



Ing. Salvatore Torre - Via Immacolata 17-98056 Mazzarrà S. Andrea (Me)

13779 , Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 29595/11814 del 18/06/2014. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico Documenti Successivi correlati.

1. Comunicazione n. 624 del 12/03/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2019. Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

4. Iscrizione del 08/02/2019. Registro Particolare 502, Registro Generale 3211, Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 31594/13178 del 06/02/2019. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico.

5- TRASCRIZIONE del 26/02/2021 – Registro Particolare, 3792 Registro Generale 4949, Pubblico ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 694 del 03/02/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in formato elettronico.

6 TRASCRIZIONE del 05/07/2021 – Registro Particolare, 14063 Registro Generale 17980, Pubblico Ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 109 del 17/06/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in formato elettronico.

Sulla base dei documenti in atti, e nello specifico visionando l'ispezione ipotecaria, si evidenzia che resterà a carico dell'acquirente l'iscrizione ipotecaria di cui al punto 4 che sopra riportata.

Della predetta Ipoteca non è conosciuto l'importo residuo né gli altri termini contenuti nell'atto.

Esecuzione Immobiliare: N. 70/2021 R.G.Es. Giudice: Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

Creditore: [redacted] - Debitore: [redacted]





Non sono presenti altre formalità a parte quelle sopra elencate, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente dopo la cancellazione del pignoramento de quo.

Risposta al quesito g):

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in quanto, è stato realizzato secondo la concessione edilizia n. 43 del 30.11.1987 ed inoltre è stato dotato di Certificato di Abitabilità n. 23912 del 22.06.2004. Si precisa che tali atti sono tuttavia riferiti ai sub 1 e 3 soppressi catastalmente (dopo il rilascio del certificato di abitabilità anzidetto) per la loro fusione nel successivo sub 6 oggetto del pignoramento de quo, (oggi nuovamente frazionato dal sottoscritto ctu nei sub 8 e 9) la cui planimetria risultava quindi difforme dalla realtà, così come riscontrato sui luoghi in fase di sopralluogo. Si è rilevata inoltre una lieve difformità edilizia facilmente sanabile per la presenza di un'apertura sul terrazzo al piano terra.

Trattandosi di unità abitativa e non di terreno si è evitata la richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Risposta al quesito h):

Dal riscontro tra il sopralluogo effettuato ed i titoli autorizzativi ottenuti per la realizzazione dell'immobile non si sono ravvisate opere abusive a parte l'apertura di cui sopra.

6. RISPOSTE ALLE ULTERIORI DISPOSIZIONI

risposta alla disposizione a)

Vista la situazione dei luoghi e raffrontata questa con la planimetria catastale si è riscontrata una difformità dovuta alla mancanza della scala interna di collegamento tra i due piani. Per questo motivo si è segnalata tale difformità al Sig.

Esecuzione Immobiliare: N. 70/2021 R.G.Es. Giudice: Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

Creditore: _____ - Debitore: _____





Giudice per il Frazionamento come da risposta seguente.

risposta alla disposizione b)

Per quanto già esposto appare opportuno procedere alla vendita in più lotti effettuando stime separate e, previa autorizzazione del Giudice si è proceduto al frazionamento, sopprimendo il Sub 6 e generando due nuovi sub, il sub 8 per l'appartamento al piano terra ed il Sub 9 per l'appartamento al piano primo.

La comoda divisibilità è normata dall'art. 720 del C.C..

Con tale articolo si rileva che in sede di divisione di immobili essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Come descritto precedentemente, l'immobile in oggetto è divisibile sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale.

risposta alla disposizione c)

L'immobile, come da documenti già in atti risulta pignorato per intero.

risposta alla disposizione d)

La relazione di stima e gli allegati fanno parte integrante della presente.

7. CONCLUSIONI

La presente relazione peritale ha portato alla valutazione del compendio immobiliare come allegato, che per caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, è abitativo non soggetto ad iva e fuori campo di possibilità di esercizio opzione iva.

Mazzarrà Sant'Andrea, 05/11/2022

Esecuzione Immobiliare: N. 70/2021 R.G.Es. Giudice: Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

Creditore: _____ - Debitore: _____





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Massimiliano Chiofalo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE TORRE

CF: TRRSVT70H27F158M

con studio in MAZZARRA' SANT'ANDREA (ME) Via Immacolata 17

telefono: 0909431156

email: ing.salvatoretorre@tiscali.it

PEC: salvatore.torre3@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 70/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI Via Torrente Aurora 29, frazione Canneto, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è raggiungibile dalla Via Torrente Aurora attraversando il cortile scoperto del fabbricato particella 559 sub 5, su cui si ha servitù di passaggio pedonale. Altra servitù di passaggio grava sulla particella 559 sub 6 al fine di permettere l'ingresso all'immobile oggetto di stima partendo dalla retrostante Via Cairoli.

L'appartamento trovasi al **PIANO TERRA** ed è composto da una camera/ufficio, un disimpegno, un vano wc e da altre due ampie camere attualmente adibite a ripostiglio oltre che di due aree esterne coperte, una con tettoia in legno ed una con solaio in c.a.

Lo stato di manutenzione appare buono, sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che sono di medio pregio, sia per quanto riguarda gli impianti che invece sono appena sufficienti.

Gli infissi sono in legno tipo Duoglas, da manutenzionare almeno per le parti esterne.

Il servizio igienico è piastrellato e di buon pregio con colorazioni tipiche eoliane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 774 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Torrente Aurora 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/11/2022
Coerenze: a Nord Ovest con Via Torrente Aurora, a Nord Est ed Sud Ovest col Sub 5, cortile di accesso della stessa particella 774, a Sud Est col sub 7 part. 774, unità immobiliare di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.

A.1 altro terreno, composto da Area pertinenziale ad uso esclusivo dell'immobile posto sul lato di ingresso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.920,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.000,00
Data della valutazione:	05/11/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata.

Iscrizione del 27/06/2005 Registro Particolare, 7964 Registro Generale 24025, Pubblico ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 22865/7484 del 24/06/2005. Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Immobili attuali. Documenti successivi correlati_ 1. Comunicazione n. 2043 del 08/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/07/2014. Cancellazione totale eseguita in data 08/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata.

Iscrizione del 20/06/2014 . Registro Particolare 1245, Registro Generale 13779 , Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 29595/11814 del 18/06/2014. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico Documenti Successivi correlati 1. Comunicazione n. 624 del 12/03/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2019. Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: il dato non è presente in atti.

Importo capitale: il dato non è presente in atti.

Durata ipoteca: il dato non è presente in atti.

Iscrizione del 08/02/2019. Registro Particolare 502, Registro Generale 3211, Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 31594/13178 del 06/02/2019. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

TRASCRIZIONE del 26/02/2021 – Registro Particolare, 3792 Registro Generale 4949, Pubblico ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 694 del 03/02/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in formato elettronico.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 67 Particella 774 Sub 6 - Consistenza 7 vani piani 1-T.

TRASCRIZIONE del 05/07/2021 – Registro Particolare, 14063 Registro Generale 17980, Pubblico



Ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 109 del 17/06/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in forma-to elettronico.

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:	€. 1.000,00
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 aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **43/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato con n. 4 appartamenti su un terreno identificato al N.C.T. con la part. 557 del Foglio 67 del Comune di Lipari, presentata il 09/05/1985 con il n. 10120 di protocollo, rilasciata il 30/11/1987 con il n. 43 di protocollo, agibilità del 22/06/2004 con il n. 23112 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Tutte le unità abitative

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una apertura non prevista in progetto sul terrazzo coperto.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale viene riportata una scala interna che sui luoghi non è stata rinvenuta. Difformità sanata con frazionamento del perito

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianti : € 1.000,00

BENI IN LIPARI VIA TORRENTE AURORA 29, FRAZIONE CANNETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI Via Torrente Aurora 29, frazione Canneto, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è raggiungibile dalla Via Torrente Aurora attraversando il cortile scoperto del fabbricato particella 559 sub 5, su cui si ha servitù di passaggio pedonale. Altra servitù di passaggio grava sulla particella 559 sub 6 al fine di permettere l'ingresso all'immobile oggetto di stima partendo dalla retrostante Via Cairoli.

L'appartamento trovasi al **PIANO TERRA** ed è composto da una camera/ufficio, un disimpegno, un vano wc e da altre due ampie camere attualmente adibite a ripostiglio oltre che di due aree esterne coperte, una con tettoia in legno ed una con solaio in c.a.

Lo stato di manutenzione appare buono, sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che sono di medio pregio, sia per quanto riguarda gli impianti che invece sono appena sufficienti.

Gli infissi sono in legno tipo Duoglas, da manutenzionare almeno per le parti esterne.

Il servizio igienico è piastrellato e di buon pregio con colorazioni tipiche eoliane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 774 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1,



categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Torrente Aurora 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/11/2022
Coerenze: a Nord Ovest con Via Torrente Aurora, a Nord Est ed Sud Ovest col Sub 5, cortile di accesso della stessa particella 774, a Sud Est col sub 7 part. 774, unità immobiliare di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.



Mappa Catastale



Mappa Comune di Lipari

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono centro termale). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

- farmacie
- centro sportivo
- municipio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,3
- porto distante 3,6
- tangenziale distante 0,2



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente realizzato in Ferro Verniciato con apertura verso l'interno



infissi esterni: realizzati in in legno Douglas



infissi interni: a battente realizzati in in legno



manto di copertura: realizzato in cemento armato



pareti esterne: costruite in Intonaco con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in Finitura nelle tipiche colorazioni eoliane

al di sopra della media 

pavimentazione esterna:

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

buono 

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
Appartamento al Lordo delle murature	66,00	x	100 %	=	66,00
Portico	27,00	x	60 %	=	16,20
Terrazzo coperto in legno	17,00	x	60 %	=	10,20
Area di pertinenza ad uso esclusivo del piano terra posto sul prospetto di ingresso del fabbricato	85,65	x	15 %	=	12,85
Terrazzo su ingresso laterale	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	206,65				108,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area pertinenziale ad uso esclusivo dell'immobile posto sul lato di ingresso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte all'Ingresso	85,00	x	15 %	=	12,75
Totale:	85,00				12,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90779907/>

Descrizione: Casa indipendente con terrazza

Indirizzo: Appartamento via Cesare Battisti, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.117,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 1.905,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/19705778/>

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Appartamento via cesare battisti 50, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.061,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.855,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88045955/>

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 171.000,00 pari a 2.011,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima .

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli appartamenti in Lipari nella frazione nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute tramite annunci di mercato on line.

Il risultato dell'elaborazione dei dati rinvenuti ha condotto a stimare congruo un valore medio di €/mq pari a 1.900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,00	x	1.900,00	=	205.195,25
Valore superficie accessori:	12,75	x	1.900,00	=	24.225,00
					229.420,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 229.420,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 229.420,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	108,00	12,75	229.420,25	229.420,25
				229.420,25 €	229.420,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Per quanto già esposto appare opportuno procedere alla vendita in più lotti effettuando stime separate, una per il piano terra ed una per il piano primo.

Prevvia autorizzazione del Giudice si procederà al frazionamento.

La comoda divisibilità è normata dall'art. 720 del C.C.. Con tale articolo si rileva che in sede di divisione di immobili essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Come descritto precedentemente, l'immobile in oggetto è divisibile sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 226.920,25**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 920,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 226.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 70/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI Via Torrente Aurora 29, frazione Canneto, della superficie commerciale di **82,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è raggiungibile dalla Via Torrente Aurora attraversando il cortile scoperto del fabbricato particella 559 sub 5, su cui si ha servitù di passaggio pedonale. Altra servitù di passaggio grava sulla particella 559 sub 6 al fine di permettere l'ingresso all'immobile oggetto di stima partendo dalla retrostante Via Cairolì.

L'appartamento è raggiungibile al **PIANO PRIMO** tramite scala esterna scoperta, ed è composto da un ingresso su cucina/soggiorno, un disimpegno, un vano wc e da due camere da letto, oltre che da una veranda coperta con tettoia in legno.

Lo stato di manutenzione appare buono, sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che sono di medio pregio, sia per quanto riguarda gli impianti che invece sono appena sufficienti.

Gli infissi sono in legno tipo Duoglas, da manutenzionare almeno per le parti esterne.

Il servizio igienico è piastrellato e di buon pregio con colorazioni tipiche eoliane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 774 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Torrente Aurora 29, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/11/2022
Coerenze: Coerenze: a Nord Ovest con Via Torrente Aurora, a Nord Est ed Sud Ovest col Sub 5, cortile di accesso della stessa particella 774, a Sud Est col sub 7 part. 774, unità immobiliare di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.533,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.000,00
Data della valutazione:	05/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata.

Iscrizione del 27/06/2005 Registro Particolare, 7964 Registro Generale 24025, Pubblico ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 22865/7484 del 24/06/2005. Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Immobili attuali. Documenti successivi correlati_ 1. Comunicazione n. 2043 del 08/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/07/2014. Cancellazione totale eseguita in data 08/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata.

Iscrizione del 20/06/2014 . Registro Particolare 1245, Registro Generale 13779 , Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 29595/11814 del 18/06/2014. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico Documenti Successivi correlati 1. Comunicazione n. 624 del 12/03/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2019. Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: il dato non è presente in atti.

Importo capitale: il dato non è presente in atti.

Durata ipoteca: il dato non è presente in atti.

Iscrizione del 08/02/2019. Registro Particolare 502, Registro Generale 3211, Pubblico Ufficiale Santoro Salvatore, Repertorio 31594/13178 del 06/02/2019. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Nota Disponibile in formato elettronico. Presenza di Titolo Telematico

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

TRASCRIZIONE del 26/02/2021 – Registro Particolare, 3792 Registro Generale 4949, Pubblico ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 694 del 03/02/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in formato elettronico.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 67 Particella 774 Sub 6 - Consistenza 7 vani piani 1-T.

TRASCRIZIONE del 05/07/2021 – Registro Particolare, 14063 Registro Generale 17980, Pubblico Ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto. Repertorio 109 del 17/06/2021. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Nota Disponibile in formato elettronico.

