



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

794/1992

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Italfondiaro s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO LO PRESTI

CF:LPRFNC73P12F158I

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

telefono: 0909797686

email: inglopresti@yahoo.it

PEC: francesco.lopresti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 794/1992

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LIPARI contrada Minichedda o Lisa sn, frazione isola di Vulcano, località Il Piano, della superficie commerciale di **255,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 36 di mq 860 (compreso terreno circostante), è costituita da una casa unifamiliare a semplice elevazione f.t., costituita da due camere da letto di mq 16,50 ca e 17,30 ca, un soggiorno di mq 19,30 ca, una cucina di mq 17,60 ca di un piccolo bagno di mq 3,15 ca munito di doccia, vaso Wc e lavabo, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, di mq, 7,20, dal quale si ha l'accesso ai vani. Inoltre, con l'accesso esclusivo dal portico Eoliano, adibito a veranda di mq 105 ca, posto sul lato ovest e sud, vi sono altri due piccoli vani rispettivamente adibiti a Wc, munito di doccia vaso, bidet e lavabo di mq 6,65 ca e a ripostiglio lavatoio di mq 9,50. Tutti questi vani si presentano in discrete condizioni d'uso, muniti di infissi in legno e sistemi di oscuramento a persiane sempre in legno.

Sul fronte nord, inoltre si è rilevato la presenza di un vano aggiunto al corpo di fabbrica principale della superficie di mq 31.30 ca, adibito a ripostiglio. Detto vano si presente allo stato rustico, privo di pavimentazione e con una precaria copertura spingente in liste di abete e ondulina in pvc.

Inoltre ancora è presente un vano seminterrato sul fronte nord di mq 26,70 ca, allo stato rustico ed adibito a deposito.

La struttura portante dell'edificio è in muratura continua, con una copertura a tetto, muri di tamponamento in laterizio forati, e pavimenti, nei vani rifiniti, in piastrelle di ceramica.

L'intonaco alle pareti è realizzato in malta bastarda, gli impianti elettrico ed idrico sono interamente sotto traccia, ed in particolare quest'ultimo collegato alla cisterna interrata presente sul lato sud.

Sulla particella 36, sul lato nord, sono presenti inoltre una serie di precari manufatti per una superficie complessiva di 105 mq ca, tutti allo stato rustico, alcuni privi di copertura, altri con copertura precaria, di fatto non abitabili, ed adibiti a locali di sgombero, canile e pollaio.

Il resto della particella è costituita da corte e terreno adibito ad orto irriguo e giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 36 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, partita 1006733, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE PIANO piano: T, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

B villa singola a LIPARI contrada Minichedda o Lisa sn, frazione isola di Vulcano, località Il Piano, della superficie commerciale di **148,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 38 di mq 610 (compreso terreno circostante), è costituita da una casa unifamiliare a semplice elevazione f.t., costituita da una camera da letto di mq 17,18 ca, una cucina con annesso disimpegno di mq 23,60 ca, un locale bagno di mq 4,66 ca munito di doccia, vaso, Wc, bidet e lavabo e un vano ripostiglio di mq 4,90 ca. La superficie abitabile è ascritta a 62.88 ma lordi ca.

La struttura portante dell'edificio è in muratura continua, con una copertura a tetto spingente in legno e pannelli coibentati, muri di tamponamento in laterizio forati, e pavimenti, nei vani rifiniti, in piastrelle di ceramica.



L'intonaco alle pareti è realizzato in malta bastarda e tinteggiato di vari colori, gli impianti elettrico ed idrico sono interamente sotto traccia.

Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di sistema di oscuramento tipo "persiana" anch'esse in alluminio, infissi interni in legno L'accesso esclusivo all'abitazione avviene da una sorta di portico realizzato in esili montanti in legno con una copertura in pannelli coibentati ed adibito a veranda dalla superficie complessiva di mq 49,50 ca e posto sul lato ovest. Tutti questi vani si presentano in discrete condizioni d'uso, arredati e corredati di tutto il mobilio a cui sono destinati

Sulla parete sud dell'abitazione è addossato un ulteriore corpo di fabbrica, realizzato in modo assolutamente precario con tratti di tamponature in tavole di abete e copertura in pannelli coibentati. Esternamente si presentano tinteggiati, ma internamente sono interamente rustici, privi di pavimenti, e con precarie dotazioni impiantistiche. Tali vani, dalla superficie complessiva di mq 73,95 lordi ca, sono adibiti a garage e deposito attrezzi.

La restante superficie residua della particella 38, oggetto della presente valutazione è costituita da terreno pianeggiante di pertinenza, in parte coltivato ad orto ed alberi da frutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Altezza media 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 38 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, zona censuaria 2, consistenza 0, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE PIANO piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/04/2009 protocollo n. ME0115307 in atti dal 02/04/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 10818.1/2009) stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 35496 del 05/02/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	403,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 362.128,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 325.915,80
Data della valutazione:	28/12/2020

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:

Dati presi in carico da certificazione notarile e da ispezione ipotecaria allegati al fascicolo di causa

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, registrata il 19/02/1992 ai nn. R.P. 407 - R.G. 6354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca **volontaria**, registrata il 02/07/1986 ai nn. R.P. 1449 - R. G. 888888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 40.000.000 lire

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/03/1993 ai nn. R.P. 6410 - R.G. 7453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento Tribunale di Barcellona P.G. (Me)

pignoramento, trascritta il 21/03/2013 ai nn. R.P. 5607 - R.G. 7235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovo trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 23/03/1993 n° repertorio 6410

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:

Dato emerso da certificazione notarile allegato al fascicolo di causa

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 27/06/1986 a firma di Notaio Salvatore Alioto ai nn. rep. n° 7805 di repertorio, trascritto il 02/07/1986 a Messina ai nn. Registro Particolare 12700 - Registro Generale 15509

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricati realizzati senza alcun titolo edilizio. Si riporta in allegato la PEC del comune di Lipari con cui comunica al sottoscritto CTU che agli atti dell'ufficio sanatoria risultano introitate due pratiche di Condono Edilizio legge 47/85 rispettivamente prat. n° 1746 e 2137.

Le stesse sono state rigettate, la n° 1746 con nota prot. 21414 del 12/06/2007 e la 2137 con nota prot. 21416 del 12/06/2007 entrambi per carenza di documentazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone MA1: mantenimento del paesaggio agrario di zone cuscinetto esistenti tra aree antropizzate ed emergenze vulcanologiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni: If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria - distanza minima dai confini 10,00 ml altezza massima: Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra. Fatti salvi i sopra esposti parametri, dove non sussistono diverse destinazioni d'uso del suolo e degli edifici determinate dal Prg, le aree soggette a tutela MA1 sono definite agricole secondo le norme definite le la Zto «E1».

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato realizzato in totale assenza di titoli urbanistici, sismici nonché paesaggistici. Si riporta la PEC del comune di Lipari con cui si comunica che agli atti dell'ufficio sanatoria risultano introitate due pratiche di Condono Edilizio legge 47/85 rispettivamente prat. n° 1746 e 2137. Le stesse sono state rigettate, la n° 1746 con nota prot. 21414 del 12/06/2007 e la 2137 con nota prot. 21416 del 12/06/2007 entrambi per carenza di documentazione. (normativa di riferimento: L 47/85 Condono edilizio - DM 17/01/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione e/o definizione pratica di condono edilizio L. 47/85 relativamente ad entrambi i corpi di fabbrica A e B

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

Costi di regolarizzazione:

- 1)Pratica di integrazione urbanistica per la Sanatoria ai sensi della L. 47/85; 2) Sanatoria opere abusive (genio civile): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento Planimetria catastale (f. 15 part. 36) - inserimento in mappa fabbricato (f. 15 part. 38), in quanto da visura catastale risulta in corso di costruzione e senza piantina catastale inserita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA - PREGEO

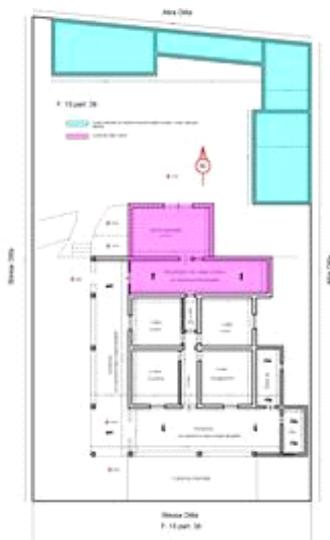
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione del DOCFA ecc.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





Stato di Fatto



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIPARI CONTRADA MINICHEDDA O LISA SN, FRAZIONE ISOLA DI
VULCANO, LOCALITÀ IL PIANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LIPARI contrada Minichedda o Lisa sn, frazione isola di Vulcano, località Il Piano, della superficie commerciale di **255,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 36 di mq 860 (compreso terreno circostante), è costituita da una casa unifamiliare a semplice elevazione f.t., costituita da due camere da letto di mq 16,50 ca e 17,30 ca, un soggiorno di mq 19,30 ca, una cucina di mq 17,60 ca di un piccolo bagno di mq 3,15 ca munito di doccia, vaso Wc e lavabo, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, di mq, 7,20, dal quale si ha l'accesso ai vani. Inoltre, con l'accesso esclusivo dal portico Eoliano, adibito a veranda di mq 105 ca, posto sul lato ovest e sud, vi sono altri due piccoli vani rispettivamente adibiti a Wc, munito di doccia vaso, bidet e lavabo di mq 6,65 ca e a ripostiglio lavatoio di mq 9,50. Tutti questi vani si presentano in discrete condizioni d'uso, muniti di infissi in legno e sistemi di oscuramento a persiane sempre in legno.

Sul fronte nord, inoltre si è rilevato la presenza di un vano aggiunto al corpo di fabbrica principale della superficie di mq 31.30 ca, adibito a ripostiglio. Detto vano si presente allo stato rustico, privo di pavimentazione e con una precaria copertura spingente in liste di abete e ondulina in pvc.

Inoltre ancora è presente un vano seminterrato sul fronte nord di mq 26,70 ca, allo stato rustico ed



adibito a deposito.

La struttura portante dell'edificio è in muratura continua, con una copertura a tetto, muri di tamponamento in laterizio forati, e pavimenti, nei vani rifiniti, in piastrelle di ceramica.

L'intonaco alle pareti è realizzato in malta bastarda, gli impianti elettrico ed idrico sono interamente sotto traccia, ed in particolare quest'ultimo collegato alla cisterna interrata presente sul lato sud.

Sulla particella 36, sul lato nord, sono presenti inoltre una serie di precari manufatti per una superficie complessiva di 105 mq ca, tutti allo stato rustico, alcuni privi di copertura, altri con copertura precaria, di fatto non abitabili, ed adibiti a locali di sgombero, canile e pollaio.

Il resto della particella è costituita da corte e terreno adibito ad orto irriguo e giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 36 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, partita 1006733, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE PIANO piano: T, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista sud



Vista ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cratere dell'isola di Vulcano ed il paesaggio agricolo Eoliano.



Vista panoramica da via Provinciale



Orto foto ubicazione immobili

COLLEGAMENTI

porto distante 8 km

autobus distante 500 m

nella media



al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in una particella di terreno sita in contrada Piano dell'isola di Vulcano nel comune di Lipari, in catasto f. 15 part. 36, di complessivi 860 mq ca su cui insiste un immobile in muratura ordinaria. Tale immobile ha una superficie lorda di circa 288 mq ca, dotato di 2 servizi igienici (vedi all. 1 foto 15) di cui uno (vedi all. 1 foto 16-17) ad esclusivo accesso dal patio esterno, un vano soggiorno (vedi all. 1 foto 10-11), un vano cucina (vedi all. 1 foto 8-9), due camere da letto (vedi all. 1 foto 12-13-14) ed un piccolo vano accessorio destinato a lavanderia /ripostiglio (vedi all. 1 foto 18) con accesso esclusivo dal portico antistante (vedi all. 1 foto 4), il tutto disimpegnato da un corridoio centrale antistante all'ingresso principale del fabbricato in oggetto (vedi all. 1 foto 7). Sui fronti ovest e sud, il fabbricato è dotato di un caratteristico portico eoliano con copertura in legno e tegole (vedi all. 1 foto 1-2-3-4-5-6). L'altezza utile della parte adibita ad abitazione è di 2.85 metri.

Inoltre sul fronte nord del corpo di fabbrica principale si rileva un ulteriore vano adibito a ripostiglio (vedi all. 1 foto 19-20-21), allo stato rustico, privo di pavimentazione e con copertura precaria spingente in listelli di legno e ondulina in PVC. In adiacenza a quest'ultimo vano, in posizione seminterrata esiste un vano, anch'esso allo stato rustico, adibito a cantina e ricovero attrezzi e con un'altezza utile pari a 2,10 m (vedi all. 1 foto 25-26-28-29). Sullo stesso piano di quest'ultimo sono presenti inoltre una serie di precari manufatti per una superficie complessiva di 105 mq ca, tutti allo stato rustico, alcuni privi di copertura, altri con copertura precaria in pannelli di coibentato, di fatto non abitabili, ed adibiti a locali di sgombero, canile e pollaio (vedi all. 1 foto 22-23-24-27). Il resto della particella è costituita da corte e terreno adibito ad orto irriguo e giardino (vedi all. 1 foto 30-31-32-33).

Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione ha una struttura in muratura ordinaria dello spessore di cm 40 e tramezzi interni in laterizi.

La copertura dell'immobile, come da originario impianto, è piana in laterocemento. Le restanti parti (portico, ripostiglio e bagno con accesso esterno) sono dotate di copertura in legno e tegole di tipo spingente, ancorate al corpo di fabbrica principale.

L'immobile in oggetto, libero da quattro lati, è confinante con la residua porzione di terreno appartenente alla particella 36, mq 860 ca complessivi, di proprietà stessa ditta. L'accesso all'immobile è posizionato sul fronte sud sotto il portico. I prospetti esterni si presentano in buono stato di manutenzione così come gli infissi in legno e tutte le finiture interne. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica sia nei locali principali che nei servizi igienici. I locali sono dotati di impianti elettrico idrico ed interamente sottotraccia, quest'ultimo allacciato all'adiacente cisterna interrata presente nella part. 36. All'interno è presente tutto il mobilio dei vani a cui sono destinati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



bituminosa. non si rilevano infiltrazioni

manto di copertura: realizzato in legno e tegole.
portico eoliano

nella media

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e finitura a tonachina

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramica

nella media

portone di ingresso: due ante a battente realizzato in legno e vetro

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sotto della media

idrico: sottotraccia con alimentazione in cisterna

al di sotto della media

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero cemento

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[158.01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 747306 registrata in data 28/12/2020

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
Abitazione	120,74	x	100 %	=	120,74
Portico eoliano (veranda)	101,40	x	35 %	=	35,49
Ripostiglio allo stato rustico con copertura precaria	35,90	x	20 %	=	7,18
Semicantinato rustico	30,80	x	20 %	=	6,16
manufatti precari adibiti a canile etc + corte e giardino circostante part. 36	570,00	x	15 %	=	85,50
Totale:	858,84				255,07





Planimetria immobile part. 36

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: 21/12/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Strada comunale del pianto, Vulcano Lipari

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: strada provinciale 178, Vulcano, Lipari

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2020

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: area residenziale Vulcano - Via Piani,

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.208,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (22/12/2020)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 1° semestre 2020 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di LIPARI - Fascia/zona: Suburbana/ISOLA DI VULCANO: VULCANO PORTO E VULCANO PIANO - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 9 - Tipologia prevalente: Residenziale, riporta per le residenze un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 1.300,00 a un massimo di 1950,00 €/mq

Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a 1.600,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 255,07 x 1.600,00 = **408.112,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà dell'immobile (anno di costruzione ante 1980)	-122.433,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 285.678,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 285.678,40**

BENI IN LIPARI CONTRADA MINICHEDDA O LISA SN, FRAZIONE ISOLA DI
VULCANO, LOCALITÀ IL PIANO

VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO B

villa singola a LIPARI contrada Minichedda o Lisa sn, frazione isola di Vulcano, località Il Piano, della superficie commerciale di **148,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 38 di mq 610 (compreso terreno circostante), è costituita da una casa unifamiliare a semplice elevazione f.t., costituita da una camera da letto di mq 17,18 ca, una cucina con annesso disimpegno di mq 23,60 ca, un locale bagno di mq 4,66 ca munito di doccia, vaso, Wc, bidet e lavabo e un vano ripostiglio di mq 4,90 ca. La superficie abitabile è ascritta a 62.88 ma lordi ca.

La struttura portante dell'edificio è in muratura continua, con una copertura a tetto spingente in legno e pannelli coibentati, muri di tamponamento in laterizio forati, e pavimenti, nei vani rifiniti, in piastrelle di ceramica.

L'intonaco alle pareti è realizzato in malta bastarda e tinteggiato di vari colori, gli impianti elettrico ed idrico sono interamente sotto traccia.

Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di sistema di oscuramento tipo "*persiana*" anch'esse in alluminio, infissi interni in legno L'accesso esclusivo all'abitazione avviene da una sorta di portico realizzato in esili montanti in legno con una copertura in pannelli coibentati ed adibito a veranda dalla superficie complessiva di mq 49,50 ca e posto sul lato ovest. Tutti questi vani si presentano in discrete condizioni d'uso, arredati e corredati di tutto il mobilio a cui sono destinati

Sulla parete sud dell'abitazione è addossato un ulteriore corpo di fabbrica, realizzato in modo assolutamente precario con tratti di tamponature in tavole di abete e copertura in pannelli coibentati. Esternamente si presentano tinteggiati, ma internamente sono interamente rustici, privi di pavimenti, e con precarie dotazioni impiantistiche. Tali vani, dalla superficie complessiva di mq 73,95 lordi ca, sono adibiti a garage e deposito attrezzi.

La restante superficie residua della particella 38, oggetto della presente valutazione è costituita da terreno pianeggiante di pertinenza, in parte coltivato ad orto ed alberi da frutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Altezza media 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 38 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, zona censuaria 2, consistenza 0, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE PIANO piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/04/2009 protocollo n. ME0115307 in atti dal 02/04/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 10818.1/2009) stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 35496 del 05/02/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



vista sud-ovest



vista sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cratere dell'isola di Vulcano ed il paesaggio agricolo Eoliano.



Vista panoramica da via Provinciale



Orto foto ubicazione immobili

COLLEGAMENTI

porto distante 8 km

autobus distante 500 m

nella media

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in una particella di terreno sita in contrada Piano dell'isola di Vulcano nel comune di Lipari, in catasto f. 15 part. 38, di complessivi 610 mq ca su cui insiste un immobile in muratura ordinaria. Tale immobile ha una superficie lorda di circa 62.88 mq ca, dotato di un servizio igienico (vedi all. 1 foto 50), un vano cucina con disimpegno annesso (vedi all. 1 foto 48-49), una camera da letto (vedi all. 1 foto 51-52) ed un vano accessorio destinato a ripostiglio (vedi all. 1 foto 49). L'accesso alla parte abitativa è posto sul lato ovest dall'antistante portico (vedi all. 1 foto 35). Sul fronte ovest, il fabbricato è dotato di un portico con struttura in legno e copertura in pannelli coibentati (vedi all. 1 foto 35-38-39-40-44-46). L'altezza utile media della parte adibita ad abitazione è di 2.70 metri.

Inoltre sul fronte sud del corpo di fabbrica principale si rilevano ulteriori vani adibiti a deposito e garage (vedi all. 1 foto 34-44-53-54-55), allo stato rustico, privi di pavimentazione e con copertura precaria spingente in listelli di legno e pannelli coibentati. Il resto della particella 38 è costituito da corte e terreno adibito ad orto irriguo e giardino (vedi all. 1 foto 36-37-39-40-41-42-43-44-45).

Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione ha una struttura in muratura ordinaria dello spessore di cm 30 e tramezzi interni in laterizi. La copertura dell'immobile, è a doppia falda spingente in legno e pannelli coibentati. Le restanti parti non abitabili quali il portico esterno e le strutture precarie addossate al prospetto sud sono dotate di copertura con orditura in legno e pannelli coibentati di tipo spingente, ancorate al corpo di fabbrica principale. L'immobile in oggetto, libero da quattro lati, è confinante con la residua porzione di terreno appartenente alla particella 38, mq 610 ca complessivi, di proprietà stessa ditta. L'accesso all'immobile è posizionato sul fronte sud sotto il portico. I



prospetti esterni si presentano in buono stato di manutenzione così come gli infissi in alluminio e tutte le finiture interne. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica sia nei locali principali che nei servizi igienici. I locali sono dotati di impianti elettrico idrico ed interamente sottotraccia. All'interno dell'abitazione è presente tutto il mobilio dei vani a cui sono destinati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e finitura a tonachina nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in pannelli coibentati nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in cisterna al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: spingente costruita in legno al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[105.64 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 747308 registrata in data 28/12/2020

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
abitazione	62,88	x	100 %	=	62,88
strutture precarie adibite a garage e deposito	73,95	x	20 %	=	14,79
portico	49,50	x	15 %	=	7,43
corte e giardino circostante part. 38	423,67	x	15 %	=	63,55
Totale:	610,00				148,65





Pianta locali F 15 part. 38

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: 21/12/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Strada comunale del pianto, Vulcano Lipari

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: strada provinciale 178, Vulcano, Lipari

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2020

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: area residenziale Vulcano - Via Piani,

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.208,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (22/12/2020)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 1° semestre 2020 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di LIPARI - Fascia/zona: Suburbana/ISOLA DI VULCANO: VULCANO PORTO E VULCANO PIANO - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 9 - Tipologia prevalente: Residenziale, riporta per le residenze un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 1.300,00 a un massimo di 1950,00 €/mq

Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, ricadente nella particella 38, il sottoscritto attribuisce un valore inferiore ed ascrivibile a 1.000,00 €/mq, in quanto, per le sue caratteristiche architettoniche e strutturali, si discosta di parecchio dall'immobile presente sulla particella 36.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,65 x 1.000,00 = **148.645,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà dell'immobile (anno di costruzione ante 1990)	-34.188,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.457,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.457,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il



procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.
Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili destinati a civile abitazione siti nella stessa zona e con le medesime caratteristiche dell'immobile da stimare.

Inoltre, si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 1° semestre 2020 e relativo alle seguenti specifiche: (All. 12)

Provincia di MESSINA - Comune di LIPARI - Fascia/zona: Suburbana/ISOLA DI VULCANO: VULCANO PORTO E VULCANO PIANO

Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 9 - Tipologia prevalente: Residenziale.

Inoltre sono state condotte indagini di mercato, confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Immobiliare.it, idealista).

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato alla data odierna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Immobiliare.it, idealista, 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	255,07	0,00	285.678,40	285.678,40
B	villa singola	148,65	0,00	114.457,04	114.457,04
				400.135,44 €	400.135,44 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 20.006,77**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 362.128,66**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 36.212,87**



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: € 325.915,80

data 28/12/2020

il tecnico incaricato
FRANCESCO LO PRESTI

