



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

Avv. Domenico Turrisi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Caterina Visalli

CF: VSLCRN68P67D960F

con studio in MILAZZO (ME) VIA CIANTRO, 28

telefono: 3315011027

email: arch.katiavisalli@tiscali.it

PEC: caterina.visalli@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Caterina Visalli

Pagina 1 di 35





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI vico Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **98,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento realizzato nel sottotetto del condominio Il Mulino. E' composto da un ampio soggiorno con un piccolo terrazzino, tre camere da letto due servizi igienici e una cucina. Tutti gli ambienti (ad esclusione del soggiorno) sono illuminati da lucernari incorporati nel tetto a falde. Uno dei due servizi igienici risulta privo di aperture verso l'esterno, dotato di areazione forzata. In alcuni ambienti vi sono tracce di muffa presumibilmente derivanti dalla mancata areazione in quanto l'appartamento risulta disabitato. Necessita di manutenzione ordinaria in particolar modo nei bordi degli infissi a tetto in quanto si nota presenza di umidità. Gli impianti devono essere controllati e manutenzionati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo-sottotetto, scala C, ha un'altezza interna di variabile da mt.3,50 a mt.1,20. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 64 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, piano: terzo-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.021,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.925,45
Data della valutazione:	11/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/06/2023, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 10/07/2023 a



Roma ai nn. 013204 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000/anno.

All'art.10 del contratto di locazione è espressamente indicato il divieto di sublocare o dare in comodato anche solo parzialmente l'immobile, oltre al divieto di cedere a terzi il contratto o i diritti senza il consenso per iscritto della parte locatrice.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2013 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 4802/2013 di repertorio, registrata il 14/08/2014 a Bologna ai nn. 1825/20281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 292.950,00.

Importo capitale: € 220.266,02

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/12/2013 a firma di Tribunale ordinario di Roma ai nn. 28356 di repertorio, registrata il 13/04/2018 a Roma ai nn. 1124/8504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 1.400.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 402 di repertorio, registrata il 14/05/2021 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 12721/9931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 960 di repertorio, registrata il 09/08/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 22792/18244, 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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.318,75
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.993,81
Millesimi condominiali:	30,68



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Anna Maria Basile ai nn. 21037/2354 di repertorio, registrato il 20/12/2001 a Messina ai nn. 010045, trascritto il 18/12/2001 a Messina ai nn. 31299/26053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 26/08/1982 con il n. 50 di protocollo, agibilità del 07/10/1986 con il n. prot.14801 di protocollo

Parere soprintendenza N. **prot.11971 del 14/04/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 14/04/1982 con il n. prot.11971 di protocollo

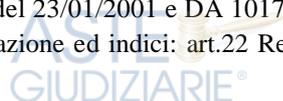
Certificato Genio Civile N. **prot.15635 sez.1' rep.1/B**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale a struttura intelaiata, rilasciata il 09/07/1986 con il n. prot. 15635 di protocollo.

Relazione a struttura ultimata redatta in data 04/04/1986; certificato di collaudo statico redatto in data 23/04/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/02/2001, l'immobile ricade in zona B1 aree urbane complete o in via di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione

Piano Paesistico vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/01/2001 e DA 10173 del 08/11/2006, l'immobile ricade in zona RCS. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.22 Recupero del centro storico



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato effettuato un aggiornamento catastale docfa n. ME0004539 del 14/01/2025

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti di parete divisoria interna rientranti nelle tolleranze del Decreto Salva Casa art.34 bis comma 2 bis

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione stato di fatto rientrante nelle tolleranze del Decreto Salva Casa art.34 bis comma 2 bis

L'immobile risulta **conforme**.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccola tettoia con struttura in legno e copertura in canne realizzata nel terrazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e paesaggistica

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

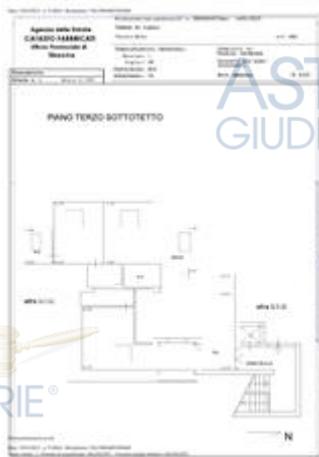
Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanatoria Soprintendenza art. 167 D.Lgs 42/04, marche da bollo, diritti di segreteria per un importo di circa : €350,00
- Oneri sanatoria edilizia, marche da bollo, diritti di segreteria, sanzione, per un importo di circa: €600,00
- Oneri costo di costruzione, che possono essere maggiorati a seguito di istruttoria edilizia, tettoia in legno per un importo di circa: €50,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale aggiornata



visura catastale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIPARI VICO EOLO, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI vico Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **98,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

tecnico incaricato: Caterina Visalli

Pagina 6 di 35



Trattasi di appartamento realizzato nel sottotetto del condominio Il Mulino. E' composto da un ampio soggiorno con un piccolo terrazzino, tre camere da letto due servizi igienici e una cucina. Tutti gli ambienti (ad esclusione del soggiorno) sono illuminati da lucernari incorporati nel tetto a falde. Uno dei due servizi igienici risulta privo di aperture verso l'esterno, dotato di areazione forzata. In alcuni ambienti vi sono tracce di muffa presumibilmente derivanti dalla mancata areazione in quanto l'appartamento risulta disabitato. Necessita di manutenzione ordinaria in particolar modo nei bordi degli infissi a tetto in quanto si nota presenza di umidità. Gli impianti devono essere controllati e manutenzionati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo-sottotetto, scala C, ha un'altezza interna di variabile da mt.3,50 a mt.1,20. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 64 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, piano: terzo-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



Ingresso-soggiorno



cucina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Canneto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: trattandosi di un'isola vi sono molte attrazioni storico-paesaggistiche.



Piazzetta di Marina Corta



vista dall'alto del castello



SERVIZI
farmacie

eccellente





municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato
centro sportivo



COLLEGAMENTI
autobus distante 200 mt
porto distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta ubicato al piano terzo-sottotetto di un fabbricato sito nel centro storico di Lipari, la cui copertura risulta a falde inclinate. Si accede mediante scala condominiale servita anche da ascensore. L'altezza utile, trattandosi di sottotetto, risulta variabile. E' composto da un ampio ingresso-soggiorno la cui altezza varia da mt.3,65 nella zona quasi centrale fino a mt. 2,15. Da questo si accede ad un piccolo terrazzino di circa mq. 6,00, alla cucina e ad un disimpegno che porta alle camere da letto ed ai servizi igienici. La cucina risulta illuminata da un lucernario posto sul soffitto. L'altezza varia da mt. 3,10 a mt. 1,30. Le camere da letto sono illuminate da lucernari e hanno altezze variabili, la prima da mt. 3,10 a mt. 1,20, la seconda da mt. 2,90 a mt. 1,10, la terza da mt. 2,90 a mt. 1,10. Dalla terza camera da letto si accede ad un servizio igienico anch'esso illuminato da lucernario, fornito di vaso, lavello e piatto doccia. Ha altezza variabile da mt. 2,72 a mt. 1,43. Il secondo servizio igienico è posizionato al centro dell'immobile e non è dotato di luce naturale ma di areazione forzata. E' fornito di lavello, bidet, vaso e piatto doccia. Negli ambienti, in particolar modo nella cucina e nei servizi igienici si evidenziano tracce di muffa, probabilmente per la mancata areazione dei locali dato che l'appartamento alla data del sopralluogo risultava disabitato e privo di mobili. Si evidenziano anche tracce di umidità nei bordi dei lucernari. L'intero appartamento necessita di manutenzione ordinaria e di rifacimento della parte impiantistica.

La superficie lorda risulta di circa mq. 105,35, la superficie del balcone risulta di circa mq. 6,00, la superficie con altezza inferiore a mt.1,50 risulta di circa mq. 9,17

La Superficie commerciale pertanto risulta di circa mq. 98,18



CLASSE ENERGETICA:



[64,13 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 20220502-083041-89104 registrata in data
02/05/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature compreso il terrazzino valutato ad 1/3 della superficie	98,18	x	100 %	=	98,18
Totale:	98,18				98,18

RILIEVO METRICO STATO ATTUALE
LOTTO 1 CORPO A
in contatto al foglio 88 part. 426 sub 64

SUPERFICIE LORDA mq. 98,18
SUPERFICIE CON ALTEZZA SUPERIORI A MT. 2,8 + mq. 9,17
SUPERFICIE TERRAZZINO mq. 9,01
SUPERFICIE COMMERCIALE
MULTEPLICATA PER IL COEFFICIENTE 1 mq. 98,18



rilievo metrico sub 64



vista dal soggiorno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: mansarda

Indirizzo: via Vittorio Emanuele II

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 3.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Caterina Visalli

Pagina 9 di 35



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult
Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, terrazzo, 2°piano senza ascensore
Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 320.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: 2vani, 1bagno, soppalco, balcone
Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: 3vani sviluppati su tre livelli, balcone
Indirizzo: vico Varese
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 249.000,00 pari a 2.567,01 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: 3vani sviluppati su 3livelli,
Indirizzo: via Meligunes
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-GabettiFranchising
Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, terrazzo
Indirizzo: via XXIV Maggio
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq





COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult
Descrizione: cucina-soggiorno, 3camere, 1bagno, balcone
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.345,68 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult
Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, balcone
Indirizzo: via Vittorio Emanuele
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it
Descrizione: abitazioni di tipo civili
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 172.200,00 pari a 1.722,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: servizionline.agenziaentrate.gov.it
Descrizione: abitazioni di tipo civili
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).





La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili e zone urbanisticamente simili, la quotazione media di riferimento è di € 2.414,58,00/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,18 x 2.414,58 = 237.063,46

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



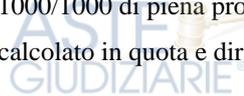
descrizione	importo
riduzione del 5% trattandosi di mansarda con illuminazione prevalente da lucernari	-11.853,17
riduzione del 5% per manutenzione ordinaria	-11.853,17



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 213.357,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 213.357,11

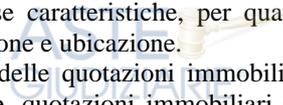


9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato, ricercato tramite comparazione con altri immobili simili aventi le stesse caratteristiche, per quanto possibile, per tipologia, condizioni e manutenzione, stato di conservazione e ubicazione.

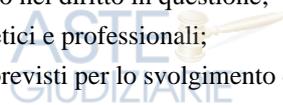
Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari su Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari su Immobiliare.it, ufficio tecnico di Lipari, agenzie immobiliari: Lipari - Milazzo, annunci immobiliari online.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Lipari-Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate-Borsino Immobiliare-Immobiliare.it, ed inoltre: tecnici delle zone



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	98,18	0,00	213.357,11	213.357,11
				213.357,11 €	213.357,11 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 21.335,71
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.021,40



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 19.102,14
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.993,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.925,45





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI vicolo Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **82,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano del condominio Il Mulino scala C. E' composto da un ampio ingresso-soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici e una cucina abitabile. Tutti gli ambienti sono illuminati porte finestre che affacciano nei balconi. I due servizi igienici risultano privi di aperture verso l'esterno, dotati di areazione forzata. In generale l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala C, ha un'altezza interna di mt.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, via Filippo Mancuso, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 178.565,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 155.181,77
Data della valutazione:	11/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/01/2023, con scadenza il 28/02/2027, registrato il 06/02/2023 a Roma 1 ai nn. 002686 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400/anno.

All'art.10 del contratto di locazione è espressamente indicato il divieto di sublocare o dare in





comodato anche solo parzialmente l'immobile, oltre al divieto di cedere a terzi il contratto o i diritti senza il consenso per iscritto della parte locatrice.



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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2013 a firma di Tribunale ordinario di Bologna ai nn. 4802/2013 di repertorio, registrata il 14/08/2014 a Bologna ai nn. 1825/20281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 292.950,00.

Importo capitale: € 220.266,02

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/12/2013 a firma di Tribunale ordinario di Roma ai nn. 28356 di repertorio, registrata il 13/04/2018 a Roma ai nn. 1124/8504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 1.400.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 402 di repertorio, registrata il 14/05/2021 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 12721/9931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 960 di repertorio, registrata il 09/08/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 22792/18244, 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:



Millesimi condominiali:	25,36
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.340,20
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.527,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Anna Maria Basile ai nn. 21037/2354 di repertorio, registrato il 20/12/2001 a Messina ai nn. 010045, trascritto il 18/12/2001 a Messina ai nn. 31299/26053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 26/08/1982 con il n. 50 di protocollo, agibilità del 07/10/1986 con il n. prot.14801 di protocollo

Parere soprintendenza N. **prot.11971 del 14/04/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 14/04/1982 con il n. prot.11971 di protocollo

Certificato Genio Civile N. **prot.15635 sez.1' rep.1/B**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale a struttura intelaiata, rilasciata il 09/07/1986 con il n. prot. 15635 di protocollo.

Relazione a struttura ultimata redatta in data 04/04/1986; certificato di collaudo statico redatto in data 23/04/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/02/2001, l'immobile ricade in zona B1 aree urbane complete o in via di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione

Piano Paesistico vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/01/2001 e DA 10173 del 08/11/2006, l'immobile ricade in zona RCS. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.22 Recupero del centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.



camera



w.c.

L'immobile risulta **conforme**.



corridoio



cameretta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

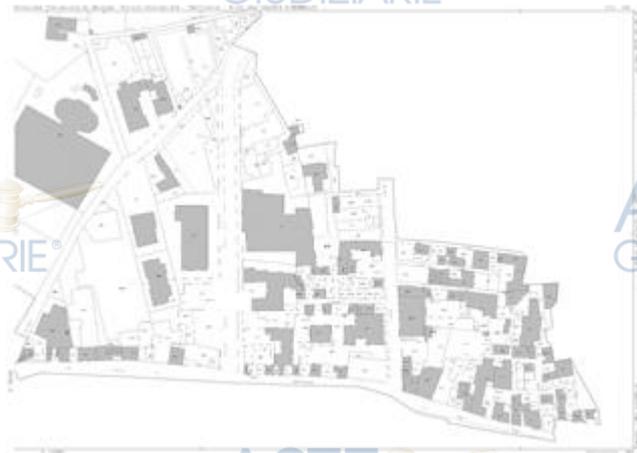


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria catastale



foglio di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIPARI VICO EOLO, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI vico Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **82,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano del condominio Il Mulino scala C. E' composto da un ampio ingresso-soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici e una cucina abitabile. Tutti gli ambienti sono illuminati porte finestre che affacciano nei balconi. I due servizi igienici risultano privi di aperture verso l'esterno, dotati di areazione forzata. In generale l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala C, ha un'altezza interna di mt.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, via Filippo Mancuso, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina



soggiorno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Canneto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: trattandosi di un'isola vi sono molte attrazioni storico-paesaggistiche.



vista dall'alto del castello



Corso Vittorio Emanuele



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt





porto distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta ubicato al piano secondo di un fabbricato sito nel centro storico di lipari. Si accede mediante scala condominiale servita da ascensore. L'altezza utile risulta di mt. 2,70. E' composto da un ampio ingresso-soggiorno di circa mq. 18,62. E' servito di balcone. Dal soggiorno si accede al corridoio che conduce alla cucina e alla zona notte con i servizi igienici. La cucina è servita di balcone ed ha una superficie utile di circa mq. 11,70. Le due camere da letto, servite da balconi, hanno una superficie utile rispettivamente di mq. 11,28 e mq. 12,96. I servizi igienici hanno una superficie di circa mq. 4,29 e mq. 3,30.

La superficie lorda risulta di circa mq. 79,50, la superficie dei balconi risulta di circa mq. 8,00.

La superficie commerciale pertanto risulta di circa mq. 82,17

CLASSE ENERGETICA:



[45,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220502-083041-89099 registrata in data 02/05/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al lordo delle murature					
compresi i balconi valutati ad 1/3 della superficie	82,17	x	100 %	=	82,17
Totale:	82,17				82,17



ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEVO METRICO STATO ATTUALE
LOTTO 2 CORPO A
IN CANTINA al foglio 98 part. 405 sub 45

SUPERFICIE LORDA IN PQS
SUPERFICIE BA/COPI IN E.P.
SUPERFICIE COMMERCIALE
IN PQS/COPI IN E.P.



ASTE
GIUDIZIARIE®

rilievo metrico sub 45

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: mansarda

Indirizzo: via Vittorio Emanuele II

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 3.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult

Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, terrazzo, 2° piano senza ascensore

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: 2vani, 1bagno, soppalco, balcone



Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: 3vani sviluppati su tre livelli, balcone
Indirizzo: vico Varese
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 249.000,00 pari a 2.567,01 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: 3vani sviluppati su 3livelli,
Indirizzo: via Meligunes
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-GabettiFranchising
Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, terrazzo
Indirizzo: via XXIV Maggio
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult
Descrizione: cucina-soggiorno, 3camere, 1bagno, balcone
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.345,68 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare





Fonte di informazione: Immobiliare.it-VulcanoConsult

Descrizione: 2vani, cucina, 1bagno, balcone

Indirizzo: via Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: abitazioni di tipo civili

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 172.200,00 pari a 1.722,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: servizionline.agenziaentrate.gov.it

Descrizione: abitazioni di tipo civili

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili e zone urbanisticamente simili, la quotazione media di riferimento è di € 2.414,58,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,17 x 2.414,58 = **198.406,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 198.406,04
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 198.406,04

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato, ricercato tramite comparazione con altri immobili simili aventi le stesse caratteristiche, per quanto possibile, per tipologia, condizioni e manutenzione, stato di conservazione e ubicazione.

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari su Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari su Immobiliare.it, ufficio tecnico di Lipari, agenzie immobiliari: Lipari - Milazzo, annunci immobiliari online.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Lipari-Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate-Borsino Immobiliare-Immobiliare.it, ed inoltre: tecnici delle zone



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	82,17	0,00	198.406,04	198.406,04
				198.406,04 €	198.406,04 €



Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 19.840,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 178.565,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 17.856,54
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00





Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 5.527,12

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

€. 155.181,77





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito-lavanderia a LIPARI vico Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **23,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale deposito-lavanderia realizzato nel sottotetto del condominio Il Mulino. E' composto da un unico vano e un w.c. Gli ambienti sono illuminati da lucernari incorporati nel tetto a falde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-sottotetto, scala C, ha un'altezza interna di media mt. 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 148,58 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, piano: secondo-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,13 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.817,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.347,59**

Data della valutazione: **11/02/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/11/2023, con scadenza il 30/11/2027, registrato il 07/01/2024 a ROMA 1 ai nn. 000257 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400/anno.

All'art.10 del contratto di locazione è espressamente indicato in consenso a sublocare, o dare in comodato, anche solo parzialmente.

L'immobile è stato sub-affittato alla sig.ra Tatiana Nazarov con contratto stipulato in data 01/09/2024 con scadenza 01/09/2028 registrato il 25/09/2024 a ROMA 4 ai nn 010973 SERIE 3T tipologia di



contratto 4+4 importo dichiarato € 3.000 /anno locazione ad uso diverso dall'abitativo - All'art.10 del contratto di locazione è espressamente indicato il divieto di sublocare o dare in comodato anche solo parzialmente l'immobile, oltre al divieto di cedere a terzi il contratto o i diritti senza il consenso per iscritto della parte locatrice.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2013 a firma di Tribunale ordinario di Bologna ai nn. 4802/2013 di repertorio, registrata il 14/08/2014 a Bologna ai nn. 1825/20281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 292.950,00.

Importo capitale: € 220.266,02

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/12/2013 a firma di Tribunale ordinario di Roma ai nn. 28356 di repertorio, registrata il 13/04/2018 a Roma ai nn. 1124/8504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 1.400.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 402 di repertorio, registrata il 14/05/2021 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 12721/9931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 960 di repertorio, registrata il 09/08/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 22792/18244, 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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 154,31
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.387,71
Millesimi condominiali:	8,65



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Anna Maria Basile ai nn. 21037/2354 di repertorio, registrato il 20/12/2001 a Messina ai nn. 010045, trascritto il 18/12/2001 a Messina ai nn. 31299/26053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 26/08/1982 con il n. 50 di protocollo, agibilità del 07/10/1986 con il n. prot.14801 di protocollo

Parere soprintendenza N. **prot.11971 del 14/04/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale e commerciale, rilasciata il 14/04/1982 con il n. prot.11971 di protocollo

Certificato Genio Civile N. **prot.15635 sez.1' rep.1/B**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale a struttura intelaiata, rilasciata il 09/07/1986 con il n. prot. 15635 di protocollo.

Relazione a struttura ultimata redatta in data 04/04/1986; certificato di collaudo statico redatto in data 23/04/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/02/2001, l'immobile ricade in zona B1 aree urbane complete o in via di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione

Piano Paesistico vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/01/2001 e DA 10173 del 08/11/2006, l'immobile ricade in zona RCS. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.22 Recupero del centro storico



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione stato di fatto rientrante nelle tolleranze del Decreto Salva Casa art. 34 bis comma 2 bis
L'immobile risulta **conforme**.



doccia



ingresso

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio destinazione d'uso da lavanderia a residenziale
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



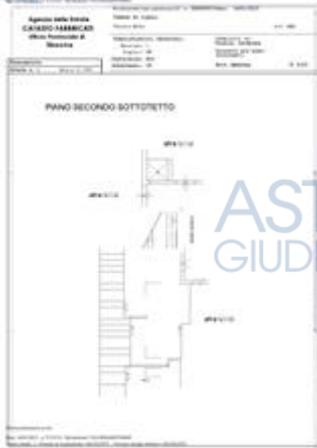
ambiente unico adibito a cucina



ambiente unico adibito a zona pranzo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale aggiornata

visura catastale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIPARI VICO EOLO, QUARTIERE CENTRO STORICO

DEPOSITO-LAVANDERIA

DI CUI AL PUNTO A

deposito-lavanderia a LIPARI vico Eolo, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **23,13 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di locale deposito-lavanderia realizzato nel sottotetto del condominio Il Mulino. E' composto da un unico vano e un w.c. Gli ambienti sono illuminati da lucernari incorporati nel tetto a falde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-sottotetto, scala C, ha un'altezza interna di media mt. 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 405 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 148,58 Euro, indirizzo catastale: vicolo Eolo, piano: secondo-sottotetto, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.





ambiente unico



w.c.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Canneto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: trattandosi di un'isola vi sono molte attrazioni storico-paesaggistiche.



vista dei faraglioni



Marina Corta



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt





porto distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★
scarso ★★★★★
nella media ★★★★★
nella media ★★★★★
al di sotto della media ★★★★★
nella media ★★★★★
nella media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino-lavanderia risulta ubicato al piano secondo-sottotetto di un fabbricato sito nel centro storico di Lipari, la cui copertura risulta a falde inclinate. Si accede mediante scala condominiale servita da ascensore. L'altezza utile, trattandosi di sottotetto, risulta in media di mt. 2,00. E' composto da un unico locale di circa mq. 25,09 ed un w.c. di circa mq. 4,59. Gli ambienti risultano illuminati da lucernari posti al soffitto. Il servizio igienico è dotato di piatto doccia vaso e lavabo. Gli infissi risultano in legno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava adibito a civile abitazione con arredamento di cucina, armadi e letti.

La superficie lorda risulta di mq.32,04, la superficie con altezza inferiore a mt.1,50 risulta di circa mq. 8,91

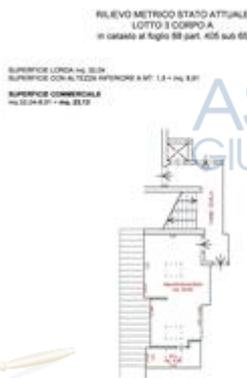
La superficie commerciale pertanto risulta di mq. 23,13

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
deposito-lavanderia	23,13	x	100 %	=	23,13
Totale:	23,13				23,13



rilievo metrico



ambiente unico



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: magazzino posto al piano terra da ristrutturare

Indirizzo: vico Aretusa

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.451,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: deposito ubicato al piano terra da ristrutturare

Indirizzo: via Umberto I

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: deposito

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.352,00 pari a 973,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: servizionline.agenziaentrate.gov.it

Descrizione: magazzini

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo



con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

Dalle ricerche effettuate sono stati trovati solo due immobili ad uso magazzino posti al piano terra da ristrutturare, mentre le valutazioni con il borsino immobiliare e il servizio dell'agenzia delle entrate non permette la specifica dei parametri pertanto il valore al mq. è stato elaborato anche con informazioni ricevute da tecnici della zona.

Considerando tutti i dati recepiti, la posizione, l'ubicazione al secondo piano, trattandosi di sottotetto, si può considerare un costo di € 1.000,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,13 x 1.000,00 = **23.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.130,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato, ricercato tramite comparazione con altri immobili simili aventi le stesse caratteristiche, per quanto possibile, per tipologia, condizioni e manutenzione, stato di conservazione e ubicazione.

Le fonti di informazione consultate sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari su Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari su Immobiliare.it, ufficio tecnico di Lipari, agenzie immobiliari: Lipari - Milazzo, annunci immobiliari online.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Lipari-Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate-Borsino Immobiliare-Immobiliare.it, ed inoltre: tecnici delle zone

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 DL MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito-lavanderia	23,13	0,00	23.130,00	23.130,00
				23.130,00 €	23.130,00 €



Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 2.313,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.817,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.081,70**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.387,71**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.347,59**



data 11/02/2025

il tecnico incaricato
Caterina Visalli

