



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCIA COLOSI

CF:CLSLCU74S46B149M

con studio in PACE DEL MELA (ME) VIA REGINA MARGHERITA, 143

telefono: 3283352782

email: luciacolosi@archme.it

PEC: lucia.colosi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 2/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LIPARI Contrada Santa Margherita 13, della superficie commerciale di **197,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile residenziale con accesso dalla via Santa Margherita costituito da una villa singola, un posto auto coperto e da giardino di pertinenza. La villa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia e un vano cantina, oltre un ampio portico su due lati.

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

- foglio 82 particella 85 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Margherita, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: A nord-ovest con terreni altre ditte partt. 81 e 864, a nord-est con strada comunale, a sud-est e sud-ovest con terreni altra ditta partt. 871 e 872.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.337,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.337,54
Data della valutazione:	15/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2006 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 90742/22584 di repertorio, registrata il 31/10/2006 a Messina ai nn. 6330-1T, iscritta il 02/11/2006 a Messina ai nn. 46293/14410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170240,00.

Importo capitale: 85120,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Barcellona P.d.G. ai nn. 1414 di repertorio, trascritta il 23/01/2019 a Messina ai nn. 1696/1298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Relativamente alle opere realizzate abusivamente, si riscontra che è stata promossa la causa civile n.20107/2005 R.G. da parte dei proprietari dei terreni confinanti per l'accertamento della violazione delle distanze legali. Accertate le violazioni, non risulta comunicato alcun provvedimento da parte del Comune di Lipari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 27/01/1984), con atto stipulato il 27/01/1984 a firma di Notaio Michele Giuffrida, trascritto il 14/02/1984 ai nn. 4315/3705.

Il titolo è riferito solamente a Terreno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 27/01/1984), con



atto stipulato il 27/01/1984 a firma di Notaio Michele Giuffrida, trascritto il 14/02/1984 ai nn. 4315/3705.

Il titolo è riferito solamente a Terreno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/01/1984).

Il titolo è riferito solamente a Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area su cui sorge l'immobile ricade nel Piano Territoriale Paesistico in zona RES (Restauro Paesistico Areale) ed in zona TO1 (Tutela orientata delle aree colturali produttive). Inoltre l'area ricade nella zona perimetrata individuata come Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale (SIC e ZPS ITA030030).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 N. **134/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a civile abitazione, presentata il 22/08/1986 con il n. 17411 di protocollo, rilasciata il 10/05/2004 con il n. 134 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Relativamente alle opere assentite con la C.E. in Sanatoria 134/2004, l'Assessorato Regionale Beni Culturali, Dipartimento dei Beni Culturali ha rilasciato il D.D.G. n.2978 del 03/10/2013 con cui viene stabilita, ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n.42/2004, l'indennità risarcitoria per il danno arrecato al paesaggio dalle opere abusive. L'importo decretato di €7.344,71 non risulta ad oggi versato dagli attuali proprietari.

Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 326/2003 N. **45564/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione mediante realizzazione di un vano in muratura ordinaria destinato a camera e di una cantina interrata., presentata il 10/12/2004 con il n. 45564 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Commissariale n.01 del 02/05/2007, D.D.G. n.584/DRU del 29/07/2011 e D.D.G. n.136 del 19/05/2015 Assessorato Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona A3 - Tessuti urbani di particolare interesse ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il fabbricato realizzato nel 1984 oggetto di C.E. in Sanatoria n.134/2004, è stato depositato il Certificato di Idoneità Sisimica al Comune di Lipari. Per l'ampliamento e la tettoia realizzati entrambi abusivamente non è stato depositato nè calcoli al Genio Civile, nè Certificati di Idoneità Sisimica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Indagini sulle strutture, verifiche e redazione Certificato di Idoneità Sisimica o eventuale progetto di adeguamento sisimico.

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

Costi di regolarizzazione:



- Indagini sulle strutture, verifiche e redazione Certificato di Idoneità Sismica o eventuale progetto di adeguamento sismico.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non è conforme alla piantina catastale depositata agli uffici del Catasto. Nella piantina non è riportato nè l'ampliamento e le modifiche alle aperture sui prospetti sud-ovest e sud-est, nè la tettoia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale in ampliamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale: rilievo, spese catastali e onorario tecnico: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La regolarizzazione catastale prevede la variazione sia della planimetria che della rendita catastale. Trattandosi di opere abusive, tale regolarizzazione è propedeutica al rilascio del titolo abitativo in sanatoria.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.134/2004. Nel 1994, senza titolo autorizzativo, è stato realizzato in ampliamento un vano di circa 22 mq al piano terra destinato a camera da letto e un sottostante vano di circa 14 mq destinato a cantina. Per tali opere è stata presentata istanza di Condonio Edilizio ai sensi della L. 326/2003, ma risulta non ancora definita. Successivamente, senza titolo autorizzativo, accanto al fabbricato è stata realizzata una tettoia destinata a garage di circa 22 mq. Inoltre il fabbricato rispetto



al progetto assentito con la suddetta C.E. in Sanatoria presenta delle piccole modifiche relative alle aperture sui prospetti realizzate a seguito delle opere abusive del 1994: sul prospetto sud-ovest è stata aperta una finestra nella camera da letto, mentre sul prospetto sud-est è stata chiusa la porta/finestra della stessa camera e sono state realizzate una finestra nel soggiorno e una porta per accedere al nuovo vano realizzato. (normativa di riferimento: Legge 47/85, Legge 326/2003, N.T.A. del P.R.G. vigente, Art. 905 C.C. , D.P.R. 380/2001, L.R. 16/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'ampliamento realizzato nel 1994 risulta in corso di regolarizzazione con l'istanza prot. n. 45564 del 10/12/2004. L'oblazione e gli oneri concessori risultano versati, tuttavia con nota n.45474 del 15/12/2005 l'Ufficio Tecnico Comunale ha richiesto diverse integrazioni non ancora prodotte, pertanto le opere non sono sanate. Per quanto riguarda la C.E. in Sanatoria n.134/2004, l'Assessorato Regionale Beni Culturali con D.D.G. n.2978 del 03/10/2013 ha stabilito l'indennità pecuniaria ai sensi dell'xx art. 167 D.Lgs 42/2004 per il danno arrecato al paesaggio dalle opere abusive.

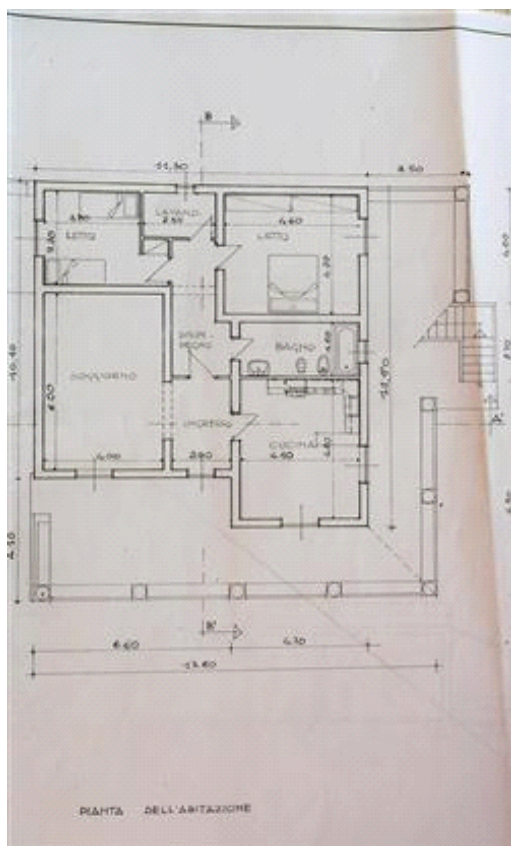
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

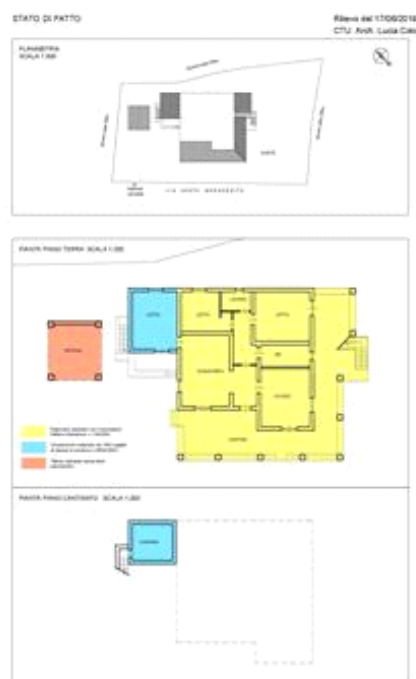
- Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/2003: integrazione documentazione, Nulla Osta, competenze tecniche: €6.500,00
- Indennità ex art.167 D.Lgs 42/2004 stabilita con D.D.G. n.2978 del 03/10/2013 per le opere abusive di cui alla C.E. in Sanatoria n.134/2004: €7.344,71
- Demolizione tettoia e finestra e ripristino dei luoghi: lavori, sanzioni, competenze tecniche: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Per quanto riguarda la tettoia, oltre ad essere stata realizzata senza titolo autorizzativo, non rispetta le distanze dai confini sul lato sud-est. Inoltre anche la finestra aperta nella camera da letto sul prospetto sud-ovest non rispetta le distanze minime. Tali opere risultano non regolarizzabili.



Pianta di progetto autorizzato con Concessioen Edil. in



Planimetria e piante dello Stato di fatto - Rilievo eseguito il 17/06/2019



Sanatoria n.134/2004

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIPARI CONTRADA SANTA MARGHERITA 13

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LIPARI Contrada Santa Margherita 13, della superficie commerciale di **197,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile residenziale con accesso dalla via Santa Margherita costituito da una villa singola, un posto auto coperto e da giardino di pertinenza. La villa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia e un vano cantina, oltre un ampio portico su due lati.

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

- foglio 82 particella 85 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Margherita, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: A nord-ovest con terreni altre ditte partt. 81 e 864, a nord-est con strada comunale, a sud-est e sud-ovest con terreni altra ditta partt. 871 e 872.

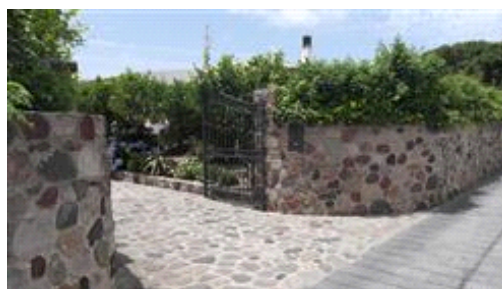
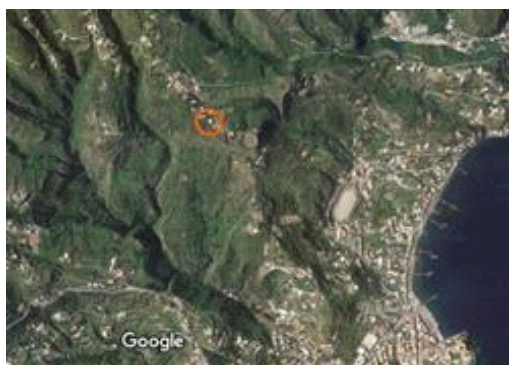
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Isole Eolie.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in via Santa Margherita a circa 3 Km dal porto di Lipari; la zona si trova in posizione periferica rispetto al centro e risulta isolata e lontana da servizi pubblici. Il lotto di terreno di circa 950 mq su cui insiste l'immobile, oltre che con la suddetta via, confina su tre lati con terreni di altre proprietà. L'immobile è costituito da una villa singola, un posto auto coperto e da giardino di pertinenza. La villa è composta da un fabbricato a piano terra costituito da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, un bagno e una lavanderia, con una superficie utile abitabile di circa 118 mq. Su i due lati nord-ovest e nord-est l'abitazione è delimitata da un portico coperto di circa 85 mq realizzato con la tipica architettura eoliana mediante "pulere e bisoli". All'interno gli ambienti con un'altezza utile di 2,95 m sono ben rifiniti, con buone finiture e discrete dotazioni impiantistiche. Dal portico esterno sul lato nord-ovest si accede, tramite una scala in muratura, al lastrico solare, mentre sul lato sud-est, tramite una scala esterna, si accede ad un vano cantinato con superficie utile di circa 10 mq posto a 2 m sotto il piano calpestio esterno. La villa è dotata di un'ampia corte di circa 687 mq che la delimita su i quattro lati ed è destinata parte a giardino e parte coltivata ad orto. A pochi metri dall'abitazione, in corrispondenza dell'ingresso carrabile, insiste una tettoia destinata a posto auto realizzata anch'essa con "pulere" e copertura con tegole. La villa è stata costruita nel 1984 e nel 1994 è stata ampliata con una porzione sul lato sud-est destinato alla terza camera da letto e la sottostante cantina; successivamente è stata realizzata la tettoia per il posto auto. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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	
Villino	144,12	x	100 %	=	144,12



Superfici di ornamento: Portico (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superfici di ornamento: Portico (eccedenza oltre i 25 mq)	60,00	x	10 %	=	6,00
Superfici di ornamento: lastrico solare	122,00	x	10 %	=	12,20
Vani accessori: cantina	22,00	x	20 %	=	4,40
Vani accessori: posto auto coperto	22,00	x	30 %	=	6,60
Aree di pertinenza: giardino (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Aree di pertinenza: giardino (eccedenza oltre 25 mq)	662,00	x	2 %	=	13,24
Totale:	1.082,12				197,81



Pianta stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona residenziale, i prezzi di compravendita oscillano tra 1.350 e 1.900 €/mq (Banca dati quotazioni immobiliari, anno 2018, 2° semestre - Agenzia delle Entrate). Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e la località dove è situato, si assume l'importo di 1.400 €/mq.

Come adeguamento del valore si applicano i seguenti coefficienti:

- 1) Differenziazione (piano terra con giardino di proprietà) = 0,98
- 2) Vetustà (35 anni) = 0,75
- 3) Qualità (abitazioni in zone sprovviste di servizi e/o trasporti pubblici) = 0,95

Valore dell'immobile adeguato: $197,81 \times 1.400 \times 0,98 \times 0,75 \times 0,95 = 193.369,17 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 197,81 x 1.400,00 = **276.934,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Applicazione coefficienti di adeguamento: differenza tra il valore di mercato e il valore adeguato	-83.564,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 193.369,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 193.369,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	197,81	0,00	193.369,17	193.369,17
				193.369,17 €	193.369,17 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 19.336,92**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 29.694,71**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.337,54**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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:	€ 144.337,54

data 15/09/2019

il tecnico incaricato
LUCIA COLOSI

