

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

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

LOTTO 6- Fg.4 part.702 sub. 1

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**



Esecuzione immobiliare N° 96/2019 – CTU 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



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

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 [REDACTED] , ad OVEST con proprietà [REDACTED] ed a NORD con la stessa proprietà .

Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni in [REDACTED] [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] [REDACTED] nata a Venezia [REDACTED] entrambi residenti a Lipari Località Porto Isola di Vulcano ed in particolare : FG.4 PART.702 dall'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 29.04.04, secondo il progetto del tecnico [REDACTED] si ottiene la Concessione in Sanatoria N°243/2005 dal Comune di Lipari in data 22.11.05 e successivamente il certificato di abitabilità prot.9973 del 29.04.2008.

Descrizione - Fg.4 Part.702 - : il corpo di fabbrica si sviluppa lungo il perimetro del terreno Fg.4 Part.74 ed è strutturato su piano unico a piano terra , con ingresso principale sulla Part.74 lato Sud e lateralmente lato ovest su strada convicinale da un piccolo cancello che porta alla part.702 evidenziato con il Sub 5 bene comune non censibile per tutti i sub e un piccolo cancelletto in alluminio che porta direttamente alla corte del sub 1 . Sul Terreno si evidenzia una zona contornata da muretto blocchetti di cls ,di fronte all'ingresso dei monolocali , dove insiste una cisterna interrata.

E' costituito da 5 monolocali a Schiera individuati con i sub1,2,6,7,8 con affaccio principale verso la propria corte annessa . Ai monolocali vi si accede lato Sud dalla part.74 attraverso un cancello in ferro comune per il compendio pignorato, Tutti i monolocali si trovano nella parte sottostrada si sviluppano su pianta rettangolare e sono illuminati dalla parete finestrata alla vista del terreno lato Nord . Entrambi gli immobili si affacciano su unaveranda coperta e la corte di pertinenza .

Sono composti da ingresso su veranda che funge da zona soggiorno/pranzo con zona cottura, un wc e camere da letto, il tutto evidenziato dall'elaborato planimetrico ,dalla planimetria catastale e la documentazione fotografica allegata. Lo stato di manutenzione del compendio appare nell'insieme mediocre con rifiniture e impianti obsoleti che hanno bisogno di lavori di manutenzione straordinaria.

PROPRIETARI

Risultano di piena proprietà per 1/1 alla [REDACTED] con sede in



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

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 trovansi già suddivisi in singole unità immobiliari.

TABELLA- FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	002/4	702	1	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
7	002/4	702	2	2	A/4	U	2,5 vani	Euro:309,87
8	002/4	702	6	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32
9	002/4	702	7	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32
10	002/4	702	8	2	A/2	1	2,5 vani	Euro:245,32

DESCRIZIONE - LOTTO 6-

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

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

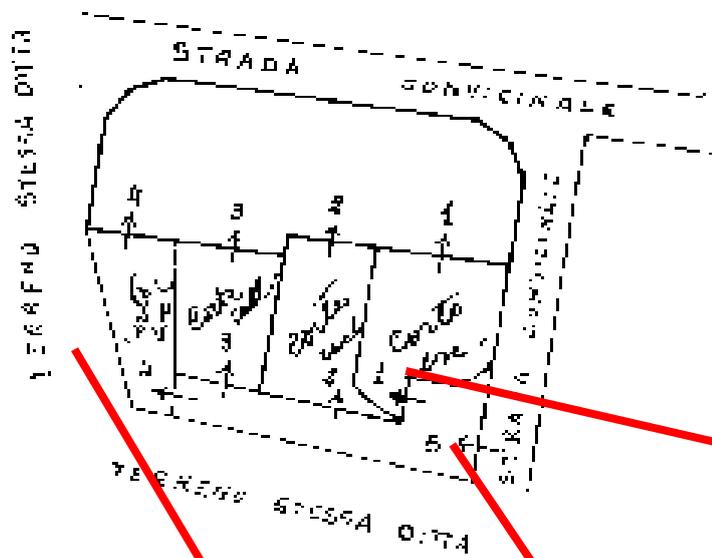
E' confinante con il terreno Fg.4 Part.74 , e il Sub 2 e la stradella laterale . L'unità immobiliare ha una corte che ha le funzioni di ingresso che si immette direttamente sulla veranda , tale corte ha un ingresso secondario diretto alla strada laterale con un piccolo cancello in alluminio .

Comprende cucina abitabile, w.c, camera da letto, il tutto evidenziato nella sottostante planimetria catastale e documentazione fotografica .



ELABORATO PLANIMETRICO Fg.4 Part.702

... .. fo



Ingresso laterale sul lotto 6



Ingresso Principale sul Fg.4 Part. 74



Ingresso laterale sul Sub.5 (B.N.C.)



PLANIMETRIA CATASTALE Fg.4 Part.702 Sub.1 – LOTTO 6

Data presentazione: 04/07/1997 - Data: 21/12/2007 - Via. n. MESSINA 449713 - Richiesta n. 112285 - Richiedente VASSA T. M. DELEGA GIORGIO

MODULARIO
P. fog. mod. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

MOD. DN (C)

LIPF
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIPARI - VULCASIO via PROVINCIALE PORTO civ.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di S.C. Utilizzo in sede di variazione
Data presentazione: 04/07/1997 - Data: 21/12/2007 - Via. n. MESSINA 449713 - Richiesta n. 112285 - Richiedente VASSA T. M. DELEGA GIORGIO
Foglio 702 - Sub. 1
Completata dal DOTT. AGRONOMO FERLAZZO ANGELO (titolo, cognome e nome)
P. n. 112285 - Richiedente VASSA T. M. DELEGA GI
della provincia di MESSINA n. B2

RESDATO ALL'UFFICIO

18 04

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



Visione esterna Lotto 6

Ingressi secondari

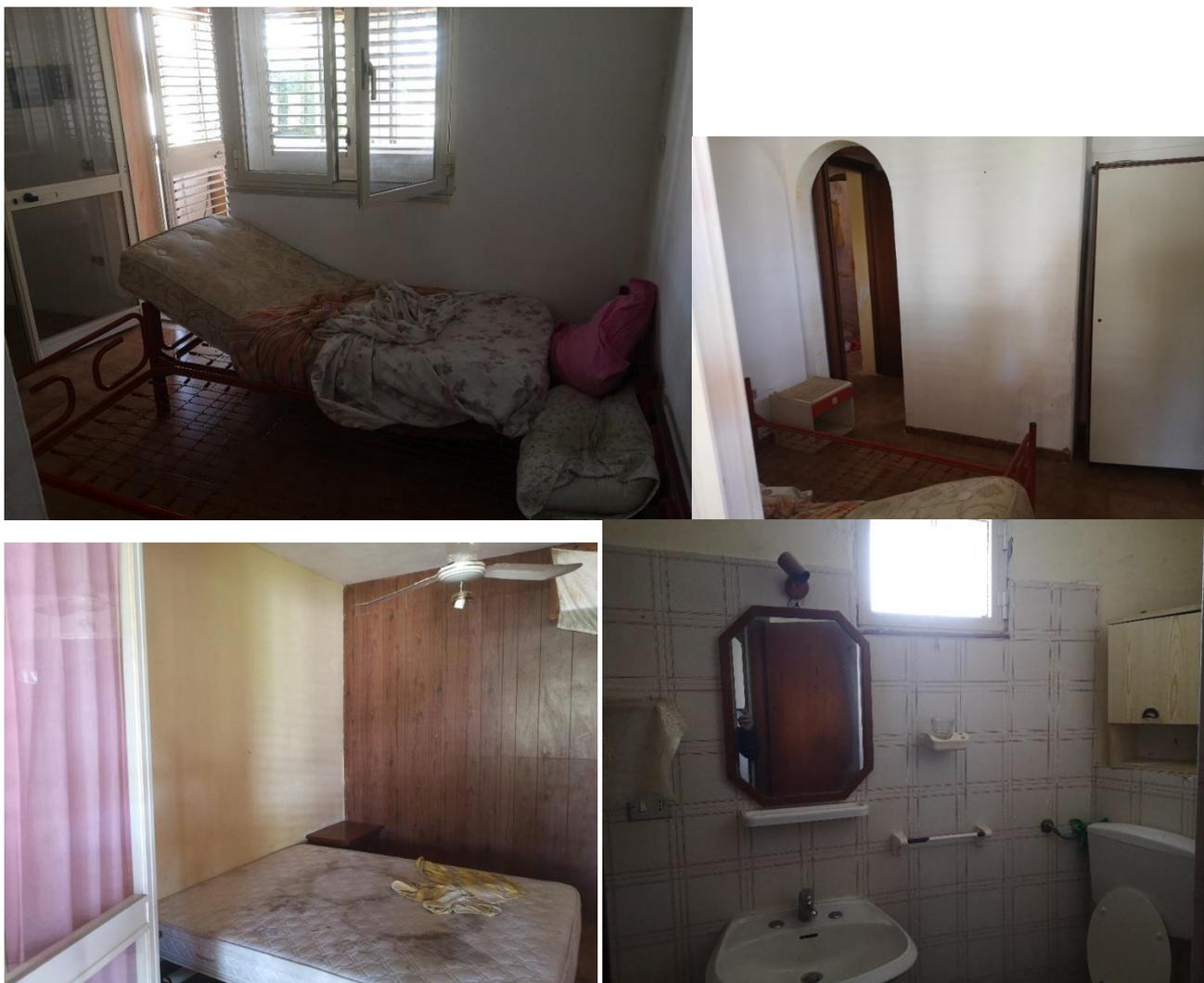


Esecuzione immobiliare N° 96/2019 – CTU Ing. Nunziatina Torre



Zona Cisterna





Visione Interna Lotto 6

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 in condizioni normali . 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 €/M ²
-----------------------	---

- 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



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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
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
---	------



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

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 6** (categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 309,87) .
Tenendo conto della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) avremo:



SUPERFICIE COMMERCIALE

n°v ano	Destinazione	S.N mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiagliata mq
0	Corte	25,60	30%	7,68
1	Veranda (con finiture analoghe ai vani principali)	22,20	80%	17,76
2	Cucina	11,06	100%	11,06
3	Letto	11,20	100%	11,20
4	Bagno	4,00	100%	4,00
5	Disimpegno	2,00	100%	2,00
6	Rip.	4,50	100%	4,50
TOTALE		80,56		58,20

Valore dell'immobile mq 58,20 x 1400,00 €/mq = €. 81.480,00

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.



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

Descrizione	Entità
Valore mediato del bene di perizia-	€. 81.480,00
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:	-€. 4.074,00
Spese per regolarizzazione catastale (distacco dal terreno Fg.4 Part.74)	- €. 700,00
Valore	€. 76.706,00
Valore in arrotondamento per la vendita	€. 76.000,00

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	€. 76.000,00+€. 1.800,00=€. 77.800,00
-----------------	--

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. 77.800,00 (Euro settantasetteottocento/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

