

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:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento  
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 **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.





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 residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### SERVIZI

farmacie

ottimo

centro sportivo

ottimo

municipio

ottimo

negozi al dettaglio

buono

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3

nella media

porto distante 3,6

al di sopra della media

tangenziale distante 0,2

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in cemento armato

buono

*infissi interni:* a battente realizzati in in legno

buono

*pavimentazione esterna:*

al di sopra della media

*infissi esterni:* realizzati in in legno Douglas

al di sopra della media

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

ottimo

*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
Piano Primo	66,00	x	100 %	=	66,00
Terrazza Coperta	27,00	x	60 %	=	16,20
Balcone	2,85	x	25 %	=	0,71
<b>Totale:</b>	<b>95,85</b>				<b>82,91</b>



## 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/>

Indirizzo: Appartamento via Cesare Battisti, Canneto, Lipari

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:	82,91	x	1.900,00	=	<b>157.533,75</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 157.533,75</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 157.533,75</b>
---	----------------------

## 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	82,91	0,00	157.533,75	157.533,75
				<b>157.533,75 €</b>	<b>157.533,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.533,75**

#### 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: **€. 533,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.000,00**

data 05/11/2022

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE TORRE

