



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Avv. Concetta Triscari Barberi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Claudio Romagnolo

CF:RMGCLD68T08F206V
con studio in MILAZZO (ME) VIA TONO, 118
telefono: 3476624890
email: cta.romagnolo@gmail.com
PEC: claudio.romagnolo@archworldpec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI Via Torrente Bocchetta snc, frazione Canneto, della superficie commerciale di 63,52 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Appartamento al primo piano del condominio "Residence Arancio", caratterizzato da una struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento. L'unità abitativa è situata all'angolo tra il fronte NORD-OVEST e il fronte SUD-OVEST dell'edificio e confina a NORD-EST con l'unità immobiliare sub.14 (estranea) e a SUD-EST con l'unità immobiliare sub.16 (estranea). Identificato dalla lettera "E" nel progetto approvato in variante (Cfr: "ALL.D5"), l'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con piccola loggia coperta (definita "porticato" nella planimetria catastale), angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da [redacted].

Gli interni e gli esterni sono rifiniti, intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, le porte interne sono in legno, gli infissi in legno e vetro, con persiane in legno. I pavimenti e i rivestimenti sono in [redacted].

L'appartamento è accessibile tramite l'ingresso all'androne condominiale, con accesso diretto dalla via Torrente Bocchetta, e risalta dal vano scala condominiale "A-A1".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (senza ascensore), interno 9, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 1, zona censuaria I, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRENTE BOCCETTA n. SNC Scala A Interno 9, piano: 1, intestato a [redacted] [redacted] in data Atto del 23/10/2002 Pubblico ufficiale ARRIGO ANTONINO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 179230 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22078.1/2002 Reparto PI di MESSINA in atti dal 28/10/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

B posto auto a LIPARI Via Torrente Bocchetta snc, frazione Canneto, della superficie commerciale di 4,14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Situata al piano seminterrato del condominio "Residence Arancio", l'unità immobiliare è posizionata all'angolo tra il fronte NORD-OVEST e il fronte SUD-OVEST del fabbricato, confinando a NORD-EST con l'unità immobiliare sub.35 (Cfr: "Corpo C" della presente perizia) e a SUD-EST con l'unità immobiliare sub.33 (estranea). Questa unità è delimitata dalla corsia di manovra comune tramite tramezzature e chiusure in alluminio (non presenti nel progetto originale) che interessano i subalterni 35 e 33 (quest'ultimo estraneo al pignoramento che trattasi e non oggetto di perizia).

Gli interni sono intonacati, sebbene in mediocre stato di conservazione, con tracce di umidità e segni di un precedente allagamento che ha coinvolto l'intero seminterrato. L'impianto elettrico è dotato di tubazioni, interruttori, plafoniere, scatole e cassette di derivazione a vista. La finestra lucifera ha una semplice griglia di aerazione in alluminio e appare ridimensionata in altezza probabilmente per prevenire nuovi allagamenti. Il pavimento è in cemento liscio.

L'unità immobiliare è accessibile tramite la discesa dalla rampa condominiale con accesso diretto

dalla via Torrente Boccetta o internamente attraverso il vano scala "A-A1" e l'attraversamento della corsia di manovra comune e del posto auto privato sub.35 (Cfr. "Corpo C" della presente perizia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (senza ascensore), scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 1, partita 1005371, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRENTE BOCCETTA n. SNC piazza S. [redacted] da Atto del 23/10/2002 Pubblico ufficiale [redacted] (ME) Repertorio n. 179230 - COMPRAV. L. 28/10/2002 n. 22078.1/2002 Reparto PI di MESSINA in atti dal 28/10/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

Il posto auto a LIPARI 15a Torrente Boccetta snc, frazione Capote, della superficie commerciale [redacted] di piena proprietà [redacted]

Situata al piano seminterrato del condominio "Residence Arancio", l'unità immobiliare è rivolta verso il fronte NORD-OVEST del fabbricato e confina a SUD-OVEST con l'unità immobiliare [redacted] ("Corpo B" della presente perizia) e con l'unità immobiliare sub.33 (non oggetto del pignoramento). Insieme a queste unità immobiliari, il posto auto è delimitato dalla corsia di manovra comune tramite tramezzature e chiusure in alluminio (non previste nel progetto originale).

Gli interni sono intonacati, sebbene in mediocre stato di conservazione, con visibili tracce di umidità e segni di un precedente allagamento che ha interessato l'intero seminterrato. L'impianto elettrico è dotato di tubazioni, interruttori, plafoniere, scatole e cassette di derivazione a vista. La finestra lucifera è dotata di una semplice griglia di acrazione in alluminio e appare ridimensionata in altezza probabilmente per prevenire nuovi allagamenti. Il pavimento è in cemento liscio.

Questa unità immobiliare, in comproprietà con la Sig.ra [redacted] dovrebbe da ulteriore corsia di manovra necessaria per poter accedere al sub.34 (di cui al "Corpo B" della presente perizia) e al sub.33 (quest'ultimo sub. estraneo al pignoramento che trattasi, di proprietà della citata sig. [redacted] non oggetto di perizia).

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite discesa dalla rampa condominiale con accesso diretto dalla via Torrente Boccetta, oppure internamente attraverso il vano scala, l'attraversamento della corsia di manovra comune e l'accesso riservato dalla porta in alluminio (non prevista nel progetto tanto quanto i tramezzi divisorii).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (senza ascensore), scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 1, partita 1005371, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo [redacted]

servante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 23/10/2002 - RETT. ALL'ATT. ATTO COMPRAV. Voltura n. 17285.1/2024 - Pratica n. ME0114054 in atti dal 07/05/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,80 m²

Importo ipoteca: 289972,80.
Importo capitale: 144986,40.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a Foglio 69 p.lla 581 sub 35

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. Num. di Rep. 1239 di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 32175 - Reg. Partic. n. 25386 , a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO IN LIPARI per proprietà: Foglio 69 p.lla 581 sub 15 - Foglio 69 p.lla 581 sub 34 e FABBRICATO IN LIPARI per quota di 1/2 per il diritto di proprietà: Foglio 69 p.lla 581 sub 35

pignoramento, stipulata il 09/02/2009 a firma di Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. rep. 71/2009 di repertorio, trascritta il 26/02/2009 ai nn. 4928, a favore di [redacted] Associato Andreozzi, Via Ghibellina n.9 - Messina), con [redacted]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro conservativo, registrato il 18/03/2004 a Lipari ai nn. Rep. 1/2004, trascritto il 07/04/2004 ai nn. Reg. Part. 9277 - Reg. Gen. 13199, a favore di CAPITALIA S.P.A. con sede in Roma (richiedente: Studio Legale Associato Andreozzi, Via Ghibellina n.9 - Messina) derivante da ATTO ESECUTIVO O [redacted]

- DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO [redacted]
La formalità è riferita solamente a Immobili siti in LIPARI (ME) Foglio 69 p.lla 581 sub 35
Dalla Certificazione Notarile agli Atti si legge: "autorizzato a garanzia del credito di Euro 250.000,00 vantato da Capitalia S.p.A. promosso contro [redacted] di inefficacia dell'atto di vendita [redacted]"

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 390,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.830,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 940,05
Millesimi condominiali:	51,997
Ulteriori avvertenze:	

VINCOLI
- VI: Vincolo Idrogeologico
Superficie catastale di 560 Mq
Art.91
Zone a vincolo idrogeologico

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926.

(Cfr. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI LIPARI)

ZONE DI RISPETTO

- RI: Linea di arretramento dalla battigia 150 metri
Superficie catastale di 560 Mq

AVVERTENZE DI CARATTERE CONDOMINIALE

11/08/2022)

Articolo 39 — lettera c)

"E' vietato ai singoli condòmini e inquilini, battere e scuotere alla finestra ed ai balconi o nei pianerottoli ed in genere nei vani delle scale, materassi, tappeti, soppedanei, stuoie, ecc. E' invece consentita la stenditura di panni, biancheria ed indumenti ad asciugare nei balconi e terrazze private e al di fuori di essi purché non superi il pavimento del proprio terrazzo e/o balcone ed i panni, la biancheria e gli indumenti siano ben strizzati al fine di evitare lo scolo sui balconi e/o terrazze sottostanti. La stenditura dei panni, della biancheria e degli indumenti è consentita esclusivamente mediante la collocazione di stendini e stenditoi mobili che dovranno essere ritirati da ciascuno non appena la biancheria e gli indumenti saranno asciutti. E' vietata l'installazione di qualsiasi sostegno fisso, adibito alla stenditura, nei balconi e nelle ringhiere private. L'attività dello stendere è consentita sempre nel massimo rispetto degli altri condòmini e del Condominio e mantenendo il decoro del Condominio stesso".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/2002 a firma di ARRIGO ANTONIO Notaio in Messina ai nn. Rep. 179230 di repertorio, trascritto il 25/10/2002 a Messina ai nn. Reg. gen. n.26842 - Reg. part. n.22078.
Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI in LIPARI: Foglio 69 p.lla 581 sub 15 - Foglio 69 p.lla 581 sub 34

[REDACTED] quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/2002 a firma di ARRIGO ANTONIO Notaio in Messina ai nn. Rep. 179230 di repertorio, trascritto il 25/10/2002 a Messina ai nn. Reg. gen. n.26842 - Reg. part. n.22078.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/2 del FABBRICATO in LIPARI: Foglio 69 p.lla 581 sub 35

[REDACTED] di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2021), con atto stipulato il 05/07/2021 a firma di ALIOTO VALENTINA Notaio in Catania ai nn. Rep. 1663 di repertorio, trascritto il 15/07/2021 a Messina ai nn. 15222.2/2021.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/2 del FABBRICATO in LIPARI: Foglio 69 p.lla 581 sub 35.

Quest'ultima quota di 1/2 non è oggetto del pignoramento che trattasi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 149 e successive varianti, intestata a [REDACTED], rilasciata il 07/12/1993 con il n. 149 di protocollo. Successivamente detta concessione sarà volturata.

Concessione edilizia N. 74, intestata a [REDACTED], rilasciata il 10/10/1994 con il n. 74 di protocollo. Con il presente atto la precedente C. Ed. (n. 149 del 07/12/1993) veniva volturata alla [REDACTED].

Concessione edilizia N. 26, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato a Canneto, presentata il 24/03/1995, rilasciata il 19/06/1996 con il n. 26 di protocollo, agibilità del 06/08/1999 con il n. 25370 di protocollo

Parere di conformità di cui al D.P.R. n.37 del 12/01/1998 e del D.M. 04/05/1998 al Comando Prov.le dei VV.FF. di Messina N. 610/8890, intestata [REDACTED] lavori di PROGETTO RELATIVO ALLA PREVENZIONE INCENDI PER UN'AUTORIMESSA PRIVATA CON PIU' DI 9 AUTOVEICOLI, SITA IN UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, REALIZZATO IN CANNETO, VIA BOCCETTA, ANGOLO UNCI, ISOLA DI LIPARI, presentata il 02/04/1999, rilasciata il 29/05/1999 con il n. 610/8890 di protocollo, agibilità del 06/08/1999 con il n. 25370 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - All'interno del vigente piano regolatore generale l'immobile ricade in Zona «A3»: Tessuti urbani di particolare interesse ambientale nel Prg.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 38

Zona «A3»: tessuti urbani di particolare interesse ambientale

La zona omogenea "A.3" comprende i centri storici delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Comprende il sito dei centri abitati di numerose frazioni e insediamenti minori sia dell'Isola di Lipari che delle Isole di Stromboli, Panarea, Filicudi e Alicudi che presentano particolare interesse architettonico e ambientale, nel quale ricadono anche alcuni degli edifici più significativi per caratteri formali e aspetti etnoantropologici di cui al precedente art. 36 (Zona «A1»).

La struttura principale dell'impianto è definito in prevalenza da insediamenti formati da aggregati edilizi nati lungo assi viari o sentieri preesistenti sui quali ha preso forma un sistema insediativo con corpi di fabbrica di varie epoche, comunque in prevalenza non anteriori al secolo XIX.

I tessuti urbani di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole del Prg con la sigla «A3», vengono segnati, come da legenda, con apposito retino e linea di perimetro e coincidono in generale con quanto indicato dal Ptp quali «Centri storici di propaggine» designati dallo stesso con la sigla «RNS».

In applicazione della circolare D.R.U. 3/2000 Prot.4159 dell'11/07/2000 con oggetto: "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di zona A, dopo l'approvazione definitiva del presente progetto

di riorganizzazione parziale del P.R.G. Queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G., sono altresì zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della L. 5 agosto 1978 n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata L. 457/78, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare 3/2000.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A.3" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della L.R. n. 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n. 71/78 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione totale e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

I fabbricati compresi nella zona "A.3" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento. Essi sono:

- a) edifici monumentali: sono i fabbricati vincolati ai sensi della L. 01/06/39 n. 1089;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, nel quadro delle indicazioni della L. 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo.
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dagli anni '50 in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dal D.I. 1444/68, art. 7.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della zona omogenea "A.3", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.3" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Per la zona "A.3" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale "PP", gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della circolare D.R.U. 3/2000 sopra citata.

Il Prg si può dunque attuare attraverso Piano particolareggiato esecutivo (PUE) esteso alle intere zone A1 e A2. Il PUE per il centro storico costituisce occasione per un recupero sistematico anche al fine della costituzione di iniziative turistiche ivi compresa la definizione di strutture ricettive alberghiere che non modifichino le volumetrie esistenti.

Ai fini della determinazione di possibili interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica è permessa l'applicazione di quanto definito dalla circolare 3/2000 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente (Arta) anche in sostituzione del Piano urbanistico esecutivo di cui al precedente comma.

In assenza di PUE ed in relazione alle già avvenute modificazioni delle unità edilizie esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza modifica dei volumi e dei prospetti esistenti, ovvero che non conducono ad una totale sostituzione degli immobili, secondo le prescrizioni del precedente art. 34.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.3" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Anche per la zona "A.2" valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 35.

Sono consentite variazioni della destinazione d'uso con i criteri di cui agli artt. 33 e 34 nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

(Cfr. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI LIPARI**)

RNS - Recupero Nuclei Storici Generatori nel PTP (Piano territoriale paesistico) Superficie catastale di 560 Mq

X: Edificio catastale con pertinenza minore di 5000 mq - Superficie catastale di 560 Mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In occasione delle prime visure catastali estratte nel corso della presente perizia (Cfr. "ALL.C3" e "ALL.C4"), è emersa un'errata intestazione catastale della quota di proprietà (di 1/2) del subalterno 35. La correzione dell'intestatario è stata eseguita (Cfr. "ALL.C5" e "ALL.C11") a seguito delle istanze di variazione intestazione dell'immobile inoltrate dal sottoscritto Tecnico incaricato al **Contact Center** dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. "ALL.G1" e "ALL.G2" alla perizia). Tali istanze hanno comportato la **VOLTURA D'UFFICIO** del 23/10/2002 Pubblico ufficiale **ARRIGO ANTONIO** Repertorio n. 179230 - RETT. X ATTO COMPR. Voltura n. 13969.1/2024 - Pratica n. ME0098107 in atti dal 12/04/2024 nonché la **RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ** del 23/10/2002 - RETT. ALL'ATT. ATTO COMPR. Voltura n. 17285.1/2024 - Pratica n. ME0114054 in atti dal 07/05/2024).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le uu.ii. sub.35 e sub.33 (quest'ultima, estranea e non

oggetto della presente perizia) risultano congiuntamente confinate - rispetto alla corsia di manovra - per mezzo di tramezzi divisorii e chiusura (con porta) in alluminio non presenti in progetto. Conseguentemente anche il sub.34 risulta "intercluso" rispetto alla corsia di manovra condominiale. Si segnala inoltre che, le lucifere presenti sia nel sub. 34 che nel sub.35 appaiono (sui luoghi) ridimensionate in altezza e difformi dagli elaborati di progetto, vedasi ad es. il Progetto relativo alla prevenzione incendi (Cfr. ALL.D10, ALL.D11 e ALL.D12) a seguito del quale è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 06-08-1999 (Cfr. ALL.D13). (normativa di riferimento: Art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16, aggiornata alla L.R. 23/2021)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA 'tardiva' (senza cambio d'uso) previ eventuali pareri.

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

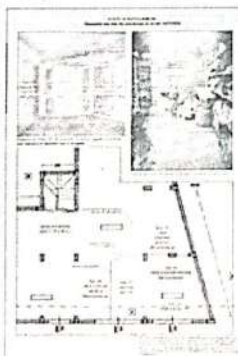
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento sanzione per intervento già realizzato. Art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021, con pagamento di sanzione (per CILA "tardiva" senza cambio d'uso): €.1.000,00
- Spese Tecniche: €.1.500,00
- Spese varie: €.50,00
- Costo per esame progetto da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Messina: €.162,00

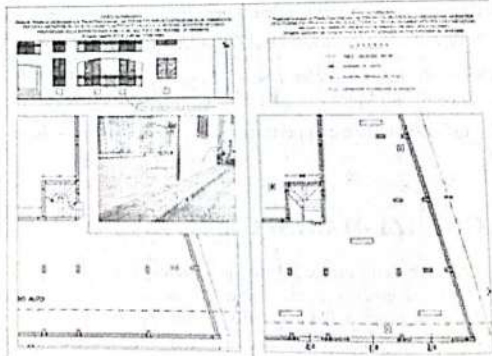
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 69 part. 581 sub. 35.

Si precisa che per la regolarizzazione di tale difformità potrebbe interessare anche altre proprietà condominiali (estranece), come ad esempio, l'estraneo subalterno 33 dal momento che le citate difformità interessano (in maniera congiunta) anche quest'ultima.



STATO DI FATTO (Cfr. ALLA4 e ALLA5)



STATO AUTORIZZATO (Cfr. ALLA3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIPARI VIA TORRENTE BOCCETTA SNC - FRAZIONE CANNETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI Via Torrente Bocchetta snc, frazione Canneto, della superficie commerciale di 63,52 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Appartamento al primo piano del condominio "Residence Arancio", caratterizzato da una struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento. L'unità abitativa è situata all'angolo tra il fronte NORD-OVEST e il fronte SUD-OVEST dell'edificio e confina a NORD-EST con l'unità immobiliare sub.14 (estranea) e a SUD-EST con l'unità immobiliare sub.16 (estranea). Identificato dalla lettera "E" nel progetto approvato in variante (Cfr. "ALL.D5"), l'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con piccola loggia coperta (definita "porticato" nella planimetria catastale), angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

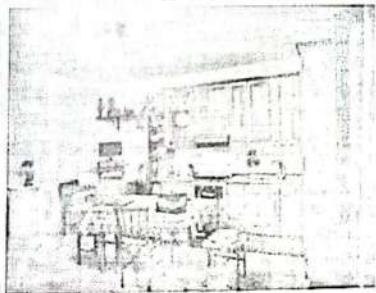
Gli interni e gli esterni sono rifiniti, intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, le porte interne sono in legno, gli infissi in legno e vetro, con persiane in legno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

L'appartamento è accessibile tramite l'ingresso all'androne condominiale, con accesso diretto dalla via Torrente Bocchetta, e risalita dal vano scala condominiale "A-A1".

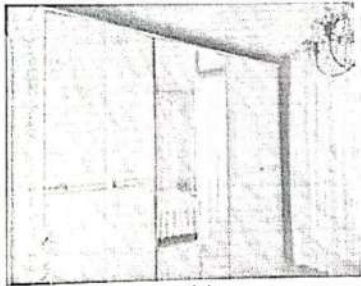
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (senza ascensore), interno 9, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. I, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRENTE BOCCETTA n. SNC Scala A Interno 9, piano: 1, del 23/10/2002 Pubblico ufficiale ARR n. 179230 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22078.1/2002 Reparto PT di MESSINA in atti dal 28/10/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Soggiorno-pranzo con angolo cottura

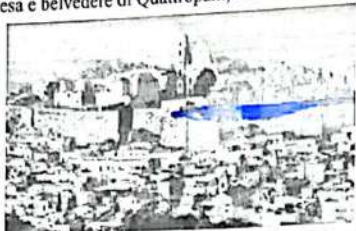


Camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti, Capo d'Orlando e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Dal riscontro avuto dal Responsabile P.O. Urbanistica del Comune di Lipari risulta solo che: la

frazione di Canneto è "fortemente urbanizzata e servita da servizi pubblici", le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Lipari, Museo Archeologico Regionale Eoliano, Cattedrale di San Bartolomeo, Chiesa di San Giuseppe, Chiesa delle Anime del Purgatorio, Spiaggia di Canneto, Chiesa e belvedere di Quattropani, Ex cave di pomice.



Castello di Lipari



Spiaggia di Canneto

SERVIZI

- palestra
- supermercato
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare

nella notte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 150 mt.
- stazione ferroviaria, 2 Km

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al primo piano del condominio "Residence Arancio", caratterizzato da una struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento. L'unità abitativa è situata all'angolo tra il fronte NORD-OVEST e il fronte SUD-OVEST dell'edificio e confina a NORD-EST con l'unità immobiliare sub.14 (estranea) e a SUD-EST con l'unità immobiliare sub.16 (estranea). Identificato dalla lettera "E" nel progetto approvato in variante (Cfr. "ALL.D5"), l'appartamento è composto da: soggiorno-pranzo con piccola loggia coperta (definita "porticato" nella planimetria catastale), angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

Gli interni e gli esterni sono rifiniti, intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, le porte interne sono in legno, gli infissi in legno e vetro, con persiane in legno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

Tra le parti comuni del condominio vi sono: un'antenna centralizzata, un androne d'ingresso che conduce a due scale ("A-A1" e "B"), e un'area scoperta comune con locale autoclave e contatori idrici, in parte adibita a patio (identificato dalla lettera "C" e dotato di cisterna interrata) e in parte a

verde. Al piano seminterrato si trova una corsia di manovra comune e il locale contatori S.E.L. (identificato con la lettera "D"), ora dismesso a causa di un allagamento che ha comportato lo spostamento dei contatori all'interno del vano scala "A-A1".

L'appartamento è accessibile tramite l'ingresso all'androne condominiale, con accesso diretto dalla via Torrente Boccetta, e risalta dal vano scala condominiale "A-A1".

Seguono parte dei riscontri che il sottoscritto perito ha ricevuto dall'Amministratore pro-tempore del "Condominio Residence Arancio", Dott. Gaetano Paino, in data 14/04/2024 (Cfr. da "ALL.E2a" a "ALL.E2d") e in data 18/05/2024 (Cfr. "ALL.E5"):

"In primo luogo, per quanto riguarda le unità immobiliari poste nel piano seminterrato di categoria C/6 e precisamente il sub 34 di proprietà della [redacted] il sub 35 in comproprietà al 50% con la Signora [redacted] [redacted] hanno tutti un unico portone d'ingresso dal quale si accede ad un unico garage in comune, privo di pareti e/o tramezzi divisorii che ricomprende tutti e tre i subalterni. Per la realizzazione di tramezzi divisorii e per la predisposizione di ingressi separati, ove possibile, lascio ai tecnici le valutazioni.

(/...) Inoltre, di comune accordo con i proprietari, essendo considerati i garage una diretta pertinenza dell'unità abitativa ai piani, per la ripartizione delle spese condominiali sono stati considerati da sempre unitamente all'appartamento come un'unica unità (comprendente abitazione e pertinenza), con il valore millesimale complessivo e senza ripartizione differenziata. A richiesta, naturalmente, si potrà procedere alle ripartizioni differenziate sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore.

Nel dettaglio (/...):

3) Le spese ordinarie annuali per l'unità abitativa sub 15 categoria A/2 ammontano circa ad € 350,00 (con ridotti consumi idrici; escluso interventi straordinari). (/...)

4) Non vi sono interventi straordinari di notevole entità deliberati. Unico intervento straordinario deliberato, con importo ancora da ripartire, è la sostituzione del cancello d'ingresso. La spesa complessiva è pari ad € 1.830,00.

(/...)"

"1) Il valore millesimale dell'appartamento identificato catastalmente al foglio 69 particella 581subalterno 15 è di 49,807 mm.;

(/...)

3) Le spese condominiali ad oggi dovute dalle unità di proprietà della Sig.ra [redacted] ammontano ad € 940,05 di cui € 234,97 a saldo del consuntivo anno 2022 ed € 705,08 a saldo del preventivo anno 2023."

CLASSE ENERGETICA:

[85,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240405-083041-24391 registrata in data 05/04/2024

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 piano primo	61,66	x	100 %	=	61,66

Loggia/Portico comunicante con vano principale	6,20	x	30 %	=	1,86
Totale:	67,86				63,52



Planimetria catastale u.i. Fg.69 p.581 s.15 (Cfr. ALL.C8)

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: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/27191269/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento, composto da 2 camere da letto, soggiorno, piccola cucina, bagno, ripostiglio e portico. Compreso quota parte del cortile e del giardino agrumeto e di un magazzino in uso esclusivo di circa 12 mq al seminterrato.

Indirizzo: Stesso indirizzo e condominio dei beni oggetto di perizia

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/51414097/>

Descrizione: Abitazione in vendita davanti la spiaggia di Canneto composta da: ingresso indipendente, camera da letto, soggiorno con soppalco, bagno e cucinino, terrazzino vista mare, solarium attrezzato con vista mare.

Indirizzo: Via Marina Garibaldi, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.538,46 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/5338/vulcano-consult-lipari/?pag=1&categoryId=1&typeId\[0\]=4&sortBy=rilevanza](https://www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/5338/vulcano-consult-lipari/?pag=1&categoryId=1&typeId[0]=4&sortBy=rilevanza)

Descrizione: Appartamento al piano rialzato con due camere da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo vista mare

Indirizzo: Via Calandra, Sp180, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq

Distanza: 3,100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108424023/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento al primo piano di fabbricato su due elevazioni fuori terra, composto da due camere da letto, due bagni, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 balconi e cortile interno a livello.

Indirizzo: Vico Alessandro Volta, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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

Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88165377/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Appartamento a pochi passi dalla spiaggia, composto da una camera matrimoniale, una cameretta, un bagno, ampia cucina-soggiorno, terrazzo e solarium.

Indirizzo: Via Palermo, 8, Canneto, Lipari
 Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 195.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq
 Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101951204/?entryPoint=map>
 Descrizione: Appartamento di circa 68 mq al primo piano, composto da grande soggiorno cucina, due camere da letto, bagno con doccia e terrazza attrezzata parzialmente coperta di circa 27 mq. Incluso nella vendita magazzino carrabile al piano interrato di circa 35
 Indirizzo: Vico Archimede, Canneto, Lipari
 Superfici principali e secondarie: 88
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 220.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq
 Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2
 Descrizione: Abitazioni civili in normale stato di conservazione - Valore massimo
 Indirizzo: Semicentrale/ISOLA DI LIPARI : CANNETO - SAN SALVATORE - MENDOLITA - C/DA ZINZOLO
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.950,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Si sottolinea che questa valutazione è influenzata dal particolare momento storico in cui il mercato immobiliare è caratterizzato da un generale aumento dei prezzi. La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il criterio di stima comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio derivato da una griglia di prezzi per immobili simili a quello da valutare, in funzione del parametro "superficie commerciale" (calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e le metodologie indicate dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate). Come riferimento è stato preso il valore medio per metro quadro desunto dalle inserzioni immobiliari e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,52 x 2.472,16 = 157.031,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 157.031,60**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 157.031,60

BENI IN LIPARI VIA TORRENTE BOCCETTA SNC, FRAZIONE CANNETO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a LIPARI Via Torrente Bocchetta snc, frazione Canneto, della superficie commerciale di 4,14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Situata al piano seminterrato del condominio "Residence Arancio", l'unità immobiliare è posizionata all'angolo tra il fronte NORD-OVEST e il fronte SUD-OVEST del fabbricato, confinando a NORD-EST con l'unità immobiliare sub.35 (Cfr. "Corpo C" della presente perizia) e a SUD-EST con l'unità immobiliare sub.33 (estranea). Questa unità è delimitata dalla corsia di manovra comune tramite tramezzature e chiusure in alluminio (non presenti nel progetto originale) che interessano i subalterni 35 e 33 (quest'ultimo estraneo al pignoramento che trattasi e non oggetto di perizia).

Gli interni sono intonacati, sebbene in mediocre stato di conservazione, con tracce di umidità e segni di un precedente allagamento che ha coinvolto l'intero seminterrato. L'impianto elettrico è dotato di tubazioni, interruttori, plafoniere, scatole e cassette di derivazione a vista. La finestra lucifera ha una semplice griglia di aerazione in alluminio e appare ridimensionata in altezza probabilmente per prevenire nuovi allagamenti. Il pavimento è in cemento liscio.

L'unità immobiliare è accessibile tramite la discesa dalla rampa condominiale con accesso diretto dalla via Torrente Bocchetta o internamente attraverso il vano scala "A-A1" e l'attraversamento della corsia di manovra comune e del posto auto privato sub.35 (Cfr. "Corpo C" della presente perizia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (senza ascensore), scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 1, partita 1005371, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRENTE BOCCETTA n. SNC, piano: S1, derivante da Atto del 23/10/2002 Pubblico ufficiale ARRIGO ANTONINO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 179230 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22078.1/2002 Reparto PI di MESSINA in atti dal 28/10/2002

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Interno del sub.34 al piano seminterrato



Interno del sub.34 al piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti, Capo d'Orlando e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Dal riscontro avuto dal Responsabile P.O. Urbanistica del Comune di Lipari risulta solo che: la frazione di Canneto è "fortemente urbanizzata e servita da servizi pubblici", le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Lipari, Museo Archeologico Regionale Eoliano, Cattedrale di San Bartolomeo, Chiesa di San Giuseppe, Chiesa delle Anime del Purgatorio, Spiaggia di Canneto, Chiesa e belvedere di Quattropani, Ex cave di pomice.



Castello di Lipari



Spiaggia di Canneto

SERVIZI

palestra
supermercato
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

dell'unità abitativa ai piani, per la ripartizione delle spese condominiali sono stati considerati da sempre unitamente all'appartamento come un'unica unità (comprendente abitazione e pertinenza), con il valore millesimale complessivo e senza ripartizione differenziata. A richiesta, naturalmente, si potrà procedere alle ripartizioni differenziate sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore.

Nel dettaglio (...):

2) Gli immobili di categoria C/6 posti nel seminterrato (restando fermo quanto comunicato in precedenza), presentano delle evidenti limitazioni all'utilizzo relativo alla categoria catastale di appartenenza. In quanto l'utilizzo delle unità come garage non è possibile a causa della rampa di accesso che non consente il transito alle autovetture ed a causa dei ridotti spazi di manovra interni. Tali unità possono essere utilizzate come garage solo per motocicli e scooter e vengono utilizzate come magazzini e locali di sgombero delle abitazioni.

3) (...) Le spese ordinarie annuali per il garage sub 34-35 categoria C/6 ammontano circa ad € 40,00.

4) Non vi sono interventi straordinari di notevole entità deliberati. Unico intervento straordinario deliberato, con importo ancora da ripartire, è la sostituzione del cancello d'ingresso. La spesa complessiva è pari ad € 1.830,00.

(...)"

"1) Il valore millesimale dell'appartamento identificato catastalmente al foglio 69 particella 581subalterno 15 è di 49,807 mm.;

2) Allego planimetria del piano seminterrato;

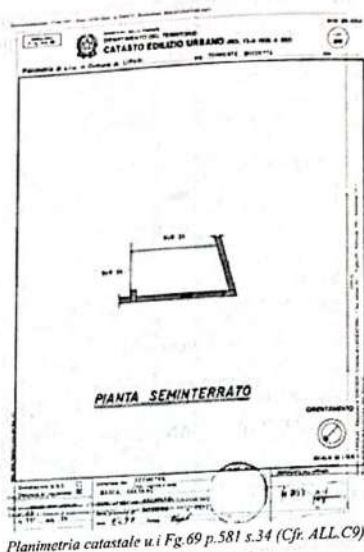
3) Le spese condominiali ad oggi dovute dalle unità di proprietà delle [redacted] ammontano ad € 940,05 di cui € 234,97 a saldo del consuntivo anno 2022 ed € 705,08 a saldo del preventivo anno 2023."

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
Posto auto	16,56	x	25%	=	4,14
Totale:	16,56				4,14

**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: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/27191269/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento, composto da 2 camere da letto, soggiorno, piccola cucina, bagno, ripostiglio e portico. Compreso quota parte del cortile e del giardino agrumeto e di un magazzino in uso esclusivo di circa 12 mq al seminterrato.

Indirizzo: Stesso indirizzo e condominio dei beni oggetto di perizia

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101951204/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento di circa 68 mq al primo piano, composto da grande soggiorno cucina, due camere da letto, bagno con doccia e terrazza attrezzata parzialmente coperta di circa 27 mq. Incluso nella vendita magazzino carrabile al piano interrato di circa 35

Indirizzo: Vico Archimede, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Abitazioni civili in normale stato di conservazione - Valore massimo

Indirizzo: Semicentrale/ISOLA DI LIPARI : CANNETO - SAN SALVATORE - MENDOLITA - C/DA ZINZOLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.950,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Si sottolinea che questa valutazione è influenzata dal particolare momento storico in cui il mercato immobiliare è caratterizzato da un generale aumento dei prezzi. La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il criterio di stima comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio derivato da una griglia di prezzi per immobili simili a quello da valutare, in funzione del parametro "superficie commerciale" (calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e le metodologie indicate dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate). Come riferimento è stato preso il valore medio per metro quadro desunto dalle inserzioni immobiliari e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,14 x 2.305,55 = 9.544,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 9.544,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 9.544,98



Interno del sub.35 al piano seminterrato



Interno del sub.35 al piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti, Capo d'Orlando e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Dal riscontro avuto dal Responsabile P.O. Urbanistica del Comune di Lipari risulta solo che: la frazione di Canneto è "fortemente urbanizzata e servita da servizi pubblici", le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Lipari, Museo Archeologico Regionale Eoliano, Cattedrale di San



Castello di Lipari



Spiaggia di Canneto

SERVIZI

palestra
supermercato
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

BENEFICIARI: VIA TORRENTE BOCCETTA SNC FRAZIONE CANNETO

POSTO AUTO
DI COPIA PUNTO C

posto auto a LIPARI Via Torrente Bocchetta, frazione Canneto, della superficie commerciale di

4,14 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted] è rivolta verso Situata al piano seminterrato del condominio "Residence [redacted]" il fronte NORD-OVEST del fabbricato e confina a SUD-OVEST con l'unità immobiliare sub.34 (Cfr. "Corpo B" della presente perizia) e con l'unità immobiliare sub.33 (non oggetto del pignoramento). Insieme a queste unità immobiliari, il posto auto è delimitato dalla corsia di manovra comune tramite tramezzature e chiusure in alluminio (non previste nel progetto originale).

Gli interni sono intonacati, sebbene in mediocre stato di conservazione, con visibili tracce di umidità e segni di un precedente allagamento che ha interessato l'intero seminterrato. L'impianto elettrico è dotato di tubazioni, interruttori, plafoniere, scatole e cassette di derivazione a vista. La finestra lucifera è dotata di una semplice griglia di aerazione in alluminio e appare ridimensionata in altezza probabilmente per prevenire nuovi allagamenti. Il pavimento è in cemento liscio.

Questa unità immobiliare, in comproprietà [redacted] è da sottoporre a ulteriore corso di manovra necessaria per poter accedere a [redacted] presente p [redacted] sub.33 (quest'ultimo sub. estraneo al pignoramento che trattasi, di proprietà della citata sig. [redacted] non oggetto di perizia).

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite discesa dalla rampa condominiale con accesso diretto dalla via Torrente Bocchetta, oppure internamente attraverso il vano scala, l'attraversamento della corsia di manovra comune e l'accesso riservato dalla porta in alluminio (non prevista nel progetto tanto quanto i tramezzi divisorii).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (senza ascensore), scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 581 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 1, partita 1005371, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA TORRENTE BOCCETTA n. SNC, piano: S1, intestato [redacted] derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/10/2002 - RETT. ALL'ATT. ATTO COMPRAV. Voltura n. 17285.1/2024 - Pratica n. ME0114054 in atti dal 07/05/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

quanto in oggetto, è la seguente: Uno spazio denominato A2 di proprietà della Signora [redacted] di mq. 15,30 e millesimi 2,190 ed uno spazio denominato A3 di proprietà di [redacted] (...).

Inoltre, ai comune accordo con i proprietari, essendo considerati i garage una diretta pertinenza dell'unità abitativa ai piani, per la ripartizione delle spese condominiali sono stati considerati da sempre unitamente all'appartamento come un'unica unità (comprendente abitazione e pertinenza), con il valore millesimale complessivo e senza ripartizione differenziata. A richiesta, naturalmente, si potrà procedere alle ripartizioni differenziate sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore.

Nel dettaglio (...):

2) Gli immobili di categoria C/6 posti nel seminterrato (restando fermo quanto comunicato in precedenza), presentano delle evidenti limitazioni all'utilizzo relativo alla categoria catastale di appartenenza. In quanto l'utilizzo delle unità come garage non è possibile a causa della rampa di accesso che non consente il transito alle autovetture ed a causa dei ridotti spazi di manovra interni. Tali unità possono essere utilizzate come garage solo per motocicli e scooter e vengono utilizzate come magazzini e locali di sgombero delle abitazioni.

3) (...) Le spese ordinarie annuali per il garage sub 34-35 categoria C/6 ammontano circa ad € 40,00.

4) Non vi sono interventi straordinari di notevole entità deliberati. Unico intervento straordinario deliberato, con importo ancora da ripartire, è la sostituzione del cancello d'ingresso. La spesa complessiva è pari ad € 1.830,00.

(...)"

"1) Il valore millesimale dell'appartamento identificato catastalmente al foglio 69 particella 581subalterno 15 è di [redacted]

2) Allego planimetria [redacted]

3) Le spese ordinarie ammontano ad € 940,05 di cui € 234,97 a saldo del consuntivo anno 2022 ed € 705,08 a saldo del consuntivo anno 2023."

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
Posto auto	16,55	x	25 %	=	4,14
Totale:	16,55				4,14

[redacted]

Descrizione: Appartamento di circa 68 mq al primo piano, composto da grande soggiorno cucina, due camere da letto, bagno con doccia e terrazza attrezzata parzialmente coperta di circa 27 mq. Incluso nella vendita magazzino carrabile al piano interrato di circa 35

Indirizzo: Vico Archimede, Canneto, Lipari

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Abitazioni civili in normale stato di conservazione - Valore massimo

Indirizzo: Semicentrale/ISOLA DI LIPARI : CANNETO - SAN SALVATORE - MENDOLITA - C/DA ZINZOLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.950,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Si sottolinea che questa valutazione è influenzata dal particolare momento storico in cui il mercato immobiliare è caratterizzato da un generale aumento dei prezzi. La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il criterio di stima comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio derivato da una griglia di prezzi per immobili simili a quello da valutare, in funzione del parametro "superficie commerciale" (calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e le metodologie indicate dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate). Come riferimento è stato preso il valore medio per metro quadro desunto dalle inserzioni immobiliari e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,14 x 2.305,55 = 9.544,98

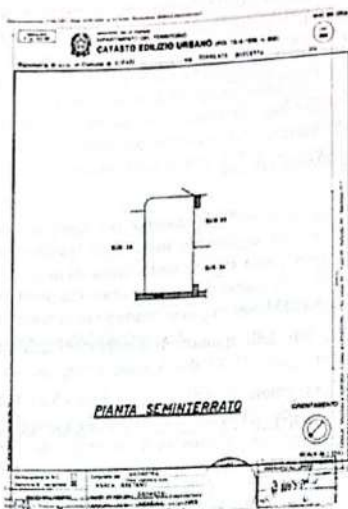
RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.544,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): * € 4.772,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del Lotto è stata eseguita utilizzando il criterio di stima comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio derivato da una griglia di prezzi per immobili simili a quello da valutare, in funzione del parametro "superficie commerciale" (calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e le metodologie indicate dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni



Planimetria catastale u.i Fg.69 p.581 s.35 (Cfr. ALL.C10)

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: **02/04/2024**

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/27191269/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento, composto da 2 camere da letto, soggiorno, piccola cucina, bagno, ripostiglio e portico. Compreso quota parte del cortile e del giardino agrumeto e di un magazzino in uso esclusivo di circa 12 mq al seminterrato.

Indirizzo: Stesso indirizzo e condominio dei beni oggetto di perizia

Superfici principali e secondarie: **75**

Superfici accessorie:

Prezzo: **185.000,00** pari a **2.466,67 Euro/mq**

Distanza: **0.00 m**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **02/04/2024**

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101951204/?entryPoint=map>

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate). Come riferimento, è stato considerato il valore medio per metro quadro desunto dalle inserzioni immobiliari presenti online al momento dell'indagine (Cfr: link elencati sopra), nonché dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tutte le informazioni contenute nella presente perizia sono state ricavate dalla documentazione agli atti della procedura, nonché dalle fonti consultate direttamente dal sottoscritto esperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Regione Siciliana, Ass.to Reg.le dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento dell'Energia - Servizio I; Amministratore pro-tempore del "Condominio Residence Arancio"; Comando dei VV.FF. di Messina.

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	63,52	0,00	157.031,60	157.031,60
B	posto auto	4,14	0,00	9.544,98	9.544,98
C	posto auto	4,14	0,00	9.544,98	4.772,49
				176.121,56 €	171.349,07 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Premesso che l'immobile di cui al Foglio 69 p.lla 581 sub.35 è stato pignorato pro quota, alla luce delle forniture idrico-elettriche presenti nonché da quanto precisato dall'Amministratore pro-tempore del condominio ovvero che:

"(../..) di comune accordo con i proprietari, essendo considerati i garage una diretta pertinenza dell'unità abitativa ai piani, per la ripartizione delle spese condominiali sono stati considerati da sempre unitamente all'appartamento come un'unica unità (comprendente abitazione e pertinenza), con il valore millesimale complessivo e senza ripartizione differenziata. A richiesta, naturalmente, si potrà procedere alle ripartizioni differenziate sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore.(../..)"

è parere dello scrivente che la divisione in natura non può essere disposta perchè allo stato gli immobili costituiscono un compendio a sé.

Un eventuale vendita separata dell'appartamento, dalle u.i. al seminterrato (sia

quella ad uso esclusivo che quella in comproprietà con la sig.ra [REDACTED] potrebbe impedire il razionale utilizzo e/o il corretto sfruttamento dei beni che trattasi. Per tali motivazioni si è pertanto proceduto alla stima dell'intero.

Dalla documentazione esaminata dal sottoscritto Tecnico incaricato non risulta che alcuno degli immobili oggetto di perizia sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Il perito precisa altresì che ai sensi dell'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 la vendita immobiliare è esente IVA in quanto trattasi di cessione da privato che NON agisce nell'esercizio di Attività d'Impresa.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 5.140,47
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.712,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.496,60

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 16.349,66
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 940,05
Riduzione per arrotondamento:	€. 12,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.900,00

data 22/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Claudio Romagnolo