Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA

[redacted]

DEBITORE

[redacted]

GIUDICE

Dott Giuseppe Lo Presti

CUSTODE

Avv Sara Scaffidi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO

Francesco Raimondo

CF RMNFNC73H02A638Q
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Ponte Califi 29
telefono 3475846340
email: rai.francesco@libero.it

Firmato Da FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 7814487a71fb64b789e4142bd80f8c35

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a LIPARI Isola di Vulcano, strada statale 180 snc, frazione Vulcano Piano, della superficie commerciale di **169,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprieta [redacted]

1. Consistenza e Superfici

Villetta singola unifamiliare sita nella frazione di Vulcano Piano, dei primi anni '80 ad un'unica elevazione fuori terra, oltre interrato, sita in fondo rustico esclusivo alberato. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica e da una stradella convicinale.

- **Abitazione:** Superficie Coperta mq 123,60 circa.
- **Cantina interrata:** mq 20,95 circa (accesso esterno).
- **Area a ridosso dell'immobile (su tre lati):** mq 116,50 circa (su tre lati, con massetto e pilastri).
- **Fondo rustico di esclusiva proprietà:** mq. 1.130 circa

2. Stato Interno e Manutentivo

Fabbricato in muratura portante, in parte allo stato **incompiuto** e in **mediocre stato conservativo**:

- **Interni:** divisi tra una porzione rifinita (2 camere, cucina-pranzo, bagno, infissi e ceramica) e una porzione grezza (priva di infissi, pavimentata in battuto di cemento).
- **Cantina:** adibita a deposito, rifinita ma con evidenti fenomeni di umidità e distacchi di intonaco.
- **Impianti e finiture:** impianti fatiscenti e obsoleti; intonaci interni ed esterni diffusamente ammalorati

3. Situazione Urbanistico-Edilizia

- **Regolarità:** Le opere realizzate sono state sanate con **Concessione in Sanatoria n. 52/2002**

  Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lipari è risultata una pratica edilizia n 26984 del 21/08/2007 che allo stato attuale risulta inevasa.
- **Difformità:** presente un vano interrato esterno alla proiezione del fabbricato, escluso dalla sanatoria, **non sanabile (barrato nella Concessione Edil. in sanatoria)**
- **Adempimenti:** necessario il deposito di una **nuova pratica edilizia** per il completamento delle opere con le indicazioni della Concessione Edil. Di cui sopra

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79144f97a71f6f4b7f9fe4142bd0f9c36

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,80.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 745 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 180 Piano S1 - T, piano: S1 e Terra, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Coerente ai luoghi. Confina a nord con Strada Convicinale, ad Est ed a Sud con proprietà [redacted] salvo se altri e ad Ovest con strada provinciale Porto-Piano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**169,37 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 211.581,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 190.422,90**
Data di conclusione della relazione:	**01/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In fase di sopralluogo, effettuatto in data 05/05/2025, sui luoghi non era presente nessuna delle parti, La Custode, Avv. Sara Scaffidi, ha proceduto alla sostituzione delle serrature di accesso all'immobile.

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.***

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 791449f7e71fb64b799aa1142bd8d09c36

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

ipoteca **giudiziale** in corso di cancellazione, iscritta il 05/06/2025 a Messina ai nn 15011/1858, a favore di [redacted] derivante da [redacted]
Importo capitale 81870,00
La formalità è riferita solamente a Intero immobile

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali

pignoramento, trascritta il 27/03/2026 a Ufficio Provinciale del Territorio dell'AdE di Messina ai nn 8805 / 6944, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Procedura esecutiva immobiliare
La formalità è riferita solamente a Intero Immobile.
Iscritto a ruolo in data 30/03/2026

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.	€. 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:

L'immobile, da oltre un ventennio, è di proprietà del signor [redacted] codice fiscale [redacted] al quale è pervenuto per accessione per averlo costruito da più di un ventennio, nell'anno 1983 circa, su appezzamento di terreno acquistato con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Pajno in data 14 agosto 1983, trascritto a Messina in data 26 agosto 1983 ai numeri 19732/17612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 52/2002**, intestata a [redacted] per lavori di Richiesta di condono edilizio per la costruzione di un fabbricato ubicato in località Piano dell'isola di Vulcano., presentata il 20/11/1985 con il n 24088 di protocollo, rilasciata il 12/06/2002.
Il titolo è riferito solamente a stato attuale dell'immobile. con la condizione che si eseguano le modifiche richieste dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA di Messina
Deve essere redatta nuova pratica per il completamento delle opere. Dalla sanatoria viene escluso il locale interrato adibito a magazzino, evidenziato con una sbarratura, negli elaborati grafici di

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79144497e711b0c0798e4142bd8f09c38

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

richiesta condono.

Pratica edilizia **N. Prat. 26984**, intestata a [redacted], per lavori di Completamento, presentata il 21/08/2007 con il n. pratica 26984 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Interno immobile.
Pratica che non risulta evasa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO 29 luglio 2011 - ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE Approvazione del piano regolatore generale e regolamento edilizio del comune di Lipari., l'immobile ricade in zona B2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 41 Zona «B2»: Aree urbane in via di completamento

Comprende aree urbane già in buona parte edificate, allocate per lo più nelle aree periferiche del centro abitato di Lipari, di Canneto e di Vulcano e in alcune frazioni prevalentemente occupate da case singole.
Si attua nel rispetto degli indici definiti dai PUE operanti e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, e con:

indice fondiario massimoIf = 2,5 mc/mq

altezza massima Hm = 7,50 ml

piani fuori terra massimo N° 2

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 54 Zone «E1»: agricole

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono quindi possibili:

costruzioni rurali ad uso abitazione;

annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;

impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (Art. 22 della L.R. n. 71/'78). In questa categoria rientrano gli allevamenti senza terra, i magazzini per lo stoccaggio e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, i centri aziendali. Sono compresi inoltre gli oleifici, i caseifici, le cantine e i relativi impianti di servizio;

riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914497e71fb64b799a41142bd80f9c36

ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della Lr 71/78 così come definito nel successivo terzo comma del presente articolo,

infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all'art. 23 della Lr 71/'78, destinare, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale, a tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi

Il P R G si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni: If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria

distanza minima dai confini 10,00 ml

altezza massima Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata non deve superare il valore di 0,01 mq/mq della superficie fondiaria.

In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D I 1/4/'68. n 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada.(D L. 30/4/92 n. 285 e D L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

ml 30 dalle strade extraurbane provinciali,

ml 20 per le strade comunali

Inoltre le nuove costruzione devono arretrarsi:

dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di ml 20;

dalle sorgenti e pozzi contrassegnati in cartografia per una distanza di ml 200,

dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati

Il titolo è riferito solamente al Area di sedime del fabbricato e porzione di corte in B2, la rimanente superficie di corte ricade in zona E agricola
Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1983 circa, all'epoca zona E, con il DECRETO 29 luglio 2011

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79144f97e71fb64b79bbe4142bc8bf0c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

è stato approvato il nuovo PRG con l'attribuzione di porzione della superficie del bene, a zona B2 mentre la rimanente è rimasta zona E

Inoltre una fascia del compendio immobiliare, sul lato della strada Provinciale è all'interno della fascia di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

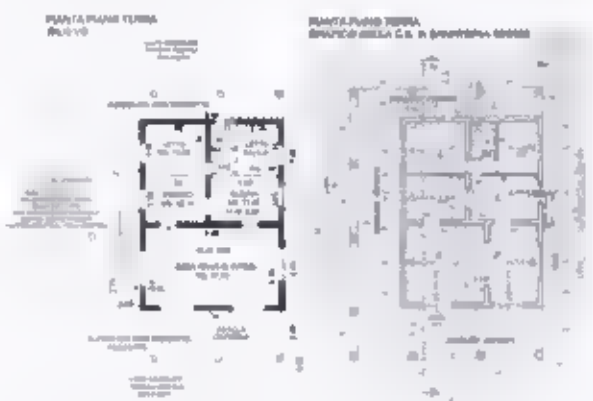
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

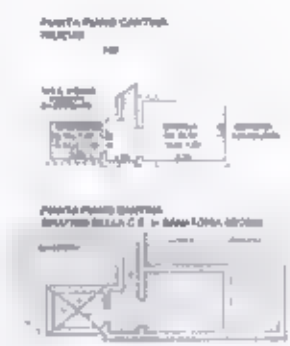
Sono state rilevate le seguenti difformità: Entro un anno dalla emissione della C.E. in Sanatoria andava presentato l'inizio dei lavori per far fronte alle richieste della stessa e per il completamento dei lavori secondo anche le prescrizioni della Soprintendenza (normativa di riferimento: Concessione edilizia in Sanatoria n 52/2002)
Le difformità sono regolarizzabili mediante E' necessario istruire nuova pratica per il completamento delle opere secondo quanto riportato nella C E. in Sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per il completamento dei lavori compresi versamenti, oneri professionali Escluso dalle presenti spese il costo dei lavori. : € 8 000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 12
Questa situazione è riferita solamente a Intero immobile.
Devono essere eseguite opere di completamento, demolizione della parte di piano interrato destinato a magazzino e evasione delle richieste della Soprintendenza, Previa presentazione di pratica edilizia



Piano Terra rilievo e grafico C.E. in Sanat



Piano Cantinato rilievo e grafici C E in Sanat

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità. Si evidenzia una lieve difformità catastale consistente in un errore di rappresentazione La dimensione dell'area esterna di accesso alla cantina (piccolo pozzo luce) Tale lieve differenza di rappresentazione non influisce sulla rendita castale poiche trattasi di

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79f14497e719b64b78bad142bb8809c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

spazio esterno scoperto. Nella planimetria catastale questa area esterna ha larghezza inferiore a quella di fatto esistente e riportata nei grafici del piano cantina della Concessione Edilizia in sanatoria 52/2002-

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A lavori ultimati, autorizzati con pratica edilizia da istruire, si dovra redigere pratica DOCFA

L'immobile risulta **conforme**

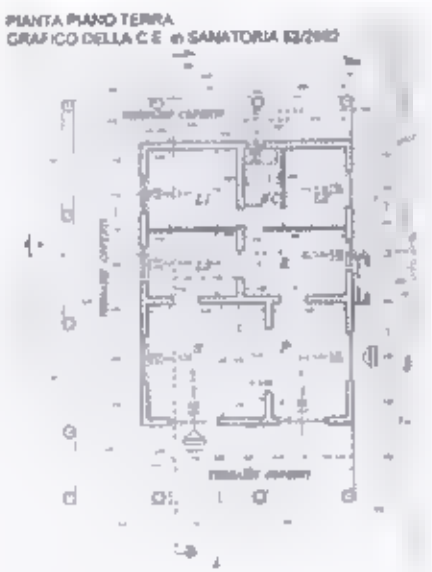
Costi di regolarizzazione

- Pratica catastale DOCFA per diversa distribuzione e destinazione degli ambienti da effettuarsi a fabbricato ultimato previa pratica edilizia da istruire e compensata aparte. € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a Piano cantinato.

Attualmente la planimetria catastale rispecchia la destinazione degli ambienti dello stato attuale dell'immobile A lavori ultimati, autorizzati con pratica edilizia da istruire, si dovrà redigere pratica DOCFA



Piano terra autorizzato con C.E. in sanat. 52/2002

Piano Terra Planimetria catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento Piano regolatore generale)

L'immobile risulta **conforme**

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1983 circa, all'epoca zona E, con il DECRETO 29 luglio 2011 è stato approvato il nuovo PRG con l'attribuzione di porzione della superficie del bene, compresa l'area di sedime del fabbricato, a zona B2 mentre la rimanente è rimasta zona E

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914487e71f0fd4b798e41428d9d0f8c36

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti

L'immobile risulta **conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica
Sono state rilevate le seguenti difformità. L'impianto elettrico è fatiscente con scatole di derivazione esterne scoperte con conduttori esposti alle interperie. L'impianto di climatizzazione invernale, costituito da una caldaia, risulta privo di manutenzione con condutture non murate. Entrambi gli impianti necessitano di manutenzione straordinaria con sostituzione di componenti prima della messa in esercizio .
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione degli impianti con sostituzione di componenti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Intero immbobile
Oneri e costi di regolarizzazione sono decurtati in fase di determinazione del prezzo al mq dell'immobile

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7814497e71f6f4b799a4142bd8f09c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

CALDAIA installata in ambiente che urbanisticamente è vano interno

Conduttore della caldaia non sotterraccia ed esposte alle interperie

Cassetta di derivazione con conduttori scoperti

BENI IN LIPARI ISOLA DI VULCANO, STRADA STATALE 180 SNC, FRAZIONE VULCANO PIANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LIPARI Isola di Vulcano, strada statale 180 snc, frazione Vulcano Piano, della superficie commerciale di **169,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

1. Consistenza e Superfici

Villetta singola unifamiliare sita nella frazione di Vulcano Piano, dei primi anni '80 ad un'unica elevazione fuori terra, oltre interrato, sita in fondo rustico esclusivo alberato L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica e da una stradella convicinale.

- **Abitazione** Superficie Coperta mq. 123,60 circa

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79144976718d4b795a4142bd80f9c36

- **Cantina interrata**: mq 20,95 circa (accesso esterno).
- **Area a ridosso dell'immobile (su tre lati)**: mq 116,50 circa (su tre lati, con massetto e pilastri).
- **Fondo rustico di esclusiva proprietà:** mq. 1.130 circa

2. Stato Interno e Manutentivo

Fabbricato in muratura portante, in parte allo stato **incompiuto** e in **mediocre stato conservativo**:

- **Interni**: divisi tra una porzione rifinita (2 camere, cucina-pranzo, bagno, infissi e ceramica) e una porzione grezza (priva di infissi, pavimentata in battuto di cemento).
- **Cantina**: adibita a deposito, rifinita ma con evidenti fenomeni di umidità e distacchi di intonaco.
- **Impianti e finiture**: impianti fatiscenti e obsoleti; intonaci interni ed esterni diffusamente ammalorati.

3. Situazione Urbanistico-Edilizia

- **Regolarità**: Le opere realizzate sono state sanate con **Concessione in Sanatoria n. 52/2002**.

  Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lipari è risultata una pratica edilizia n. 26984 del 21/08/2007 che allo stato attuale risulta inevasa.
- **Difformità**: presente un vano interrato esterno alla proiezione del fabbricato, escluso dalla sanatoria, **non sanabile (barrato nella Concessione Edil. In sanatoria)**.
- **Adempimenti**: necessario il deposito di una **nuova pratica edilizia** per il completamento delle opere con le indicazioni della Concessione Edil. Di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,80.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 745 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 180 Piano S1 - T, piano: S1 e Terra, intestato a [redacted] nato a MESSINA (ME) il 01/11/1954, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Coerente ai luoghi. Confina a nord con Strada Convicinale, ad Est ed a Sud con proprietà [redacted] salvo se altri e ad Ovest con strada provinciale Porto-Piano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914497e71fb64b799a41142bd809c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

Vista dall'ingresso posto sulla via pubblica

Vista della scala esterna

Prospetto sul lato Nord

Viste della scala esterna

Corte dell'immobile

Vano magazzino al piano cantina

SCRIZ[illegible] DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vulcano Porto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche. - Località balneare con spiagge. Fanghi termali. Percorsi

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914497e71f64b799e4142bd80f9c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

naturalistici .

Cratere

Spiagge

Porticciolo e spiaggia di Gelso

Fanghi termali

farmacie	★★★★☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	★★★★☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	★★★★☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	★★★★☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

porto distante 7 Km	★★★★☆☆☆☆☆☆

CARATTERISTICHE INTERNO IMMOBILE

esposizione	★★★★☆☆☆☆☆☆
panoramicità	★★★★☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	★★★★☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione	★★★★☆☆☆☆☆☆
luminosità	★★★★☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti	★★★★☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi	★★★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Tipologia e consistenza

L'immobile pignorato, sito nella frazione di Vulcano Piano, è costituito da una **villetta singola unifamiliare con ampia corte** a un'unica elevazione fuori terra, oltre a un vano interrato, edificata nei primi anni '80. Il fabbricato è inserito su un **fondo rustico di esclusiva proprietà** piantumato con alberi ad alto fusto. Ha accesso carrabile diretto dalla via pubblica Provinciale Porto-Piano e da una stradella convicinale. Il perimetro e recintato

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79144497a718d43798e4142b4809c36

con paletti e rete metallica montati su muretto basso parte in muratura rifinita in pietra e parte con paletti e rete Gli accessi sono delimitati da cancello metallico

Le superfici consistono in:

- **Superficie coperta abitazione**: 123,60 mq circa.
- **Vano cantina (interrato)**. 20,95 mq circa (con accesso da scala esterna).
- **Corte a ridosso dell'immobile**: 116,50 mq circa, dotata di massetto e pilastri in cemento (idonea alla realizzazione di una tettoia, previa autorizzazione).
- **Fondo rustico di esclusiva proprietà** (superficie di circa 1.130 mq)

Stato interno e finiture

L'unità immobiliare si presenta internamente in due porzioni con differenti gradi di finitura

- **Porzione rifinita**: composta da due camere, un servizio igienico e una zona cucina-pranzo comunicanti senza infisso interno completa di pavimentazione in ceramica e infissi esterni ed interni e impianti.
- **Porzione grezza** completata solo negli intonaci, con pavimento in battuto di cemento e totalmente priva di infissi.
- **Piano interrato** locale destinato a deposito, rifinito con intonaci e ceramica, ma caratterizzato da vaste aree scrostate con evidenti fenomeni di umidità

Stato conservativo e impiantistico

- **Struttura** muratura portante.
- **Stato generale**: mediocre. Si riscontrano intonaci interni ed esterni ammalorati in più punti, un ampio vano privo di pavimento ed infissi
- **Impianti** fatiscenti, obsoleti e non conformi. Necessitano di integrale revisione e manutenzione

Situazione urbanistico-edilizia

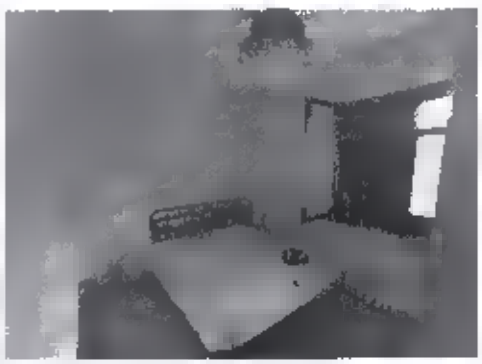
- **Titoli abilitativi**: le porzioni realizzate risultano regolarizzate tramite **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52/2002.** Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lipari è risultata una pratica edilizia n 26984 del 21/08/2007 che allo stato attuale risulta inevasa
- **Opere difformi**: al piano interrato, fuori dalla proiezione dell'immobile, insiste un vano barrato nella concessione edilizia Tale volume **non è sanato (barrato nella Concessione edil. in Sanatoria) e deve essere demolito**
- **Stato dei lavori**: l'immobile risulta incompiuto. Per il completamento delle opere sarà necessario istruire una **nuova pratica edilizia con le indicazioni riportate nella Concessione Edilizia di cui sopra.**

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 791449f7a71fb64b578ba4142bd8d0f5c36

Vano del fabbricato privo di infissi e pavimento

Vano Cucina

Vano pranzo



Camera 01

Camera 02

Bagno

[illegible] PCA

F

[266,75 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260701-083041-21540 registrata in data 01/07/2026

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

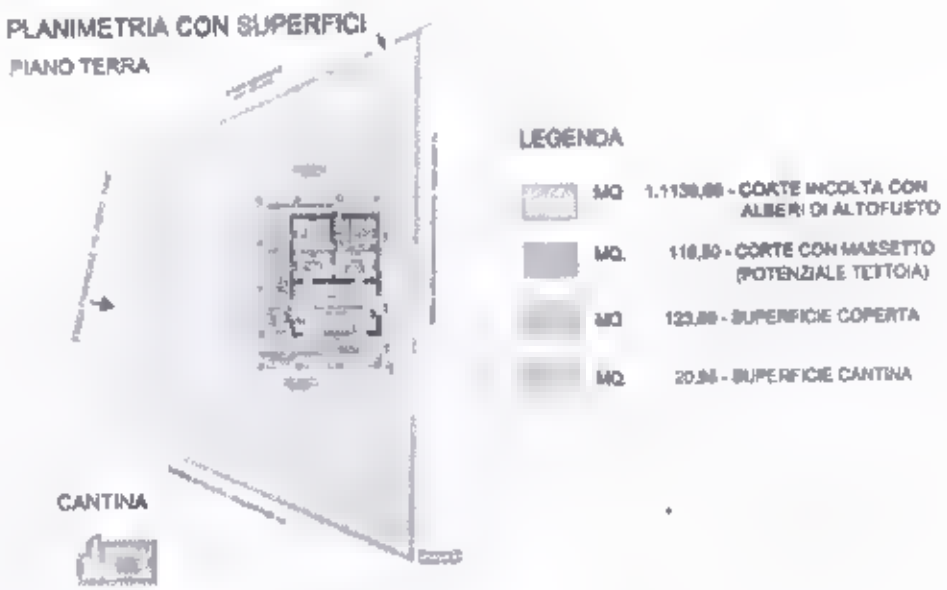
Criterio di calcolo consistenza commerciale. *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7814487a71f6d4b798a4142bd60f9c36

Ist. n. 5 dep. 02/07/2026

Superficie Coperta	123,60	x	100 %	=	123,60
Superficie Cantina	20,95	x	33,6 %	=	7,04
Corte perimetrale con massetto su tre lati dell'immobile	116,50	x	9 %	=	10,49
Corte a verde con alberi di altofusto	1 130,00	x	2,5 %	=	28 25
Totale:	1.391,05				169,37



Planimetria piano terra e piano cantina *Legenda con superfici*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO

Tipo fonte annuncio immobiliare

Fonte di informazione CENTURY21 Excellentia

Descrizione Villa unifamiliare di mq 99 (superfice compreso terrazzo, sup. ragguagliata mq 80), con ampia corte esterna di mq 1000 (1000*2%)= sup ragguagliata mq 20 - Il tutto da ristrutturare

Indirizzo Via Reale snc, Vulcano Piano, Lipari

Superfici principali e secondarie 80

Superfici accessorie 20

Firmato Da FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 7914497e71f8f4b799e41429d60f8c36

Prezzo. 130 000,00 pari a 1 300,00 Euro/mq

Distanza: 1,900.00 m

[illegible]

Tipo fonte annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Vulcano Consult

Descrizione: Villa unifamiliare di mq 60 (superfice compreso terrazzo, sup ragguagliata mq 80), con ampia corte esterna di mq 2000 (1000*2%)= sup ragguagliata mq 40. - Il tutto da ristrutturare.

Indirizzo. Strada comunale Saraceno Piano dell'Arpa,, Vulcano Piano, Lipari

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 40

Prezzo 155.000,00 pari a 1.291,67 Euro/mq

Distanza 1,700 00 m

[illegible]

La stima con metodo comparativo diretto (o stima sintetica) determina il più probabile valore di mercato di un bene confrontandolo con immobili simili (comparabili) trattati di recente nella stessa zona.

Si procede alla selezione di immobili comparabili simili per tipologia, caratteristiche e ubicazione, di cui si conosce il prezzo di vendita attribuito. Individuati gli immobili si definisce l'unità di misura per il confronto che nel caso specifico è il costo al metro quadrato commerciale

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi

L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche che lo stesso immobile ha assunto nello stato in cui oggi si trova

Si specifica che la superficie il piccolo vano cantina adibito a magazzino, barrato nella Concessione Edilizia in Sanatoria, non è stato inserito nella computazione delle superfici.

Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili con caratteristiche simili, la quotazione media di riferimento è di €/mq 1.300,00.

[illegible]

Valore superficie principale	169,37	x	1.300,00	=	220.181,00

[illegible]

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	**€. 220.181,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	**€. 220.181,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto,

Firmato Da FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 7914497a71fb64b789a4142b480f9c36

coerentemente con i consolidati principi della dottrina estimativa, il sottoscritto CTU ha adottato il metodo comparativo diretto.

Tale criterio definisce il valore come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe ceduto alla data della valutazione in un'operazione di compravendita tra un acquirente e un venditore consenzienti, in regime di libera concorrenza, dopo un'adeguata promozione commerciale e in assenza di fattori di costrizione

Per l'applicazione pratica del criterio, la stima è stata condotta attraverso le seguenti fasi operative

Consultazione delle banche dati OMI: Sono state preliminarmente acquisite le quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al semestre di riferimento, per la specifica zona omogenea e per la tipologia edilizia del bene in esame

Indagine presso agenzie locali: Le quotazioni OMI sono state opportunamente verificate e integrate mediante un'attenta indagine di mercato presso le primarie agenzie immobiliari operanti nel territorio, al fine di rilevare i reali prezzi di compravendita e l'andamento effettivo della domanda e dell'offerta nella zona specifica.

Analisi comparativa e parametrazione: Il valore di base così ottenuto (espresso in €/mq) è stato applicato alla superficie commerciale del bene e successivamente ponderato attraverso coefficienti di merito oggettivi, atti a valorizzare le caratteristiche intrinseche (es. stato delle finiture, stato conservativo, piano, orientamento) ed estrinseche (es. servizi, collegamenti, decoro urbano) proprie dell'immobile

Il procedimento ha consentito di determinare un valore di stima che riflette l'effettiva commerciabilità del bene alle normali condizioni della domanda e dell'offerta attuali permettendo quindi di esprimere un giudizio di valore oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono catasto di Messina, ufficio tecnico di Lipari, agenzie CENTURY21 Excellentia, Vulcano Consult, Immobiliare.it, Solida Immobiliare, Nextcasa , osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - 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	villa singola	169,37	0,00	220 181,00	220 181,00

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914497e71fb64b799e4142bd809c36

	220.181,00 €	220.181,00 €

ERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	Importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8):	€. 8.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 211.581,00

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	€. 21.158,10
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:	€. 190.422,90

data 01/07/2026

Il tecnico incaricato
Francesco Raimondo

Firmato Da: FRANCESCO RAIMONDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7914497e71fb64b799e4142bd8f09c30