# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 23/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Massimiliano Chiofalo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Rosanna Nastasi**

CF:NSTRNN71H70F206O
con studio in PACE DEL MELA (ME) V. G.NOE' 17-
GIAMMORO telefono: 392 101 8899
email: nastasi.rosanna1@gmail.com
PEC: rosanna.nastasi@ingpec.eu



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

# LOTTO 1

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

A **casa indipendente** a LIPARI Via G. Picone snc, frazione Isola di Stromboli-Comune di Lipari, della superficie commerciale di **106,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Il cespite, oggetto di pignoramento, è rappresentato da un immobile ad una elevazione fuori terra oltre il piano seminterrato, realizzato in parte in maniera abusiva, con annessa piccola veranda e circondato da un appezzamento di terreno.

Il piano terra (H=3,75 m) consiste in:

-una cucina di mq. 21,15

-una camera di mq, 20,70

-una camera di mq.8,16

-un bagno di mq. 4,80

-una veranda chiusa di mq. 12,80

Il piano seminterrato(H=2,40 m),attualmente accessibile mediante una rampa sul lato Sud-Est, si sviluppa su una superficie di circa mq.36,00, rispetto ai 20,00 mq. legittimi.

Inoltre, l'immobile ha una corte esterna di mq. 118, oltre che un locale adibito a lavanderia di mq. 6,00 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 905 (catasto fabbricati), sezione urbana 4, zona censuaria 4, categoria A/4, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PICONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. ME0002635 in atti dal 05/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18761.1/2021)
  Coerenze: Confina a Nord con particella 904, a sud-ovest con part. 906

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **106,62 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 169.311,51** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 168.549,51** |
| Data della valutazione: | **21/09/2023** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, stipulata il 18/03/2010 a firma di Notaio Monforte Raffaella ai nn. 423/319 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: € 240.000,00.
Importo capitale: € 120.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, registrata il 06/07/2015 ai nn. 11716/2014 , iscritta il 09/07/2015 ai nn. 15933/2115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale .
Importo ipoteca: € 70.795,20.
Importo capitale: € 35.397,60

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2023 ai nn. 186 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 ai nn. 9829/7661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 0,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 0,00** |

Ulteriori avvertenze:

L'isola di Stromboli risulta in zona ZPS oltre che essere sottoposta a vincolo paesistico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/08/2002), trascritto il 18/09/2002 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 23683/19674. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted] in data 19 maggio 1944, [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà , [redacted] per idiritti pari a1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobil e sito nel comune di Lipari (ME).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito ante 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera art.2 L.R.71/78 e s.m.i,, l'immobile ricade in zona A3- Tessuti urbani di particolare interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona «A3»: tessuti urbani di particolare interesse ambientale comprende i centri storici delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti. Comprende il sito dei centri abitati di numerose frazioni e insediamenti minori sia dell'Isola di Lipari che delle Isole di Stromboli, Panarea, Filicudi e Alicudi. In applicazione della circolare D.R.U. 3/2000 Prot.4159 dell'11/07/2000 potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di zona A. Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A.3" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della L.R. n. 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n. 71/78 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione totale e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali. In tali zone, per gli edifici realizzati dagli anni 50 in poi, è prevista la possibilità di demolizione e sostituzione edilizia nel rispetto del volume preesistente e comunque non superiore ai limiti imposti dal D.M.1444/68, art.7. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.



Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato ampliato un vano porta preesistente nella muratura portante.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione, da parte di professionista abilitato, di un progetto strutturale per intervento locale di verifica ed adeguamento sismico in corrispondenza dell'apertura del vano in oggetto, e successivo deposito sul portale PORTOS dell'Ufficio del Genio Civile di Messina, in osservanza alla normativa sismica vigente
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Verifica e adeguamento sismico per intervento locale nella muratura portante: €.1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:L'immobile presenta variazioni rispetto allo stato legittimo(planimetria catastale prot. n°1208 del 18/10/1967). E' stato ampliato il solaio di calpestio al piano terra con la realizzazione di una veranda con soprastante tettoia in incannucciato. Inoltre al piano cantinato si sono realizzati altri locali interrati in corrispondenza della soprastante la veranda con diversa organizzazione degli spazi esterni. Si sono rilevate anche diverse trasformazioni e/o realizzazione di vani porta e finestre.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Lavori di messa in pristino (€/mq 933,95 x mq. 26): €.24.282,70

.

In ordine alle difformità riscontrate si precisa che:

-la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi sia di difficile precisazione e comunque successiva alla data del 2003 ovvero in epoca alquanto recente;

-la data di nascita delle ragioni del credito coincide con la data di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/03/2010.

Dato che entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità dell'immobile, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua messa in pristino.

Per la valutazione di massima delle opere è stato utilizzato il prezzario parametrico edizioni DEI, Tipografia del Genio Civile (edizione anno 2012) ,con riferimento ai prezzi di ristrutturazione dell'edilizia residenziale per edifici di civile abitazione, aggiornato secondo dati ISTAT al luglio 2023 (coefficiente di aggiornamento pari a 1,202).

Valore (2012) = €/mq. 777,00

Val. attuale (2023)= €/mq. 777,00 x 1,202= €/mq. 933,95

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta variazioni rispetto allo stato legittimo(planimetria catastale prot. n°1208 del 18/10/1967).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa



Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.500,00
- Versamento per variazione catastale: €.50,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta variazioni rispetto allo stato legittimo(planimetria catastale prot. n°1208 del 18/10/1967) consistente nella chiusura del terrazzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ai sensi del DPR 380/01
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per CILA: €.1.000,00
- versamento CILA di 50 €/mq per chiusura di mq 12,80: €.640,00
- Nulla osta ZPS e Soprintendenza: €.2.000,00

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestato di Prestazione Energetica subordinato alla regolarizzazione ed interventi su infissi e paramenti esterni ad essa conseguenti.
L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- Attestato di Prestazione Energetica: €.250,00

## BENI IN LIPARI VIA G. PICONE SNC, FRAZIONE ISOLA DI STROMBOLI-COMUNE DI LIPARI

## CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**casa indipendente** a LIPARI Via G. Picone snc, frazione Isola di Stromboli-Comune di Lipari, della superficie commerciale di **106,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Il cespite, oggetto di pignoramento, è rappresentato da un immobile ad una elevazione fuori terra oltre il piano seminterrato, realizzato in parte in maniera abusiva, con annessa piccola veranda e circondato da un appezzamento di terreno.

Il piano terra (H=3,75 m) consiste in:

-una cucina di mq. 21,15

-una camera di mq, 20,70

-una camera di mq.8,16

-un bagno di mq. 4,80

-una veranda chiusa di mq. 12,80



Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano seminterrato(H=2,40 m),attualmente accessibile mediante una rampa sul lato Sud-Est, si sviluppa su una superficie di circa mq.36,00, rispetto ai 20,00 mq. legittimi.

Inoltre, l'immobile ha una corte esterna di mq. 118, oltre che un locale adibito a lavanderia di mq. 6,00 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 905 (catasto fabbricati), sezione urbana 4, zona censuaria 4, categoria A/4, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PICONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. ME0002635 in atti dal 05/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18761.1/2021)
  Coerenze: Confina a Nord con particella 904, a sud-ovest con part. 906

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ginostra, altre Isole Eolie). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vulcano di Stromboli, Strombolicchio,piscine della Sciara del fuoco .

SERVIZI

| | |
|---|---|
| polizia | al di sopra della media |
| musei | al di sopra della media |
| negozi al dettaglio | al di sopra della media |
| supermercato | al di sopra della media |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| porto distante 240 metri | al di sopra della media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | al di sotto della media |
| esposizione: | al di sopra della media |
| luminosità: | nella media |
| panoramicità: | al di sopra della media |
| impianti tecnici: | al di sotto della media |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media |
| servizi: | al di sotto della media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite,oggetto di pignoramento, è una casa indipendente per civile abitazione sita nell'Isola di Stromboli, ad una elevazione fuori terra oltre il piano seminterrato, realizzato in parte in maniera abusiva, circondato da un appezzamento di terreno.

L'immobile possiede due accessi: uno dalla Via Picone e l'altro dal letto del torrente.

Dall'accesso secondario, dopo aver percorso il vialetto, ricadente nella particella di terreno di stessa proprietà adiacente al fabbricato, sulla sinistra si trova un piccolo locale adibito a lavanderia e subito dopo una rampa di scale che porta ad una veranda coperta da una tettoia in incannucciato da cui si accede all'immobile e invece sulla destra si trova una rampa di scale che serve il piano seminterrato.

Dalla veranda si accede ad una veranda chiusa sul quale si aprono la cucina,due camere da letto ed il bagno.

Il piano seminterrato possiede due vani oltre il servizio igienico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

Il fabbricato possiede finiture di tipo normale, con pavimentazione in monocottura, rivestimento del bagno in ceramica, infissi esterni in legno a doppia anta, infissi interni in legno tamburato, e portoncino d'ingresso in legno e vetro, impianto elettrico con salvavita, impianto idrico e fognario.

Delle Strutture:

*scale esterne:* costruite in cemento armato — al di sotto della media
*travi:* costruite in cemento armato — nella media
*strutture verticali:* costruite in muratura in blocchetti di cemento — nella media
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V — nella media
*fognatura:* mista con recapito in collettore o rete comunale — nella media
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale — nella media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. con persiane — nella media
*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello — nella media
*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura — nella media
*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in ceramica — nella media
*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco — nella 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| piano terra (stato legittimo) | 79,50 | x | 100 % | = | 79,50 |
| cantinato (stato legittimo) | 20,00 | x | 25 % | = | 5,00 |
| lavanderia | 5,90 | x | 25 % | = | 1,48 |
| veranda | 12,80 | x | 30 % | = | 3,84 |
| corte (quota eccedente i 25 mq) | 93,00 | x | 10 % | = | 9,30 |
| corte | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| **Totale:** | **236,20** | | | | **106,62** |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Grande casa eoliana in vendita nell'isola di Stromboli località Scari, vicinissima al mare ed al centro. La casa è disposta su due livelli per un totale di 5 camere da letto, grande soggiorno con affaccio della cucina, 3 bagni, lavanderia, terrazze e

Indirizzo: via Picone, 16 nell'isola di Stromboli località Scari

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: cercasicasa

Descrizione: Nel centro di Stromboli sopra Scari vendesi casa tipica eoliana composta da 3 vani oltre cucina bagno e ripostiglio, corte coperta al piano terra, terrazzo al primo piano con vista mare.

Indirizzo: via Roma, Stromboli, Lipari

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 2.366,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate /banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Valori OMI 2022/2 ZONA E5/Suburbana/ISOLA DI STROMBOLI : GINOSTRA E SAN VINCENZO

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1)Dagli immobili presi in riferimento, in base agli annunci di compravendita, si ottiene un valore medio di circa €/mq. 2.200.

2) Il valore di mercato riscontrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2022 dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari simili (abitazioni di tipo economico)per tipologia nel comune di Lipari, varia da un minimo di €/mq. 1.650,00 a un massimo di €/mq. 2.450,00.

Dai dati rilevati si desume che il valore di €. 2.450,00 al mq, viene considerato come il più probabile valore di mercato per immobili nuovi e tenuto conto delle incongruenze, delle mancanze, del tipo di costruzione, delle finiture, della sua esposizione, del suo stato, utilizzando dei coefficienti di merito per valore posizionale (1), per panoramicità, orientamento e luminosità (2), per tecnologia e funzionalità (3), per tipologia (4),per stato di conservazione e manutenzione (5), per vetustà fisica (6) e per salubrità, rumorosità, comodità di parcheggio (7) si ha:

€/mq. 2.450,00 x 1,40/1,00(1) x0,95/1,00 (2) x 0,80/1,00 (3) x 1,25/1,25 (4) x 0,80/1,00 (5) x 0,70/1,00 (6) x 1,05/1,00 (7) = €/mq. 2.450,00€ x 0,626 = €/mq. 1.533,70

Pertanto da una media tra il valore del punto 1) di circa 2.200,00 €/mq e quello del punto 2) di 1.533,70 €/mq., si ottiene un valore pari a circa €/mq. € 1.866,85 che viene preso in considerazione come il più probabile di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 106,62 | x | 1.866,85 | = | **199.034,21** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 199.034,21**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 199.034,21**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che:

- il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un deteterminato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione;

- il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato valore di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato.

Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore (come nel caso delle esecuzioni immobiliari). Di conseguenza il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione nè un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo uno scambio.

I procedimenti di valutazione sono strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli international valuation standards considerano gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato ( o market approach);

- l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);

- il cost approach o metodo del costo ( di costruzione deprezzato).

Effettuata la descrizione del cespite, per la sua valutazione il criterio di stima usato per determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è il metodo del confronto, altrimenti detto "metodo sintetico comparativo parametrico semplificato", che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canoni noti.

Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico - economiche degli immobili. Il metodo, si basa dunque, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, tenendo conto delle caratteristiche simili e non a quelle dell'immobile in oggetto, quali l'epoca di costruzione, la tipologia, l'esposizione, lo stato di rifinitura, la conservazione e la manutenzione.

Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni o annunci rilevati e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione stimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il sistema di stima al pari di MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Si tratta di un sistema di equazioni riguardanti confronti tra il singolo immobile di confronto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

rilevato e l'immobile da valutare. L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze negli ammontare delle caratteristiche possedute dagli immobili.

In conclusione il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:
1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare da valutare;
2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.....);
3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4) la compilazione della tabella dei dati;
5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali,
la redazione della tabella di valutazione;
7) la sintesi valutativa.
Pertanto sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, attraverso contatti avuti con alcune agenzie operanti nella zona in cui ricade l'immobile, ed alcuni preliminari di vendita, oltre che attraverso inserzioni di compravendita da parte di privati, è stata eseguita la stima dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari Anno 2022 II semestre, ed inoltre: Siti web

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 | casa indipendente | 106,62 | 0,00 | 199.034,21 | 199.034,21 |
| | | | | **199.034,21 €** | **199.034,21 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 29.722,70**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.311,51**

## 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 **€. 0,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|---|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **€. 762,00** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 168.549,51** |

data 21/09/2023

il tecnico incaricato
Ing. Rosanna Nastasi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NASTASI ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 266f11