anno dalla cessione acquisti altro immobile da adibire a propria abitazione.

La parte alienante da me Notato preventivamente ammonita sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000;

- premesso l'art.46 della legge 28 febbraio 1985 n.47, legge 13 marzo 1988 n.68 e legge 31.5.1990 n.128 ai fini delle agevolazioni fiscali richieste, dichiara:

- che per la citata domanda di sanatoria è ammissibile il conseguimento della concessione in sanatoria come previsto dall'art.31, legge n.47/85, in quanto non sussistono cause di nullità o violazione di divieto assoluto;

- che è stata interamente pagata l'oblazione dovuta e gli oneri di concessione dovuti;

- che a carico dell'immobile non esistono vincoli tali da impedire il rilascio della concessione in sanatoria;

- che si è verificata la fattispecie del "silenzio-assenso" ai sensi dell'art.35 comma 12 e 13 della legge 47/85 e successive modifiche e proroghe, per mancata emanazione del provvedimento di sanatoria o di diniego e per non intervenuta interruzione che abbiano influito sul perfezionamento dell'iter amministrativo;

ALLEGATO ⁴ **A** ALL' ATTO
N. 16226 DELLA RACCOLTA.

PROCURA SPECIALE PER VENDITA DI IMMOBILE

Con il presente atto

Il sottoscritto [REDACTED] nato a Francavilla di Sicilia (ME) il [REDACTED]
[REDACTED] commerciante, coniugato in regime di separazione di beni, residente in Venezuela,

[REDACTED] nomina e costituisce, in sua parte procuratrice speciale, la signora:

[REDACTED] nata a Francavilla di Sicilia (ME) il [REDACTED] ivi
residente in [REDACTED] affinché, nel nome, conto ed interesse di essa
parte venda, al prezzo ed alle condizioni che riterrà convenienti tutti i diritti alla parte
rappresentata spettanti sull' immobile in calce descritto.

Vengono conferiti, alla nominata parte procuratrice, tutti i necessari poteri in ordine a
quanto sopra, ivi compresi quelli di: pattuire il prezzo di vendita, riscuoterlo o
dichiararlo già riscosso, dandone in ogni caso quietanza, concedere dilazioni di
pagamento, accollare mutui, rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale, inserire nell'
atto di vendita tutte le clausole solite e di natura di tali contratti, descrivendo l'
immobile alienando secondo più esatti dati catastali, giusti confini, consistenza ed
ubicazione, anche in modifica ed integrazione dei dati esposti in calce, costituire, se del
caso, servitù attive e passive, fare dichiarazioni di corrispondenza catastale, sottoscrivere
denunce INVIM, fare dichiarazioni a sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e fare
tutto quanto utile e necessario per il buon fine dell'affare di cui sopra.

Il tutto con la più ampia promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

1a Comune di Francavilla di Sicilia (ME)

a) Appartamento di civile abitazione posto al terzo piano, Via Regina Margherita 43, in
Catasto al Foglio 44 Particella 1196 sub 9



[Handwritten signature]



Anteramente



Rep. Minutari N. 27/2007

**REPUBBLICA ITALIANA
AUTENTICA DI FIRMA**

Certifico io, sottoscritta C2 Marisa Lippi in servizio presso il Consolato d'Italia in Maracaibo (Venezuela) delegata alle funzioni notarili con Decreto Consolare N. 13 del 30/08/2006 che la innanzi apposta firma in calce al documento redatto sulla facciata che precede e ripetuta al margine superiore della presente, è propria del signor [redacted] nato a Francavilla di Sicilia (ME) il [redacted] commerciante, coniugato, residente in V [redacted]

Maracaibo, diciassette aprile duemilasette.

**IL DELEGATO NOTARILE
C2 MARISA LIPPI**



Marisa Lippi



- che, pertanto, è venuto meno ogni ulteriore onere probatorio nei confronti dell'Ufficio Registro ai fini delle chieste agevolazioni fiscali.

Richiesto
io Notaio ricevo il presente atto dattiloscritto sotto la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiducia e completato di mio pugno sulle nove pagine sin qui di tre fogli e da me letto ai componenti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti quaranta.

[REDACTED]
Notaio Salvatore Lazzara

La Traduzione
data 20-11-2007

Salvatore





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Francesco Siciliano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA ALLEGATO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Sacca'

CF: SCCL5577R16F158H

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405174687

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@ingpec.eu



[cerca simili](#)
[appartamento](#)
[affitto appartamenti messina](#)
[vendita appartamenti casa messina](#)
[vendita appartamenti dorata sicilia](#)

[Torna alla ricerca](#)
[Subito](#)
[Appartamenti](#)
[Sicilia](#)
[Messina \(ME\)](#)
[Francavilla di Sicilia](#)



APPARTAMENTI



11 lug alle 03:56 | 0

ID: 500421437

Appartamento - Francavilla di Sicilia

Francavilla di Sicilia (ME)

73.000 €

Calcola Mutuo



Calcola la tua assicurazione casa



AGENZIA

CREACASA Group

Dati principali

155 mq

4 Locali

1 Piano

1 Bagno

Descrizione

Rif: 21-175

Classe energetica: G

Nella tranquilla cittadina di FRANCAVILLA DI SICILIA, CREA CASA GROUP propone in esclusiva, precisamente nella centrale via Vincenzo Bellini, LUMINOSO APPARTAMENTO posto al primo piano di una palazzina di poche unita abitative.

L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, ha una superficie di 130 mq commerciali, distribuiti nel seguente modo:

Ingresso ampio salone cucina 2 camere singole 1 camera matrimoniale bagno e lavanderiatutte le stanze sono finestrate ad esclusione della lavanderia, inoltre troviamo due balconi su due prospetti diversi dello stesso, uno dei quali è angolare
Possibilità di garage.

L'appartamento situato in una zona centrale è dotata di tutti i comfort, supermercati, negozi, bar e attività di vario genere, inoltre dista pochi Km dalle splendide Gole dell'alcantara, Giardini Naxos, Taormina e dal maestoso vulcano Etna.

Caratteristiche

Stato	-	Locali	4
Superficie	155 mq	Bagni	1
Piano	1	Parcheggio	Box privato

Dettagli

Balcone

Energia e riscaldamento

Riscaldamento: Autonomo

Classe energetica: G

Posizione



Presti

pubblicità

Richiedi il tuo prestito personale con PrestiPay.

Importo: 30000 Num. Rate: 84

Calcola subito



Renault Symbioz E-Tech full hybrid, la massima espressione di SUV familiare



Reparma e passa ora a spusu. Tariffe per comprare senza costi nascosti

Finanziamento



Calcola la rata del mutuo per l'acquisto di questo immobile

Importo

Durata

10 anni



Calcola subito

Messina (provincia): informazioni generali sul Centro Storico e Museo Archeologico degli Agorai. Cronologia del Museo (elenco oggetti di appartenenza della Serie).



AGENZIA

CREACASA Group

109 annunci online

Vai allo Shop

Indirizzo

Via Consolare Valeria, 38, 98035 Giardini Naxos ME, Italia

Sito web

<http://www.immobiliarecreacasa.it>

Orari

lun	09:30 - 13:30	16:30 - 19:30
mar	09:30 - 13:30	16:00 - 20:00
mer	09:30 - 13:30	16:00 - 19:30
gio	09:30 - 13:30	16:00 - 19:30
ven	09:30 - 13:30	16:00 - 19:30
sab	09:30 - 13:30	Chiuso
dom	Chiuso	



Contatta

Francavilla Di Sicilia Appartamento - A Partire da 19€ per Notte

Sponsorizzato - <https://www.hotelscan.com/hotel/offerta>
Viaggio a Francavilla di Sicilia? Risparmia fino al 50% sul tuo Hotel con Hotelscan

A due passi dal mare - A partire da 119.000€

Sponsorizzato - <https://www.casedelparco.it/sicilia-casa/vend...>
Nuova realizzazione a partire da 119.000€ a Mazzameri. Trova la tua nuova casa ora!

Offerte Last Minute - Appartamenti Al Miglior Prezzo

Sponsorizzato - <https://www.hometogo.it/fova/altoggivacanza>
Confronta Migliaia di Offerte e Prenota Ora la Casa Vacanze dei tuoi Sogni con HomeToGo!

Condividi

Segnala annuncio ID: 500421437

Ricerche consigliate

vendita appartamenti zona nord Messina

vendita appartamento Giudo

case in vendita francavilla di sicilia

vendita appartamenti centro Messina

vendita appartamenti Reggio nell'Emilia

vendita appartamenti maxitino Sicilia

vendita appartamenti Tortona

vendita appartamenti affitti Messina provincia

vendita appartamento Napoli

okta

vendita appartamento Trieste

vendita appartamento pertusosa Sicilia

vendita appartamento Cagliari

vendita appartamenti messina marina Palermo provincia

perfumo versado anni uccidi

vendita appartamento Roma

case in vendita tarasville furlana

vendita appartamenti Pordenone

vendita appartamento Tanti

alberi vecchi commerciali

vendita appartamenti Lignano Sabbiadoro

vendita appartamenti sul mare Messina provincia

vendita appartamenti Asti

vendita appartamento Arcona

125ce veicoli commerciali

vendita appartamenti bare fan Messina provincia

vendita appartamenti Materata

vendita appartamenti con terrazzo Napoli

vendita appartamenti sberia cavito Sicilia

Nai giocattoli per bimbi

TUTTE LE CATEGORIE

Motori	Immobili	Lavoro e servizi	Elettronica	Per la casa e la persona	Sports e hobby
Auto	Appartamenti	Offerte di lavoro	Informatica	Aredamento e Casalinghi	Animali
Accessori Auto	Camere/Posti letto	Servizi	Console e Videogiochi	Elettrodomestici	Accessori per animali
Moto e Scooter	Ville singole e a schiera	Candidati in cerca di lavoro	Audio/Video	Giardino e Fai da te	Musica e Film
Accessori Moto	Teneri e rustici	Attrezzature di lavoro	Fotografia	Abbigliamento e Accessori	Libri e Riviste
Nautica	Garage e box		Telefonia	tutto per i bambini	Strumenti Musicali
Caravan e Camper	Loft, monoadc e altro				Sports
Veicoli commerciali	Casa vacanza				Biciclette
	Uffici e Locali commerciali				Collezionismo

Subito

Assistenza

Regole

Sicurezza

Condizioni

Privacy

Gestisci cookies

TuttoSubito Vendi

TuttoSubito Compra

Servizio TuttoSubito

Inserisci annuncio

Promuovi annuncio

Consigli per la vendita

Negozii e Aziende

Subito per le aziende

Chi siamo

Lavora con noi

Sostenibilità

Magazine

Idee regalo

Info Jobs

Mappa del sito

Seguici su

Facebook

TikTok

Instagram

YouTube

Scarica gratis l'App

Subito per Android

Subito per iOS



© 2024 Subito.it - P.IVA 05526340962

[Contattaci](#)

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.



Appartamento in vendita in via Regina Elena, 104

Francavilla di Sicilia

45.000 €

140 m² | 5 locali | 3° piano senza ascensore

Salva

Elimina



Caricando...

VR

Commento dell'inserzionista

Kleos Casa propone in vendita nel Comune di Francavilla (ME), a pochi passi dalle Gole dell'Alicantara, un luminoso e panoramico appartamento da ristrutturare, posto al terzo piano non ascensorato.

L'immobile internamente è così composto:

Ingresso su corridoio, ampio salone luminoso con accesso su balcone, due camere da letto (matrimoniali), servizi e cucina abitabile che potrebbe essere facilmente messa in comunicazione con il salone così da poter realizzare un grandioso living con cucina a vista, ed un comodo ripostiglio adiacente alla cucina.

L'immobile gode di una doppia esposizione, con vista sui boschi circostanti, e tre ampi balconi che rendono la proprietà molto luminosa.

La proprietà si trova in zona centrale e ben servita, con possibilità di posto-auto all'interno del condominio.

Posibilità di Garage.

Caratteristiche specifiche

- + 140 m² commerciali
- + 5 locali
- + 1 bagno
- + Balcone
- + Da ristrutturare
- + Costruito nel 1980
- + Senza riscaldamento
- + Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)
- + Accesso e casa adattati per persone a mobilità ridotta

Costruzione

- + 3° piano
- + Senza ascensore

Dotazione

- + Aree verdi

Annuncio aggiornato 13 giorni fa

Posizione

Via Regina Elena, 104

Francavilla di Sicilia

Vale dell'Alicantara, Messina



Foto Descrizione Caratteristiche Mappa

SALVA NASCONDI

Lista Annunci

9 di 28



Appartamento via Armando Diaz 14, Francavilla di Sicilia

€ 68.000

- 5 locali
- 100 m²
- 1 bagno
- Piano 1
- No Ascensori
- Balcone

Note Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

Il mutuo ideale per te
A partire da € 125/mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Completa il tuo impiego di mutui per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

Annuncio aggiornato il 16/06/2024

Descrizione

Riferimento: 0131

APPARTAMENTO LUMINOSO CON CORTILE A FRANCAVILLA DI SICILIA

REF 0131

LA HELMAX DOMUS NOVA propone un APPARTAMENTO IN VENDITA A FRANCAVILLA DI SICILIA

Proponiamo in vendita questo spazioso e luminoso appartamento, situato in una zona tranquilla vicina al centro e a tutti i servizi utili.

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

- Tipologia: Appartamento | intera proprietà
- Piano: 1
- Ascensori: No
- Locali: 5

- Contratto: Vendita
- Piani edificio: 2
- Superficie: 100 m²
- Camere da letto: 3



Cucina
Cucina abitabile

Balcone
Sì

Box, posti auto
2 box privato/box in garage

[VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE](#)

Bagni
1

Terrazzo
No

Dettaglio superficie

Abitazione	
Piano	1
Superficie	100,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	100,0 m ²

Costi

PREZZO

€ 68.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

Stato

Da ristrutturare

Certificazione energetica

Non classificabile

Mappa



Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
€ 68.000	€ 47.600	2,93 %	30 anni



ANTICIPO
€ 20.800 (30%)
MUTUO
€ 47.600 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

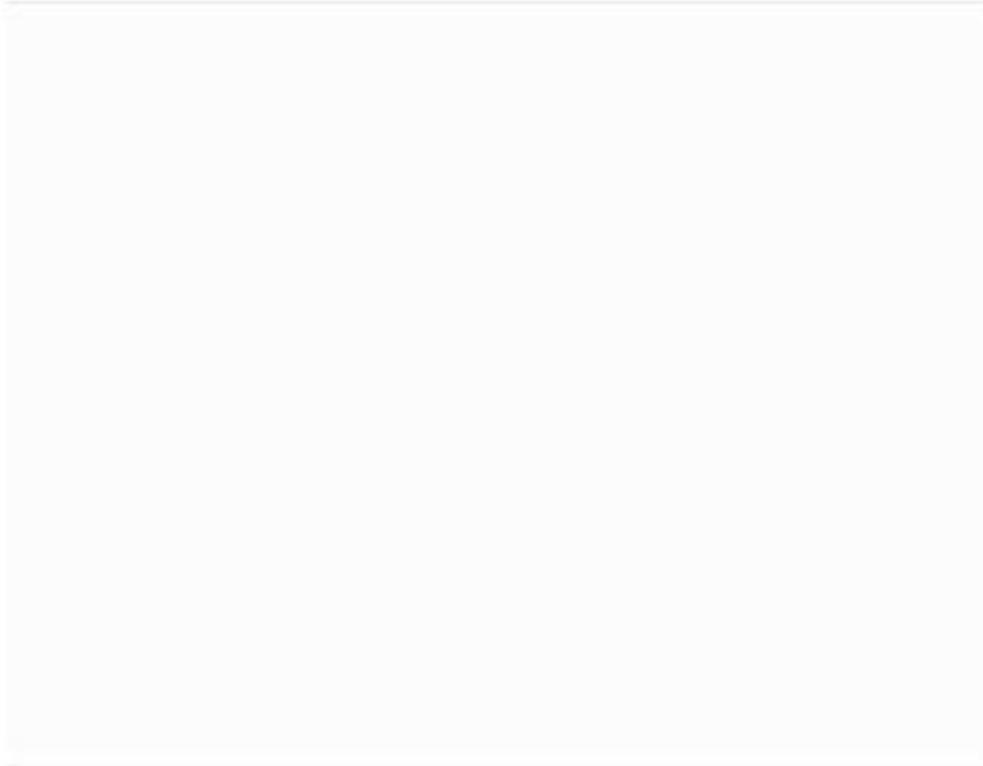
[SCOPRILO SUBITO](#)

Opzioni aggiuntive

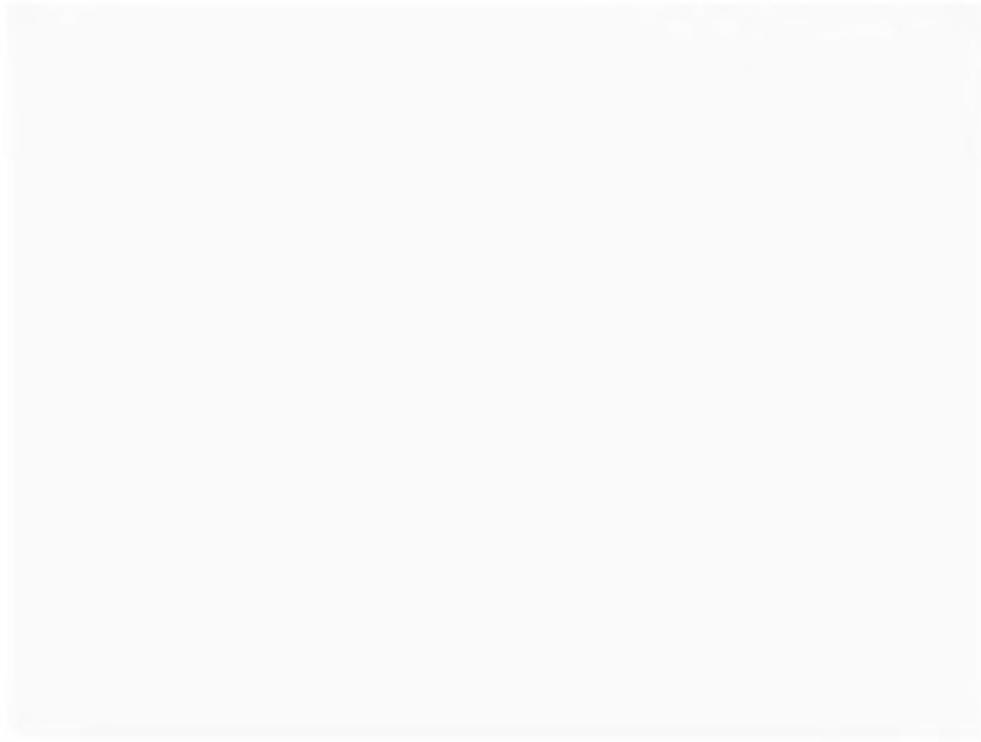
- SEGNALA ANNUNCIO
- STAMPA ANNUNCIO
- CONDIVIDI ANNUNCIO



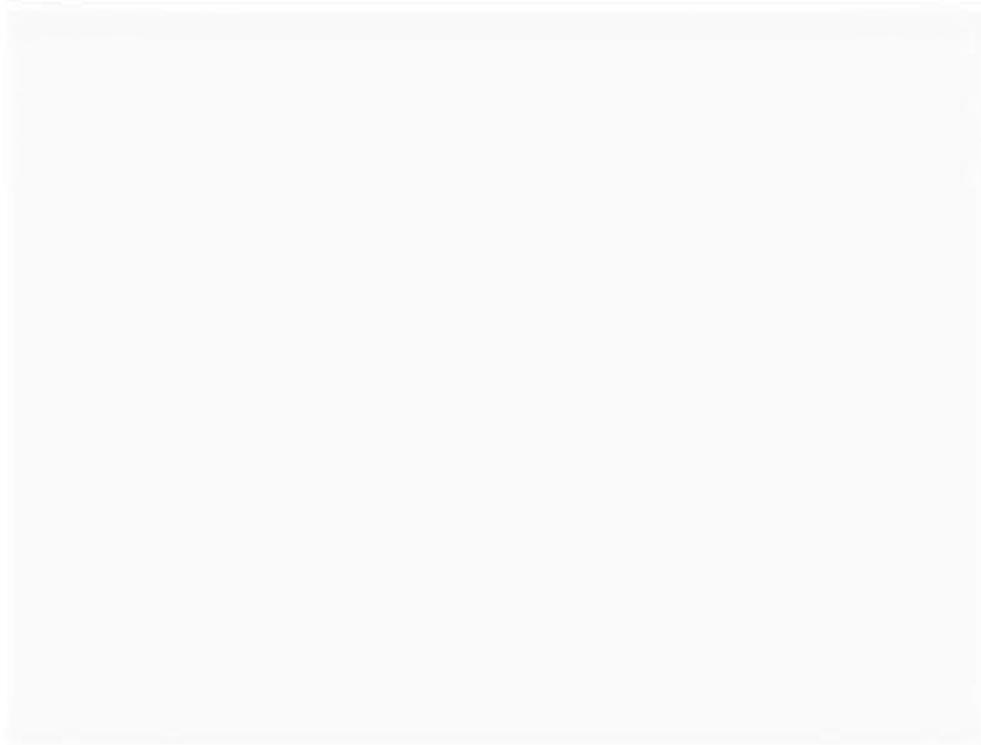








📍 🏠 📄



📍 🏠 📄

Annunci Immobiliari a Francavilla di Sicilia

Comune di Francavilla di Sicilia

Appartamenti in vendita Francavilla di Sicilia, Vendita case Francavilla di Sicilia, Agenzie immobiliari Francavilla di Sicilia

Provincia di Messina

Appartamenti in vendita provincia Messina, Vendita case provincia Messina

Prezzo immobili a Francavilla di Sicilia

Prezzi mq Francavilla di Sicilia



Foto Descrizione Caratteristiche Mappa

← Lista Annunci

← 2 di 28

SALVA

NASCOND

📄 📷



📍 Trilocale corso Vittorio Emanuele 21, Francavilla di Sicilia

€ 40.000

- 🏠 3 locali
- 📏 55 m²
- 🚿 1 bagno
- 📍 Piano 2
- 🚪 No Ascensore
- 🏠 Balcone

📝 Note Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

🕒 Annuncio aggiornato il 24/10/2023

Descrizione

Riferimento: 1589

RIF 1589

APPARTAMENTO IN VENDITA VIA VITTORIO EMANUELE FRANCAVILLA DI SICILIA

La RE/MAX Domus Nova propone in vendita un appartamento in ottime condizioni, composto da: ampio soggiorno con caminetto, cucina abitabile, comoda camera da letto con affaccio sulla via principale; grande bagno con angolo lavanderia.

📄 LEGGI TUTTO

Caratteristiche

- 🏠 **Tipologia**
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobiliare media
- 📍 **Piano**
2
- 🚪 **Ascensore**
No
- 🏠 **Locali**
3
- 🍳 **Cucina**
Cucina abitabile
- 🛋️ **Arredato**
No
- 🌳 **Terrazzo**
No

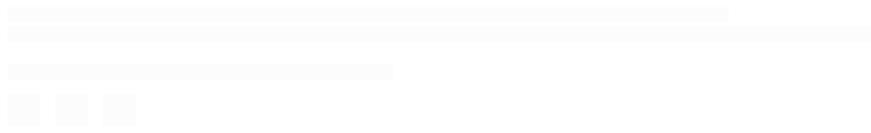
Altre caratteristiche

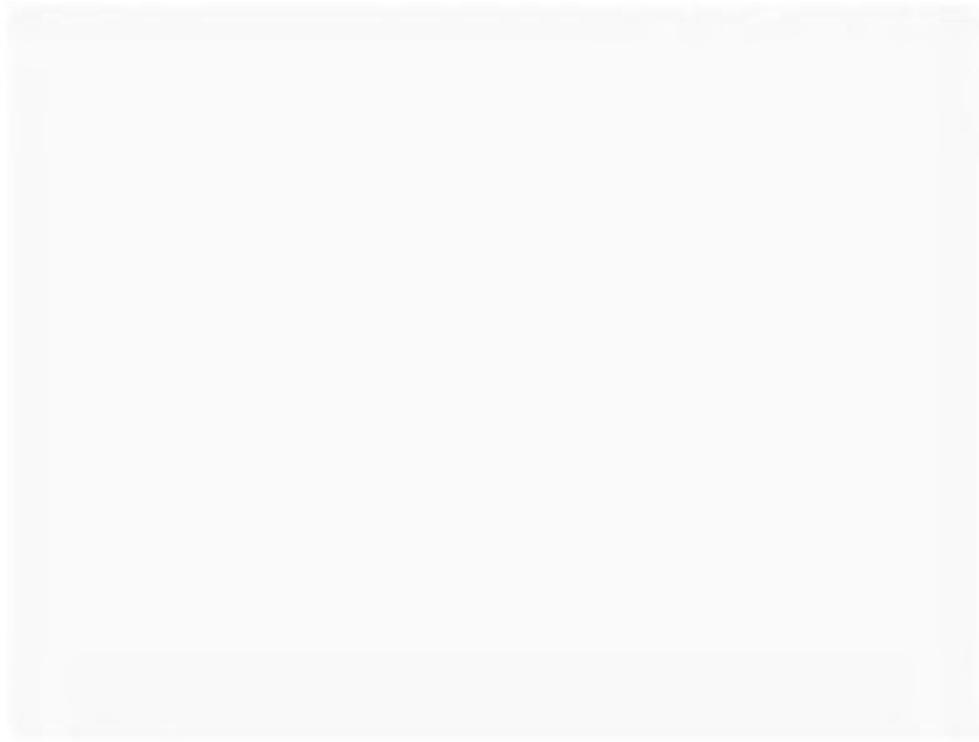
[Cinetto](#)
[Esposizione esterna](#)
[Infissi esterni in vetro / metallo](#)
[Impianto tv singolo](#)

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

- 📄 **Contratto**
Vendita
- 🏠 **Pluri edificio**
3
- 📏 **Superficie**
55 m²
- 🛏️ **Camere da letto**
1
- 🚿 **Bagni**
1
- 🏠 **Balcone**
Sì
- 🌡️ **Climatizzazione**
Automatico, freddo/caldo

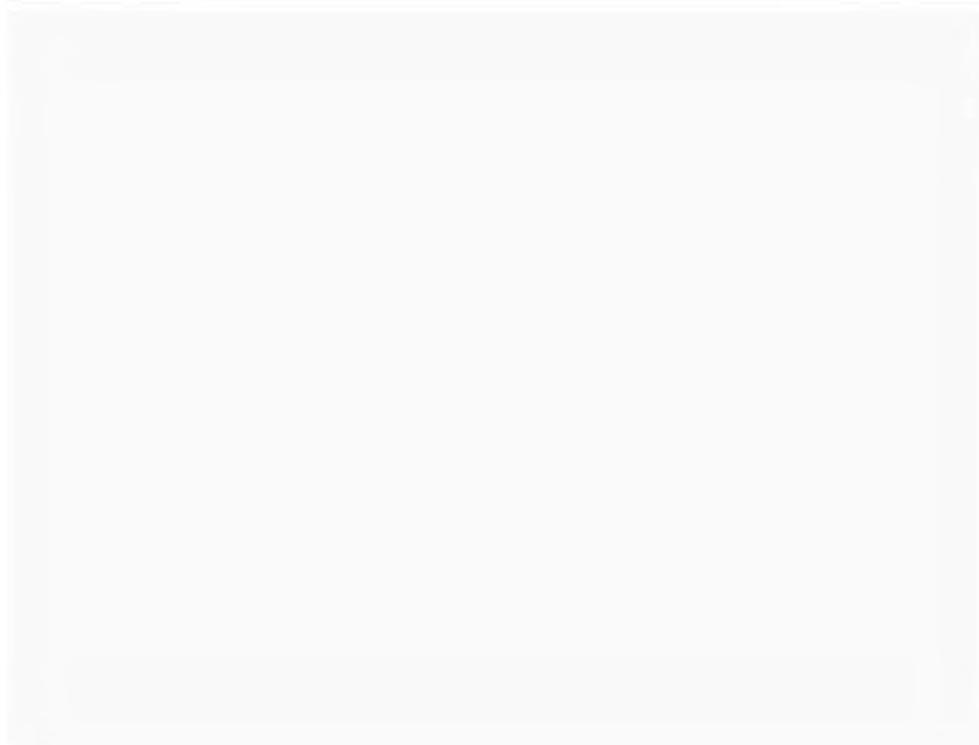
+22
foto





[🏠](#)
[📄](#)
[📞](#)

[🏠](#)
[📄](#)
[📞](#)



[🏠](#)
[📄](#)
[📞](#)

[🏠](#)
[📄](#)
[📞](#)

Annunci Immobiliari a Francavilla di Sicilia

Comune di Francavilla di Sicilia

Vendita appartamenti Francavilla di Sicilia, Vendita case Francavilla di Sicilia, Trilocali in vendita Francavilla di Sicilia, Agenzie immobiliari Francavilla di Sicilia

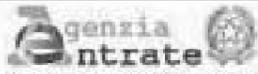
Provincia di Messina

Appartamenti in vendita provincia Messina, Vendita case provincia Messina, Trilocali in vendita provincia Messina

Prezzo immobili a Francavilla di Sicilia

Prezzi mq Francavilla di Sicilia





Banco dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: FRANCAVILLA DI SICILIA

Fascia/zona: Centro-CENTROURBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	475	600	L	1,3	1,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	570	L	1,2	1,8	N
Box	Normale	250	340	L	1,5	2	N
Stanza							

