TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Vincenza Livoti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a LIPARI via Carrozzabile snc, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di immobile con caratteristiche di villa inserita in un'ampia corte di pertinenza.

La corte è identificata in catasto come bene comune non censibile sub 7 (ex sub 1) di circa 2570 mq., con giardino e terrazzi, in cui sono stati realizzati vialetti, aree a giardino, parco giochi per bambini e tutti gli impianti, quali cisterna, autoclave, fossa assorbente ecc.

La villa occupa una superficie coperta di circa mq. 145,00 al piano terra e circa mq. 20,00 al piano primo, oltre a circa mq. 29,50 privi di autorizzazione edilizia e paesaggistica.

Internamente troviamo una cucina con lavanderia e w.c., un soggiorno con caminetto, due camere con w.c. privato, due camere e un w.c., oltre a vari armadi a muro.

Al piano primo si accede da una scala interna dove troviamo solo un ambiente con una quota di soffitto media di circa ml.2,10, mentre all'esterno, accostate al fabbricato, vi sono altre due scale che conducono a due terrazzi scoperti e ad uno coperto con tettoia avente struttura portante in legno e copertura con perline.

Nell'area esterna adiacente, lato Nord-Est dell'immobile, troviamo un ampio terrazzo di circa mq.160 con travi in legno per il posizionamento di tende frangisole (pergolato), sedili, cucina, lavello e barbecue, il tutto in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica, a Sud-Est troviamo un'area scoperta adibita a docce e lavanderia di circa mq.25,00, anche questa ben rifinita e pavimentata con piastrelle in ceramica.

A Sud-Ovest è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura con perline la quale occupa una superficie di circa mq. 81,00, priva di autorizzazione edilizia e paesaggistica, sanabile solo circa mq. 49,00.

Per la presenza dell'ampia corte, del deposito, della tipologia della costruzione, per la distribuzione interna e gli accessori esterni, la tipologia degli impianti quale illuminazione del giardino, posizionamento dei boiler e delle bombole del gas in locali tecnici ubicati all'esterno dell'unità residenziale, la struttura si presta ad essere utilizzata come struttura ricettiva del tipo B&B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di ml 3,10/media.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 2.087,78 Euro, indirizzo catastale: via Carrozzabile ex P, piano: terra, primo e deposito seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: La struttura si trova all'interno della corte, individuata dal sub 7 (ex sub 1), la quale confina a Nord-Ovest con via Carrozzabile, a Nord-Est con part. 83 altra Ditta, a Sud-Est con part. 82 altra Ditta, a Sud-Ovest con part. 111 altra Ditta
  L'accesso avviene attraverso la corte con cancello carrabile e pedonale posto sulla via Carrozzabile

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

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 separato dal corpo principale piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 **tettoia**. tettoia con struttura in legno ubicata a Sud-Ovest della villa priva di autorizzazione edilizia e paesaggistica, sanabile solo mq. 49,00 con presentazione di permesso di costruire in sanatoria
A.2 **tettoia**. terrazzo coperto con tettoia avente struttura in legno e copertura in perline
A.3 **altro fabbricato**, composto da terrazzo attrezzato. terrazzo attrezzato con travi in legno per il posizionamento di tende frangisole (pergolato), sedili, cucina lavello e barbecue con canna fumaria, zona docce e lavatoio, il tutto in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica.
A.4 **altro fabbricato**, composto da terrazzo. accessibile da scala esterna
A.5 **altro fabbricato**, composto da terrazzo. accessibile da scala esterna
A.6 **altro terreno**.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via Carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Carrozzabile, part.111, part.82, part.83
  corte comune non censibile ai subalterni 6 e 8

Giardino attrezzato con vialetti, solarium, sedili, giardino, giochi per bambini, di pertinenza ai subalterni 6 e 8 in quanto vi sono ubicati anche la cisterna e la fossa disperdente.
B **deposito** a LIPARI via Carrozzabile snc, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **32,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Accanto alla villa, lato Sud-Est, troviamo due locali con tre lati interrati nel terreno di corte (sub7 ex sub1)

Il locale più piccolo avente autorizzazione edilizia e paesaggistica a cisterna, alla data del sopralluogo era destinato a deposito.

Il locale più grande, avente autorizzazione edilizia e paesaggistica a deposito, alla data del sopralluogo era destinato ad uso residenziale.

L'ingresso al deposito prospetta su un terrazzo con sedili in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Nei due laterali del fabbricato vi sono due ampie scale per superare il dislivello del terreno raggiungendo così anche il tetto del locale il quale è stato pavimentato ad uso di terrazzo calpestabile facente parte della corte (sub7 ex sub1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via carrozzabile, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: corte sub 7 (ex sub 1)
  Il deposito fa parte catastalmente del corpo principale

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

B.1 **altro terreno**, composto da terrazzo. posto allo stesso livello del piano di calpestio del deposito

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**197,83 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**163,35 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 833.877,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 708.795,79**
Data della valutazione:	**12/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero da persone

L'immobile, data la sua ubicazione, veniva occupato prevalentemente nel periodo estivo.

Al momento del sopralluogo risultava arredato e con presenza di suppellettili e biancheria di vario genere

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 30/09/2005 a firma di notaio Cocchini Roberta ai nn. 71498/4909 di repertorio, registrata il 20/10/2005 ai nn. 13953/39357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO DEL 30/09/2005.
Importo capitale: 1.000.000,00.
Durata ipoteca: 10.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2014 a firma di TRIBUNALE ai nn. 79/2014 di repertorio, registrata il 10/03/2014 ai nn. 441/5601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 16/01/2014.
Importo capitale: 374.031,96.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5) e alla particella 28 soppressa ed inglobata nella particella 27 con TM n.122456 del 22/12/1992

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI LIVORNO ai nn. 547 di

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

repertorio, registrata il 26/03/2014 ai nn. 569/6883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 19/02/2014 .
Importo capitale: 300.000,00.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI LIVORNO ai nn. 1055 di repertorio, registrata il 20/05/2014 ai nn. 958/10918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 27/03/2014.
Importo capitale: 150.000,00.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI LIVORNO ai nn. 933 di repertorio, registrata il 20/05/2014 ai nn. 959/10919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 27/03/2014.
Importo capitale: 60.000,00.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI LIVORNO ai nn. 838 di repertorio, registrata il 20/05/2014 ai nn. 960/10920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 10/04/2014 .
Importo capitale: 180.000,00.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 115/2014 di repertorio, registrata il 30/05/2014 ai nn. 1052/11905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO REP 115/2014 DEL 19/12/2013 .
Importo capitale: 14.036,91.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5) e alla particella 28 soppressa ed inglobata nella particella 27 con TM n.122456 del 22/12/1992

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/03/2014 a firma di TRIBUNALE ai nn. 430/2014 di repertorio, registrata il 06/10/2014 ai nn. 2134/23676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 04/03/2014 .
Importo capitale: 30.248,03.
La formalità è riferita solamente a particella 27 sub.8 (ex sub.5)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di TRIBUNALE BARCELLONA P.G. ai nn. 1033 di repertorio, registrata il 19/10/2023 ai nn. 22972/29071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. DEL 02/10/2023

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1033 di repertorio, registrata il 06/11/2023 ai nn. 24342/30840, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA TRASCRIZIONE TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. DEL 02/10/2023

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

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'immobile si trova all'interno del Piano territoriale paesistico dell'arcipelago delle Isole Eolie in zona MA3 art.29 - mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche.

ATTIVITA' COMPATIBILI SOLO IN REGIME DI RECUPERO
Recupero sentieristica storica; recupero edilizio senza ampliamento e senza variazione tipologica, fatti salvi limitati ampliamenti per attrezzature igienico-sanitarie, ove non esistenti;
restauro o compatibilizzazione paesistica dei detrattori; servizi per funzioni pubbliche entro edilizia di recupero solo se necessari e di pubblica utilità.
ATTIVITA' NON COMPATIBILI
Attività estrattiva; nuova attività agro-silvo-pastorale; nuova attività residenziale; nuova attività residenziale turistica extra-alberghiera; nuova attività ricettiva alberghiera; recupero edilizio con variazione d'uso che comporta ampliamenti e variazione tipologica; nuove infrastrutture; nuove edificazioni.

Si fa presente che l'immobile non ricade in area gravata da usi civici, così come dichiarato nella pec del 29/04/2024 firmata dal Dirigente Pierfausto Guzzo (Allegato n.3)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di pubblicazione di testamento olografo di [redacted] (dal 18/02/2017), con atto stipulato il 18/02/2017 a firma di notaio Di Caprio Onofrio ai nn. 1032/825 di repertorio, trascritto il 21/02/2017 ai nn. 4102/3177.
I dati derivano dal verbale di pubblicazione di testamento olografo del 18/02/2017. Si precisa che non è stata redatta voltura per aggiornamento nominativo catastale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 18/02/2017), con atto stipulato il 16/09/1989 a firma di notaio Antonio Cutropia ai nn. 20840/4355 di repertorio, registrato il 27/09/1989 a Milazzo ai nn. 1267, trascritto il 22/09/1989 a Messina ai nn. 24798/20817

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di rettifica all'atto di compravendita (fino al 18/02/2017), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di notaio Scolarici Carmelo ai nn. 7294 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 ai nn. 21006/38873.

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

Rettifica delle formalità dell'atto del 16/09/1989 in notaio Antonio Cutropia registrato a Milazzo il 27/09/1989 n.1267 e trascritto a Messina il 22/09/1989 ai nn.24798/20817

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari non sono stati trovati documenti inerenti la richiesta di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 159/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato sito in località Vulcanello nell'isola di Vulcano, rilasciata il 26/10/2009 con il n. 159/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a n. 2 corpi di fabbrica e un deposito.
La concessione edilizia in sanatoria n.159/2009 comprende più richieste effettuate dal sig. [redacted] prot.n.6596 del 01/04/1986; prot.n.9861 del 01/03/1995; prot.n. 9862 del 01/03/1995; prot.n.5649 del 10/02/1995 per l'ampliamento e la realizzazione di un secondo corpo di fabbrica (pratica n.4068-5349-5348).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Paesistico Isole Eolie vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/02/01, l'immobile ricade in zona MA3. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.29 - mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche. Approvazione del Piano Territoriale Paesistico dell'arcipelago delle Isole Eolie

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R/B AREE DELLE RISERVE ORIENTATE DELLE ISOLE EOLIE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 93 - Comprendono le aree delle riserva delle isole Eolie istituite con D.A. 27/12/1984 n. 520 e sue successive integrazioni e modifiche in applicazione della Lr n. 98/1981 con l'articolazione in aree «B» (zone «RB» di Prg) di pre-riserva e le aree «A» (zone «RA» di Prg) di riserva. Valgono le disposizioni di cui alla legge istitutiva con l'indicazione, per quanto attiene l'uso compatibile della zona «B» di pre-riserva, della definizione di piani particolareggiati esecutivi, anche condotti per singoli ambiti di intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato effettuato un aggiornamento topografico e catastale per la rettifica del sedime del fabbricato

Tipo Mappale n. 2024/172521 del 05/08/2024

Docfa n. ME0174196 del 09/08/2024

rettifiche catastali IN FASE DI APPROVAZIONE (le rettifiche planimetriche approvate, saranno depositate con allegato successivo)

protocollo n. ME0174732/2024 del 09/08/2024 soppressione del sub1 e del sub 5, costituzione sub 8

protocollo n. ME 0174738/2024 del 09/08/2024 variazione superficie del sub 7 Bene Comune Non Censibile

Si fa presente che l'atto di legato in favore della sig.ra [redacted] è stato trascritto in data 21/02/2017 RG 4102 RP 3177 ma non risulta effettuata la voltura catastale, pertanto gli immobili catastalmente risultano ancora a nome del sig. [redacted]

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

E' stato presentato dal Geometra di fiducia Letterio Oteri, un Tipo Mappale per aggiornarmento della mappa catastale, successivamente sono state presentate pratiche Docfa per allineare l'intero compendio immobiliare. Le rittifiche con le nuove visure catastali sono presenti nell'allegato n.1 "documentazione catastale e ipocatastale"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale deposito: lievi modifiche interne, modifica delle aperture nel prospetto, realizzazione di pavimentazione esterna (normativa di riferimento: DPR 380/2001; DA 5180 del 23/02/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso la soprintendenza di Messina e presso il comune di Lipari, Valutazione incidenza ambientale, deposito presso il Genio Civile.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri costo di costruzione, che possono essere maggiorati a seguito di istruttoria edilizia, per un importo di circa : €.300,00

Questa situazione è riferita solamente a deposito .
Sono state realizzate lievi modifiche interne ed esterne. La pratica di regolarizzazione può essere presentata insieme alla pratica per la regolarizzazione della tettoia in legno realizzata sul lato Sud-Ovest del corpo principale, pagando gli oneri per un'unica pratica di sanatoria ai vari Enti preposti, in quanto il deposito fa parte catastalmente del corpo principale sub 8 (ex sub 5), pertanto viene indicato solo il valore approssimativo per la costo di costruzione che può variare a seguito di istruttoria edilizia.

prospetto deposito ad uso residenziale

piccole variazioni interne

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia con struttura in legno (normativa di riferimento: DPR 380/2001; DA 5180 del 23/02/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso la soprintendenza di Messina e presso il comune di Lipari, Valutazione incidenza ambientale, deposito presso il Genio Civile.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanatoria soprintendenza art.167 D.lgs 42/04, marche da bollo e diritti di segreteria per un importo di circa : €.900,00

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

- Oneri sanatoria edilizia, marche da bollo, diritti di segreteria, sanzione, per un importo di circa: €.900,00
- Costo per la demolizione della superficie eccedente della tettoia importo di circa: €.1.200,00
- Oneri per valutazione incidenza ambientale per vincolo SIC e ZPS importo di circa: €.306,00
- Oneri per deposito al Genio Civile importo di circa: €.82,00
- Oneri costo di costruzione, che possono essere maggiorati a seguito di istruttoria edilizia,tettoia in legno per un importo di circa: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia adiacente il corpo principale sul lato Sud-Ovest.
La regolarizzazione è vincolata alla demolizione della parte eccedente la profondità dal prospetto oltre ml. 4,50 La pratica di regolarizzazione può essere presentata insieme alla pratica per la regolarizzazione del deposito pagando gli oneri per un'unica pratica di sanatoria ai vari Enti preposti, in quanto il deposito fa parte catastalmente del corpo principale sub 8 (ex sub 5). Viene indicato solo il valore approssimativo che può variare a seguito di istruttoria edilizia. La soprintendenza potrebbe imporre la sostituzione della tipologia di copertura con cannucce.

prospetto

vista dall'alto

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento di superficie (normativa di riferimento: DPR 380/01; DA 5180 del 23/02/2001)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costo per la demolizione di circa: €.12.000,00

.
Tra il soggiorno e la cucina è stata realizzata una stanza adibita a soggiorno della superficie di circa mq. 29,50

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

vista esterna *vista interna*

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie utile (normativa di riferimento: DPR 380/2001; DA 5180 del 23/02/2001)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a deposito.
Alla data del sopralluogo il deposito risultava arredato per uso residenziale, inoltre dal rilievo effettuato risulta un ampliamento verso la cisterna di circa mq. 4,50 realizzando un ambiente in cui sono stati collocati degli armadi portabiancheria.

cucina

letti

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio d'uso della cisterna in deposito (normativa di riferimento: DPR 380/01; DA 5180 del 23/02/2001)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a cisterna adiacente il deposito.
Alla data del sopralluogo adiacente al deposito è stata rilevata una scala che conduce ad un altro deposito delimitato da porta in alluminio e ricavato nella volumetria individuata negli atti assentiti come cisterna.

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

ingresso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presentata voltura catastale per aggiornamento intestatario dell'immobile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione voltura catastale per l'intero compendio immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura per un importo di circa: €.8.100,00

visura

intestati

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LIPARI VIA CARROZZABILE SNC, FRAZIONE VULCANELLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LIPARI via Carrozzabile snc, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di immobile con caratteristiche di villa inserita in un'ampia corte di pertinenza.

La corte è identificata in catasto come bene comune non censibile sub 7 (ex sub 1) di circa 2570 mq., con giardino e terrazzi, in cui sono stati realizzati vialetti, aree a giardino, parco giochi per bambini e tutti gli impianti, quali cisterna, autoclave, fossa assorbente ecc.

La villa occupa una superficie coperta di circa mq. 145,00 al piano terra e circa mq. 20,00 al piano primo, oltre a circa mq. 29,50 privi di autorizzazione edilizia e paesaggistica.

Internamente troviamo una cucina con lavanderia e w.c., un soggiorno con caminetto, due camere con w.c. privato, due camere e un w.c., oltre a vari armadi a muro.

Al piano primo si accede da una scala interna dove troviamo solo un ambiente con una quota di soffitto media di circa ml.2,10, mentre all'esterno, accostate al fabbricato, vi sono altre due scale che conducono a due terrazzi scoperti e ad uno coperto con tettoia avente struttura portante in legno e copertura con perline.

Nell'area esterna adiacente, lato Nord-Est dell'immobile, troviamo un ampio terrazzo di circa mq.160 con travi in legno per il posizionamento di tende frangisole (pergolato), sedili, cucina, lavello e barbecue, il tutto in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica, a Sud-Est troviamo un'area scoperta adibita a docce e lavanderia di circa mq.25,00, anche questa ben rifinita e pavimentata con piastrelle in ceramica.

A Sud-Ovest è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura con perline la quale occupa una superficie di circa mq. 81,00, priva di autorizzazione edilizia e paesaggistica, sanabile solo circa mq. 49,00.

Per la presenza dell'ampia corte, del deposito, della tipologia della costruzione, per la distribuzione interna e gli accessori esterni, la tipologia degli impianti quale illuminazione del giardino, posizionamento dei boiler e delle bombole del gas in locali tecnici ubicati all'esterno dell'unità residenziale, la struttura si presta ad essere utilizzata come struttura ricettiva del tipo B&B.

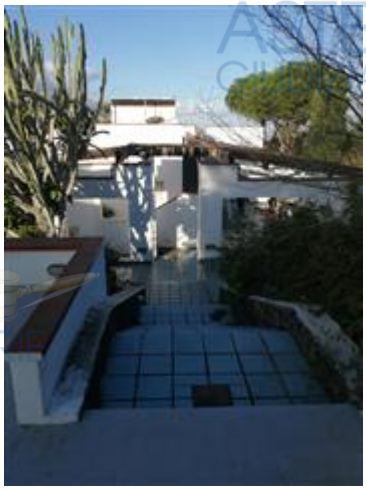
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di ml 3,10/media.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 2.087,78 Euro, indirizzo catastale: via Carrozzabile ex P, piano: terra, primo e deposito seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: La struttura si trova all'interno della corte, individuata dal sub 7 (ex sub 1), la quale confina a Nord-Ovest con via Carrozzabile, a Nord-Est con part. 83 altra Ditta, a Sud-Est con part. 82 altra Ditta, a Sud-Ovest con part. 111 altra Ditta

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

L'accesso avviene attraverso la corte con cancello carrabile e pedonale posto sulla via Carrozzabile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 separato dal corpo principale piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



vista Sud-Est

vista Sud-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: penisola di Vulcanello dove si trova la valle dei mostri, punta di Vulcanello con panorama verso i faraglioni, salita al cratere, laghetto termale, spiaggia di sabbie nere, vari punti panoramici..

panorama del Vulcano

distanza dal porto

COLLEGAMENTI

porto distante 1500 mt

porto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

esposizione: eccellente
luminosità: eccellente
panoramicità: eccellente
stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è inserita in un'ampia corte di pertinenza di circa 2570 mq.,

La corte è ben attrezzata, giardino con diverse tipologie di piante a basso ed alto fusto e con impianto idrico, vialetti rifiniti in pietra, illuminazione al passo, terrazzi rifiniti con pavimentazione e sedili in muratura, parapetti dei terrazzi rifiniti con copri-muro in cotto, scale per superare i dislivelli del terreno rifinite con pavimentazione in ceramica e/o pietra, giochi per bambini.

nella corte sono stati realizzati tutti gli impianti idrici ed elettrici, la cisterna, l'autoclave, la fossa assorbente, i locali tecnici per la collocazione delle bombole del gas e degli scaldabagni.

Il perimetro è ben recintato parte in muratura rifinita in pietra e parte con paletti e rete. L'accesso è delimitato da cancello carrabile e pedonale in ferro.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile rinvenire l'esatta ubicazione della fossa assorbente, né l'esatto perimetro che occupa la cisterna.

La villa occupa una superficie coperta di circa mq. 145,00 oltre a circa mq. 29,50 privi di autorizzazione edilizia e paesaggistica.

Al piano terra troviamo una cucina con lavanderia e w.c., un soggiorno con caminetto, due camere con w.c. privato, altre due camere e un w.c.

Tra il soggiorno e la cucina è stata realizzata un'altra volumetria che non risulta nelle autorizzazioni edilizie, di circa mq.29,50. Tale locale è adibito a soggiorno.

La pavimentazione risulta in ardesia di buona qualità e in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio con protezione in tapparelle e tende, oltre a zanzariere. Nelle murature divisorie sono stati ricavati armadi a muro. Le camere da letto e il soggiorno sono provvisti di condizionatori. Gli ambienti sono tutti ben areati e luminosi. I boiler e le bombole del gas sono stati ubicati in locali tecnici all'esterno dell'immobile. La scala interna conduce al piano primo dove troviamo un ambiente di circa mq. 14,00 utili con un'altezza media di ml.2,10, al momento utilizzata come camera da letto.

Accostate al fabbricato vi sono due scale esterne che conducono a due terrazzi scoperti e ad uno coperto con tettoia avente struttura portante in legno e copertura con perline.

Nell'area esterna adiacente, lato Nord-Est dell'immobile, troviamo un ampio terrazzo di circa mq.160 con travi in legno per il posizionamento di tende frangisole (pergolato), sedili, cucina e barbecue con canna fumaria, il tutto in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica, a Sud-Est troviamo un'area adibita a docce e lavanderia di circa mq. 25,00, anche questa ben rifinita e pavimentata con piastrelle in ceramica mentre a Sud-Ovest è stato realizzato un porticato di circa mq. 81,00 con struttura portante in legno e copertura con perline, tale porticato non risulta nelle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche presenti negli uffici competenti.

Accanto alla villa, lato Sud-Est, troviamo due locali semicantinati a confine con terreno della corte. La destinazione urbanistica del locale più grande risulta di deposito mentre alla data del sopralluogo risultava ad uso residenziale,.

La destinazione urbanistica del locale più piccolo è di cisterna, mentre alla data del sopralluogo risultava ad uso deposito.

Tali depositi a servizio della villa "Corpo A", nella presente perizia, sono descritti nella sezione "Corpo B" .

Delle Componenti Edilizie:

cancello: battente realizzato in ferro con apertura nella media

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

manuale
infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio
infissi interni: a battente e scomparsa realizzati in legno e vetro
pavimentazione esterna: realizzata in pietra, ardesia e ceramica
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e ardesia
protezioni infissi esterni: tapparelle, tende e zanzariere realizzate in plastica e tessuto

Degli Impianti:

condizionamento: fisso con alimentazione a elettrico con diffusori in pompe di calore/split
elettrico: sottotraccia
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in fossa disperdente
gas: bombole con alimentazione a GPL. le bombole che servono la cucina interna e quella esterna risultano ubicate in locali tecnici realizzati fuori dall'abitazione e dal terrazzo.
idrico: impianto collegato a cisterna privata con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in privata. in prossimità del confine a Nord-Ovest è stato realizzato un locale tecnico per la cisterna e l'autoclave

Delle Strutture:

copertura: terrazza praticabile

CLASSE ENERGETICA:

E

[329,39 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240722-083041-64895 registrata in data 22/07/2024

CONSISTENZA:

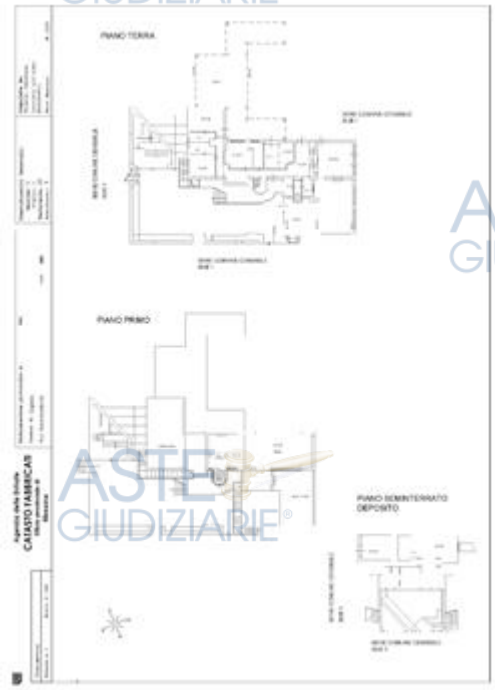
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
calcolo al lordo delle murature	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	**165,00**				**165,00**

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

ELABORATO IN FASE DI APPROVAZIONE



PLANIMETRIA IN FASE DI APPROVAZIONE

ACCESSORI:

tettoia. tettoia con struttura in legno ubicata a Sud-Ovest della villa priva di autorizzazione edilizia e paesaggistica, sanabile solo mq. 49,00 con presentazione di permesso di costruire in sanatoria

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia con struttura in legno e copertura in perline	25,00	x	35 %	=	8,75
	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	**49,00**				**11,15**

tettoia. terrazzo coperto con tettoia avente struttura in legno e copertura in perline

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia con struttura in legno e copertura in perline	25,00	x	35 %	=	8,75
	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	**40,00**				**10,25**

altro fabbricato, composto da terrazzo attrezzato. terrazzo attrezzato con travi in legno per il posizionamento di tende frangisole (pergolato), sedili, cucina lavello e barbecue con canna fumaria, zona docce e lavatoio, il tutto in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrazzo ubicato a Nord-Est della villa,	186,00	x	35 %	=	65,10

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

la percentuale viene applicata sull'intera superficie in quanto ben rifinito ed attrezzato					
Totale:	**186,00**				**65,10**

altro fabbricato, composto da terrazzo. accessibile da scala esterna

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
terrazzo posto al piano primo	25,00	x	35 %	=	8,75
	28,00	x	10 %	=	2,80
Totale:	**53,00**				**11,55**

altro fabbricato, composto da terrazzo. accessibile da scala esterna

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
terrazzo posto al piano primo	9,00	x	35 %	=	3,15
Totale:	**9,00**				**3,15**

altro terreno.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via Carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Carrozzabile, part.111, part.82, part.83
  corte comune non censibile ai subalterni 6 e 8

Giardino attrezzato con vialetti, solarium, sedili, giardino, giochi per bambini, di pertinenza ai subalterni 6 e 8 in quanto vi sono ubicati anche la cisterna e la fossa disperdente.

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Giardino attrezzato	25,00	x	10 %	=	2,50
	2.545,00	x	2 %	=	50,90
Totale:	**2.570,00**				**53,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare indipendente con possibilità di realizzare più unità abitative, ad oggi ad uso commerciale

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

Indirizzo: porto

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare a schiera su due piani f.t. inserita in residence ottimo stato posto auto e terrazza

Indirizzo: via Lentia

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.160,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2024

Fonte di informazione: Eoliesolution

Descrizione: villa indipendente

Indirizzo: Vulcano Piano

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 670.000,00 pari a 4.589,04 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Eoliesolution

Descrizione: villa indipendente

Indirizzo: Porto ponente

Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo: 650.000,00 pari a 3.023,26 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Eoliesolution

Descrizione: Villa indipendente

Indirizzo: Porto ponente

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

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

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa plurifamiliare

Indirizzo: strada comunale Porto Ponente

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 400.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI secondo semestre 2023 (29/03/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

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 € 2.670,00/mq.

Si fa presente che le opere non sanabili: parte di tettoia (mq. 32,00), parte di abitazione (mq. 29,50), e parte di deposito, non sono stati inseriti nella valutazione immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	165,00	x	2.670,00	=	**440.550,00**
Valore superficie accessori:	154,60	x	2.670,00	=	**412.782,00**
					853.332,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 5% sulle condizioni del fabbricato alla data della perizia per spese di manutenzione ordinaria.	-42.666,60

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 810.665,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 810.665,40**

BENI IN LIPARI VIA CARROZZABILE SNC, FRAZIONE VULCANELLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a LIPARI via Carrozzabile snc, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **32,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Accanto alla villa, lato Sud-Est, troviamo due locali con tre lati interrati nel terreno di corte (sub7 ex sub1)

Il locale più piccolo avente autorizzazione edilizia e paesaggistica a cisterna, alla data del sopralluogo era destinato a deposito.

Il locale più grande, avente autorizzazione edilizia e paesaggistica a deposito, alla data del sopralluogo era destinato ad uso residenziale.

L'ingresso al deposito prospetta su un terrazzo con sedili in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Nei due laterali del fabbricato vi sono due ampie scale per superare il dislivello del terreno raggiungendo così anche il tetto del locale il quale è stato pavimentato ad uso di terrazzo calpestabile facente parte della corte (sub7 ex sub1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via carrozzabile, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: corte sub 7 (ex sub 1)
  Il deposito fa parte catastalmente del corpo principale

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

ingresso deposito grande con terrazzo

prospetto deposito con scale laterali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: penisola di Vulcanello dove si trova la valle dei mostri, punta di Vulcanello con panorama verso i faraglioni, salita al cratere, laghetto termale, spiaggia di sabbie nere, vari punti panoramici..

panorama del Vulcano

distanza dal porto

COLLEGAMENTI

porto distante 1500 mt — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio deposito con wc. fornito di tutti gli accessori compreso il piatto doccia. Gli infissi sono in alluminio con zanzariere. Davanti l'ingresso è stato realizzato un terrazzo alla stessa quota di calpestio del deposito, ben rifinito, pavimentato e con sedili in muratura di circa mq. 25,00

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica — nella media

Degli Impianti:

condizionamento: fisso con alimentazione a elettrico con diffusori in pompe di calore/split

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in fossa disperdente

idrico: impianto collegato a cisterna privata con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in privata

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

Delle Strutture:

copertura: terrazza calpestabile

nella media

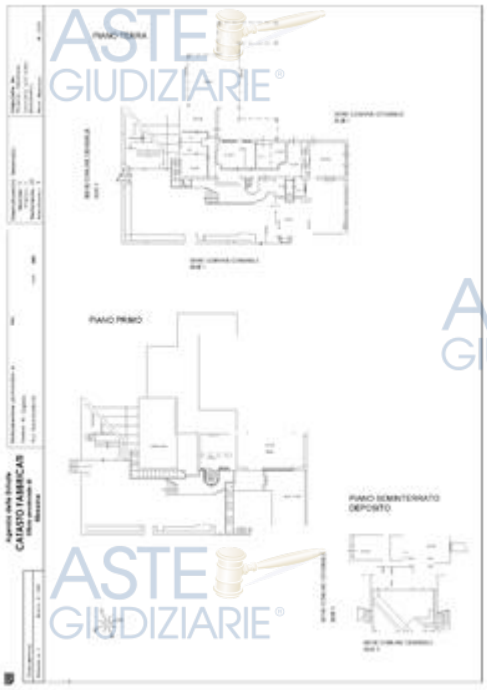
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
calcolo al netto delle murature esterne	32,83	x	100 %	=	32,83
Totale:	**32,83**				**32,83**

ELABORATO IN FASE DI APPROVAZIONE



PLANIMETRIA IN FASE DI APPROVAZIONE

ACCESSORI:

altro terreno, composto da terrazzo. posto allo stesso livello del piano di calpestio del deposito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrazzo posto allo stesso livello del deposito	25,00	x	35 %	=	8,75
Totale:	**25,00**				**8,75**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il deposito è ad uso esclusivo della Villa pertanto la valutazione immobiliare verrà effettuata a corpo non avendo trovato altri fabbricati di paragone. Si tiene in considerazione la presenza di servizio igienico, di condizionatore, di infissi con zanzariere e di terrazzo a livello ben rifinito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 5% sulle condizioni del fabbricato alla data della perizia per spese di manutenzione ordinaria.	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.500,00**

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: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Lipari - Vulcano - internet, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	villa singola	165,00	154,60	810.665,40	810.665,40

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

B	deposito	32,83	8,75	47.500,00	47.500,00
				858.165,40 €	**858.165,40 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.288,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 833.877,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 125.081,61**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 708.795,79**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a LIPARI via Carrozzabile, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **51,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di immobile con caratteristiche di villetta inserita in un'ampia corte di pertinenza.

La corte è identificata in catasto come bene comune non censibile sub 7 (ex sub1) di circa 2570 mq., con giardino e terrazzi, in cui sono stati realizzati vialetti, aree a giardino, parco giochi per bambini e tutti gli impianti, quali cisterna, autoclave, fossa assorbente ecc.

La villetta occupa una superficie coperta di circa mq. 51,70 oltre a circa mq. 30,60 di tettoia

Per la presenza dell'ampia corte, della tipologia della costruzione, per la distribuzione interna e gli accessori esterni, la tipologia degli impianti quali illuminazione del giardino, la struttura si presta ad essere utilizzata come struttura ricettiva del tipo B&B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: La struttura si trova all'interno della corte, individuata dal sub 7 (ex sub 1), la quale confina a Nord-Ovest con via Carrozzabile, a Nord-Est con part. 83 altra Ditta, a Sud-Est con part. 82 altra Ditta, a Sud-Ovest con part. 111 altra Ditta
  L'accesso avviene attraverso la corte con cancello carrabile e pedonale posto sulla via Carrozzabile

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

A.1 **tettoia**. Terrazzo coperto attrezzato con sedili, cucina e lavello in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica
A.2 **altro fabbricato**. docce esterne create a ridosso del prospetto lato Nord-Est
A.3 **altro terreno**.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via Carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Carrozzabile, part.111, part.82, part.83
  corte comune non censibile ai subalterni 6 e 8

Giardino attrezzato con vialetti, solarium, sedili, giardino, giochi pr bambini, di pertinenza ai subalterni 6 e 8 in quanto vi sono ubicati anche la cisterna e la fossa disperdente

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**51,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**64,90 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 322.483,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 274.110,97**
Data della valutazione:	**12/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero da persone
L'immobile data la sua ubicazione veniva occupato prevalentemente nel periodo estivo, al momento del sopralluogo risultava arredato e con presenza di suppellettili e biancheria di vario genere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le due ipoteche giudiziali sono state iscritte sulla particella 28 nell'anno 2014 sulla quale insisteva l'immobile non catastato ma oggetto di condono edilizio n. 159 del 26/10/2009.

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** attiva, stipulata il 16/01/2014 a firma di TRIBUNALE ai nn. 79/2014 di repertorio, registrata il 10/03/2014 ai nn. 441/5601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO DEL 16/01/2014.
Importo capitale: 374.031,96.
La formalità è riferita solamente a particella 28 soppressa ed inglobata nella particella 27 con TM n.122456 del 22/12/1992

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 115/2014 di repertorio, registrata il 30/05/2014 ai nn. 1052/11905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI

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

LIVORNO REP 115/2014 DEL 19/12/2013 .
Importo capitale: 14.036,91.
La formalità è riferita solamente a particella 28 soppressa ed inglobata nella particella 27 con TM n.122456 del 22/12/1992

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di TRIBUNALE BARCELLONA P.G. ai nn. 1033 di repertorio, registrata il 19/10/2023 ai nn. 22972/29071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. DEL 02/10/2023

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1033 di repertorio, registrata il 06/11/2023 ai nn. 24342/30840, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA TRASCRIZIONE TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. DEL 02/10/2023

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'immobile si trova all'interno del Piano territoriale paesistico dell'arcipelago delle Isole Eolie in zona MA3 art.29 - mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche.

ATTIVITA' COMPATIBILI SOLO IN REGIME DI RECUPERO
Recupero sentieristica storica; recupero edilizio senza ampliamento e senza variazione tipologica, fatti salvi limitati ampliamenti per attrezzature igienico-sanitarie, ove non esistenti;
restauro o compatibilizzazione paesistica dei detrattori; servizi per funzioni pubbliche entro edilizia di recupero solo se necessari e di pubblica utilità.
ATTIVITA' NON COMPATIBILI
Attività estrattiva; nuova attività agro-silvo-pastorale; nuova attività residenziale; nuova attività residenziale turistica extra-alberghiera; nuova attività ricettiva alberghiera; recupero edilizio con variazione d'uso che comporta ampliamenti e variazione tipologica; nuove infrastrutture; nuove edificazioni.

Si fa presente che l'immobile non ricade in area gravata da usi civici, così come dichiarato nella pec del 29/04/2024 firmata dal Dirigente Pierfausto Guzzo (Allegato n.3)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di pubblicazione di testamento olografo di [redacted] (dal 18/02/2017), con atto stipulato il 18/02/2017 a firma di Notaio Di Caprio Onofrio ai nn. 1032/825 di repertorio, trascritto il 21/02/2017 ai nn. 4102/3177.

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

I dati derivano dal verbale di pubblicazione di testamento olografo del 18/02/2017. Si precisa che non è stata redatta voltura per aggiornamento nominativo catastale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di rettifica all'atto di compravendita (fino al 18/02/2017), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di notaio Scolarici Carmelo ai nn. 7294 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 ai nn. 21006/38873.
Rettifica delle formalità dell'atto del 16/09/1989 in notaio Antonio Cutropia registrato a Milazzo il 27/09/1989 n.1267 e trascritto a Messina il 22/09/1989 ai nn.24798/20817

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravenditra (fino al 18/02/2017), con atto stipulato il 16/09/1989 a firma di notaio Antonio Cutropia ai nn. 20840/4355 di repertorio, registrato il 27/09/1989 a Milazzo ai nn. 1267, trascritto il 22/09/1989 a Messina ai nn. 24798/20817

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari non sono stati trovati documenti inerenti la richiesta di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art. 13 L.28/2/85 N.47) **N. 159/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato sito in località Vulcanello nell'isola di Vulcano, rilasciata il 26/10/2009 con il n. 159/2009 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a n. 2 corpi di fabbrica e un deposito.
La concessione edilizia in sanatoria n. 159/2009 comprende più richieste effettuate dal Sig. [redacted] prot.n.6596 del 01/04/1986; prot.n.9861 del 01/03/1995; prot.n.9862 del 01/03/1995; prot.n.5649 del 10/02/1995 per l'ampliamento e la realizzazione di un secondo corpo di fabbrica (pratica n.4068-5349-5348). Si fa presente che agli atti non risulta presentata richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R/B AREE DELLE RISERVE ORIENTATE DELLE ISOLE EOLIE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 93 - Comprendono le aree delle riserva delle isole Eolie istituite con D.A. 27/12/1984 n. 520 e sue successive integrazioni e modifiche in applicazione della Lr n. 98/1981 con l'articolazione in aree «B» (zone «RB» di Prg) di pre-riserva e le aree «A» (zone «RA» di Prg) di riserva. Valgono le disposizioni di cui alla legge istitutiva con l'indicazione, per quanto attiene l'uso compatibile della zona «B» di pre-riserva, della definizione di piani particolareggiati esecutivi, anche condotti per singoli ambiti di intervento.

vigente, in forza di delibera DA 5180 del 23/02/01, l'immobile ricade in zona MA3. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.29 - mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche.. Approvazione del Piano territoriale paesistico dell'arcipelago delle Isole Eolie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

E' stato effettuato un aggiornamento topografico e catastale per la rettifica del sedime del fabbricato

Tipo Mappale n. 2024/172521 del 05/08/2024

Docfa n. ME0174196 del 09/08/2024

rettifiche catastali IN FASE DI APPROVAZIONE (le rettifiche planimetriche approvate, saranno depositate con allegato successivo)

Protocollo n. ME0174738/2024 del 09/08/2024

Si fa presente che l'atto di legato in favore della sig.ra [redacted] è stato trascritto in data 21/02/2017 RG 4102 RP 3177 ma non risulta effettuata la voltura catastale, pertanto gli immobili catastalmene risultano ancora a nome del sig. [redacted]

E' stato presentato dal Geometra di fiducia Letterio Oteri, un Tipo Mappale per aggiornarmento della mappa catastale, successivamente sono state presentate pratiche Docfa per allineare l'intero compendio immobiliare. Le rittifiche con le nuove visure catastali sono presenti nell'allegato n.1 "documentazione catastale e ipocatastale"

Nell'atto di pignoramento, l'immobile non è stato inserito in quanto non catastato, ma risulta edificato nella corte, identificata dal sub 1 (soppresso e ricostituito con il sub 7), oggetto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia con struttura portante a "pulere" (pilastri tipici Eoliani), modifiche delle aperture nel prospetto (normativa di riferimento: DPR 380/2001; DA 5180 del 23/02/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso la soprintendenza di Messina e presso il Comune di Lipari, Valutazione incidenza ambientale, deposito presso il Genio Civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanatoria soprintendenza art.167 D.lgs 42/04, marche da bollo e diritti di segreteria per un importo di circa : €.900,00
- Oneri sanatoria edilizia, marche da bollo, diritti di segreteria, sanzione, per un importo di circa: €.900,00
- Oneri costo di costruzione tettoia e modifica prospetto per un importo di circa: €.900,00
- Oneri per deposito al Genio Civile importo di circa: €.82,00
- Oneri per valutazione incidenza ambientale per vincolo SIC e ZPS importo di circa: €.306,00

.

La soprintendenza potrebbe imporre la sostituzione della tipologia di copertura della tettoia con cannucce.

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

prospetto

terrazzo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presentata voltura catastale per aggiornamento intestatario dell'immobile
L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- voltura per un importo di circa: €.1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LIPARI VIA CARROZZABILE, FRAZIONE VULCANELLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LIPARI via Carrozzabile, frazione Vulcanello, della superficie commerciale di **51,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di immobile con caratteristiche di villetta inserita in un'ampia corte di pertinenza.

La corte è identificata in catasto come bene comune non censibile sub 7 (ex sub1) di circa 2570 mq., con giardino e terrazzi, in cui sono stati realizzati vialetti, aree a giardino, parco giochi per bambini e tutti gli impianti, quali cisterna, autoclave, fossa assorbente ecc.

La villetta occupa una superficie coperta di circa mq. 51,70 oltre a circa mq. 30,60 di tettoia

Per la presenza dell'ampia corte, della tipologia della costruzione, per la distribuzione interna e gli accessori esterni, la tipologia degli impianti quali illuminazione del giardino, la struttura si presta ad essere utilizzata come struttura ricettiva del tipo B&B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

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

- foglio 1 particella 27 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: La struttura si trova all'interno della corte, individuata dal sub 7 (ex sub 1), la quale confina a Nord-Ovest con via Carrozzabile, a Nord-Est con part. 83 altra Ditta, a Sud-Est con part. 82 altra Ditta, a Sud-Ovest con part. 111 altra Ditta
  L'accesso avviene attraverso la corte con cancello carrabile e pedonale posto sulla via Carrozzabile

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

vista interna

vista delle docce esterne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono porto). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: penisola di Vulcanello dove si trova la valle dei mostri, punta di Vulcanello con panorama verso i faraglioni, salita al cratere, laghetto termale, spiaggia di sabbie nere, vari punti panoramici..

panoramica dell'isola

laghetto termale

COLLEGAMENTI

porto distante 1500 mt — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: eccellente
luminosità: ottimo
panoramicità: eccellente
impianti tecnici: nella media

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

stato di manutenzione generale: nella media
servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è inserita in un'ampia corte di pertinenza di circa 2570 mq.,

La corte è ben attrezzata, giardino con diverse tipologie di piante a basso ed alto fusto e con impianto idrico, vialetti rifiniti in pietra, illuminazione al passo, terrazzi rifiniti con pavimentazione e sedili in muratura, parapetti dei terrazzi rifiniti con copri-muro in cotto, scale per superare i dislivelli del terreno rifinite con pavimentazione in ceramica e/o pietra, giochi per bambini.

Nella corte sono stati realizzati tutti gli impianti idrici ed elettrici, la cisterna, l'autoclave, la fossa assorbente.

Il perimetro è ben recintato parte in muratura rifinita in pietra e parte con paletti e rete. L'accesso è delimitato da cancello carrabile e pedonale in ferro.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile rinvenire l'esatta ubicazione della fossa assorbente, né l'esatto perimetro che occupa la cisterna.

La villetta occupa una superficie coperta di circa mq. 51,70 oltre a circa mq. 30,60 terrazzo con tettoia avente struttura portante con pulere stile eoliano e copertura con travi in legno e perline. Tale tettoia risulta priva di autorizzazione edilizia e paesaggistica, ma regolarizzabile.

All'interno troviamo un soggiorno, una camera e un w.c. Nel terrazzo coperto è stata realizzata una cucina e sedili in muratura, il tutto ben rifinito con mattonelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con protezione a persiana e interposte zanzariere.

La camera da letto e il soggiorno sono provvisti di condizionatori. Gli ambienti sono tutti ben areati e luminosi.

Accostate al fabbricato, lato Nord-Est, sono state realizzate delle docce scoperte.

Delle Componenti Edilizie:

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

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio — nella media

Degli Impianti:

idrico: impianto collegato a cisterna privata con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in privata

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in fossa disperdente

elettrico: sottotraccia

CLASSE ENERGETICA:

F

[371,02 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240722-083041-64893 registrata in data 22/07/2024

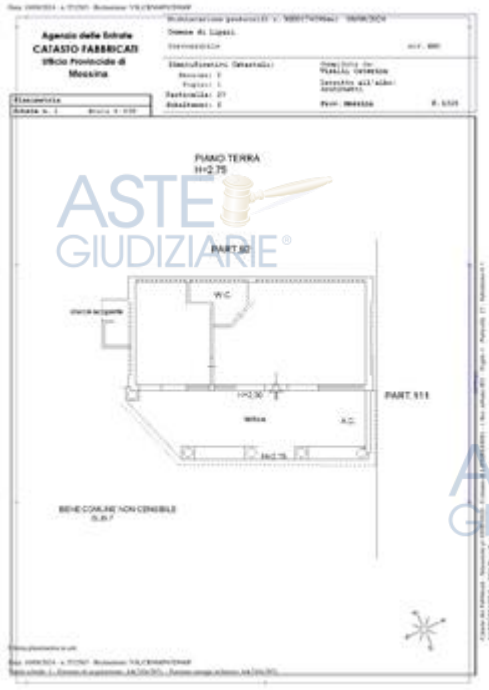
CONSISTENZA:

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

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
calcolo al lordo delle murature	51,70	x	100 %	=	51,70
Totale:	**51,70**				**51,70**



ELABORATO IN FASE DI APPROVAZIONE *docfa n. ME0174196 del 08/08/2024*

ACCESSORI:

tettoia. Terrazzo coperto attrezzato con sedili, cucina e lavello in muratura, rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzo coperto, la percentuale viene applicata sull'intera superficie in quanto ben rifinito ed attrezzato	30,60	x	35 %	=	10,71
Totale:	**30,60**				**10,71**

altro fabbricato. docce esterne create a ridosso del prospetto lato Nord-Est

descrizione	consistenza		indice		commerciale
docce esterne	2,25	x	35 %	=	0,79
Totale:	**2,25**				**0,79**

altro terreno.
Identificazione catastale:

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

- foglio 1 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, indirizzo catastale: via Carrozzabile, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: via Carrozzabile, part.111, part.82, part.83
  corte comune non censibile ai subalterni 6 e 8

Giardino attrezzato con vialetti, solarium, sedili, giardino, giochi pr bambini, di pertinenza ai subalterni 6 e 8 in quanto vi sono ubicati anche la cisterna e la fossa disperdente

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino attrezzato	25,00	x	10 %	=	2,50
	2.545,00	x	2 %	=	50,90
Totale:	**2.570,00**				**53,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: villa unifamiliare
Indirizzo: via Lentia
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 2.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: monolocale
Indirizzo: via Porto Levante
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 169.000,00 pari a 3.930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Vulcano Consult.it
Descrizione: Monolocale
Indirizzo: via Porto Levante

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

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale indipendente

Indirizzo: via Lentia

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI secondo semestre 2023 (29/03/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

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 € 2.950,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,70	x	2.950,00	=	**152.515,00**
Valore superficie accessori:	64,90	x	2.950,00	=	**191.455,00**
					343.970,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 5% sulle condizioni del fabbricato alla data della perizia per spese di manutenzione ordinaria.	-17.198,50

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 326.771,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 326.771,50**

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: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Lipari - Vulcano - internet, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	51,70	64,90	326.771,50	326.771,50
				326.771,50 €	**326.771,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.288,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 322.483,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 48.372,53**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 274.110,97**

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

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/08/2024

il tecnico incaricato
Caterina Visalli

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

……...

DEBITORE:

……

GIUDICE:

Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Vincenza Livoti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PERIZIA INTEGRATIVA

PER

AGGIORNAMENTO CATASTALE

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

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE

E' stato effettuato un aggiornamento topografico per la rettifica del sedime del fabbricato identificato nella perizia depositata come **LOTTO 1** e l'inserimento in mappa del corpo identificato nella perizia depositata come **LOTTO 2**
Tipo Mappale n. 2024/172521 del 05/08/2024

Successivamente sono stati redatti n. 3 docfa per l'aggiornamento delle nuove planimetrie catastali e la rettifica della superficie del Bene Comune Non Censibile.

Per direttive del catasto, sono stati modificati i subalterni.
Si è dovuto scorporare il deposito dall'abitazione, identificandolo con un nuovo subalterno (sub9) e la corte definita come **B**ene **C**omune **N**on **C**ensibile identificandola con il sub10.

ELENCO DOCFA APPROVATI

Docfa n. ME0174196 del 09/08/2024 inserimento della planimetria del lotto 2 identificata con il subalterno n.6

LOTTO 2 SUBALTERNO 6

Categoria A2	Classe 1	Consistenza 3	Sup.Catastale 57	Rendita 294,38

Docfa n. ME0181602 del 28/08/2024 inserimento della planimetria del lotto 1A identificata con il subalterno n.8 e della planimetria del lotto 1B (deposito) identificata con il subalterno n.9

LOTTO 1A SUBALTERNO 8

Categoria A7	Classe 3	Consistenza 9,5	Sup.Catastale 235	Rendita 1.888,94

LOTTO 1B SUBALTERNO 9

Categoria C2	Classe 1	Consistenza 53	Sup.Catastale 55	Rendita 281,93

Docfa n. ME0181603 del 28/08/2024 rettifica della superficie del **B**ene **C**omune **N**on **C**ensibile Identificato con il subalterno n.10

BENE **C**OMUNE **N**ON **C**ENSIILE SUBALTERNO 10

Per maggiore chiarezza temporale, si riportano nell'allegato alla presente relazione integrativa, tutti i passaggi catastali effettuati per l'aggiornamento, anche quelli già allegati alla perizia depositata.

data 28/08/2024

il tecnico incaricato
Caterina Visalli

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