



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**12/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

GIUSEPPE LO PRESTI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**LUANA BIVIANO**

CF:BVNLNU80S42E606K

con studio in LIPARI (ME) Via S. Anna Ponte snc

telefono: 3288268723

email: luanabiviano@tiscali.it

PEC: luana.biviano@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 12/2023

## LOTTO 1

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

**A** **albergo** a LIPARI VIA CESARE BATTISTI SNC, frazione CANNETO, della superficie commerciale di **433,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato in via Cesare Battisti a circa 3 Km dal porto principale dell'isola di Lipari; la zona in prossimità del centro abitato di Canneto si trova sulla via parallela alla Marina Garibaldi, nota zona balneare dell'isola dotata di spiagge attrezzate e lungomare. L'accesso agli immobili avviene per mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile principale contraddistinto al foglio 67 part.725 sub 1, destinato a struttura ricettiva, è composto da un fabbricato a tre elvazioni fuori terra. Lo stesso è dotato di un garage identificato al foglio 67 part.725 sub 2 e di un parcheggio coperto identificato al foglio 67 part.725 sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano si, interno si, scala si, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria D/2, rendita 5.880,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)  
Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato di altra ditta identificata al foglio 67 Part.810, a Est con fabbricati altra ditta al foglio 67 part. 1le 75 e 79, a Sud con strada pedonale comunale via Livorno e a Ovest con Via Cesare Battisti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

#### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, indirizzo catastale: Via cesare Battisti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

#### **A.2** **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	433,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,22 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.085,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 375.772,86
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .  
Occupato dal comproprietario come da verbale di sopralluogo del 26.09.2023.

## 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:

Domanda giudiziale registrata [REDACTED] vore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI FOGLIO 69 PART. 725 SUB 1,2,3 e 4.

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, registrata il [REDACTED] ore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a riferita ai terreni identificati catastalmente al foglio 77 e 74 ( oggi particella 725) più altri immobili.

Con nota trasmessa dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. in data 12/04/2023 non risulta pendente alcuna procedura esecutiva.

pignoramento, registrata il [REDACTED] rascritta il [REDACTED]

██████████ a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
La formalità è riferita solamente a FABBRICATI FOGLIO 69 PART. 725 SUB 1,2,3..  
Con nota trasmessa dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. in data 12/04/2023 non risulta pendente alcuna procedura esecutiva.

pignoramento, re ██████████ SINA ai nn. ██████████ e di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
La formalità è riferita solamente a FABBRICATI FOGLIO 69 PART. 725 SUB 1,2,3..  
Con nota trasmessa dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. in data 12/04/2023 non risulta pendente alcuna procedura esecutiva.

pignoramento, registrata il ██████████ ██████████ \* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
La formalità è riferita solamente a FABBRICATI FOGLIO 69 PART. 725 SUB 1,2,3 e ALTRI IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il ██████████ trascritta il ██████████ MESSINA ai nn. 74 // 008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.  
La formalità è riferita solamente a riferita ai terreni identificati catastalmente al foglio 77 e 74 ( oggi particella 725) più altri immobili.  
ANNOTAZIONE d ██████████  
generale n. 41122 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTI ██████████

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 27/08/2007), ██████████ trascritto il ██████████  
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al foglio 67 part. 725 sub1, 2 e 3.  
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI rettificato con provvedimento del 19/02/2008 e trascritto il ██████████ ormente rettificato con provvedimento ██████████

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE (dal 26/06/2022).  
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al foglio 67 part. 725 sub1, 2 e 3.  
COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1977 fino al 26/06/2022) - atto di acquisto il 08/01/1977 - Firma di Notaio Grazia Melina ai

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al foglio 67 part. 74.  
I fabbricati censiti al foglio 67 part. 725 sono stati costruiti dai coniugi in regime di comunione dei beni sui terreni censiti al foglio 67 part. 74 e 77.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al foglio 67 part. 74.  
I fabbricati censiti al foglio 67 part. 725 sono stati costruiti dai coniugi in regime di comunione dei beni sui terreni censiti al foglio 67 part. 74 e 77.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

I fabbricati censiti al foglio 67 part. 725 sono stati costruiti dai coniugi in regime di comunione dei beni sui terreni censiti al foglio 67 part. 74 e 77.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al foglio 67 part. 74.  
I fabbricati censiti al foglio 67 part. 725 sono stati costruiti dai coniugi in regime di comunione dei beni sui terreni censiti al foglio 67 part. 74 e 77.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al foglio 67 part. 725 sub1, 2 e 3.  
COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 33/87, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione in Canneto di Lipari sulle part. 77 e 74 del foglio 67 del N.C.T. del Comune di Lipari, Sezione di Lipari , presentata il 20/11/1984 con il n. 20923 di protocollo, rilasciata il 02/10/1987 con il n. 33 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Successiva istanza presentata il 06/05/1986 al numero di protocollo 9861 con la quale si chiedeva di

avere concessione per la costruzione di un fabbricato sulle stesse particelle catastali con destinazione turistico ricettiva.

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **152/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire ad attività turistico ricettiva in Via Cesare Battisti a Canneto di Lipari, presentata il 04/07/1991 con il n. 17108 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Commissione edilizia Comunale nella seduta del 25/11/1991, con verbale numero 152, ha espresso parere favorevole e la concessione non è stata rilasciata in quanto la Ditta non ha provveduto all'invio della documentazione richiesta con nota prot. n. 32732/92 del 18/02/1993.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX ART.13 L. 47/85 N. **29/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche apportate ad un fabbricato da destinare ad attività turistico ricettiva "casa per vacanza" sito in Via Cesare Battisti in Canneto di Lipari , presentata il 20/09/2005 con il n. 29780 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Commissione edilizia Comunale nella seduta del 03/04/2009, con verbale numero 29, ha espresso parere favorevole e la concessione non è stata rilasciata in quanto la Ditta non ha provveduto all'invio della documentazione richiesta con nota prot. n. 25348/2009 del 30/06/2009.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n.01 del 02/05/2007, D.D. n.133 del 23/11/2010,D.D.G. n.584/DRU del 29/07/2011 e D.D.G. n.136 del 19/05/2015 Assessorato Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona A3\_Tessuti urbani di particolare interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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. 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. . Il titolo è riferito solamente

al particella 725 per una superficie pari a 9.1 mq

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n.01 del 02/05/2007, D.D. n.133 del 23/11/2010, D.D.G. n.584/DRU del 29/07/2011 e D.D.G. n.136 del 19/05/2015 Assessorato Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona B1\_Aree urbane complete o in via di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree in generale totalmente edificate di recente formazione, prevalentemente allocate nel centro abitato di Lipari e Canneto con corpi di fabbrica contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo  $I_f = 4$  mc/mq altezza massima filo gronda  $H_m = 7,50$  ml piani fuori terra massimo N° 2 È possibile raggiungere l'altezza di 9,50 al colmo del tetto nel caso di coperture a falde inclinate con pendenza del 25% che andranno realizzate con tegolati a coppi o tipo marsigliesi; entro tali vincoli è possibile avere soffitte praticabili. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera zona B1. Nelle Z.t.o. B1 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.. Il titolo è riferito solamente al particella 725 per una superficie pari a 320,9 mq

PTP Piano territoriale paesistico Eolie vigente, in forza di delibera approvato con Decreto del 23/02/2001, pubblicato nella G.U.R.S. n°11 \_parte prima\_ del 16.03.2001, l'immobile ricade in zona RNS\_ Recupero Nuclei Storici Generatori. Norme tecniche di attuazione ed indici: In linea generale l'ambito RNS il Piano territoriale paesistico mantiene un vincolo di inedificabilità e non trasformabilità assoluta fino alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici ed attuativi compresi quelli di recupero di centri e nuclei storici che tenendo conto del decreto legislativo n. 490/99 dovranno considerare la dominanza dei beni paesistici e culturali e andranno concertati con la soprintendenza competente. Nelle more dell'approvazione degli strumenti sopraccitati sono ammesse le attività compatibili indicate di seguito. ATTIVITA' COMPATIBILI Attività culturale, didattica, informativa; parchi pubblici attrezzati senza strutture in elevazione; rimozione o compatibilizzazione paesistica dei detratatori previa verifica della soprintendenza competente. ATTIVITA' COMPATIBILI SOLO IN REGIME DI RECUPERO Recupero della sentieristica storica; recupero edilizio senza ampliamento e senza variazione tipologica, fatti salvi limitati ampliamenti per attrezzature igienico-sanitarie, ove non esistenti.

Vincolo Idrogeologico vigente, in forza di delibera R.D. n°3267 del 30/12/1923,

Linea di arretramento dalla battigia di 150m vigente, in forza di delibera L.r. 78/1976,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per completare l'ultima pratica edilizia è necessario acquisire i seguenti pareri: Parere Soprintendenza per i BB.CC.AA di Messina, autorizzazione del

Genio Civile, autorizzazione dell'ufficio Ripartimentale delle foreste di Messina e autorizzazione ASP Messina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Acquisizione pareri

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione elaborati ed istanze da parte di un tecnico abilitato: €2.500,00

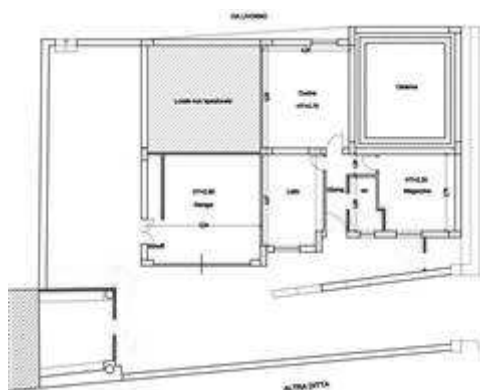
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

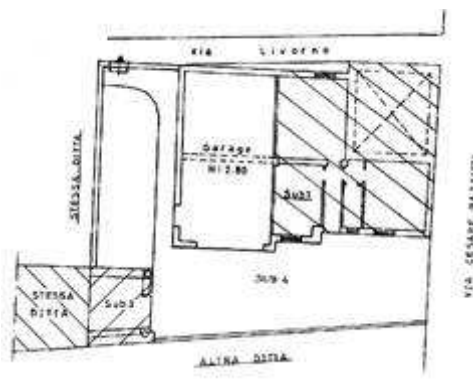
**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il ripristino dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Planimetria stato di fatto



Planimetria catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

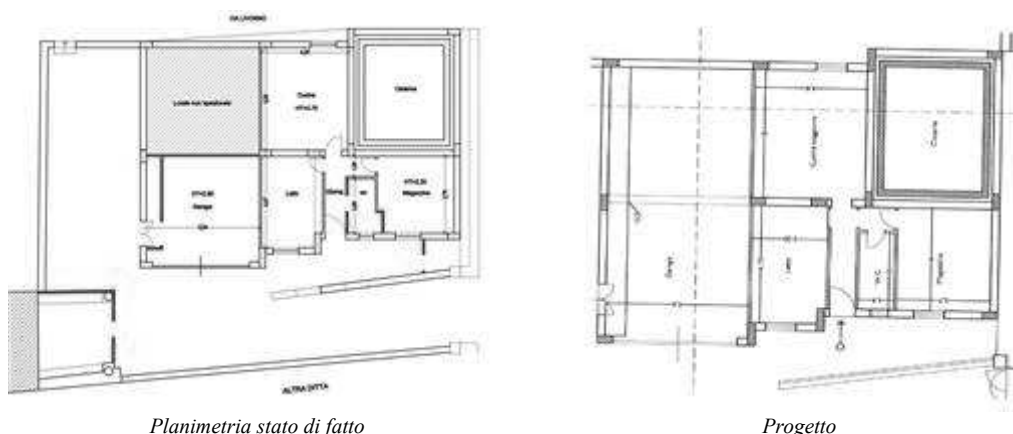
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni. In particolare le modifiche riguardano il garage che, come previsto da progetto, non può cambiare destinazione d'uso e deve essere ripristinato. Anche per l'area a parcheggio coperta è stata realizzata una chiusura su tre lati che di fatto costituisce un volume.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino dei luoghi: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



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

BENI IN LIPARI VIA CESARE BATTISTI SNC, FRAZIONE CANNETO

### ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a LIPARI VIA CESARE BATTISTI SNC, frazione CANNETO, della superficie commerciale di **433,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato in via Cesare Battisti a circa 3 Km dal porto principale dell'isola di Lipari; la zona in prossimità del centro abitato di Canneto si trova sulla via parallela alla Marina Garibaldi, nota zona balneare dell'isola dotata di spiagge attrezzate e lungomare. L'accesso agli immobili avviene per mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile principale contraddistinto al foglio 67 part.725 sub 1, destinato a struttura ricettiva, è composto da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Lo stesso è dotato di un garage identificato al foglio 67 part.725 sub 2 e di un parcheggio coperto identificato al foglio 67 part.725 sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano si, interno si, scala si, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria D/2, rendita 5.880,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)  
Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato di altra ditta identificata al foglio 67 Part.810, a Est con fabbricati altra ditta al foglio 67 part. 1le 75 e 79, a Sud con strada pedonale comunale via Livorno e a Ovest con Via Cesare Battisti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Località a forte orientamento balneare. Il centro storico dell'isola di Lipari dista a circa 3 Km.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico Luigi Bernabobrea, Acropoli e Castello, ex stabilimenti cave di pomice, Terme di S. Calogero, spiagge di Canneto, Porticello, Acquacalda, Valle Muria, Santuario di Chiesa Vecchia, Osservatorio di Capistello sentieristica storica..



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra, posto quota inferiore rispetto al livello della strada, si accede dalla rampa carrabile situata a nord est del fabbricato. Il piano, con accesso indipendente, presenta una superficie commerciale di circa 68 mq e ospita un disimpegno, due camere da letto di cui una non abitabile, un wc e una cucina abitabile. Sullo stesso piano è ubicata la cisterna per le riserve idriche, completamente interrata, che serve tutto l'immobile e il garage. Allo stato attuale il garage è stato modificato e utilizzato come deposito. Sempre al piano terra, a servizio dell'immobile esiste un parcheggio coperto, anch'esso modificato e chiuso su tre lati. Il primo piano, realizzato su piani sfalzati di 70 cm, occupa una superficie commerciale di circa 165 mq alla quale si accede da un cancello pedonale. L'interno ospita un monolocale con bagno, un bilocale costituito da una cucina/soggiorno, una camera da letto e un servizio. All'ingresso è ubicato il corpo scala che consente l'accesso al piano secondo. Sempre sullo stesso piano, con accesso sulla Via Cesare Battisti sono ubicati due monolocali con bagno e due bilocali costituiti da una cucina/soggiorno, una camera e un wc. Al secondo piano sono ubicati due camere con servizi e due monolocali composti da cucina, camera e servizi per una superficie commerciale di circa 160mq. In copertura è presente una terrazza praticabile di superficie commerciale di circa 174 mq e un servizio igienico, ubicato in corrispondenza dello sbarco scala, nell'abbaino che consente l'accesso alla terrazza.

Dal punto di vista costruttivo la struttura del fabbricato è realizzata in elementi in cemento armato mentre i solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio. L'immobile risulta in buono stato di conservazione, gli interni sono completi di rifiniture e impianti.

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
Albergo superficie vani principali e accessori diretti	402,09	x	100 %	=	402,09
Superfici di ornamento: balconi (fino a 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Superfici di ornamento: balconi (eccedenza oltre 25 mq)	18,05	x	10 %	=	1,81
Superfici di ornamento: Terrazza (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superfici di ornamento: Terrazza (eccedenza oltre 25 mq)	148,50	x	10 %	=	14,85
<b>Totale:</b>	<b>618,64</b>				<b>433,75</b>



*Schema di calcolo delle superfici commerciali*

## ACCESSORI:

### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, indirizzo catastale: Via cesare Battisti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	65,25	x	35 %	=	22,84
<b>Totale:</b>	<b>65,25</b>				<b>22,84</b>

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 725 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 166295 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1980.1/2002)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	16,89	x	20 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>16,89</b>				<b>3,38</b>

**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: 03/08/2023

Fonte di informazione: Eolie Solution\_Agenzia Immobiliare\_Real Estate

Descrizione: Struttura alberghiera in zona panoramica a 1000 mt. dal centro, su due livelli con accesso diretto da strada pubblica tramite una strada privata. L'hotel è dotato di ascensore panoramico, parcheggio privato.

Indirizzo: Località Pignataro\_Lipari

Superfici principali e secondarie: 1015

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.690.000,00 pari a 2.650,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Struttura ricettiva composta da 8 unità in zona panoramica dell'isola a circa 9 Km dal centro storico. Gli immobili sono al piano e dotati di parcheggio privato.

Indirizzo: Via Chiesa Vecchia\_Frazione di Quattropani\_Lipari

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250.000,00 pari a 2.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Vendita di Cinque appartamenti ( tre monolocali e due bilocali) ubicati in un edificio residenziale condominiale fronte mare a tre elevazioni fuori terra.

Indirizzo: Via Calandra\_frazione di Canneto\_Lipari

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 2.086,96 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$ . Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:  $V_m = ( 2.690,00 + 2.083,33 + 2.086,96 ) / 3 = 2.273,71$  €/mq. Il valore appena ottenuto non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si applicheranno dei coefficienti correttivi come di seguito riportati: 1) Coefficienti di piano = 0,90 2) Coefficiente di prospetto, affaccio veduta = 0,95; Il valore di mercato verrà calcolato come segue: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito Valore di mercato =  $454,92 \times 2.273,71 \times 0,90 \times 0,95 = 884.374,51$  €  
Il valore applicato per la stima sarà pari a  $(884.374,51/454,92) = 1.944,02$  €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	433,74	x	1.944,02	=	<b>843.199,23</b>
Valore superficie accessori:	26,22	x	1.944,02	=	<b>50.972,20</b>
					<b>894.171,43</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 894.171,43</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 894.171,43</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Lipari, agenzie: Eolie Solution\_Agenzia Immobiliare\_Real Estate e Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate

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	albergo	433,74	26,22	894.171,43	894.171,43
				<b>894.171,43 €</b>	<b>894.171,43 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

**€. 66.312,86**

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**