

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA ANALITICA
per la determinazione del più probabile valore di mercato**

LOTTO 4- Fg.4 part.326 sub. 6

Esecuzione immobiliare N° 96/2019

██████████
contro
████████████████████



Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

**G.E: DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI
CTU: DOTT. ING. NUNZIATINA TORRE**



OGGETTO

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare , avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire l'immissione nel mercato dello stesso.

Il compendio pignorato consiste in due corpi di fabbricata con terreno in Lipari, Isola di Vulcano loc. Porto Levante o_Piano Baracca, Via Porto _- ed è composto da più unità immobiliari che insistono sulla particella 74 terreno che contorna i due corpi di fabbrica , sono individuati catastalmente:

catasto fabbricati del Comune di Lipari SEZIONE URBANA 002 :

-Fg.4 Part.326 -

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
002/4	326	1	LIPARI VIA VULCANO, SNC Piano T	1	A/7	2	8 vani	Euro:1.260,15
002/4	326	4	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
002/4	326	5	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	3 vani	Euro:371,85
002/4	326	6	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	3,5 vani	Euro:433,82
002/4	326	7	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	C/2	1	42 mq	Euro:223,42

- Fg.4 Part. 702

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
002/4	702	1	LIPARI VIA PORTO, Piano T	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
002/4	702	2	LIPARI VIA PORTO, Piano T	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
002/4	702	6	LIPARI VIA PORTO, SNC Piano T	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32
002/4	702	7	LIPARI VIA PORTO, SNC Piano T	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32
002/4	702	8	LIPARI VIA PORTO, SNC Piano T	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32



Catasto terreni del Comune di Lipari – Isola di Vulcano SEZIONE F

- **Fg.4 Part. 74**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
4	74		PASC CESPUG	1		13	80	Euro:0,21	Euro:0,14	1231

Il tutto confinante ad EST con la via Provinciale 179 , a SUD con proprietà degli eredi ██████████ , ad OVEST con proprietà ██████████ ed a NORD con la stessa proprietà .

Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni in Ditta ██████████ ██████████ nato a Catania il ██████████ - ██████████ ██████████ nata a Venezia ██████████ entrambi residenti a Lipari Località Porto Isola di Vulcano ed in particolare : FG.4 PART.326 costruito con licenza edilizia N°34/71 del 13/05/1971 e dichiarato abitabile con Prot. 6373 del 23/07/1973 dal Sindaco di Lipari ; dall’istanza ai sensi della L.n°47/85 acquisita al protocollo con il n°16942 (num. Progr.0154762602/2) del 13.08.86 relativa all’ampliamento dell’immobile ; vista l’istanza ai sensi della L. n.724/94 in prot.n.6865 del 01.03.95 (pratica n.4623); visto il certificato di idoneità sismica depositato presso L’Ufficio del Genio Civile di Messina in data 05.01.98, secondo il progetto del tecnico Dott. ██████████ si ottiene la Concessione in Sanatoria N°242/2005 dal Comune di Lipari in data 22.11.05 e successivamente il certificato di abitabilità prot.7074 del 01.03.2013.

-Fg.4 Part.326 - costruzione in muratura ordinaria adibita a Civile abitazione che si sviluppa su due livelli. L’edificio comprende cinque unità immobiliari: - Un'unità (sub 1) al primo piano con accesso dalla strada e da una scala esterna privata che scende verso l’interrato. Comprende cucina abitabile, soggiorno-pranzo ,studio ,2 w.c,2 camere da letto, studio veranda e terrazzo coperto da struttura lignea che una parte risulta chiusa con una struttura realizzata in profilati in legno, opportunamente collegati con copertura in legno e chiusure esterne con serramenti in alluminio .

Al piano seminterrato si accede dal cortile interno (part. 74) che funge da parcheggio e da ingresso per accedere ai piccoli 3 Cottage / monolocali con superficie netta interna che varia da 40 a 55 mq (sub.4-5-6) che Comprendono angolo cottura, soggiorno-camera da letto, un servizio igienico. con annessa veranda che funge da ingresso per i vari sub il tutto evidenziato dalla documentazione fotografica (ALL.B), e per ultimo il sub 7 classificato come locale di deposito. Ai monolocali vi si accede lato Sud dalla part.74 attraverso un cancello in ferro comune per il compendio pignorato, nella quale si affacciano gli ingressi delle singole unità abitative . Tutti i monolocali si trovano nella parte sottostrada si sviluppano su pianta rettangolare e sono illuminati dalla parete finestrata alla vista del



Esecuzione immobiliare N° 96/2019 – CTU Ing. Nunziatina Torre

terreno lato Nord . sono composti da ingresso su veranda che funge da zona soggiorno/pranzo con zona cottura, un wc e camere da letto.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] I, 62 in data 30/08/2008, Numero di repertorio 32734/10612, Nota di trascrizione Ufficio provinciale di MESSINA Registro generale n. 20874 - Registro particolare n. 14664 ,Presentazione n. 3 del 05/06/2008 .

PROPRIETARI

Risultano di piena proprietà per 1/1 alla ditta [REDACTED] S.R.L. con sede in Torregrotta (ME) – [REDACTED] .

Al sopralluogo del 06/05/2021 gli immobili risultano liberi.

Inoltre per addivenire ad una più agevole eventuale vendita si ritiene opportuno procedere alla formazione di singole unità edilizie ossia in Lotti, di cui di seguito si fornisce tabella esemplificativa, cosa peraltro agevole in quanto gli immobili in oggetto di pignoramento trovati già suddivisi in singole unità immobiliari.

TABELLA- FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Lotto	Foglio Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	002/4 326	1	LIPARI VIA VULCANO, SNC Piano T	1	A/7	2	8 vani	Euro:1.260,15
2	002/4 326	4	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
3	002/4 326	5	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	3 vani	Euro:371,85
4	002/4 326	6	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	A/4	U	3,5 vani	Euro:433,82
5	002/4 326	7	LIPARI VIA PORTO, Piano S1	2	C/2	1	42 mq	Euro:223,42

DESCRIZIONE- LOTTO 4

Lotto	Foglio Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	002/4 326	6	LIPARI VIA VULCANO, SNC Piano T	2	A/4	U	3,5 vani	Euro:433,82



Esecuzione immobiliare N° 96/2019 – CTU Ing. Nunziatina Torre

Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Descrizione dell'immobile.

Il locale, di pianta rettangolare, confina con il Sub5 ;Sub 7 e la cisterna interrata . Lo spazio esterno è in comune con il Lotto 3 ed è stato prolungato con una tettoia in profilati di lamierino e coperta con tende in bambù facilmente smontabile . Comprende ingresso -cucina -soggiorno -letto e w.c Le finiture interne sono di mediocre livello, come si evince dalle fotografie allegate .



Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame
Contorno rosso Fg.4 Part.74, **Contorno verde** Part.702 e **Contorno blu** Part.326.



Esecuzione immobiliare N° 96/2019 – CTU Ing. Nunziatina Torre

LOTTO 4

Fg	Part.	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
002/4	326	6	2	A/4	U	3,5 vani	Euro:433,82

2



Veranda Comune Lotto 3 e Lotto 4

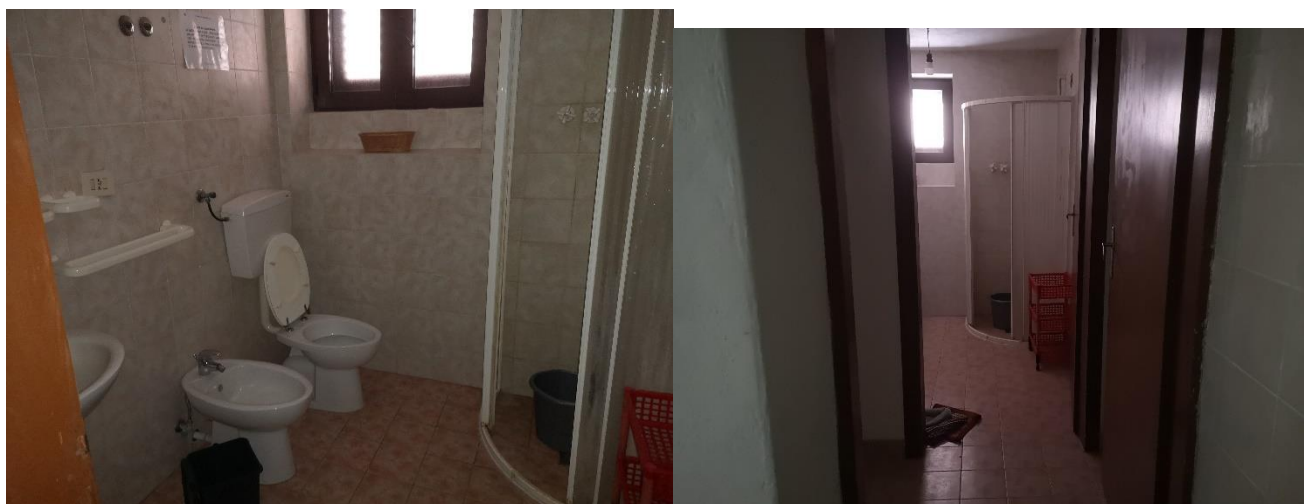






Visione interna Lotto 4





Visione interna Lotto 4

Dalle risultanze delle indagini e dal sopralluogo effettuato in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione ma appare comunque idoneo alle funzioni e attività cui è destinato.

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie lorda commerciale. Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati da Borsino Immobiliare operatori specializzati del settore :

ZONA :ISOLA DI VULCANO: VULCANO PORTO E VULCANO PIANO- BORSINO IMMOBILIARE

And. Quotazioni annuo	Valore Medio
-----------------------	--------------



1.392 €/M²

- si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2020, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: LIPARI

Fascia/zona: Suburbana/ISOLA DI VULCANO: VULCANO PORTO E VULCANO PIANO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200

- Vulcano Consult e Paguro Agenzia Immobiliare Lipari Eolie

Valore Mercato (€/mq) 2.200



VALORI DI MERCATO RILEVATI

	Descrizione	Valore (€/mq)
	Valore massimo OMI	1.300,00
	Valore minimi OMI	1.950,00
	Valore medio Borsino Immobiliare	1.392,00
	Valore medio di mercato della zona	2.200,00
	Valore stimato (€/mq)	1.710,50

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore medio arrotondato di 1.700,00 Euro al mq

Il valore medio ricavato è riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di Differenziazione

Piano Terreno con giardino di proprietà	0,90
coefficienti di vetustà 20 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
Da ristrutturare	0,80



COEFFICIENTE GLOBALE	0,825 arr.0,83
-----------------------------	-------------------

euro 1.700,00/mq (valore medio calcolato) x 0,83 = euro 1.411,00/mq,

Valore Medio mq.	Coefficiente globale unico	Valore finale arr/to a mq.
1.700,00	0,83	1.411,00

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore arrotondato di 1.400,00 Euro a mq corretto.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, come risultano dalla planimetria allegata.

- Dati tecnici:
- **Lotto 4** (categoria A/4, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 433,82)

Tenendo conto della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) avremo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

n° vano	Destinazione	S.N mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq
0	Veranda	6,50	80%	5,20
1	Cucina	21,50	100%	21,50
2	Disimpegno	2,50	100%	2,50
3	Letto	14,50	100%	14,50
4	Bagno	4,00	100%	4,00
TOTALE		49,00		47,70

Valore dell'immobile **mq 47,70 x 1.400,00 €/mq = €. 66.780,00**



Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto. La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 5% sul valore di mercato.

Descrizione	Entità
Valore mediato del bene di perizia-	€. 66.780,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€. 3.339,00
Spese per regolarizzazione catastale (distacco dal terreno Fg.4 Part.74)	- €. 700,00
Valore	€. 62.741,00
Valore in arrotondamento per la vendita	€. 62.000,00

Al prezzo stimato si deve aggiungere **€. 1.800,00** - quota di 1/10 indiviso del terreno identificato al foglio 4 part. 74 che "costituisce pertinenza per ogni singolo Lotto".

Valore Immobile	€. 62.000,00+€. 1.800,00=€. 63.800,00
-----------------	--

Tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico che crea un momento di inflessione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, prezzo base d'asta del lotto: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima pari a Euro. 62.000,00 (Euro sessantadue/00) ritenendo tale valore realizzabile per il mercato attuale in considerazione anche dello stato attuale dei lotti.

Terme Vigliatore 20/05/2021

Il CTU
ING. Nunziatina Torre

