



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Giuseppe LO PRESTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GABRIELE DI BARTOLA

CF:DBRGRL66D07A638T

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. LEOTTI, 14

telefono: 00390909762691

fax: 1786082523

email: gabrieledibartola@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 72/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI via Guglielmo Marconi 23, frazione centro, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato, a due elevazioni f.t., che si affaccia su tratto di via G. Marconi, attualmente isola pedonale inibita al transito autoveicolare, compreso tra la via madre Florenza Profilo ed il corso Vittorio Emanuele II (*vedasi all. 7 e 8*) (foto nn° 1 e 2).

Il fabbricato è frontistante l'ex orfanotrofio femminile di S. Antonio di Padova ed è situato nel centro abitato principale dell'isola di Lipari poco distante dal centralissimo corso V.E II (50 m) e dal parco archeologico di Diana .

Trattasi dell'unità immobiliare a piano terra del fabbricato a due elevazioni f.t. allibrato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Messina come part. 253 fg. 98 del Comune di Lipari (*vedasi all. 10*).

Ha accesso indipendente ed in particolare si compone di un vano interno e di una corte esterna esclusiva delimitata da bassi e gradevoli muretti in pietra sormontati da ringhierine artistiche in ferro battuto e da un cancelletto anch'esso in ferro battuto dello stesso stile delle ringhierine (foto n° 1).

L'unità immobiliare in esame è identificata come sub 1, di Categoria A/6, Classe 4, avente una consistenza di 1 vano, superficie catastale totale pari a 30 mq di cui 3 mq per aree esterne ed una rendita di 46,48 € (*vedasi visura storica T282074 - all. 11*) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,26 m + 1,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, partita 1004413, zona censuaria 1, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 382,07 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da denuncia di successione del 07/07/1989-voltura in atti dal 19/05/1998 - volume 194 n. 180 del 01/12/1989

Coerenze: La particella 253 confina a Nord prevalentemente con la via Marconi ed in parte con il fabbricato allibrato come part. 255, mentre gli altri tre lati sono totalmente ciechi in quanto confinanti con altri fabbricati, definiti dalle partt. 252, ad Ovest, 254 a Sud e 256 ad Est .

Al momento della stesura della presente CTU, tramite verifica presso gli archivi digitali del Catasto, si conferma integralmente il contenuto della visura storica, datata 18/11/2019, già in atti e prodotta da parte esecutrice . L'unità immobiliare risulta intestata dal 07/07/1989 sino ad oggi, alla signora [REDACTED] proprietaria in misura pari a 10/20, ed al sig. [REDACTED] proprietario in misura pari a 10/20 . Come si vedrà in effetti dalla certificazione ipocastale il reale proprietario dell'immobile, per la quota di 1000/1000 è l'esecutato e la ditta è da aggiornare in Catasto .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.000,00
Data della valutazione:	21/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'esecutato ha dichiarato di occuparlo saltuariamente .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati sono stati estratti prevalentemente dalla certificazione ipocatastale, prodotta in modo completo dall'avv. Alfio ZIINO (rappresentante parte esecutrice) e già agli atti della presente procedura.

L'unità immobiliare non è gravata da censo, livello o uso civico .

Non esistono formalità a meno del pignoramento di parte esecutrice e l'unico gravame a carico dei futuri acquirenti sarà costituito dalla demolizione del sopralco abusivo che rende inabitabile anche il volume inferiore .

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/09/2015 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Barcellona P.G. ai nn. 141 di repertorio, trascritta il 11/01/2016 a Conservatoria Messina ai nn. reg. gen. 361/reg. part. 297, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 12/09/2019 a firma di UNEP di Barcellona P.G. ai nn. 990 di repertorio, trascritta il 29/10/2019 a Conservatoria Messina ai nn. reg. gen. 29590/reg. part. 22331, a favore di [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La voltura catastale all'attuale proprietario non é stata aggiornata per cui la visura catastale riporta impropriamente come ultimi intestati i sigg. [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 03/07/1990 a firma di Giovanni BASILE notaio in Lipari, registrato il 23/07/1990 a Lipari ai nn. 299

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 10/20, in forza di denuncia successione per causa di morte (dal 07/07/1989 fino al 23/07/1990)

[REDACTED] per la quota di 10/20, in forza di denuncia successione per causa di morte (dal 07/07/1989 fino al 23/07/1990)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale hanno dato esito negativo cioè non è stato trovato alcun fascicolo edilizio e questo si giustifica con la vetustà della costruzione certamente antecedente al 1939 .

Il soppalco che ha permesso di parzializzare il locale in una zona giorno inferiore ed in una zona notte superiore non è stato mai autorizzato né tanto meno lo poteva essere considerato che non si concretizzano le necessarie condizioni igienico-sanitarie .

L'altezza utile del locale soggiorno è 2,26 m, quindi inferiore al limite di legge pari a 2,70 m, mentre quella della superiore camera da letto é pari a 1,88 m .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Anche se non esiste un progetto approvato data la vetusta



età dell'immobile, ante 1939, si é riscontrata la presenza di un soppalco, con struttura in metallo e pavimento ligneo, di non antica fattura .

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a soppalco.

Dal punto di vista della regolarità edilizia, in assenza di progetto, nulla si può dire riguardo all'unità immobiliare in sé ma il soppalco, non é certamente regolare o approvabile poiché partiziona il monolocale in due volumi di altezza utile in contrasto con le norme igienico-sanitarie e quindi non regolari e non sanabili . Obbligo rimessa in pristino dei locali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente trattasi di abitazione costituita da una sola stanza senza alcun bagno sottoscala, presente invece nella realtà, ed in cui l'unica apertura é il solo portone di ingresso. Né tanto meno è presente l'esistente soppalco . La planimetria catastale è stato introitata al NCEU in data 09/12/1939 .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione soppalco e presentazione nuova planimetria in cui si denunci il bagno a piano terra .

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

Il volume superiore creato a mezzo soppalco non potrà essere denunciato in quanto non autorizzabile urbanisticamente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIPARI VIA GUGLIELMO MARCONI 23, FRAZIONE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI via Guglielmo Marconi 23, frazione centro, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato, a due elevazioni f.t., che si affaccia su tratto di via G. Marconi, attualmente isola pedonale inibita al transito autoveicolare, compreso tra la via madre Florenza Profilio ed il corso Vittorio Emanuele II (*vedasi all. 7 e 8*) (foto nn° 1 e 2).

Il fabbricato è frontistante l'ex orfanotrofio femminile di S. Antonio di Padova ed é situato nel centro abitato principale dell'isola di Lipari poco distante dal centralissimo corso V.E II (50 m) e dal parco archeologico di Diana .

Trattasi dell'unità immobiliare a piano terra del fabbricato a due elevazioni f.t. allibrato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Messina come part. 253 fg. 98 del Comune di Lipari (*vedasi all. 10*).

Ha accesso indipendente ed in particolare si compone di un vano interno e di una corte esterna esclusiva delimitata da bassi e gradevoli muretti in pietra sormontati da ringhierine artistiche in ferro battuto e da un cancelletto anch'esso in ferro battuto dello stesso stile delle ringhierine (foto n° 1).

L'unità immobiliare in esame è identificata come sub 1, di Categoria A/6, Classe 4, avente una consistenza di 1 vano, superficie catastale totale pari a 30 mq di cui 3 mq per aree esterne ed una rendita di 46,48 € (*vedasi visura storica T282074 - all. 11*) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,26 m +



1,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, partita 1004413, zona censuaria 1, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 382,07 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

derivante da denuncia di successione del 07/07/1989-voltura in atti dal 19/05/1998 - volume 194 n. 180 del 01/12/1989

Coerenze: La particella 253 confina a Nord prevalentemente con la via Marconi ed in parte con il fabbricato allibrato come part. 255, mentre gli altri tre lati sono totalmente ciechi in quanto confinanti con altri fabbricati, definiti dalle partt. 252, ad Ovest, 254 a Sud e 256 ad Est.

Al momento della stesura della presente CTU, tramite verifica presso gli archivi digitali del Catasto, si conferma integralmente il contenuto della visura storica, datata 18/11/2019, già in atti e prodotta da parte esecutrice. L'unità immobiliare risulta intestata dal 07/07/1989 sino ad oggi, alla signora [REDACTED], proprietaria in misura pari a 10/20, ed al sig. [REDACTED] proprietario in misura pari a 10/20. Come si vedrà in effetti dalla certificazione ipocatale il reale proprietario dell'immobile, per la quota di 1000/1000 è l'esecutato e la ditta è da aggiornare in Catasto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.



Vista da via G. Marconi del prospetto principale

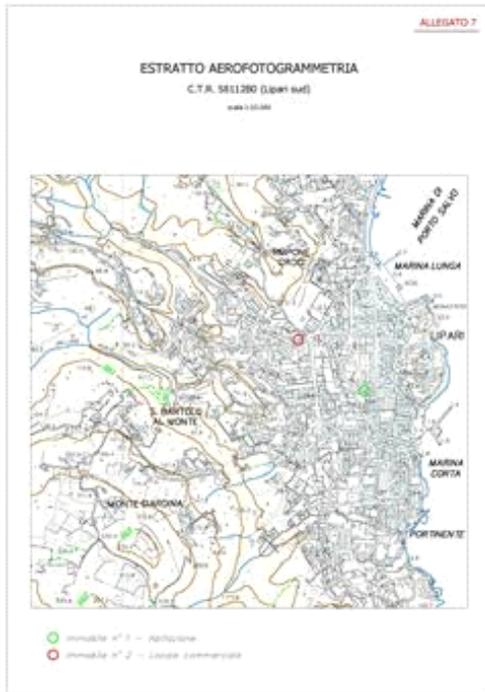


Vista da portone di ingresso del monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nelle vicinanze parco archeologico di Diana, Castello.





Estratto aerofotogrammetria Carta Tecnica Regionale



Estratto aerofoto fonte Google Earth

COLLEGAMENTI

porto distante a circa 500 metri

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato trattasi di unità immobiliare a piano terra con piccola corte esterna esclusiva a cui si accede direttamente dalla via Marconi, n° civico 23 (vedasi foto n° 2).

Il sopralluogo ha confermato che l'immobile viene utilizzato per scopo abitativo, come denunciato dal pur scarso arredamento ivi presente.

Appena varcato il portone di ingresso all'abitazione si accede ad un locale, di forma pressoché rettangolare, arredato come pranzo soggiorno con piccola zona lavaggio e cottura attestata sul muro esterno esposto a Nord (vedasi schema planimetrico- all. 13) (vedasi foto nn° 5 e 6)..

Tale locale è illuminato ed arieggiato naturalmente a mezzo del portone di ingresso e di una finestrella presente accanto a tale portone al di sopra del piano cottura .

Esiste comunque l'impianto di illuminazione artificiale che insieme all'impianto prese è collegato al contatore posizionato in un'apposita nicchia all'esterno sul prospetto principale .



Sulla destra del monocale, sotto la scala che conduce alla superiore unità immobiliare del fabbricato, è stato ricavato un locale bagno, arredato con lavandino, doccia a pavimento, W.C. e bidet, il quale è illuminato ed arieggiato artificialmente essendo sprovvisto di finestre o luci di tolleranza (vedasi foto nn° 7 e 8).

Soprattutto, a differenza di quanto disegnato in planimetria catastale datata 09/12/1939 e presentata il 18/12/1939, è stata acclarata la presenza di un controsoffitto, che limita l'altezza utile del locale a 2,26 m (vedasi foto n° 7).

È formato da un tavolato ligneo sostenuto, oltreché dai muri perimetrali del fabbricato, da due travi tubolari in acciaio che si incrociano trasversalmente nel punto mediano del locale .

Tale controsoffitto è anche calpestabile e ad esso si accede tramite un'ampia scala a chiocciola in acciaio di guisa che superiormente si è ricavato un mezzanino di altezza utile pari a 1,88 m arredato con un letto matrimoniale ed un armadio a muro (vedasi foto n° 9).

Il mezzanino è illuminato ed arieggiato, anche se in maniera insufficiente, a mezzo di una finestrella in legno dello stesso stile del sottostante portone di ingresso .

Anche a tale livello e sempre sottoscala è stato ricavato un piccolissimo bagno, dotato di lavandino e wc, illuminato ed arieggiato artificialmente come il sottostante e più ampio bagno .

In ciascuno dei due livelli si trova un ventilconvettore collegato all'unità esterna fissata sul prospetto principale .

Staticamente il fabbricato, di antica realizzazione (già catastato nel 1939 e quasi sicuramente mai oggetto di ristrutturazione, è costituito da una struttura scatolare in muratura portante con solai di piano e di copertura presumibilmente di tipo misto in laterocemento .

Per quel che riguarda la superficie planimetrica dei locali interni si è calcolato che essa è pari a circa 27 mq al lordo delle murature mentre per la corte esterna è stato calcolato un valore di circa 8 mq a cui è stato applicato un coeff. di ragguaglio del 10%, ricavando pertanto una superficie commerciale ragguagliata pari a 28 mq .

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante con battente verticale realizzati in legno e vetro	buono	
<i>infissi interni:</i> ad anta verticale realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni piетrame con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco di calcestruzzo	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica decorata	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimento galleggiante in ceramica decorata	buono	
<i>portone di ingresso:</i> a due ante con battente verticale realizzato in legno e vetro	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di calcestruzzo	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di calcestruzzo tinteggiato con ducotone liscio	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	buono	
Degli Impianti: <i>condizionamento:</i> a pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split a	scarso	



parete

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: assente

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: con recapito in fogna comunale. non
ispezionabile

★★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: non ispezionabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



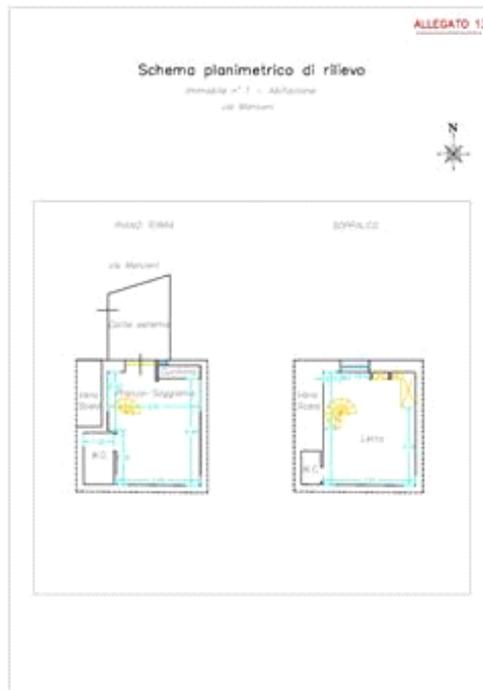
[310,64 KWh/m²/anno]

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
Monolocale	27,00	x	100 %	=	27,00
Corte esterna	8,00	x	10 %	=	0,80
Totale:	35,00				27,80 in c.t. 28,00



Schema planimetrico immobile come da rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In letteratura esistono diversi criteri di stima in base ai quali un immobile può essere valutato. Quelli classici sono il metodo di capitalizzazione del reddito (cosiddetto metodo analitico) ed il metodo della stima diretta del valore dell'area e del costo (residuo) di costruzione.

Nella pratica comune in effetti quello generalmente usato è il metodo analogico (o sintetico-comparativo) basato sulla ricerca dei valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima .

Esistono invero anche metodi statistici ma essi sono alquanto complessi .

Nel caso specifico è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in cui il valore di mercato corrisponde alla più probabile somma di denaro a cui il bene, oggetto di stima, potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione .

A tal fine è stata acquisita un'ampia scala di valori e canoni di beni analoghi ricavati per informazione diretta presso gli operatori economici di zona (per es. agenzie immobiliari) o tramite la consultazione di atti notarili stipulati in zone limitrofe in periodi recenti (questo dato però fornisce solitamente valori sottostimati al fine di limitare i costi di stipula e di registrazione degli atti) o infine tramite la banca dati dell'Agenzia delle Entrate .

Considerata l'ubicazione del fabbricato, la posizione dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, le caratteristiche, gli impianti, le dotazioni e lo stato manutentivo dei locali in esame, dalle indagini di mercato presso la zona in esame, è stato appurato che il prezzo di mercato locale per monolocali residenziali al centro oscilla tra 2.000 e 3.000 euro/mq al lordo delle murature .

Nel caso specifico è stato assegnato un valore pari a 2.500 euro/mq rimanendo non valutabile la superficie del soppalco .

Considerato che la superficie lorda, compresa quota parte dei muri perimetrali comuni, è pari a 27 mq e che la superficie della corte antistante è all'incirca pari a 8 mq, se ne ricava una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 28 mq per cui

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	2.500,00	=	70.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 70.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 70.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In letteratura esistono diversi criteri di stima in base ai quali un immobile può essere valutato. Quelli classici sono il metodo di capitalizzazione del reddito (cosiddetto metodo analitico) ed il metodo della stima diretta del valore dell'area e del costo (residuo) di costruzione.

Nella pratica comune in effetti quello generalmente usato è il metodo analogico (o sintetico-comparativo) basato sulla ricerca dei valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima .

Esistono invero anche metodi statistici ma essi sono alquanto complessi .

Nel caso specifico è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in cui il valore di mercato corrisponde alla più probabile somma di denaro a cui il bene, oggetto di stima, potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione .

A tal fine è stata acquisita un'ampia scala di valori e canoni di beni analoghi ricavati per informazione diretta presso gli operatori economici di zona (per es. agenzie immobiliari) o tramite la



consultazione di atti notarili stipulati in zone limitrofe in periodi recenti (questo dato però fornisce solitamente valori sottostimati al fine di limitare i costi di stipula e di registrazione degli atti) o infine tramite la banca dati dell'Agenzia delle Entrate .

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatori immobiliari catasto, borsini immobiliari on line, ed inoltre: avvisi su internet

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	28,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

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: **€ 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 72/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B negozio a LIPARI via prof. Tommaso Carnevale, frazione centro, quartiere torrente Santa Lucia, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato, a due elevazioni f.t., (foto nn° 3 e 4) che si affaccia su via torrente S. Lucia, intesa anche come via prof. Tommaso Carnevale, aperta al transito veicolare (vedasi all. 7 e 9).

Tale fabbricato è quasi frontistante l'ingresso principale dell'Istituto di Istruzione superiore "Isa Conti Eller Vainicher" ed è situato in posizione leggermente defilata rispetto al centro abitato principale dell'isola di Lipari nonché distante circa 50 metri dalla via Zinzolo altrimenti detta via prof.ssa Isabella Conti Vainicher.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, partita 1004413, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 382,07 Euro, indirizzo catastale: quartiere SANTA LUCIA, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da Atto pubblico del 15/10/1988 voltura in atti dal 09/04/1992 Rep. 3048 Rogante: Basile Giovanni notaio sede Lipari Reg. n° 543 del 03/11/1988

Coerenze: La particella confina a Nord con fabbricato allibrato al N.C.E.U. come part. 257, ad Est in parte con fabbricato ed in parte con relativa corte, allibrati come part. 163, a Sud con via torrente S. Lucia e ad Ovest con fabbricato allibrato come part. 32.

Precedente intestatario: [REDACTED] La superficie catastale è pari a 58 mq Al momento della stesura della presente CTU, tramite verifica presso gli archivi digitali del Catasto, si conferma integralmente il contenuto della visura storica T286149, datata 18/11/2019, già in atti e prodotta da parte esecutrice.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.000,00
Data della valutazione:	21/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Typography s.r.l. con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 22/12/2009, con scadenza il 01/01/2016, registrato il 14/01/2010 a Milazzo (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

In atto l'immobile è adibito a tipografia .

Il regime locativo è regolato tramite apposito contratto di locazione stipulato tra l'esecutato sig. [REDACTED] (locatore) e la "Typography s.r.l." di cui è rappresentante legale il sig. [REDACTED] (conduttore) [REDACTED] .

Il contratto è stato stipulato il 22/12/2009 con validità dal 01/01/2010 al 01/01/2016 e si intende rinnovato tacitamente di sei anni in sei anni a meno che una delle parti dia disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza .

In effetti il conduttore ha dichiarato verbalmente al sottoscritto CTU di aver già trasmesso tale disdetta al locatore, per cui l'immobile risulterà libero a partire dal 01/01/2022, ma che di fatto libererà anticipatamente i locali all'inizio del secondo semestre del 2021.

Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milazzo – sez. staccata Lipari in data 14/01/2010 .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati sono stati estratti prevalentemente dalla certificazione ipocatastale, prodotta in modo completo dall'avv. Alfio ZIINO (rappresentante parte esecutrice) e già agli atti della presente procedura.

L'unità immobiliare non è gravata da censo, livello o uso civico .

Non esistono formalità a meno del pignoramento di parte esecutrice .

Come gravame a carico dei futuri acquirenti ci sarà la demolizione del soppalco abusivo che rende inagibile il vano in fondo all'unità immobiliare .

Altresì considerato che agli atti comunali non esiste alcuna Concessione edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della modifica del prospetto, gli acquirenti saranno gravati da imprecisate e inestimabili (non si conosce se siano mai stati effettuati pagamenti) somme a titolo di oblazione, oneri concessori, danni ambientali, fissati dalla Soprintendenza ai BBCCAA, al momento opportuno (giusto comunicazione del 21/02/1994), diritti di istruttoria comunale, etc .

A queste aggiungasi le competenze tecniche del professionista che perfezionerà la pratica .

Rimane altresì per il futuro acquirente il gravame di procedere alla demolizione della copertura pur se fosse perfezionata la sanatoria dei prospetti .

Infine bisognerà comunque provvedere all'aggiornamento dell'accatastamento variando la categoria catastale da C/2 (magazzino) a C/1 (bar), come da autorizzazione edilizia, ed alla demolizione della copertura del vano di ingresso oltre al soppalco nel retro .

Per quest'ultima attività di aggiornamento catastale si prevede una spesa, per diritti catastali e competenze tecniche, pari a 500 euro.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/09/2015 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Barcellona P.G. ai nn. 141 di repertorio, trascritta il 11/01/2016 a Conservatoria Messina ai nn. reg. gen. 361/reg. part. 297, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 12/09/2019 a firma di UNEP di Barcellona P.G. ai nn. 990 di repertorio, trascritta il 29/10/2019 a Conservatoria Messina ai nn. reg. gen. 29590/reg. part. 22331, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto compravendita, con atto stipulato il 15/10/1988 a firma di Giovanni BASILE, notaio in Lipari, registrato il 03/11/1988 a Lipari ai nn. 543. Anche in questo atto si cita un immobile di due vani a piano terra con spiazzo antistante delimitato da muri perimetrali .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 N. **incognito**, intestata a [REDACTED], per lavori di per la modifica del prospetto di un fabbricato sito nell'abitato di Lipari, presentata il 11/09/1993, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Progetto a firma del geom. CRISCILLO (vedasi all. 3). Non rilasciata alcuna concessione edilizia presumibilmente per incompletezza della documentazione necessaria allo scopo .

Autorizzazione edilizia N. **incognito**, intestata a [REDACTED], per lavori di Autorizzazione per variazione di destinazione d'uso di un fabbricato, presentata il 23/06/1994, rilasciata il 25/10/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a cambio di destinazione d'uso da residenza a bar (locale commerciale).

Progetto a firma del geom. Criscillo (vedasi all. 4)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Strutturalmente trattasi di edificio in muratura portante che in base alle relazioni tecniche stilate dal geom. CRISCILLO sono in pietrame listato .

Il fabbricato si componeva originariamente di due vani, l'attuale vano centrale e quello in posizione retrostante, caratterizzati da muri presumibilmente spessi 50 cm con un muro di spina centrale in cui erano e sono presenti un'ampia apertura centrale e due piccole nicchie laterali .

La ricognizione visiva da conto di una struttura che non presenta segni di dissesto e sommariamente in considerazione della modestia dimensionale dei locali non si ravvisano elementi di criticità .

Il poderoso soppalco ligneo presente nel locale retrostante e realizzato abusivamente, sembra non interagire con la struttura muraria principale in quanto poggiante su montanti lignei che scaricano le sollecitazioni direttamente sul pavimento o sperabilmente su plinti di fondazione in c.a. .

Anteriormente al vano centrale è stato realizzato un altro volume direttamente aggettante su via Carnevale anticamente spazio aperto e confinato perimetralmente da muretti bassi i quali sono stati successivamente innalzati e su di essi è stato poggiato un elemento di copertura, forse ancora quello che doveva essere demolito, inferiormente non visibile per la presenza di un controsoffitto.

I muri laterali che delimitano tale locale, spessi circa 20 cm al lordo dell'intonaco, sono sismicamente inidonei .

Pertanto la regolarizzazione dell'immobile può avvenire tramite opere di adeguamento sismico con assenso dell'Ufficio del Genio Civile di Messina .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Presenza di un soppalco in legno in uno dei due vani regolari che risulta così partizionato in due volumi ambedue di altezza inferiori alle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche . 2) realizzazione di un volume chiuso (attuale vano di ingresso) al posto di un'area scoperta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Conclusione istanza di sanatoria già avviata per l'attuale vano di ingresso ma mai conclusa con una conc. edilizia in sanatoria nonostante i pareri favorevoli dell'Ufficiale sanitario e della comm. edilizia comunale .

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

Questa situazione è riferita solamente a al vano di ingresso . Il soppalco non é sanabile.

Considerata la tipologia strutturale di muratura portante, trattasi presumibilmente di antica costruzione antecedente al 1967 . Il fascicolo edilizio relativo a tale immobile si compone : 1) degli elaborati progettuali in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 per la "modifica del prospetto di un fabbricato" datati 11/09/1993 a firma del geom. Carlo Criscillo. Tali elaborati recano i visti favorevoli dell'Ufficiale sanitario (18/10/1993) e della commissione edilizia comunale (23/12/1993) ma corrispondentemente sembra che non sia stata rilasciata alcuna concessione . Dalla relazione tecnica di accompagnamento all'istanza si evince che "l'immobile è composto da due vani ed un w.c." e che "l'abuso consiste nell'avere rialzato le pareti esterneomissis.... operando quindi la modifica del prospetto antistante la via S. Lucia . Inoltre con una struttura costituita da eternit ed orditura in travi di legno, si è chiuso anche lo spazio venutosi a creare : questo volume verrà eliminato procedendo allo smonto della struttura stessa . Si fa riferimento al verbale con prot. 64/91 del Comune di Lipari per la demolizione di opere edilizie". Tale volume è sostanzialmente quello corrispondente all'attuale ambiente di ingresso e risulta ancora chiuso superiormente . 2) di un'Autorizzazione edilizia, rilasciata il 25/10/1994 "per la variazione della destinazione d'uso di un fabbricato" . In data 23/06/1994 fu presentata un'istanza accompagnata dagli elaborati progettuali di rito a firma del geom. Carlo CRISCILLO. L'autorizzazione è stata rilasciata per il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a bar . Anche da tali elaborati progettuali si evince che l'attuale ingresso deve essere un volume superiormente aperto e non chiuso come in effetti è .



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è raffigurato il soppalco . Non è parzialmente raffigurato il muro divisorio tra il locale di ingresso e quello intermedio e l'apertura sul prospetto principale è ben più grande di quella esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tramite nuovo docfa dopo aver concluso le procedure autorizzative c/o Comune di Lipari e Ufficio del Genio Civile di Messina

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

Questa situazione è riferita solamente a vano di ingresso.

La planimetria catastale è stata introitata al NCEU in data 24/07/1993 quindi precedentemente alla istanza di sanatoria .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIPARI VIA PROF. TOMMASO CARNEVALE, FRAZIONE CENTRO, QUARTIERE
TORRENTE SANTA LUCIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a LIPARI via prof. Tommaso Carnevale, frazione centro, quartiere torrente Santa Lucia, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato, a due elevazioni f.t., (foto nn° 3 e 4) che si affaccia su via torrente S. Lucia, intesa anche come via prof. Tommaso Carnevale, aperta al transito veicolare (*vedasi all. 7 e 9*) .

Tale fabbricato è quasi frontistante l'ingresso principale dell'Istituto di Istruzione superiore "Isa Conti Eller Vainicher" ed é situato in posizione leggermente defilata rispetto al centro abitato principale dell'isola di Lipari nonché distante circa 50 metri dalla via Zinzolo altrimenti detta via prof.ssa Isabella Conti Vainicher .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, partita 1004413, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 382,07 Euro, indirizzo catastale: quartiere SANTA LUCIA, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da Atto pubblico del 15/10/1988 voltura in atti dal 09/04/1992 Rep. 3048 Rogante: Basile Giovanni notaio sede Lipari Reg. n° 543 del 03/11/1988

Coerenze: La particella confina a Nord con fabbricato allibrato al N.C.E.U. come part. 257, ad Est in parte con fabbricato ed in parte con relativa corte, allibrati come part. 163, a Sud con via torrente S. Lucia e ad Ovest con fabbricato allibrato come part. 32 .

Precedente intestatario : Ruggiero Gaetano nato a Lipari il 03/06/1923 La superficie catastale é pari a 58 mq Al momento della stesura della presente CTU, tramite verifica presso gli archivi digitali del Catasto, si conferma integralmente il contenuto della visura storica T286149, datata 18/11/2019, già in atti e prodotta da parte esecutrice .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945.





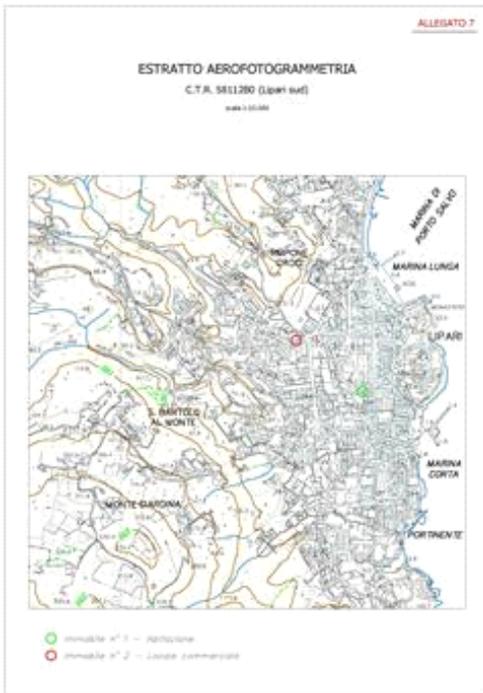
Vista prospetto principale dal ciglio opposto della via prof. T. Carnevale



Vista locali interni verso portone di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Estratto aerofotogrammetrico Carta Tecnica Regionale



Estratto aerofoto fonte Google Earth

COLLEGAMENTI

porto distante a circa 400 metri

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

scarso ★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'unità immobiliare a piano terra del fabbricato a due elevazioni f.t. allibrato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Messina come part. 128 fg. 83 del Comune di Lipari (*vedasi all. 3*).

Le due unità immobiliari hanno accesso indipendente ed in particolare quella in esame è costituita realmente da tre vani a cui si accede direttamente dalla strada comunale denominata via torrente Santa Lucia .

Alla superiore unità immobiliare non oggetto della presente procedura, si accede invece tramite una scala esterna che si sviluppa su unica rampa sul lato Est dell'immobile limitando di fatto la superficie utile del piano terra .

Il sopralluogo ha messo in luce che l'immobile non viene utilizzato come magazzino o deposito per come denunciato dalla visura catastale né tanto meno come bar per come da variazione di destinazione d'uso ottenuta con l'ultimo titolo edilizio riscontrato ossia l'autorizzazione edilizia del 1994 .

In esso infatti ha sede una tipografia moderna denominata "Tipography" quindi non un'attività commerciale ma produttiva .

Dal punto di vista distributivo funzionale il locale è stato partizionato fondamentalmente in tre zone demarcate, oltre che dai muri portanti perimetrali, anche da due setti murari interni che però, considerate le ampie aperture in essi ricavate, danno alla staticità della struttura un contributo modesto se non addirittura nullo .

Appena si entra vi è una piccola zona adibita all'accoglimento del pubblico separata a mezzo di mobilio e di una porticina bassa dai rimanenti due locali retrostanti destinati alla produzione .

Superata la porticina interna si passa nel vano centrale dell'unità immobiliare destinato, oltre che al deposito di modesto materiale, all'elaborazione digitale di ciò che sarà mandato in stampa .

Sulla sinistra di questo locale confina uno stretto e lungo locale ricavato sotto la scala esterna a servizio della superiore unità immobiliare, estranea alla presente procedura .

Il locale é di forma pressoché rettangolare, ed adibito in parte a bagno ed in parte a deposito .

In ultimo ed in fondo all'unità immobiliare, si trova un terzo locale occupato centralmente da un ampio tavolo di lavoro e lateralmente da ingombranti stampanti per i grandi formati (*vedasi foto nn° 10, 11 e 13*).

In questo locale si nota altresì la presenza di un soppalco la cui possente struttura portante è formata da montanti e travi lignee .

Il soppalco è calpestabile a mezzo di pavimento formato da spesso tavolato di tipo ligneo e ad esso si accede tramite una scala monorampa anch'essa in legno .

Il soppalco è impegnato con tavoli di lavoro, ulteriori attrezzature di stampa, di elaborazione grafica, etc. (*vedasi foto n° 12*).

La presenza del soppalco fa sì che il volume sottostante abbia un'altezza utile pari a 1,80 m sotto trave e 1,98 m sotto tavolato mentre l'altezza totale del locale è pari a 3,90 m .

L'altezza utile del vano centrale è invece pari a 3,80 m mentre quella del vano di ingresso è pari a 3,30 m .

Considerato l'elevato indice di occupazione dei locali non è stato possibile ricostruire le planimetrie dei locali pertanto sono state prese tutte le possibili misure locali che hanno sostanzialmente confermato la planimetria dei locali facenti parte del progetto presentato nel 1994 per il cambio di destinazione d'uso regolarmente autorizzato.

Staticamente il fabbricato, è costituito da una struttura scatolare in muratura portante con solai di piano e di copertura presumibilmente di tipo misto in laterocemento .

Per quel che riguarda la superficie planimetrica si è calcolato che la superficie dei locali al lordo delle



murature è pari a circa 67 mq .

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad anta con bilico verticale realizzati in in legno tamburato

nella media 

portone di ingresso: ad ante con bilico verticale realizzato in in legno e vetri

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco di calcestruzzo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in ceramica

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di calcestruzzo

nella media 

rivestimento interno: realizzato in intonaco di calcestruzzo con strato di finitura tinteggiato con ducotone

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

fognatura: con recapito in pubblica fognatura. non ispezionabile



idrico: . non ispezionabile



Delle Strutture:

solai: in laterocemento

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[170,23 KWh/m²/anno]

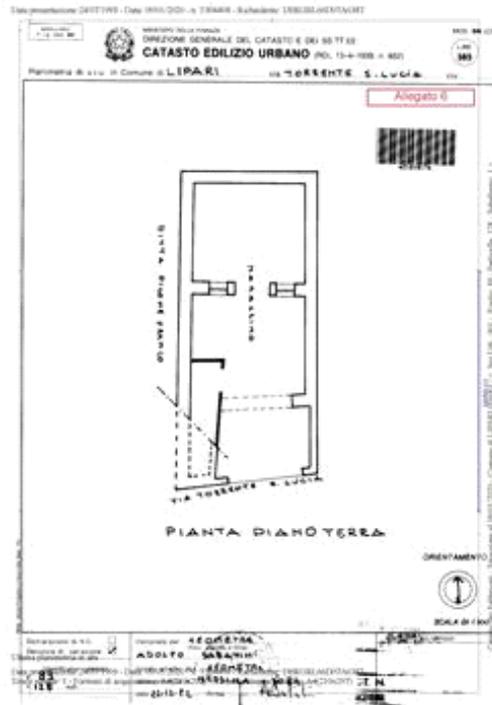
CONSISTENZA:

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
Locali regolari	54,00	x	100 %	=	54,00
Area scoperta	13,00	x	15 %	=	1,95
Totale:	67,00				55,95 in c.t. 56,00





Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In letteratura esistono diversi criteri di stima in base ai quali un immobile può essere valutato. Quelli classici sono il metodo di capitalizzazione del reddito (cosiddetto metodo analitico) ed il metodo della stima diretta del valore dell'area e del costo (residuo) di costruzione.

Nella pratica comune in effetti quello generalmente usato è il metodo analogico (o sintetico-comparativo) basato sulla ricerca dei valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima.

Esistono invero anche metodi statistici ma essi sono alquanto complessi.

Nel caso specifico è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in cui il valore di mercato corrisponde alla più probabile somma di denaro a cui il bene, oggetto di stima, potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione.

A tal fine è stata acquisita un'ampia scala di valori e canoni di beni analoghi ricavati per informazione diretta presso gli operatori economici di zona (per es. agenzie immobiliari) o tramite la consultazione di atti notarili stipulati in zone limitrofe in periodi recenti (questo dato però fornisce solitamente valori sottostimati al fine di limitare i costi di stipula e di registrazione degli atti) o infine tramite la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Considerata l'ubicazione del fabbricato, la posizione dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, le caratteristiche, gli impianti, le dotazioni e lo stato manutentivo dei locali in esame, dalle indagini di mercato effettuate presso la zona in esame, è stato appurato che il prezzo di mercato per i locali commerciali, oscilla tra 3.000 e 4.500 euro/mq al lordo delle murature.

Nel caso specifico è stato assegnato un valore pari a 3.500 euro/mq per i due vani "regolari" mentre il vano di ingresso è stato considerato come area pertinenziale scoperta con coeff. di ragguaglio pari



al 15% .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 3.500,00 = **196.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 196.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 196.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In letteratura esistono diversi criteri di stima in base ai quali un immobile può essere valutato. Quelli classici sono il metodo di capitalizzazione del reddito (cosiddetto metodo analitico) ed il metodo della stima diretta del valore dell'area e del costo (residuo) di costruzione.

Nella pratica comune in effetti quello generalmente usato è il metodo analogico (o sintetico-comparativo) basato sulla ricerca dei valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima .

Esistono invero anche metodi statistici ma essi sono alquanto complessi .

Nel caso specifico è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in cui il valore di mercato corrisponde alla più probabile somma di denaro a cui il bene, oggetto di stima, potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione .

A tal fine è stata acquisita un'ampia scala di valori e canoni di beni analoghi ricavati per informazione diretta presso gli operatori economici di zona (per es. agenzie immobiliari) o tramite la consultazione di atti notarili stipulati in zone limitrofe in periodi recenti (questo dato però fornisce solitamente valori sottostimati al fine di limitare i costi di stipula e di registrazione degli atti) o infine tramite la banca dati dell'Agenzia delle Entrate .

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatori immobiliari catasto, borsini immobiliari on line, ed inoltre: avvisi su internet

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
B	negozio	56,00	0,00	196.000,00	196.000,00



	196.000,00 €	196.000,00 €
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:		€ 196.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 196.000,00

data 02/01/2021

il tecnico incaricato
GABRIELE DI BARTOLA

