



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Dott. Antonio Italiano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. LEOPOLDO COSTA**

CF: CSTLLD50R05L735D

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA PITAGORA 23

telefono: 0909798523

email: leopoldo.costa.27@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 89/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LIPARI Via Area Morte snc, frazione Quattropani per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato nell'Isola di Lipari, località Quattropani, Via Area Morte ed identificato catastalmente al foglio di mappa n. 32 particelle 169 sub.2 e 170 sub.4. L'immobile, ad unico piano, si affaccia direttamente sulla strada pubblica via Area Morte e l'accesso è consentito da un cancelletto in ferro e una stradella interna che permette di addivenire a più immobili.

Le due particelle oggetto della procedura lambiscono una porzione di area di pertinenza di proprietà della debitrice eseguita che consente l'accesso alle stesse, come riscontrabile dalla planimetria della par.t 170/4 (All.H) e nella Relazione Notarile (All.F).

L'unità immobiliare si compone di tre camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno. Inoltre, all'esterno è ubicato un ulteriore vano adibito a ripostiglio. La struttura è in muratura di vecchia fattura e si presenta rifinita sia internamente che esternamente, la pavimentazione dei vani è in ceramica. L'immobile è dotato di impianti sottotraccia. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio con persiana oscurante anch'essa in alluminio.

Nel vano soggiorno è ubicata una stufa a legna con apposita canna fumaria che emerge dal prospetto nord e, inoltre, nella parete lato nord del vano è visibile un incavo laddove, come da informazioni assunte in sito, anticamente era allocato un forno. Nel vano cucina è anche allocata una pompa di calore.

In prossimità della porta in legno di accesso all'immobile alla part. 169/2 è ubicata una cisterna per accumulo acqua e una piccola nicchia per alloggiamento bombola del gas.

Lo scrivente ritiene necessario rappresentare che gli immobili in oggetto sono di vecchia fattura e ciò emerge chiaramente dalla sua conformazione in termini murari, dalle altezze, dal sistema di copertura che cambia in alcuni vani. Nel vano cucina la copertura è a tetto con altezza alla gronda pari a ml. 2,92 e al colmo pari a ml. 3,41. Negli altri vani la copertura è a terrazza con altezze diverse. L'accesso alle camere da letto lato Nord avviene per mezzo di gradini.

Inoltre, nella unità immobiliare alla part. 169/2 è inglobato un vano che catastalmente è afferente alla part. 170 sub.4 e che allo stato attuale è adibito a camera da letto. In più, il bagno risulta di recente fattura e non figura in nessuna delle planimetrie catastali e neanche nello stralcio del foglio di mappa, l'altezza di quest'ultimo è pari a ml. 2,70.

L'epoca di realizzazione dell'immobile si ritiene sia antecedente al 1955 (ved. Certificazione Notarile All. F della relazione), tuttavia, il bagno lungo il prospetto sud, sembra più recente.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile.  
.Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Aria Motta, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord e a ovest con la Via Area Morte

L'unità immobiliare di cui alla part. 169 sub. 2 nello stato attuale, come rilevato durante il sopralluogo, contiene un vano destinato a camera da letto, che catastalmente è afferente alla part. 170 sub.4, anch'essa oggetto della procedura.

- foglio 32 particella 170 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Aria Motta, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina a nord, a sud e a est con proprietà stessa ditta e ad est con la part. 335.

L'unità immobiliare di cui alla part. 170 sub. 4 catastalmente è costituita da due vani di cui uno adibito a bagno ed uno adibito a vano letto. Allo stato attuale, come rilevato durante il sopralluogo esistono delle difformità catastali, ovvero il vano letto è inglobato nell'immobile di cui alla part. 169 sub. 2 (anch'esso oggetto della procedura) ed il vano bagno ha una destinazione a ripostiglio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.054,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.054,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/05/2025</b>

## 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 30/01/2024 rep. n. 159.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Lipari: fg.32 part.169 sub.2 e fg. 32 part. 170 sub.4.

La trascrizione riguarda anche un terzo immobile oggi non oggetto di procedura.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 01/10/2024 rep. n. 10.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Lipari: fg.32 part.169 sub.2 e fg. 32 part. 170 sub.4.

La trascrizione riguarda anche un terzo immobile oggi non oggetto di procedura.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/03/1991 a firma di Notaio S. Santoro ai nn. 2685 di repertorio, trascritto il 16/04/1991 ai nn. 9663 gen. 11357.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in Lipari: fg.32 part.169 sub.2 e fg. 32 part. 170 sub.4.

L'immobile perviene alla signora [REDACTED] dai coniugi [REDACTED] che nell'atto pubblico di vendita si erano riservati l'usufrutto vitalizio con reciproco accrescimento, unitamente, indivisamente ed in parti uguali, vendendo e trasferendo di fatto alla signora [REDACTED]



Antonietta la nuda proprietà. Si precisa ancora che gli immobili erano pervenuti alla parte venditrice con atto di vendita di [REDACTED] reg. il 3/08/1955 al n. 47 e trascritto a Messina il 17/08/1955 ai nn. 11109/10427, da [REDACTED] (ved. Certificazione Notarile in atti - All.F della relazione).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In relazione alle pratiche edilizie lo scrivente precisa che dietro richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari, come ampiamente riscontrabile nella nota a mezzo pec dello stesso ente all'All.D della presente relazione, nulla è stato rinvenuto agli atti dell'ufficio in merito agli immobili in oggetto. Si precisa, tuttavia, che l'unico fascicolo trovato riguarda una Licenza Edilizia rilasciata in ditta [REDACTED] nel 1964 e dall'analisi dello stesso presso l'ufficio del Comune di Lipari si è appreso che tale fascicolo riguardava un immobile attiguo ma diverso da quelli oggetto della procedura esecutiva.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana del 29.07.2011 Pubbl. in GURS n. 38 del 09.09.2011,

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio si presume sia stato edificato prima del 1967 e quindi non era necessaria alcuna autorizzazione edilizia, escluso per il vano bagno che dall'analisi della documentazione acquisita al Comune di Lipari e al Catasto, risulterebbe edificato in epoca successiva e più recente. In particolare, lo scrivente evidenzia che, come riportato nella Certificazione Notarile all'All. F della relazione, il fabbricato è pervenuto ai precedenti proprietari, per mezzo di atto di vendita in Notaio Giovanni Paino del 31.07.1955, registrato il 03.08.1955 al n. 47 e trascritto a Messina il 17.08.1955 ai nn. 11109/10247, da [REDACTED]. Inoltre, sempre da quanto si apprende dalla relazione notarile, la descrizione dei vani è congrua, a meno dell'attuale bagno, con la consistenza reale delle unità immobiliari. Da ciò ne deriva che l'edificio risale al 1955 e quindi prima del 1967, laddove non era necessario richiedere alcuna autorizzazione amministrativa alla edificazione. Si precisa ancora che l'apposizione del vincolo paesaggistico risale, alle Isole Eolie, al 1967 con la pubblicazione nella GURS del relativo Decreto del Presidente della Regione Sicilia, per cui non vi era nessuna limitazione neanche di natura paesaggistica. Del resto, dai rilievi effettuati in sito, dalla continuità dei muri, dalla tipologia, dagli spessori degli stessi, si conferma l'epoca di costruzione remota dell'edificio. L'unico vano non conforme, stando alla documentazione acquisita, risulta essere l'attuale vano bagno annesso alla unità immobiliare part. 169 sub. 2 che sembra di più recente costruzione. Lo stesso è stato ricavato con la chiusura di una parte del cortile. La certezza che



tale bagno è stato edificato in epoca più recente rispetto alla restante parte dell'immobile è data dalla sua assenza nella planimetria catastale della part. 169/2 datata 1987. La presenza del suddetto bagno ha generato variazioni nelle aperture del vano letto lato sud-ovest. Infine, rispetto alle planimetrie catastali si evincono alcune modifiche nelle aperture sia interne che esterne e nella destinazione dei vani.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione delle difformità riscontrate con redazione SCIA e pratiche per ottenimento pareri autorizzativi con gli elaborati necessari, fra cui S. BB.CC.AA. e Genio Civile: €.6.000,00
- Per la regolarizzazione del vano bagno ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 o, in equivalenza, per la sua demolizione: €.4.900,00

Per le difformità ai prospetti e per le variazioni interne, sarebbe necessaria, a giudizio dello scrivente, la presentazione di una SCIA in Sanatoria, con il versamento di oneri che al momento si possono quantificare in circa €. 1.500,00. Per quanto concerne il vano bagno, considerato che è stato eseguito in difformità alla condizione originaria dell'immobile, lo scrivente ritiene che per la regolarizzazione si possa applicare l'Art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia 380/01, così come recepito in Sicilia, per evitare la demolizione in quanto essendo un immobile in muratura la demolizione potrebbe creare un pregiudizio alla parte rimanente dello stesso eseguita prima del 1967, come detto in perizia. Pertanto, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, essendo l'immobile de quo destinato a residenza, per tale abuso si può determinare una sanzione pecuniaria da pagare pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 392 del 27.07.1978. Tuttavia, al fine di quantificare una spesa presuntiva di regolarizzazione che va poi adeguata con quanto ritiene l'ente comunale, non avendo una data certa della realizzazione di tale vano bagno, si può ritenere congruo un calcolo del costo di produzione, come stabilito dal Decreto del 1998, aggiornato all'attualità con gli indici Istat, che diviene €. 1.162,29. Considerata la superficie coperta pari a mq. 4,21 circa, si può ritenere che l'importo da versare per la regolarizzazione di tale immobile è pari a circa €. 4.900,00. Considerato inoltre, che l'immobile è ubicato nelle Isole Eolie, soggette a parere di diversi enti fra cui la Soprintendenza ai BB.CC. e AA., nel caso in cui venisse dichiarato parere negativo da uno degli enti preposti, si ritiene che tale vano vada demolito. La demolizione, comporterebbe non poche opere, oltre al risanamento di eventuali danni alla parte rimanente di immobile, al trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e altre lavorazioni, oltre a ciò che e deriva nel dover individuare un altro vano bagno all'interno dell'immobile. Pertanto, a giudizio dello scrivente, si può ritenere che l'importo sopra determinato quale onere per l'art. 34 del DPR 380/2001 pari ad €. 4.900,00, sia equivalente all'importo necessario alla demolizione dello stesso e alle opere consequenziali. Inoltre, si dovranno redigere tutte le pratiche necessarie per l'ottenimento dei relativi pareri, fra cui la Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina e il Genio Civile di Messina. Per quest'ultimo, si ritiene utile, alla luce delle difformità riscontrate, un calcolo di verifica.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili oggetto della procedura, come più volte riportato nella relazione di consulenza, sono due ed identificati catastalmente al Catasto Fabbricati, fg. 32 del Comune di Lipari: - part. 169 sub. 2 – P.T. - Cat. A/4 di Classe 4, Consistenza 4 vani, Sup. 90 mq escluso aree scoperte; - part. 170 sub. 4 – P.T. - Cat. A/4 di Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Sup. 10 mq escluso aree scoperte. Dal punto di vista catastale, lo scrivente evidenzia che, anche sulla scorta di quanto sopra detto, gli immobili sono individuati catastalmente con le singole particelle, inseriti in mappa e dotati di propria planimetria (All.H della relazione). Tuttavia, sia nelle ditte



intestatarie delle particelle, sia rispetto al rilievo eseguito sui luoghi, come già detto nella conformità edilizia, esistono delle differenze di seguito riportate che devono essere variate catastalmente: - La part. 169/2 è intestata al sig. [REDACTED] e dovrebbe essere variata la ditta intestataria con l'attuale proprietaria signora [REDACTED] per l'intera proprietà, considerata, da quanto emergente dagli atti e da quanto riferito sui luoghi, la dipartita degli usufruttuari. - La part. 170/4 è intestata ai sigg. [REDACTED], e anche in questo caso dovrebbe essere variata la ditta intestataria con l'attuale proprietaria signora [REDACTED], per l'intera proprietà. - Dal confronto fra la planimetria redatta dallo scrivente CTU rappresentante la situazione reale dei luoghi (All. C) e la planimetria catastale della part. 169/2 (All. H), si rilevano alcune variazioni interne, differenze nelle aperture e nella destinazione dei vani. In particolare, si rileva che un vano della part. 170/4 destinato a vano letto è oggi inglobato nella part. 169/2 e quindi sono variate le sue aperture. L'attuale bagno della part. 169/2 ricavato su una porzione del vecchio cortile esterno contiguo e di pertinenza dell'unità immobiliare part. 169/2, non è riportato nella planimetria catastale della particella. Pertanto, alla luce delle difformità catastali sopra enunciate, sarebbe auspicabile un nuovo DOCFA riportante la reale situazione dei luoghi in termini di sagoma, dimensioni e destinazione dei vani, oltre a quanto necessario per rettificare anche l'intestazione delle particelle e quindi tutte le variazioni per riportare gli immobili in ditta catastale esatta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale e procedura DOCFA: €.600,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LIPARI VIA AREA MORTE SNC, FRAZIONE QUATTROPANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LIPARI Via Area Morte snc, frazione Quattropani per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato nell'Isola di Lipari, località Quattropani, Via Area Morte ed identificato catastalmente al foglio di mappa n. 32 particelle 169 sub.2 e 170 sub.4. L'immobile, ad unico piano, si affaccia direttamente sulla strada pubblica via Area Morte e l'accesso è consentito da un cancelletto in ferro e una stradella interna che permette di addivenire a più immobili.

Le due particelle oggetto della procedura lambiscono una porzione di area di pertinenza di proprietà della debitrice esecutata che consente l'accesso alle stesse, come riscontrabile dalla planimetria della part. 170/4 (All.H) e nella Relazione Notarile (All.F).

L'unità immobiliare si compone di tre camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno. Inoltre, all'esterno è ubicato un ulteriore vano adibito a ripostiglio. La struttura è in muratura di vecchia fattura e si presenta rifinita sia internamente che esternamente, la pavimentazione dei vani è in ceramica. L'immobile è dotato di impianti sottotraccia. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio con persiana oscurante anch'essa in alluminio.



Nel vano soggiorno è ubicata una stufa a legna con apposita canna fumaria che emerge dal prospetto nord e, inoltre, nella parete lato nord del vano è visibile un incavo laddove, come da informazioni assunte in sito, anticamente era allocato un forno. Nel vano cucina è anche allocata una pompa di calore.

In prossimità della porta in legno di accesso all'immobile alla part. 169/2 è ubicata una cisterna per accumulo acqua e una piccola nicchia per alloggiamento bombola del gas.

Lo scrivente ritiene necessario rappresentare che gli immobili in oggetto sono di vecchia fattura e ciò emerge chiaramente dalla sua conformazione in termini murari, dalle altezze, dal sistema di copertura che cambia in alcuni vani. Nel vano cucina la copertura è a tetto con altezza alla gronda pari a ml. 2,92 e al colmo pari a ml. 3,41. Negli altri vani la copertura è a terrazza con altezze diverse. L'accesso alle camere da letto lato Nord avviene per mezzo di gradini.

Inoltre, nella unità immobiliare alla part. 169/2 è inglobato un vano che catastalmente è afferente alla part. 170 sub.4 e che allo stato attuale è adibito a camera da letto. In più, il bagno risulta di recente fattura e non figura in nessuna delle planimetrie catastali e neanche nello stralcio del foglio di mappa, l'altezza di quest'ultimo è pari a ml. 2,70.

L'epoca di realizzazione dell'immobile si ritiene sia antecedente al 1955 (ved. Certificazione Notarile All. F della relazione), tuttavia, il bagno lungo il prospetto sud, sembra più recente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Aria Motta, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord e a ovest con la Via Area Morte

L'unità immobiliare di cui alla part. 169 sub. 2 nello stato attuale, come rilevato durante il sopralluogo, contiene un vano destinato a camera da letto, che catastalmente è afferente alla part. 170 sub.4, anch'essa oggetto della procedura.

- foglio 32 particella 170 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Aria Motta, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina a nord, a sud e a est con proprietà stessa ditta e ad est con la part. 335.

L'unità immobiliare di cui alla part. 170 sub. 4 catastalmente è costituita da due vani di cui uno adibito a bagno ed uno adibito a vano letto. Allo stato attuale, come rilevato durante il sopralluogo esistono delle difformità catastali, ovvero il vano letto è inglobato nell'immobile di cui alla part. 169 sub. 2 (anch'esso oggetto della procedura) ed il vano bagno ha una destinazione a ripostiglio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vicino al centro dell'isola di Lipari. La Frazione Quattropani è un importante zona dell'isola con vista panoramica.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il nucleo originario di Quattropani è da



rintracciare nella località oggi chiamata Chiesa Vecchia. Qui era situata una piccola chiesa intitolata alla Madonna dell'Oreto, poi divenuta Loreto. Local. vicina è Pianoconte..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già detto nella descrizione sommaria, gli immobili in oggetto sono ubicati nell'Isola di Lipari, località Quattropiani, Via Area Morte ed identificati catastalmente al foglio di mappa n. 32 particelle 169 sub.2 e 170 sub.4. Gli immobili, ad unico piano, si affacciano direttamente sulla strada pubblica via Area Morte e l'accesso è consentito da un cancelletto in ferro e una stradella interna che permette di addivenire a più immobili.

Lo scrivente ritiene necessario rappresentare che gli immobili sono di vecchia fattura e ciò emerge chiaramente dalla sua conformazione in termini murari, dalle altezze, dal sistema di copertura che cambia in alcuni vani.

Tuttavia esistono delle variazioni di più recente edificazione che certamente avrebbero comportato richiesta amministrativa autorizzativa del Comune, del Genio Civile di Messina ai fini sismici e della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Messina ai fini paesaggistici. In particolare, si evidenzia che il vano letto della part. 170 sub. 4 ubicato a confine con la part. 169 sub.2 di fatto, pur mantenendo la medesima destinazione, è stato inglobato in quest'ultima, permettendo l'accesso proprio dal soggiorno dell'unità immobiliare alla part. 169/2. In più, una parte del cortile esterno adiacente al muro del predetto vano letto è stata chiusa con muratura e in tale porzione è stato ricavato un bagno al quale si accede dalla cucina della part. 169/2.

Tali variazioni comportano anche un aggiornamento catastale necessario anche per la destinazione attuale di alcuni vani rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Metodo Sintetico Comparativo**

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato, effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo. In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (All.G) e



dell'esperienza dello scrivente nella stima di diversi beni nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero nell'Isola di Lipari, si avverte un mercato immobiliare che nel tempo, data la condizione storica ed economica dell'Isola, ha subito delle trasformazioni e comunque un andamento fluttuante, in relazione alle condizioni dei singoli siti e, soprattutto, in relazione al crescente regime di vincoli che hanno interessato tutto il comparto delle Isole Eolie.

Il sito oggetto della procedura esecutiva de quo ricade nella frazione Quattropani situata nell'area nord-occidentale dell'isola di Lipari, nell'arcipelago delle Eolie. La destinazione è a civile abitazione con una tipologia ad unità immobiliare con proprio spazio di pertinenza, anche se di piccole dimensioni. Le condizioni dell'immobile sono mediocri nelle rifiniture e negli impianti.

Si precisa inoltre, che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, e, soprattutto, della ricadenza nell'Isola di Lipari, laddove la cubatura ormai è satura e la edificabilità quindi ridotta quasi totalmente.

Sulla scorta di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene congruo un valore pari ad € 1.400,00 per mq di superficie coperta, che tiene conto anche della presenza del piccolo spazio esterno antistante l'ingresso (corte di pertinenza - *ved. Plan. Cat. U.I. fg. 32 part. 170/4*) e della cisterna in comune con il confinante identificato catastalmente alla part. 169/1 del fg.32, come riscontrabile nella Certificazione Notarile (All. F della relazione).

La superficie coperta dell'immobile alla part. 169/2 comprensiva del vano letto catastato alla part. 170/4 risulta mq. 105,35 circa, mentre la superficie del vano ripostiglio alla part. 170/4 risulta mq 5,20 circa. Da ciò ne emerge che la superficie coperta complessiva del lotto, ai fini della stima, è pari a circa mq. 110,55.

Superficie Coperta tot. = **mq. 110,55**

Valore di Mercato = **€/mq 1.400,00**

Valore Immobile = €/mq 1.400,00 x mq. 110,55 = **€ 154.770,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.770,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.770,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo Sintetico Comparativo

Tale metodo consiste nel comparare il valore di beni simili al fine di addivenire al valore di mercato del bene in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione



di mercato, effettuando soprattutto ricerche informali presso agenzie immobiliari della zona e tecnici conoscitori del luogo. In più, si è addivenuti ad una comparazione anche attraverso l'analisi dei valori riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (All.G) e dell'esperienza dello scrivente nella stima di diversi beni nel territorio della provincia di Messina. Si può certamente rilevare che nella zona in esame, ovvero nell'Isola di Lipari, si avverte un mercato immobiliare che nel tempo, data la condizione storica ed economica dell'Isola, ha subito delle trasformazioni e comunque un andamento fluttuante, in relazione alle condizioni dei singoli siti e, soprattutto, in relazione al crescente regime di vincoli che hanno interessato tutto il comparto delle Isole Eolie. Tuttavia, il mercato è comunque rimasto attivo, come in pochi Comuni della Provincia di Messina.

L'Isola di Lipari ha un valore storico artistico, oltre che culturale notevole rispetto alle altre Isole, in quanto detiene un Castello che è uno dei più importanti del Mediterraneo e presenta circa cinquanta sale, nelle quali i materiali archeologici sono esposti in ordine cronologico. Si possono ammirare materiali preziosi provenienti sia dall'abitato, che dai corredi funerari, vasi, cippi, steli tombali e sarcofagi in pietra che testimoniano dell'evoluzione del culto dei defunti. Inoltre ceramiche di tipi e fogge varie, maschere teatrali e statue fittili; un Museo Archeologico e diversi luoghi di Culto importanti.

In più, tutte le Isole Eolie, escluso l'Isola di Salina che di per se è suddivisa in tre Comuni distinti, sono ricadenti nel Comune di Lipari.

Il sito oggetto della procedura esecutiva de quo ricade nella frazione Quattropani situata nell'area nord-occidentale dell'isola di Lipari, nell'arcipelago delle Eolie. Il centro abitato è situato a circa 280 m s.l.m., sulle propaggini occidentali del monte Chirica (602 m) e raggruppa varie località sparse del territorio come Chiesa Nuova, Chiesa Vecchia, Aria Morta, Costa d'Agosto, Chirica Rasa, Castellaro Vecchio. Quattropani dista circa 10 km dal capoluogo comunale di Lipari.

Non molto distante dal paese, sul fianco della collina scendendo verso Pianoconte, si trovano le grandi cave per l'estrazione del caolino, un tempo risorsa economica della frazione, oggi non più sfruttata.

L'Isola comunque offre anche una importante zona balneare, facilmente raggiungibile. Il sito in esame insiste in una area con grande panoramicità.

La destinazione è a civile abitazione con una tipologia ad unità immobiliare con proprio spazio di pertinenza, anche se di piccole dimensioni. Le condizioni dell'immobile sono mediocri nelle rifiniture e negli impianti.

Si precisa inoltre, che per la determinazione del valore di mercato si tiene conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, della vetustà dello stesso, della sua accessibilità, e, soprattutto, della ricadenza nell'Isola di Lipari, laddove la cubatura ormai è satura e la edificabilità quindi ridotta quasi totalmente.

Sulla scorta di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene congruo un valore pari ad € 1.400,00 per mq di superficie coperta, che tiene conto anche della presenza del piccolo spazio esterno antistante l'ingresso (corte di pertinenza - *ved. Plan. Cat. U.I. fg. 32 part. 170/4*) e della cisterna in comune con il confinante identificato catastalmente alla part. 169/1 del fg.32, come riscontrabile nella Certificazione Notarile (All. F della relazione).

La superficie coperta dell'immobile alla part. 169/2 comprensiva del vano letto catastato alla part. 170/4 risulta mq. 105,35 circa, mentre la superficie del vano ripostiglio alla part.



170/4 risulta mq 5,20 circa. Da ciò ne emerge che la superficie coperta complessiva, ai fini della stima, è pari a circa mq. 110,55.

Superficie Coperta tot. = **mq. 110,55**

Valore di Mercato = **€/mq 1.400,00**

Valore Immobile = €/mq 1.400,00 x mq. 110,55 = **€ 154.770,00**

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	154.770,00	154.770,00
				<b>154.770,00 €</b>	<b>154.770,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino ad un massimo del 15%, al fine di tenere conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.	-15% -23.215,50
	<b>23.215,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.054,50**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.054,50**

data 16/05/2025

il tecnico incaricato  
ING. LEOPOLDO COSTA

