TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Appartamento sito nel Comune di Basicò (Me)



PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 15/2026 R.G.E.

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE TECNICA
PREMESSA

GIUDICE ESECUTORE:
Dott.ssa Claudia MODAUDO

ESPERTO IN STIMA DI IMMOBILI:
Arch. Clara Maria DUBLO

INDICE

PARTE I – PREMESSE

1. **Oggetto del mandato**
2. **Oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare**
3. **Documentazione**
   - *3.1 Documentazione reperita dal C.T.U.*
4. **Visite di accertamento dei luoghi**

PARTE I – PREMESSE

1. Oggetto del mandato

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe LO PRESTI, relativamente al Procedimento di Esecuzione Immobiliare [redacted] contro [redacted] (R.G.E. n. 15/2026), ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta, Arch. Maria Clara Dublo, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 13/04/2026. La stessa ha prestato giuramento, secondo la procedura di rito, ed inoltrato accettazione dell'incarico in data 20/04/2026. Lo stesso G.E., nel decreto di nomina, le ha assegnato il termine di consegna almeno 30 giorni antecedenti l'udienza, fissata il 14/07/2026.

A seguito di richiesta di proroga del CTU, il G.E. ha rinviato l'udienza al 15/09/2026.

L'oggetto del suddetto procedimento è costituito da un immobile di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Basicò (Me). Le tre elevazioni f.t. dell'immobile sono organizzate nel seguente modo: la prima corrisponde ad un garage di natura pertinenziale all'appartamento, seminterrato, con ingresso autonomo dalla via San Francesco n. 39, la seconda e terza elevazione, collegate internamente da una scala, formano l'appartamento con destinazione residenziale ed accesso dalla via Cuba n. 1.

Esso è ricadente in zona Centro Storico del PRG, nel Comune di Basicò (Me).

Intraprese le operazioni peritali in data 28/04/2026, la sottoscritta ha richiesto al G.E. la concessione di n. 1 proroga per il deposito della relazione di stima fino al 12/09/2026.

Nel decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 30/04/2025, il Sig. G.E. assegna all'Esperto il seguente quesito: *"L'Esperto […]*

a) ***verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in*

parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

b) ***identifichi e descriva*** *sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);*

c) ***dica*** *se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1, comma 376, legge 30 dicembre 2020, n. 178);*

d) ***accerti*** *se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);*

e) ***indichi:*** *(a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli*

immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (cfr. art. 173-bis, comma 1, nn. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

f) ***verifichi*** *se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);*

g) ***predisponga*** *– sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);*

h) ***accerti*** *la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);*

i) ***specifichi*** *in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.).*

2. Oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, collazionato e firmato dall'Avv. Nicola NASTASI,

consultato *on line* dalla sottoscritta, insieme a tutti i documenti presenti nel fascicolo depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, l'esecuzione immobiliare di cui al R.G.E. n. 15/2026, promossa da [redacted] a carico di [redacted] riguarda il seguente compendio immobiliare, sito nel Comune di Basicò (Me):

- unità immobiliare sita a BASICO' in Via Cuba n. 1, piano P.T. e 1° P., per la quota di 1/1 di piena proprietà, distinta al N.C.E.U. al foglio 5 part.lla 1368 sub 2, cat. A4, vani 3. L'immobile ricade in zona Centro Storico del P.R.G. del Comune di Basicò (Me). (v. ***All. n. I.2.a)***;
- unità immobiliare sita a BASICO' in Via San Francesco n. 39, P.T., per la quota di 1/1 di piena proprietà, distinta al N.C.E.U. al foglio 5 part.lla 1368 sub 1, cat. C6, mq 27, con la medesima ricadenza urbanistica (v. ***All. n. I.2.a)***.

3. Documentazione

3.1 Documentazione reperita dal C.T.U.

Le attività della sottoscritta, finalizzate al mero reperimento della documentazione tecnica, relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, sono state svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basicò, l'Agenzia del Territorio di Messina, l'Ufficio del Genio Civile di Messina.
Di seguito, si riporta la cronologia della citata attività:

- ***In data 20/04/2026 e successive,*** la sottoscritta ha consultato il sistema informatizzato e la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Messina, accedendo tramite piattaforma Sister, al fine di comprendere la consistenza degli immobili e verificarne la conformità catastale (v. da ***All. n. I.3.1.a*** ad **– *All. n. I.3.1.c***).
- ***In data 21/04/2026,*** secondo consuetudine, la stessa ha inoltrato, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comune.basico.me.it, istanza iscritta di *"richiesta accesso documentazione tecnica ed eventuale copia relativa alla part.lla n. 1368 del foglio 5, sub 1 e sub 2, nel Comune di Basicò*", da visionare allo scopo di produrne copia. Detta richiesta è stata reiterata in data 22/04/2026 su richiesta del personale dell'Ufficio Tecnico comunale, contattato telefonicamente per avere conferma di avvenuta visione dell'istanza.
- ***In data 28/04/2026,*** dietro appuntamento, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per procedere alla consultazione dei fascicoli dell'immobile oggetto della presente relazione ed ha richiesto la seguente documentazione, solo parzialmente allegata alla presente relazione:
  - copia C.E. originaria n. 324 del 28/11/1987 (v. ***All. n. I.3.1.d***);
  - copia C.E. di rinnovo del progetto, n. 4 del 22/11/1994 (v. ***All. n. I.3.1.e***);

- copia elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, ecc.) e relazione tecnica, allegati alla C.E. originaria n. 324 del 28/11/1987 (con visto dell'Ufficio Tecnico Comunale) (v. ***All. n. I.3.1.f***);
- copia elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, ecc.) e relazione tecnica, allegati alla C.E. n. 4 del 22/11/1994 (con visto dell'Ufficio Tecnico Comunale) (v. ***All. n. I.3.1.g*****).**

- ***In data 29/04/2026,*** la sottoscritta ha inoltrato, tramite posta elettronica certificata, apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, correlata di allegati richiesti per legge.
- ***In data 25/05/2026***, la stessa ha reperito la seguente documentazione, relativa al progetto del fabbricato oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente:
  - copia elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, ecc.) e relazione tecnica-illustrativa, relazione di calcolo e disegni esecutivi delle parti strutturali, allegati alla C.E. n. 4 del 22/11/1994 (con visto dell'Ufficio del Genio Civile di Messina) (v. ***All. n. I.3.1.h***);
  - provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile, relativo al progetto (art. 4 L. n. 64/74) (v. ***All. n. I.3.1.i***).

4. Visite di accertamento dei luoghi

- ***In data 28/04/2026,*** veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Basicò, con comunicazione alle parti, tramite raccomandata A/R inviata dall'Avv. Giuseppe IMBESI, nella qualità di custode giudiziario. A quella data il debitore non era presente, ma contattato telefonicamente tramite un parente vicino di casa, è stato possibile concordare una nuova data di sopralluogo. Nonostante non sia stato possibile l'accesso ai luoghi, comunque è stato redatto apposito verbale n. 1 **(*v. All. n. I.4.a*)**.
- ***In data 08/05/2026,*** veniva fissato il secondo sopralluogo. La visita dei luoghi per cui è mandato è stata effettuata alla presenza del debitore che ha consentito l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo è stato redatto apposito verbale n. 2 **(*v. All. n. I.4.b*)**.

Dopo accurato studio della documentazione sopra elencata, dei dati raccolti, nonché dall'effettuazione di indagini di mercato e informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare e studi notarili, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione.

Milazzo, 25/07/2026

Il Tecnico
Arch. Clara Maria Dublo

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Claudia MODAUDO

CUSTODE:

Avv. Giusseppe IMBESI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Clara Maria Dublo

CF:DBLCRM69R56F206H
con studio in MILAZZO (ME) Via Madonna del Boschetto, 17
telefono: 3389942458
email: arch.dublo@gmail.com
PEC: claramaria.dublo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BASICO' Via S.Francesco - Via Cuba 39 , della superficie commerciale di **72,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato, oggetto di descrizione nella presente perizia di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra ed è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Basicò (Me), in un contesto urbanistico consolidato caratterizzato dalla presenza prevalente di edifici a destinazione residenziale. L'immobile si sviluppa verticalmente su più livelli, ciascuno con specifiche funzioni distributive e funzionali.

La prima elevazione, posta a quota inferiore rispetto all'abitazione e con caratteristiche assimilabili ad un piano seminterrato, è destinata a garage pertinenziale esclusivo dell'unità abitativa sovrastante. Tale locale dispone di accesso indipendente direttamente dalla via San Francesco n. 39, differente rispetto a quella che serve l'abitazione, garantendo così una completa autonomia funzionale degli ingressi. Il garage presenta una superficie adeguata al ricovero di autoveicoli e ad eventuali esigenze accessorie di deposito, risultando tuttavia allo stato rustico, privo di pavimentazione definitiva e di finiture interne quali intonaci e rivestimenti (corpo B di seguito meglio descritto).

Le restanti due elevazioni costituiscono l'unità immobiliare ad uso residenziale propriamente detta. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso autonomo dalla via Cuba n. 1 ed è separato rispetto a quello del garage. I due livelli abitativi risultano collegati internamente mediante una scala in cemento armato rivestita in marmo granito, che assolve alla funzione di distribuzione verticale tra la zona giorno e la zona notte.

Dal punto di vista distributivo, l'organizzazione degli spazi interni si presenta razionale e funzionale. Al piano di ingresso si sviluppa la zona giorno, composta da un ambiente destinato a soggiorno-pranzo, caratterizzato da una configurazione semplice e facilmente fruibile. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere direttamente al vano scala che conduce al livello superiore. Quest'ultimo ospita la zona notte, composta dagli ambienti destinati al riposo, nonché il servizio igienico, collocato in posizione funzionalmente connessa alla camera. Su entrambi i livelli sono ricavati pratici spazi di servizio utilizzabili come ripostiglio.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile può essere considerato buono. Le finiture presenti sono di tipo ordinario ma curate, realizzate mediante l'impiego di materiali comunemente utilizzati nell'edilizia residenziale. In particolare, i pavimenti degli ambienti abitativi sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre la scala interna è rifinita con gradini in marmo granito. Le pareti e i soffitti dei locali abitabili risultano completamente intonacati e tinteggiati, presentando condizioni manutentive soddisfacenti senza fenomeni di particolare degrado, salvo lievi manifestazioni di umidità da condensa nel servizio igienico.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario a servizio di tutti gli ambienti. È inoltre presente la predisposizione per l'installazione di un impianto di riscaldamento tradizionale mediante radiatori, con relative canalizzazioni già realizzate. Attualmente, tuttavia, il comfort termoigrometrico degli ambienti, sia durante la stagione invernale che estiva, è assicurato mediante l'impiego di pompe di calore ad espansione diretta, complete di unità interne ed unità esterne, che consentono il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la destinazione residenziale, evidenziando un discreto livello qualitativo delle finiture, una buona

funzionalità distributiva degli spazi e uno stato manutentivo generale che non richiede, allo stato attuale, particolari interventi di ripristino o riqualificazione, fatta eccezione per il locale garage che permane allo stato rustico e per il servizio igienico.

Tutti i solai di interpiano sono in c.a. e piani, mentre la copertura dell'immobile è a falde, rifinita con tegole in cotto.

Tra gli allegati è presente una ulteriore documentazione fotografica di tutto l'immobile (v. ***Allegato I.2.a***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo con ingresso su Via Cuba n.1, scala interna, ha un'altezza interna di 3.00 ml.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1368 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CUBA n. 1 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

B **posto auto** a BASICO' Via S.Francesco - Via Cuba 39 , della superficie commerciale di **33,94** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La porzione immobiliare del corpo B è destinata ad autorimessa ed è ubicata al piano terra del fabbricato. Secondo la posizione del lotto urbano occupato dal fabbricato, delimitato da due strade parallele ma a quote differenti una dall'altra, questo piano con accesso dalla Via San Francesco n. 39, risulta seminterrato. Esso dispone di un accesso autonomo e indipendente rispetto all'unità abitativa soprastante, risultando pertanto funzionalmente separato dall'abitazione principale. L'accesso carrabile al garage avviene tramite una strada posta parallelamente alla strada pedonale che consente l'ingresso all'abitazione. Tale viabilità consente un agevole accesso ai veicoli e garantisce adeguati spazi di manovra.

Internamente, il locale si presenta allo stato rustico. Le superfici murarie risultano rifinite esclusivamente con uno strato di intonaco grezzo (rinzaffo), privo del successivo strato di finitura civile. La pavimentazione non risulta realizzata e il piano di calpestio è costituito dal solo massetto cementizio. Le condizioni generali del locale evidenziano l'assenza delle opere di completamento normalmente previste, senza per questo impedire una piena fruibilità dell'ambiente. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, il quale, in base a quanto rilevato durante il sopralluogo, non risulta conforme alla normativa vigente e necessita pertanto di verifica tecnica ed eventuale adeguamento.

Il locale presenta un'ampia apertura di accesso carrabile, caratterizzata da dimensioni superiori a quelle normalmente riscontrabili nelle autorimesse ordinarie, tali da consentire agevolmente il ricovero non solo di autovetture ma anche di veicoli commerciali di maggior ingombro, quali furgoni o piccoli autocarri. Per conformazione, dimensioni e caratteristiche distributive, il bene si presta ad essere utilizzato sia come autorimessa sia come locale di deposito e ricovero di attrezzature e materiali, compatibilmente con la destinazione urbanistica e con le disposizioni normative vigenti.

La presenza di questo locale conferisce all'immobile particolare valore, se si considera la zona caratterizzata da una limitata disponibilità di parcheggi.

La superficie interna netta è pari a circa 26.84 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di 4.00 ml.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1368 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO n. 39, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**106,02 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.439,82**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.439,82**
Data di conclusione della relazione:	**23/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dalle informazioni disponibili e dal sopralluogo effettuato in data 08/05/2026, l'immobile risulta intestato per la quota di 100/100 al debitore e si trova nello stato di possesso dello stesso che lo occupa direttamente.

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, stipulata il 23/11/2009 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 144721/16750 di repertorio, registrata il 25/11/2009 a Taormina ai nn. 736 serie 1T, iscritta il 26/11/2009 a Taormina ai nn. 40671 R.G. e 8167 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 99200,00.
Importo capitale: 49600,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/01/2026 a firma di Notaio Francesca Giusto ai nn. 27183 di repertorio, registrata il 22/01/2026 a Barcellona P.G. ai nn. repertorio n.25, trascritta il 17/02/2026 a Messina ai nn. 4344 R.G e 3471 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

*** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA ai nn. 23696 di repertorio, registrato il 07/07/2005 a Messina ai nn. 14046.1/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato, oggetto della presente relazione di stima, riade nel centro abitato del Comune di Basicò, oggi area perimetrata del Centro Storico, ed è stato oggetto di C.E. n. 324, rilasciata alla ditta Pino Maria in data 28/11/1987. Detta concessione è statta rilasciata per i lavori di demolizione del fabbricato di proprietà in muratura e ricostruzione dello stesso in c.a., a tre elevazioni f.t. da adibire a civile abitazione. Successivamente i lavori sono stati interrotti e causa il decesso della ditta intestataria della C.E. e la scadenza dei termini della stessa. Pertanto, gli eredi hanno chiesto il rinnovo della concessione edilizia originaria, lasciando invariato il progetto. I lavori sono stati originariamente autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile di Messina con nota n. 30861 del 19/01/1988. Dalla consultazione della documentazione esistente presso i vari uffici visitati, emerge che, in occasione del rinnovo della Concessione Edilizia avvenuto nel 1994, non sono stati depositati presso il Genio Civile i prescritti elaborati strutturali nè relazione a struttura ultimata e collaudo, né risultano presentate all'Ufficio Tecnico Comunale le comunicazioni e certificazioni previste dalla normativa vigente (inizio lavori, fine lavori e ulteriori adempimenti connessi), indispensabili ai fini della completa definizione dello stato legittimo dell'immobile.

Tutto quanto espresso può essere regolarizzato con la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, poichè quanto realizzato risulta conforme al progetto autorizzato con C.E. n. 4/94.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 324**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e

ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 12/10/1987 con il n. 5491 di protocollo, rilasciata il 28/11/1987 con il n. 5491 di protocollo

Concessione edilizia **N. 4/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Basicò - Rinnovo C.E. n. 324 del 28/11/1987, presentata il 04/11/1994 con il n. 5738 di protocollo, rilasciata il 28/12/1994 con il n. 5738 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico del Centro Storico vigente, in forza di delibera Circolare n. 3 dell'11 luglio 2000 (emanata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente della Regione Siciliana) , l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Alla data di rilascio della C.E. originaria, come riportato nella relazione tecnica accompagnatoria, la zona in cui ricade l'immobile risulta essere zona "B" con indice di densità edilizia pari a 9 mc/mq (lotti inferiori a 120 mq). Attualmente l'area ricade in zona "A" (Centro Storico).

L'art. 29 delle NN.TT.AA., allegate al P.R.G., riporta che la zona A (Centro Storico) "*[...] comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani o complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tale ZTO il piano è attuato attraverso il PUC redatto ai sensi della circolare 3/2000,il quale costituisce parte integrante del PRG, rappresentandone per questa ZTO un approfondimento normativo di dettaglio. In questa ZTO gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla Osta della competente Soprintendenza [...]*"

.
L'attuale P.R.G. è stato approvato con Decreto dirigenziale n.191/d.r.u. del 30/04/02 dal Consiglio Comunale con nota n.22 del 25.06.2024 avente ad oggetto: "Presa atto efficacia ed esecutività del P.R.G. comunale ai sensi e per gli effetti delle L.R. del 13 agosto 2020 n° 19 e ss. mm. Norme per il governo del territorio – Applicazione art. 54, commi 3 e 6 misure di salvaguardia".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di comunicazioni all'Ufficio Tecnico Comunale relative e inizio lavori, fine lavori, agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di SCIA presso UTC e deposito calcoli presso Ufficio Genio Civile a cura di un tecnico abilitato, compresa relazione geologica.: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

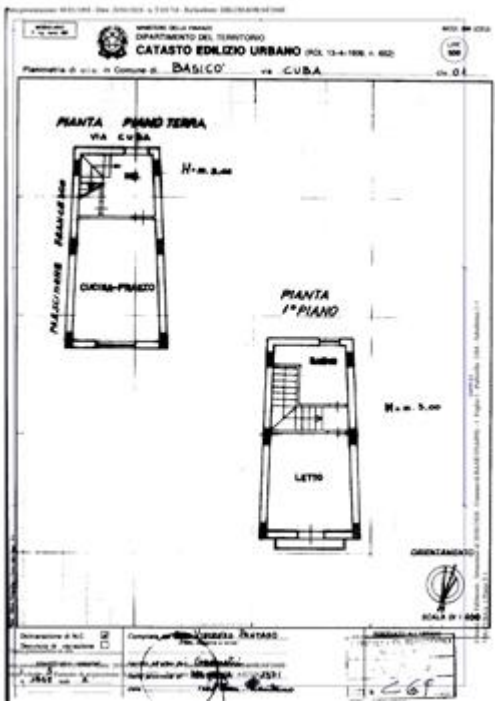
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

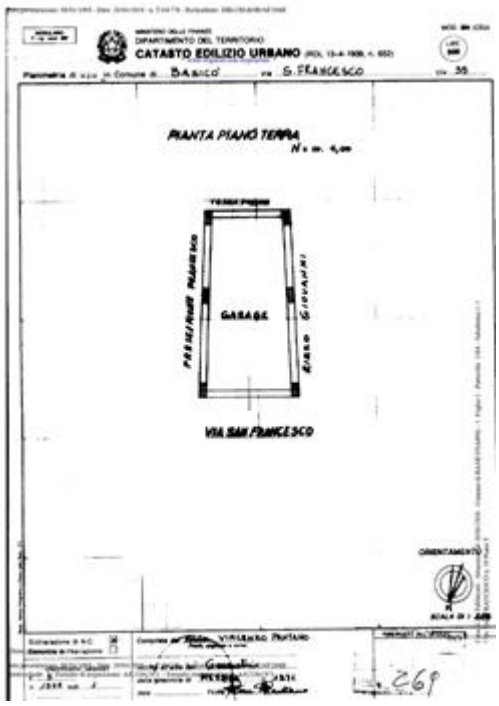
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione della distribuzione interna degli ambienti
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di modello DOCFA con causale "Diversa distribuzione spazi interni", da presentare a cura di un tecnico abilitato presso l'Agenzia del Territorio di competenza (Messina).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di DOCFA : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BASICO' VIA S.FRANCESCO - VIA CUBA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BASICO' Via S.Francesco - Via Cuba 39 , della superficie commerciale di **72,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato, oggetto di descrizione nella presente perizia di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra ed è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Basicò (Me), in un contesto urbanistico consolidato caratterizzato dalla presenza prevalente di edifici a destinazione residenziale. L'immobile si sviluppa verticalmente su più livelli, ciascuno con specifiche funzioni distributive e funzionali.

La prima elevazione, posta a quota inferiore rispetto all'abitazione e con caratteristiche assimilabili ad

un piano seminterrato, è destinata a garage pertinenziale esclusivo dell'unità abitativa sovrastante. Tale locale dispone di accesso indipendente direttamente dalla via San Francesco n. 39, differente rispetto a quella che serve l'abitazione, garantendo così una completa autonomia funzionale degli ingressi. Il garage presenta una superficie adeguata al ricovero di autoveicoli e ad eventuali esigenze accessorie di deposito, risultando tuttavia allo stato rustico, privo di pavimentazione definitiva e di finiture interne quali intonaci e rivestimenti (corpo B di seguito meglio descritto).

Le restanti due elevazioni costituiscono l'unità immobiliare ad uso residenziale propriamente detta. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso autonomo dalla via Cuba n. 1 ed è separato rispetto a quello del garage. I due livelli abitativi risultano collegati internamente mediante una scala in cemento armato rivestita in marmo granito, che assolve alla funzione di distribuzione verticale tra la zona giorno e la zona notte.

Dal punto di vista distributivo, l'organizzazione degli spazi interni si presenta razionale e funzionale. Al piano di ingresso si sviluppa la zona giorno, composta da un ambiente destinato a soggiorno-pranzo, caratterizzato da una configurazione semplice e facilmente fruibile. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere direttamente al vano scala che conduce al livello superiore. Quest'ultimo ospita la zona notte, composta dagli ambienti destinati al riposo, nonché il servizio igienico, collocato in posizione funzionalmente connessa alla camera. Su entrambi i livelli sono ricavati pratici spazi di servizio utilizzabili come ripostiglio.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile può essere considerato buono. Le finiture presenti sono di tipo ordinario ma curate, realizzate mediante l'impiego di materiali comunemente utilizzati nell'edilizia residenziale. In particolare, i pavimenti degli ambienti abitativi sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre la scala interna è rifinita con gradini in marmo granito. Le pareti e i soffitti dei locali abitabili risultano completamente intonacati e tinteggiati, presentando condizioni manutentive soddisfacenti senza fenomeni di particolare degrado, salvo lievi manifestazioni di umidità da condensa nel servizio igienico.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario a servizio di tutti gli ambienti. È inoltre presente la predisposizione per l'installazione di un impianto di riscaldamento tradizionale mediante radiatori, con relative canalizzazioni già realizzate. Attualmente, tuttavia, il comfort termoigrometrico degli ambienti, sia durante la stagione invernale che estiva, è assicurato mediante l'impiego di pompe di calore ad espansione diretta, complete di unità interne ed unità esterne, che consentono il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la destinazione residenziale, evidenziando un discreto livello qualitativo delle finiture, una buona funzionalità distributiva degli spazi e uno stato manutentivo generale che non richiede, allo stato attuale, particolari interventi di ripristino o riqualificazione, fatta eccezione per il locale garage che permane allo stato rustico e per il servizio igienico.

Tutti i solai di interpiano sono in c.a. e piani, mentre la copertura dell'immobile è a falde, rifinita con tegole in cotto.

Tra gli allegati è presente una ulteriore documentazione fotografica di tutto l'immobile (v. ***Allegato I.2.a***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo con ingresso su Via Cuba n.1, scala interna, ha un'altezza interna di 3.00 ml.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1368 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CUBA n. 1 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



vista zona soggiorno pranzo, seconda elevazione f.t., ingresso via Cuba n.1



altra vista zona soggiorno pranzo, seconda elevazione f.t., ingresso via Cuba n.1



vista zona notte, terza elevazione f.t.



vista scala interna di collegamento tra il piano destinato alla zona giorno e quello destinato alla zona notte e servizio.



vista del servizio igienico situato al piano superiore (zona notte).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Oliveri, Barcellona P.G., Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico di Basicò è caratterizzato da una posizione di pregio. Esso è incastonato a circa 450 m s.l.m. e unisce un impianto medievale a panorami mozzafiato sulle Isole

Eolie. Si trova a 25 minuti dal Parco dell'Argimusco a Montalbano E. .



SERVIZI

municipio	nella media
biblioteca	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
palestra	nella media
campo da calcio	nella media
supermercato	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
asilo nido	nella media
spazi verde	nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11,7 km (svincolo A20 di Falcone)	nella media
ferrovia distante 12 km circa (stazione di Falcone)	nella media
porto distante 20 km (porto di Milazzo)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso abitativo (seconda e terza elevazione f.t.) è dotata di impianti tecnologici di tipo ordinario, con produzione della climatizzazione estiva e invernale affidata prevalentemente a climatizzatori a pompa di calore con unità interne ed esterne. L'immobile dispone degli impianti elettrico e idrico-sanitario necessari al normale utilizzo residenziale. In assenza di sistemi avanzati per il contenimento dei consumi energetici (quali impianti fotovoltaici, solare termico, ventilazione meccanica controllata o isolamento ad alte prestazioni), e considerando caratteristiche costruttive

standard, l'efficienza energetica può essere ragionevolmente collocata in una fascia intermedia, indicativamente riconducibile alle classi energetiche comprese tra D ed F, da confermare mediante specifico Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da tecnico abilitato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio — nella media

infissi interni: anta unica realizzati in legno tamburato — nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro — nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento — nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica — nella media

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica — nella media

scale: interna con rivestimento in marmo — nella media



vista zona pranzo soggiorno con evidenza del climatizzatore installato



vista unità esterna del climatizzatore installato nella camera da letto alla terza elevazione f.t.



vista camera da letto con evidenza del climatizzatore installato



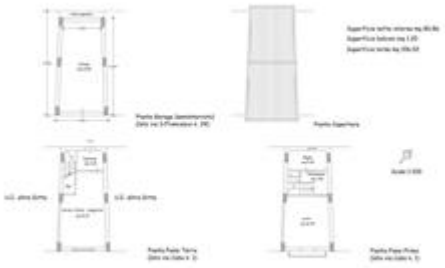
vista servizio igienico, terza elevazione f.t., con scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi ad uso residenziale	72,08	x	100 %	=	72,08
Totale:	**72,08**				**72,08**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra, composto da ingresso, cucina di circa mq. 4,50 due camere da letto di circa mq. 17,50 e mq. 14,00, da un wc di circa mq. 3,50 di una superficie lorda complessiva di mq. 64,90 In Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 241 sub 3, via Pace s.n., cat. A/2, cl.3, vani 3, R.C. Euro 139,44, 8

Indirizzo: Via Pace (ex Via S. Sebastiano 3), Snc Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.230,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.970,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.972,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: APPARTAMENTO allo stato rustico posto al piano primo composto da vani 5, due wc e

da quattro balconi, di una superficie complessiva di mq. 157,71., 3

Indirizzo: Via Etna, 1 Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.585,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.741,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.446,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: APPARTAMENTO posto a piano secondo, 4

Indirizzo: Via Etna, 1 Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.642,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.121,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra, composto da ingresso, cucina di circa mq. 4,50 due camere da letto di circa mq. 17,50 e mq. 14,00, da un wc di circa mq. 3,50 di una superficie lorda complessiva di mq. 64,90 In Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 241 sub 3, via Pace s.n., cat. A/2, cl.3, vani 3, R.C. Euro 139,44, 8

Indirizzo: Via Pace (ex Via S. Sebastiano 3), Snc Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.230,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.970,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.972,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra, composto da ingresso, cucina di circa mq. 4,50 due camere da letto di circa mq. 17,50 e mq. 14,00, da un wc di circa mq. 3,50 di una superficie lorda complessiva di mq. 64,90 In Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 241 sub 3, via Pace s.n., cat. A/2, cl.3, vani 3, R.C. Euro 139,44, 8

Indirizzo: Via Pace (ex Via S. Sebastiano 3), Snc Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.230,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.970,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.972,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 61/1995

Descrizione: APPARTAMENTO allo stato rustico posto al piano primo composto da vani 5, due wc e da quattro balconi, di una superficie complessiva di mq. 157,71., 3

Indirizzo: Via Etna, 1 Montalbano Elicona, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.585,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.741,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.446,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2026

Fonte di informazione: sito agenzia Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente stessa tipologia dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica di stima, non dotato di box/autorimessa.

Indirizzo: via Belvedere, 9, Basicò

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 45.000,00 pari a 584,42 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare, senza ascensore

Indirizzo: via Vittorio Emanuele III, Basicò

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 325,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adotterà il criterio di stima sintetico-comparitivo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari.

La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico a campione, laddove è stato possibile effettuare l'accesso ai singoli ambienti, vista la condizione di uso dell'immobile. La sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile, la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento è in linea con le caratteristiche dell'immobile (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.).

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di coefficenti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, reperiti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni civili in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto (€ 360,00 + € 530,00):2 = € 445,00/mq (valore medio).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano, invece, su (€ 296,00 + € 501,00):2 = € 399,00/mq (valore medio).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene: (€ 445,00 + € 399,00):2= **€ 422,00/mq.**

Inoltre, facendo un'indagine di mercato relativamente ad immobili di uguali caratteristiche a quello di interesse, possibilmente ricadenti nell'ambito dello stesso comune di Basicò, è stato possibile individuare due annunci che aiutano nella stima.

Pertanto, si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, per la porzione destinata ad abitazione, un prezzo di partenza in linea con le valutazioni desunte dalle fonti dirette interpellate (imprese di costruzione, agenzie immobiliari e aziende fornitrici).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a **€ / mq 450,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,08	x	450,00	=	**32.436,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.436,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.436,00**

BENI IN BASICO' VIA S.FRANCESCO - VIA CUBA 39

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a BASICO' Via S.Francesco - Via Cuba 39 , della superficie commerciale di **33,94** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La porzione immobiliare del corpo B è destinata ad autorimessa ed è ubicata al piano terra del fabbricato. Secondo la posizione del lotto urbano occupato dal fabbricato, delimitato da due strade parallele ma a quote differenti una dall'altra, questo piano con accesso dalla Via San Francesco n. 39, risulta seminterrato. Esso dispone di un accesso autonomo e indipendente rispetto all'unità abitativa soprastante, risultando pertanto funzionalmente separato dall'abitazione principale. L'accesso carrabile al garage avviene tramite una strada posta parallelamente alla strada pedonale che consente l'ingresso all'abitazione. Tale viabilità consente un agevole accesso ai veicoli e garantisce adeguati spazi di manovra.

Internamente, il locale si presenta allo stato rustico. Le superfici murarie risultano rifinite esclusivamente con uno strato di intonaco grezzo (rinzaffo), privo del successivo strato di finitura civile. La pavimentazione non risulta realizzata e il piano di calpestio è costituito dal solo massetto cementizio. Le condizioni generali del locale evidenziano l'assenza delle opere di completamento normalmente previste, senza per questo impedire una piena fruibilità dell'ambiente. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, il quale, in base a quanto rilevato durante il sopralluogo, non risulta conforme alla normativa vigente e necessita pertanto di verifica tecnica ed eventuale adeguamento.

Il locale presenta un'ampia apertura di accesso carrabile, caratterizzata da dimensioni superiori a quelle normalmente riscontrabili nelle autorimesse ordinarie, tali da consentire agevolmente il ricovero non solo di autovetture ma anche di veicoli commerciali di maggior ingombro, quali furgoni o piccoli autocarri. Per conformazione, dimensioni e caratteristiche distributive, il bene si presta ad essere utilizzato sia come autorimessa sia come locale di deposito e ricovero di attrezzature e materiali, compatibilmente con la destinazione urbanistica e con le disposizioni normative vigenti.

La presenza di questo locale conferisce all'immobile particolare valore, se si considera la zona caratterizzata da una limitata disponibilità di parcheggi.

La superficie interna netta è pari a circa 26.84 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di 4.00 ml.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1368 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO n. 39, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



vista interna box/autorimessa pertinenziale all'abitazione, prima elevazione f.t., ingresso via San Francesco n. 39



altra vista interna box/autorimessa pertinenziale all'abitazione, prima elevazione f.t., ingresso via San Francesco n. 39



vista esterna accesso box/autorimessa pertinenziale all'abitazione, prima elevazione f.t., ingresso via San Francesco n. 39



altra vista esterna accesso box/autorimessa pertinenziale all'abitazione, prima elevazione f.t., ingresso via San Francesco n. 39



dettaglio quadro elettrico esistente nel locale destinato a box/autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Oliveri, Barcellona P.G., Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico di Basicò è caratterizzato da una posizione di pregio. Esso è incastonato a circa 450 m s.l.m. e unisce un impianto medievale a panorami mozzafiato sulle Isole Eolie. Si trova a 25 minuti dal Parco dell'Argimusco a Montalbano E. .



SERVIZI

municipio	nella media
biblioteca	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
palestra	nella media
campo da calcio	nella media
supermercato	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
asilo nido	nella media

spazi verde — nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11,7 km (svincolo A20 di Falcone) — nella media

ferrovia distante 12 km circa (stazione di Falcone) — nella media

porto distante 20 km (porto di Milazzo) — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — nella media

panoramicità: — scarso

livello di piano: — nella media

stato di manutenzione: — mediocre

luminosità: — nella media

qualità degli impianti: — scarso

qualità dei servizi: — mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un locale autorimessa/deposito non riscaldato, privo di impianti di climatizzazione invernale ed estiva e destinato ad uso accessorio.

In considerazione della destinazione d'uso e delle caratteristiche costruttive rilevate, il bene risulta generalmente escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente. Pertanto non è attribuibile una classe energetica e l'indice di prestazione energetica globale espresso in kWh/m²·anno non risulta determinabile né applicabile al presente immobile.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo. massetto senza pavimentazione — nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro — nella media

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — al di sopra della media

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sopra della media

travi: costruite in cemento armato — al di sopra della media

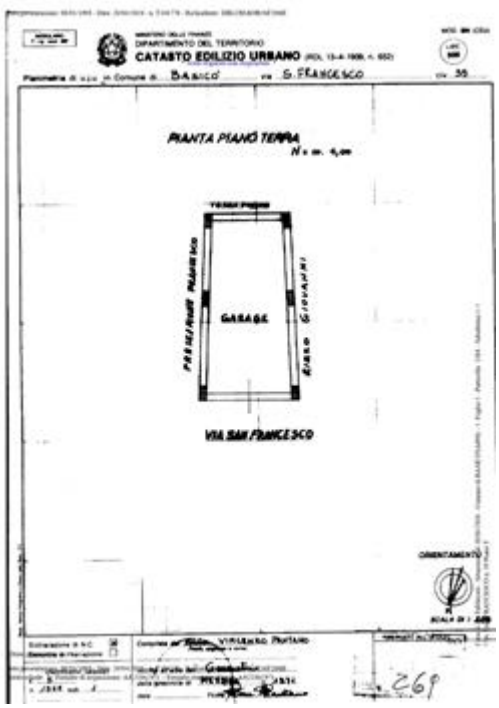


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box/autorimessa	33,94	x	100 %	=	33,94
Totale:	**33,94**				**33,94**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2026)

Domanda: Box

Valore minimo: 130,00

Valore massimo: 190,00

Note: L'importo si riferisce a immobili siti in zona centrale/centro urbano.

Borsino Immobiliare (07/06/2026)

Domanda: Box e posti auto

Valore minimo: 96,00

Valore massimo: 156,00

Note: L'importo si riferisce a immobili siti in zona centrale/centro urbano.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adotterà il criterio di stima sintetico-comparitivo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari.

La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico a campione, laddove è stato possibile effettuare l'accesso ai singoli ambienti, vista la condizione di uso dell'immobile. La sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile, la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento è in linea con le caratteristiche dell'immobile (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.).

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di coefficenti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, reperiti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per box auto in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto (€ 130,00 + € 190,00):2 = € 192,00/mq (valore medio).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano, invece, su (€ 96,00 + € 156,00):2 = € 126,00/mq (valore medio).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene: (€ 192,00 + € 126,00):2= **€ 159,00/mq.**

Pertanto, tenuto conto che lo stato al rustico del box, pur potendo comportare la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), recepito dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i., non pregiudica le caratteristiche intrinseche del bene, e considerato che l'immobile è ubicato nel centro storico, contesto notoriamente caratterizzato da una limitata disponibilità di parcheggi, nonché in una posizione che assicura un agevole accesso e ampie possibilità di manovra anche per veicoli di maggiori dimensioni, si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima un prezzo di partenza in linea con le valutazioni desunte dalle fonti dirette interpellate (imprese di costruzione, agenzie immobiliari e aziende fornitrici).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, da applicare alla superficie destinata ad uso accessorio, è pari a **€ / mq 300,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	33,94	x	300,00	=	**10.182,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario		-1.018,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.163,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.163,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Basicò, agenzie: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, Professionecasa, ecc., , osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI), Borsino Immobiliare, ed inoltre: Espropriazioni Immobiliari, Astalegale

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	72,08	0,00	32.436,00	32.436,00
B	posto auto	33,94	0,00	9.163,80	9.163,80
				41.599,80 €	**41.599,80 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 4.159,98**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.439,82**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.439,82**

data 23/07/2026

il tecnico incaricato
Clara Maria Dublo