



TRIBUNALE ORDINARIO
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

"XXXXXXXXXXXXXXXX"

G.O. Dott.ssa NATOLI TIMPIRINO ROSARIA

NOMINA: Provvedimento del **14 - 01 - 2015**

GIURAMENTO: in data **20 - 07 - 2015**

RINVIO: **Udienza del 16 - 10 - 2017**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

"XXXXXXXXXXXXXXXX"

 **PREMESSA**
ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO:
PARTE PRIMA

SOMMARIO

PREMESSA E CRONISTORIA pag. 4

SOPRALLUOGHI e COMUNICAZIONI

(ALLE PARTI e ALL'UFFICIO TECNICO) pag. 7

COMUNICAZIONI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

(Ufficio Provinciale del Territorio - CATASTO) pag. 10

COMUNICAZIONI ed ACCESSI a vari Enti

per la definizione degli **USI CIVICI** pag. 16

ASPETTI STORICO-GEOGRAFICO-TURISTICI DEL LUOGO pag. 18

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO : PARTE PRIMA pag. 20

ALLEGATI pag. 56



PREMESSA E CRONISTORIA

Il sottoscritto Arch. SALVATORE MILONE, professionista iscritto all'Ordine degli Architetti e P.C.C. della provincia di Messina, al numero di matricola 685, con provvedimento del **14 gennaio 2015** del Giudice dell'esecuzione, Dr **VINCENZO CEFALO**, è stato nominato esperto per la valutazione del compendio (degli immobili pignorati) e per la conseguente fissazione del prezzo a base d'asta per la vendita. Il giuramento di rito è avvenuto in data 20-07-2015, davanti al Giudice dell'esecuzione.

Si riepiloga la cronistoria degli eventi relativi alla esecuzione immobiliare successivi al giuramento (comprese le varie istanze di proroga), già agli atti:

25/08/2015	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU MILONE SALVATORE .
30/09/2015	CONCESSA PROROGA AL CTU MILONE SALVATORE (INCARICO STIMA) AL 14/04/2016 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 30/09/2015.
14/11/2015	EMESSO ATTO DI Richiesta di accesso forzoso, nomina custode e relazione dell'esperto incaricato.
16/11/2015	RINVIATA UDIENZA AL 18/04/2016, ORE 09-00 IN DATA 16/11/2015
26/11/2015	EMESSO ATTO DI Annullamento istanza di accesso forzoso e nomina custode - richiesta autorizzazione e anticipo spese.
19/12/2015	EMESSO ATTO DI AUTORIZZAZIONE AL CTU.
18/01/2016	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO.
22/02/2016	DEPOSITATA ISTANZA NON CODIFICATA Comunicazione del CTU sugli interventi di rimozione IN DATA 22/02/2016.
18/04/2016	RINVIATA UDIENZA AL 19/12/2016, ORE 09-00 IN DATA 18/04/2016.
13/06/2016	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU MILONE SALVATORE .

11/08/2016 DEPOSITATO ISTANZA del CTU IN DATA 11/08/2016.

05/09/2016 NEGATA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A NATOLI ONOFRIO (PARTE COMUNE DI LIPARI):
Non e' stata allegata la documentazione necessaria per concedere l'accesso al fascicolo.

05/09/2016 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A NATOLI ONOFRIO (PARTE COMUNE DI LIPARI)
DAL 05/09/2016 SINO ALLE 24:00 DEL 09/09/2016.

19/09/2016 DEPOSITO INTERVENTO DI COMUNE DI LIPARI PER UN CREDITO DI EURO 133.521,203 IN DATA 19/09/2016.

17/10/2016 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A MILITI VALTER (PARTE PAINO GRAZIA +2)
DAL 18/10/2016 SINO ALLE 24:00 DEL 22/10/2016.

24/10/2016 DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU MILONE SALVATORE.

07/11/2016 SOSTITUITO GIUDICE CEFALO VINCENZO CON NATOLI TIMPIRINO ROSARIA IN DATA 07/11/2016 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE).

10/11/2016 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A (PARTE INAIL) DAL 11/11/2016 SINO ALLE 24:00 DEL 15/11/2016.

16/11/2016 DEPOSITO INTERVENTO DI INAIL PER UN CREDITO DI EURO 368.417,219 IN DATA 16/11/2016.

06/12/2016 **CAMBIO DENOMINAZIONE PARTE DA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA A DOBANK SPA.**

06/12/2016 DEPOSITO INTERVENTO SENZA TITOLO DI DOBANK SPA PER UN CREDITO DI EURO 103.565,008 IN DATA 06/12/2016.

12/12/2016 DEPOSITO INTERVENTO DI , PER UN CREDITO DI EURO 1.040.299,5 IN DATA 12/12/2016.

19/12/2016 CONCESSA PROROGA AL CTU MILONE SALVATORE (INCARICO STIMA) AL 01/10/2017 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA

19/12/2016.

19/12/2016 RINVIATA UDIENZA AL 16/10/2017, ORE 09-00 IN DATA 19/12/2016.

20/12/2016 SOSTITUITO GIUDICE NATOLI TIMPIRINO ROSARIA CON CEFALO VINCENZO IN DATA 20/12/2016 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE).

14/03/2017 SOSTITUITO GIUDICE CEFALO VINCENZO CON NATOLI TIMPIRINO ROSARIA IN DATA 14/03/2017 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE).

11/05/2017 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A _____) (PARTE XXXXXXXXX S. P. A.) DAL 12/05/2017 SINO ALLE 24:00 DEL 16/05/2017.

25/07/2017 COSTITUITA PARTE XXXXXXXXX S. P. A. CON L'AVVOCATO _____ IN DATA 25/07/2017.

25/07/2017 DEPOSITATO DA XXXXXXXXX S. P. A. RICORSO DI OPPOSIZIONE ALLA ESECUZIONE (EX ART. 615/624) IN DATA 25/07/2017.

25/07/2017 SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: DEPOSITATO DA XXXXXXXXX S. P. A. RICORSO DI OPPOSIZIONE ALLA ESECUZIONE (EX ART. 615/624).

28/07/2017 SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: COSTITUITA PARTE XXXXXXXXX S. P. A. CON L'AVVOCATO _____

29/07/2017 EMESSO ATTO di Comunicazione urgente del CTU.

SOPRALLUOGHI e COMUNICAZIONI

(ALLE PARTI e ALL'UFFICIO TECNICO)

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con l'esame degli atti sul *Portale Servizi Telematici sezione Info fascicolo* (<https://pst.giustizia.it>), previo download sul proprio computer e successiva stampa su carta della documentazione agli atti.

Dopo un attento studio del fascicolo ha proceduto alla sua prima comunicazione, tramite raccomandata, in data **17-10-2015**, alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX" ed all'Avv.

quale incaricato dall'Unicredit Credit Management Bank S.P.A. (oggi Dobank SPA), per l'inizio delle operazioni peritali fissato per giorno **26-10-2015**. Inoltre, in data 26-10-2015, il sottoscritto CTU ha richiesto a mezzo PEC, al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Lipari, se <<presso i Vs. Ufficio sono depositati atti e/o eventuale documentazione (concessioni per l'estrazione della pomice, contratti, canoni sulle proprietà, planimetrie con evidenziate le aree oggetto di estrazione, ecc.) relativi alla società "XXXXXXXXXXXXXXXX".>>

In pari data (**26-10-2015**), il sottoscritto ha inviato, sempre tramite PEC, una richiesta al Responsabile del Servizio Illeciti/Sanatoria, in merito ad eventuali pratiche edilizie oggetto di sanatoria giacenti e/o rilasciate C.E. in sanatoria alla società "XXXXXXX-XXXXXX". Infine, il CTU ha presentato in posta di ingresso presso il Comune di Lipari la seguente richiesta, datata 26-10-2015, indirizzata al Dirigente del III Settore Tecnico: <<la possibilità di poter procedere alla verifica degli atti relativi ai seguenti immobili identificati al Foglio di mappa N° 6 con le part.lle: 37; - 39 (aggraf. alle p.lle 40, 41, 42 e 210); 46 sub. 1, 2 e 3;- 47 sub. 1 e 3; nonché se l'allegato C.D.U. rilasciato dal III Settore "Sviluppo e tutela del territorio" in data 22 Nov. 2012 prot. 39612 (che

si allega in copia - **allegato 11A**) rispecchia le destinazioni urbanistiche e i relativi vincoli di zona indicati nello stesso alla data della presente richiesta. >> (**allegati 1C, 1D e 1E**).

Considerato che in data **26-ott-2015** il CTU non è riuscito a dare inizio alle operazioni peritali per l'assenza delle parti, ha inviato delle nuove comunicazioni PEC, in data 19-01-2016, alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" ed all' _____ per l'inizio delle operazioni peritali fissato per giorno **04-02-2016**.

Dal momento che le avverse condizioni meteorologiche non hanno reso possibile l'inizio di tali operazioni peritali le stesse sono spostate, tramite nuove comunicazioni alle parti con le relative PEC, inviate in data 08-02-2016 alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" ed all'Avv. Arena Giovanni, alla nuova data dell'**11-02-2016**. Ancora una volta le avverse condizioni meteorologiche non hanno reso possibile l'inizio alle operazioni peritali, e le stesse sono spostate, ulteriormente, alla nuova data del **15-02-2016**, sempre con una comunicazione PEC inviata in data 08-02-2016, sia alla "XXXXXXXXXXXXXXXX", sia all'Avv. Arena Giovanni (**allegati 1A, 1B, 1F, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1L, 1M, 1N**).

In data 08-08-2016, il sottoscritto CTU ha ricevuto per raccomandata e per e-mail, dal Dott _____ (ex amministratore unico della "XXXXXXXXXXXXXXXX"), le informazioni sulla Variazione dei dati IVA della ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX" (**allegato 1O**).

Dal momento che il Certificato di idoneità urbanistica (C.d.U.) agli atti risale al 22-11-2012 il sottoscritto CTU ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Lipari, il 26-10-2015 ed il **31-08-2016**, quest'ultima a mezzo PEC (**allegato 1P**), una richiesta di conformità del C.d.U. rilasciato nel 2012; successivamente, in

data 07-09-2016, il CTU ha ricevuto una Comunicazione di conferma delle destinazioni urbanistiche del C.d.U. rilasciato nel 2012, con nota prot. 21059 del 07-09-2016 (**allegato 1Q**).

Il sottoscritto, oltre che nelle date già indicate per i vari sopralluoghi, è stato a Lipari il **14 aprile 2016** per il ritiro delle autorizzazioni richieste precedentemente (in data 26-10-2015) e per assumere ulteriori informazioni dal Resp. dell'ufficio tecnico del comune di Lipari, Geom. Sparta.

Nel corso del 2017 sono proseguiti i sopralluoghi e le comunicazioni con il R.U.P. e con le parti in causa.

Per ulteriori e necessari sopralluoghi il sottoscritto CTU ha inviato una comunicazione tramite PEC in data **24-05-2017** alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" ed all'Avv. Arena Giovanni per la prosecuzione delle operazioni peritali fissate per giorno **31-05-2017**. Successivamente, in data 13-07-17, sempre a mezzo PEC il CTU, ha inviato un'ulteriore comunicazione avente per oggetto la prosecuzione ed il completamento delle operazioni peritali fissate per giorno **15-07-2017** (**allegato 1R, 1S, 1T, 1U**).

Tutti i verbali di sopralluogo del 26-10-2015, del 15-02-2016 del 31-08-2016, del 31-05-2017, del 15-07-2017 sono allegati alla presente (**allegato 2**).

Infine in data **26-07-2017** il CTU ha inviato tre comunicazioni a mezzo PEC, rispettivamente : al Responsabile del Servizio Illeciti/Sanatoria, al Dirigente del III Settore Tecnico e al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, del Comune di Lipari, nelle quali ha richiesto:

<<documentazione in possesso dell'Ente relativa agli eventuali "usi civici" esistenti sugli immobili della società "XXXXXXXXXXXXXXXX". >>.

COMUNICAZIONI all'Agenzia delle Entrate

(Ufficio provinciale del territorio - CATASTO)

Nel corso del processo peritale lo scrivente ha dovuto inviare più volte delle istanze all'**Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio, Servizi catastali**, per vari aggiornamenti catastali, necessari per l'espletamento del suo incarico.

Nella **prima istanza** di correzione catasto terreni/Fabbricati, del 12-11-2015, lo scrivente ha provveduto a far correggere l'intestazione della ditta. (**allegato 3A**)

Nella **seconda istanza**, del 17-08-2016, lo scrivente ha richiesto: <<l'aggiornamento dell'intestazione catastale della "XXXXXXXXXXXXXX" con sede nel Comune di Lipari in prov. di Messina, così come si evince dall'anagrafe tributaria (Vd. certificato di attribuzione di codice fiscale e partita IVA allegato) al fine di poter consentire, al sottoscritto, l'aggiornamento delle particelle catastale di proprietà della suddetta società, in quanto, da quanto riscontrato, sono stati accertati errori nell'intestazione delle stessa e ciò non consente al sottoscritto di poter assolvere all'incarico ricevuto e , specificatamente, per l'inserimento dei Tipi Mappali e frazionamenti con procedura Pregeo, accatastamenti delle varie unità con procedura Docfa, ecc.. >> (**allegato**

3B). Le particelle della sopra riportate richiesta erano:

– Comune di Lipari –

1. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al foglio 6, part. 37;
2. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6, part. 39, con particelle graffate 40, 41, 42, 210, sub. 1,
3. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6, part. 46, sub. 1;
4. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6, part. 46, sub. 2; .

5. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6, parto 46, sub. 3;
6. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto a1 f. 6 .part. 47, sub. 1;
7. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6 part. 47, sub. 2 (soppresso oggi F. 6 p.lla 46 sub. 2);
8. porzione di fabbricato in Lipari, in catasto al f. 6 part. 47, sub. 3;

TERRENI

9. terreno in Lipari di are 11,90, in catasto al foglio **6** part. **43**;
10. terreno in Lipari di are 10,60, in catasto al f. **6** part. **44**;
11. terreno in Lipari di are 7,14, in catasto al f. **6** part. **45**;
12. terreno in Lipari di are 3,10, in catasto al f. **6** part.lle **315 e 316** (ex part. 52);
13. terreno in Lipari di are 23,30, in catasto al f. **6** part. **106**;
14. terreno in Lipari di are 13,19 in catasto al f. **6** part. **107** ;
15. terreno in Lipari di are 25,70, in catasto al f. **6** part. **108**;
16. terreno in Lipari di are 7,99, in catasto al f. **6** part. **109**;
17. terreno in Lipari di are 8,63, in catasto al f. **6** part. **110**;
18. terreno in Lipari di are 15,800, in catasto al f. **6** part. **111**;
19. terreno in Lipari di are 9,20, in catasto al f. **6** part. **115**;
20. terreno in Lipari di are 19,78, in catasto al f. **6**, part.lle **286 e 287** (ex part. 118);
21. terreno in Lipari di h 1,15,80, in catasto al f. **6**, part. **119**;
22. terreno in Lipari di are 31,40, in catasto al f. **6**, part. **120**;
23. terreno in Lipari di are 7,30, in catasto al f. **6**, part. **125**;
24. terreno in Lipari di are 5,30, in catasto al f. **6**, part. **129**;
25. terreno in Lipari di are 4,80, in catasto al f. **6**, part. **130**;

26. terreno in Lipari di are 5,20, in catasto al f. **6**, part. **133**;
27. terreno in Lipari di are 5,40, in catasto al f. **6**, part. **139**;
28. terreno in Lipari di are 7,00, in catasto al f. **6**, part. **140**;
29. terreno in Lipari di are 26,80, in catasto al f. **6**, part. **141**;
30. terreno in Lipari di are 8,90, in catasto al f. **6**, part. **143**;
- 31 . terreno i n Lipari di are 5, 00 , in catasto al f. **6**, part. **150**;
32. terreno in Lipari di are 6,10, in catasto al f. **6**, part. **155**;
33. terreno in Lipari di are 10,20, in catasto al f. **6** part. **157**;
34. terreno in Lipari di ,are 13,60, in catasto al f. **6**, part. **158**;
35. terreno in Lipari di are 5,50, in catasto al f. **6**, part. **159**;
36. terreno in Lipari di are 8,20, in catasto al f. **6**, part. **168**;
37. terreno in Lipari di are 6,40, in catasto al f. **6**, part. **170**;
38. terreno in Lipari di are 34,10, in catasto al f. **6**, part. **175**;
39. terreno in Lipari di are 3,00, in catasto al f. **6**, part. **177**;
40. terreno in Lipari di are 8,60, in catasto al f. **6**, part. **178**;
41. terreno in Lipari di are 18,30, in catasto al f. **6**, part. **181**;
42. terreno in Lipari di are 4,00, in catasto al f. 6, parto 184;
43. terreno in Lipari di are 4,40, in catasto al f. 6, part. 185;
44. terreno in Lipari di are 3,30, in catasto al f. 6 part. 186;
45. terreno in Lipari di are 2,97, in catasto al f. 6 part. 187;
46. terreno in Lipari di are 4,10, in catasto al f. 6 part. 191;
47. terreno in Lipari di are 3,90, in catasto al f. 6 part. 192;
48. terreno in Lipari di are 1,10, in catasto al f. 6 part. 198;

49. terreno in Lipari di are 3,30, in catasto al f. 6 part. 202;

50. terreno in Lipari di are 5,30, in catasto al f. 6 part. 203;

51. terreno in Lipari di are 20,00, in catasto al f. 6 part. 91.

Nella terza **istanza** del 24-05-2017, di correzione catasto terreni/Fabbricati, del 12-11-2015, lo scrivente ha richiesto: <<L'aggiornamento della ditta intestataria delle particelle relative ai terreni, così come si evince dagli atti di compravendita sotto riportati e allegati alla presente, in quanto gli stessi, catastalmente, non risultano in ditta esatta ("XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede nel Comune di Lipari in prov. di Messina), al fine di poter consentire al sottoscritto di assolvere all'incarico ricevuto. >> ,

(allegato 3C) per le seguenti particelle: – **Comune di Lipari – Sez. A TERRENI**

1. terreno in Lipari di are 31,40, in catasto al foglio **6**, part. **120** (atto di compra-vendita del 04.10.1956 reg.to al n. 135 notaio dott. Biancheri Giuseppe);

2. terreno in Lipari di are 36,60, in catasto al f. **6**, part. **160** (atto di compra-vendita del 04.10.1956 reg.to al n. 135 notaio dott. Biancheri Giuseppe);

3. terreno in Lipari di are 4,80, in catasto al f. **6**, part. **130** (atto di vendita Notaio Giuseppe Biancheri in data 27 gennaio 1988 Reg. Gen. 3680 Reg. part. 3162);

4. terreno in Lipari di are 18,30, in catasto al f. **6**, part. **181** (atto di compra-vendita Notaio Ugo Serio in data 23 maggio 1973 Reg. Gen. 12458 Reg. part. 10427);

5. terreno in Lipari di are 4,00, in catasto al f. **6**, part. **184** (atto di compra-vendita Notaio Ugo Serio in data 23 maggio 1973 Reg. Gen. 12458 Reg. part. 10427);

6. terreno in Lipari di are 4,40, in catasto al f. **6**, part. **185** (atto di compra-vendita Notaio Ugo Serio in data 23 maggio 1973 Reg. Gen. 12458 Reg. part. 10427);

7. terreno in Lipari di are 4,40, in catasto al f. **6**, part. **202** (Diritto di proprietà per

usucapione registrato in data 22 aprile 1995 Reg. Gen. 11020 Reg. part. 9420).

In merito alla **terza istanza** è pervenuta allo scrivente una Comunicazione del 14-06-2017 prot. 92347, a mezzo posta ordinaria da parte dell'Uff. del Territorio, con la seguente conclusione:

<<Pertanto, si ritiene di non poter evadere quanto richiesto, in quanto le uu. sono state oggetto di atti e Dichiarazioni di Successioni regolarmente registrate, trascritte e volturate. >> (allegato 3D) .

Inoltre nel corso del processo peritale, il sottoscritto CTU, ha dovuto provvedere, come già comunicato al Signor Giudice a mezzo PEC (varie comunicazioni già in atti), al tipo di frazionamento e mappale per alcune particelle oggetto di pignoramento, dopo aver eseguito le dovute correzioni alle intestazioni presso l'anagrafe tributaria. Si riportano a titolo riepilogativo queste lavorazioni:

TIPO MAPPALE - ATTO DI AGGIORNAMENTO, *Attestato di Approvazione del 31-01-2017, Protocollo: 2017/26946, per le particelle 119, 43, 44;*

TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE - ATTO DI AGGIORNAMENTO, *Attestato di Approvazione del 17-02-2017, Protocollo: 2017/35974, per le p.lle 39,40, 37, 41, 42;*

TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE - ATTO DI AGGIORNAMENTO , *Attestato di Approvazione del 03-08-2017, Protocollo: 2017/153584, per le p.lle 40,42,187 (allegato 3E, 3F, 3G).*

Gli ultimi due atti sopraindicati sono stati preceduti dal dovuto deposito presso il comune di Lipari, III Settore Tecnico-Urbanistico Sviluppo e tutela territoriale, in data 06-02-2017 e 02-08-2017 (allegato 3I, 3J, 3L, 3M) .

Inoltre, vista la presenza di pochi "punti fiduciali", in vicinanza dell'area oggetto di pi-

gnoramento si è dovuto procedere alla costituzione di un nuovo punto fiduciale sullo spigolo Nord Ovest di un fabbricato individuato in Catasto Urbano al foglio 6 particelle 48 (**allegato 3H**)

Si riportano di seguito i DOCFA (mod. D1) presentati per ogni singolo immobile:

cod. 0002044A7 del 08-08-2017 per la Particella 332, foglio 6 – *derivante da tipo mappale 26946 del 31-07-2017*

cod. 000203XPX del 08-08-2017 per la Particella 336, foglio 6 – *derivante da tipo mappale 26946 del 31-07-2017*

cod. 0002042PA del 08-08-2017 per la Particella 331, foglio 6 – *derivante da tipo mappale 26946 del 31-07-2017*

cod. 00NL0AX8 del 08-08-2017 per le Particelle 338, 339, 340, 343, 344, 345, 40 sub 1 e 42 sub 1, tutti del foglio 6 – *derivante da tipo frazionamento e mappale n.153854/2017 al tipo frazionamento e mappale n.35974/2017.*

Presentazione docfa mod. 1 per la soppressione della p.lla 37 del Foglio 37 (ancora presente al catasto urbano tra le proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXX" pur trattandosi di fabbricato da parecchi anni oramai completamente demolito quindi inesistente sui luoghi) in quanto la stessa risulta essere la duplicazione della particella 340 costituita con il tipo mappale 35974 del 17/02/2017.

COMUNICAZIONI ed ACCESSI a vari Enti per la definizione degli USI CIVICI

Il sottoscritto CTU, nonostante nessun documento notarile, ne della conservatoria, così come neanche nella documentazione catastale et similia contenesse alcuno accenno, ha ritenuto di voler predisporre ulteriori accertamenti, per mero scrupolo professionale, inviando una comunicazione tramite PEC in data **26-07-2017** al Comune di Lipari, (Dirigente 3° settore, ufficio legale e ufficio sdemanializzazione ed acquisizioni) circa "l'eventuale esistenza di deposito di atti di legittimazione, ricorsi, e successive sentenza per Usi Civici insistenti sulle proprietà della Società "XXX-XXXXXXXXXX".

Nel momento in cui lo scrivente veniva a conoscenza, tramite PEC di risposta dell'Ufficio Legale del Comune di Lipari, della esistenza dei vincoli degli USI CIVICI sui beni di proprietà della "XXXXXXXXXXXX" (oggetto di pignoramento); e dopo aver preso contatti telefonici con gli altri uffici interessati ha inviato, a seguito di comunicazione telefonica, una ulteriore PEC al Commissario per la liquidazione degli Usi civici per la Sicilia, in data **28-07-2017**, con la richiesta dell'elenco degli immobili sui quali sono presenti i vincoli degli "usi civici" relativamente ai beni di proprietà della Società "XX-XXXXXXXXXXXX" Richiesta che alla data di presentazione della presente Consulenza risulta ancora inevasa (**Allegati 4A, 4Abis, 4B, 4C, 4D**) .

In data **29 luglio 2017**, lo scrivente ha immediatamente comunicato al Signor Giudice la probabile esistenza, tutta da verificare e valutare, circa i vincoli degli USI CIVICI gravanti sui beni di proprietà della "XXXXXXXXXXXX", oggetto di pignoramento., chiedendo indicazioni sul prosieguo del mandato, in merito a tale circostanza. La co-

municazione citata risulta agli atti.

Giorno due agosto 2017, vista l'approssimarsi della consegna finale della presente Perizia e considerato che, nelle comunicazioni sopra-riportate, veniva indicato il **mese di settembre** come data utile per il primo accesso possibile alla documentazione (presso l'ufficio illeciti), giustificata dalla mancanza di personale negli uffici comunali e regionali, nel mese di Agosto, presso i quali effettuare la ricerca degli atti, considerata l'ovvia impossibilità di una pronta risposta dal parte della S.V. I. alla richiesta inoltrata dal CTU in data 29-07-17, lo scrivente ha ritenuto opportuno recarsi immediatamente presso gli uffici comunali di Lipari e quale **"Ausiliare del Giudice"** effettuare, con l'aiuto di un impiegato, la medesima ricerca nell'archivio dell'Ufficio illeciti, allo scopo di rintracciare tutte le notizie e i documenti possibili da inserire nella presente Perizia.

Per l'approfondimento dei documenti rintracciati finora e sulle normativa relativa agli Usi Civici sui beni di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXX", si rimanda al **paragr. F**, degli **ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO**, di pagina 38, della presente perizia.

ASPETTI STORICO-GEOGRAFICI e-TURISTICI DEL LUOGO

Il sottoscritto CTU, prima di affrontare in maniera dettagliata i vari quesiti assegnati, relaziona brevemente sugli aspetti storico-geografici e turistici del luogo ove trovano gli immobili pignorati, che non possono essere trascurati ai fini dell'intera valutazione del complesso di fabbricati e terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Acquacalda, è un piccolo agglomerato sito a Nord dell'isola di Lipari, a circa 10 km dall'abitato di Lipari e a 5 km dagli abitati di Canneto e Quattropani, per la sua particolare e unica posizione tra il mare e le montagne di pomice rimane tra i luoghi più belli delle Isole Eolie. Caratterizzato dalla sua lunga spiaggia, accarezzata dal sole dall'alba al tramonto, oggi insignita dalla Bandiera Blu, il paesino di Acquacalda si presenta ancora con l'atmosfera della Lipari di un tempo. Un luogo tranquillo dove poter passeggiare in riva al mare con la visuale, unica nel suo genere nell'isola di Lipari, delle isole di Filicudi, Salina, Panarea e Stromboli da un lato e lato monte delle montagne di pomice.

L'abitato è servito da una linea di bus, a cadenza oraria nel periodo estivo che la collega con Lipari e tutte le frazioni. Inoltre, a centro della sua baia si trova un piccolo molo di attracco che permette ai residenti e ai turisti di poter raggiungere agevolmente tutte le isole, tranne per Vulcano che si trova a poca distanza da questa località. Altra caratteristica molto importante di questo luogo è la sua vicinanza alla bellissima costa di ponente di Lipari e dalle straordinarie spiagge di Porticello, dei Gabbiani e di Papisca. Altra caratteristica, da evidenziare sono i fondali adiacenti di

Punta Castagna e della costa di ponente di Lipari e la vicinanza all'isola di Salina posta a 10 minuti di barca.

Il paese in atto è servito da tre ristoranti, due bar, due alberghi, un residence e due lidi balneari.

CENNI STORICI

Acquacalda, la cui etimologia deriva probabilmente dall'antica presenza di sorgenti termali oggi scomparse, si trova a ridosso del cono vulcanico di Monte Chirica, la cui ultima eruzione è databile a circa 1600 anni fa, e fu caratterizzata da tre grandi emissioni di ossidiana e pomice. I tre grandi sistemi di colata sono tuttora identificabili a Porticello ed Acquacalda per la pomice, ed a Punta Castagna per l'ossidiana. La storia di Acquacalda è indissolubilmente legata allo sfruttamento della pietra pomice, di cui si ha traccia già agli inizi del XVII secolo. Lo sfruttamento industriale della pomice inizia invece attorno alla fine del XIX secolo e con esso lo sviluppo urbanistico del villaggio.

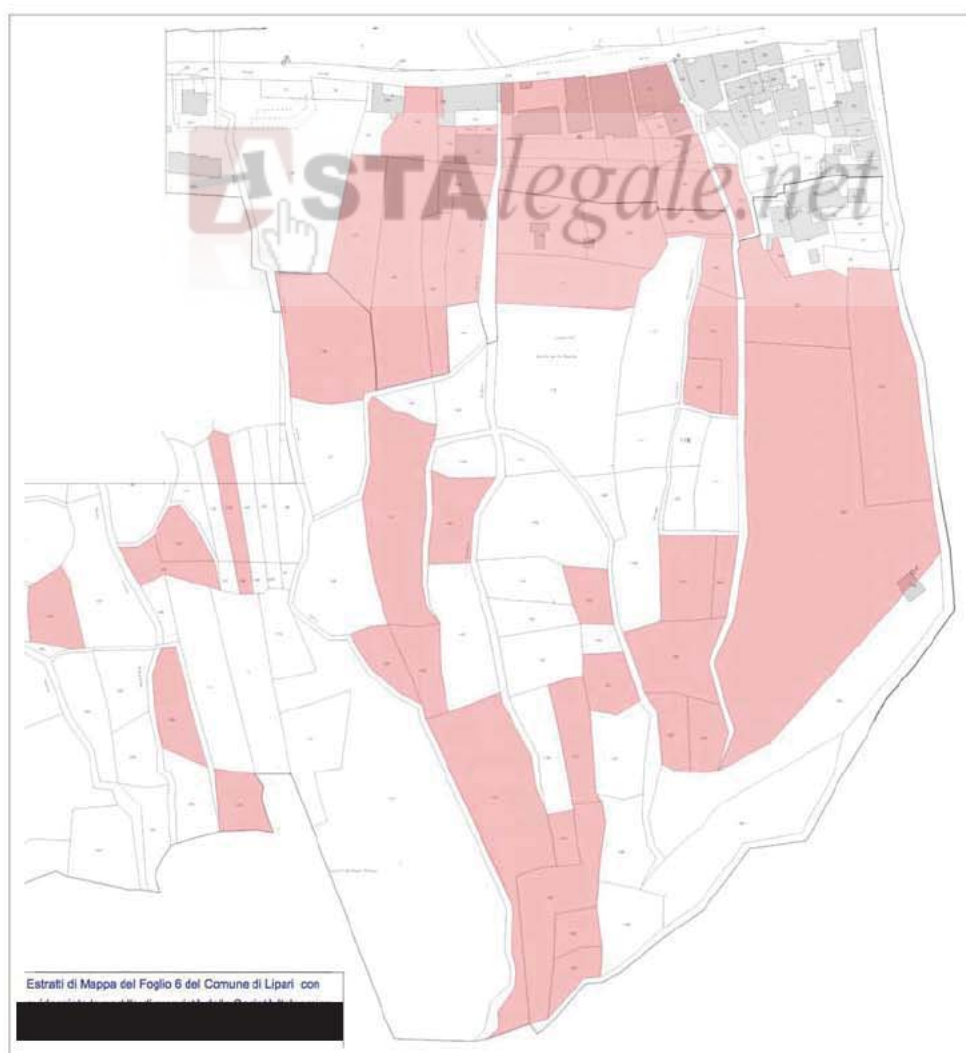
Gli anni del secondo dopoguerra invece corrispondono al progressivo declino dell'attività estrattiva che sarà completamente fermata ad Acquacalda nel 2000 (mentre proseguirà per qualche tempo nella vicina frazione di Porticello) anche in conseguenza alla iscrizione delle Isole Eolie nella lista dei beni Patrimonio dell'Umanità dell'Unesco, basata appunto sull'unicità geologica e vulcanologica dei luoghi.

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

PARTE PRIMA:

DESCRIZIONI SOMMARIE DELL'INTERO COMPLESSO DI BENI

(OGGETTO DI PIGNORAMENTO)



ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO - PARTE PRIMA:
DESCRIZIONI SOMMARIE DELL'INTERO COMPLESSO DI BENI
(OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Dalla visione diretta, nel corso dei vari sopralluoghi, e dalle misurazioni effettuate lo scrivente ha appurato degli elementi importanti, ai fini della consulenza e della stima dei beni, che riporta di seguito.

A - Trattasi di un complesso di fabbricati un tempo adibiti ad edifici industriali ed utilizzati, dalla **Società "XXXXXXXXXXXXX"** (nella qualità di proprietaria), per lo stoccaggio e la lavorazione della pomice estratta nel sito di Acquacalda; tale complesso risulta costituito da diverse tipologie di fabbricati (uffici, depositi, officine ecc.) adibiti, a suo tempo, all'attività estrattiva.

L'intera area che si estende complessivamente per poco meno **ettari 7** **(Allegato 8A e 8B: aerofoto)**.

Vista l'articolazione dei corpi costruiti, delle loro attuali destinazioni d'uso, delle varie aree adiacenti, annesse o meno agli stessi corpi, dei terreni circostanti utilizzati (a suo tempo) come cave, per l'estrazione della pomice, lo scrivente ai fini di una migliore lettura e comprensione degli atti facenti parte della perizia, nonché per una chiara identificazioni dei beni oggetto di esecuzione, in vista della loro futura vendibilità, ha ritenuto di suddividerli in **numero 7 (sette) lotti** ognuno dei quali reso per quanto possibile omogeneo:

Lotto 01 – corpo a due elevazioni fuori terra più terrazza, in discrete condizioni, indipendente e prospettante la pubblica via.

Lotto 02 – insieme di corpi tra loro interconnessi adibiti in precedenza a magazzini,

depositi con annessi Silos e tunnel sottostanti, quest'ultimi con raggiungibili solo da uno dei corpi, con un vasto atrio (originariamente coperto, così come presumibilmente lo erano i Silos), e con un ampio accesso dalla pubblica via.

Lotto 03 – piccole aree urbane, quasi tutte nel possesso di altre ditte, risultando di fatto pertinenze di fabbricati limitrofi.

Lotto 04 – costituito da tre manufatti di diversa natura, tipologia e dimensioni, con la caratteristica di essere ricadenti in una vasta superficie contigua, in parte utilizzata come cave. E' l'unico lotto per una buona parte in piano, con due accessi (a nord, dalla strada pubblica, e ad est) e con i tre manufatti raggiungibili da entrambi gli accessi.

Lotto 05 – costituito da un datato corpo a due elevazioni fuori terra, con annessa corte sul retro-prospetto; è un immobile indipendente e prospettante, anch'esso una pubblica via, però secondaria rispetto a quella su cui prospettano i lotto 01 e 02.

Lotto 06 – costituito da un corpo ad elevazioni fuori terra più piccolo vano sottostrato, indipendente, e con un vasta superficie di terreno circostante; il manufatto trovasi nella sfavorevole condizione di ricadere a cavallo di due particelle (di cui una sola è oggetto di pignoramento), di non essere facilmente raggiungibile, se non tramite percorsi sentieristici, e di trovarsi a quota 60 M circa dal livello del mare.

Lotto 07 – costituito solo da terreni non includibili negli altri lotti, in quanto non contigui ad essi, ed in parte sparpagliati; molte di queste particelle (terreni), infine, non sono facilmente raggiungibili, trovandosi in zone impervie.

Si allega la composizione di estratti di mappa con suddivisione e perimetrazione dei lotti di vendita (**allegato 8C e 8D**)

B - Per quanto riguarda l'attuale configurazione dei vari manufatti, il sottoscritto esperto precisa che dalla studio dei documenti e delle foto d'epoca (**allegato 20, nella stima del lotto 02**) è ben evidente che gli edifici hanno subito, nel corso dei vari anni, diverse trasformazioni in funzione dell'attività estrattiva e dei prodotti che dovevano essere lavorati ed in particolare con l'inizio della lavorazione del granulato che veniva stoccato in grandi silos e trasportato con nastri trasportatori e automezzi. Le modifiche alla tipologia di prodotto estratto ed alla produzione e stoccaggio dello stesso, che si sono susseguite nel tempo, hanno determinato alcune modifiche agli edifici del complesso con particolare riferimento ad alcuni fabbricati che sono stati demoliti per creare un accesso dalla strada provinciale all'area a monte dei fabbricati per l'ingresso dei grandi automezzi (**Lotto 04**) e la rimozione della copertura dell'edificio retrostante gli stabilimenti principali per ricavarne un grande silos dove riversare i prodotti di lavorazione, in attesa di essere trasportati con i nastri verso le navi o gli automezzi (**Lotto 02**).

B1- Inoltre, come già evidenziato nel corso del “processo “peritale, il CTU non ha potuto non accertare che una serie di manufatti leggeri in carpenteria metallica risultavano smontati o in fase di smontaggio dalla loro originaria ubicazione (**allegato 9A e 9B: foto e documenti scritti**) non solo contravvenendo al sequestro stabilito per legge ma diminuendo in tal modo il valore estrinseco ed intrinseco del manufatto di cui erano parte integrante.

In merito allo smontaggio di tale carpenteria in data 22/02/2016, il sottoscritto CTU ha DEPOSITATO, una “Comunicazione sugli interventi di rimozione delle opere in ferro nella proprietà della “XXXXXXXXXXXXXXXX”.

A maggiore chiarezza il sottoscritto CTU, attesta che all'interno delle aree di proprietà dalla "XXXXXXXXXXXXXXXX". con sede in Lipari (terreni e fabbricati) erano presenti vecchi macchinari, silos in ferro ed altri oggetti connessi con la oramai dismessa attività estrattiva, che servivano per la lavorazione, il trasporto e il costipamento della pomice che una volta "estratta" attraverso i nastri trasportatori veniva trasportata in prossimità del pontile per essere convogliata sulle navi che attraccavano lungo il pontile che era presente lungo lo specchio d'acqua prospiciente gli immobile. A tal uopo si è avuto modo di far presente, al Sig. Giudice, nella comunicazione del 22 feb. 2016 inoltrata telematicamente, che durante il sopralluogo effettuato in data 15 feb. 2016 si stavano eseguendo, in prossimità dei silos, tagli e accatastamento delle opere in ferro presenti all'interno della proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXX" al fine della rimozione di tutte le opere in ferro (quali nastri trasportatori, elementi di sostegno, scale, ponti, silos, ecc.) del materiale elettrico (cavi in rame, ecc),. e di tutti gli elementi annessi che servivano per la movimentazione dei nastri e per la lavorazione della pomice., opere che in gran parte oggi risultano visibili solo nelle foto effettuate a suo tempo e, cioè, durante il primo sopralluogo risalente al 16 ottobre 2016 e delle quali sono state inviate copie alla S.V. allegate alla relazione inoltrata in data 14 Nov. 2015. Il C.T.U, in fase di sopralluogo ha chiesto informazioni su quanto stava "avvenendo" prima direttamente al responsabile del personale che seguiva i suddetti lavori, il quale riferiva che la ditta per la quale lavorava era stata incaricata dello smaltimento delle opere in ferro e delle parti elettriche a seguito di un regolare contratto stipulato con la Società XXXXXXXX e, che quindi, stavano effettuando i lavori concordati contrattualmente e, successivamente, all'ex Amministratore dell'"XXXXX-

XXXXXXXX" Sig. Francesco De Franco il quale dopo i ripetuti solleciti telefonici, messaggi, ecc., faceva pervenire, allo scrivente, copia del contratto stipulato tra le parti (anch'esso allegato alla nota inviata alla S.V.I.).

Lo scrivente, a tutt'oggi, non avendo ricevuto alcuna comunicazione da parte del Sig. Giudice a tal riguardo ritiene opportuno, preso atto di quanto riportato nel contratto stipulato tra la società "XXXXXXXXXXXX" rappresentata, *illo tempore*, dal. Sig.

nato ad e la

***** con sede nel Comune di Messina rappresentata legalmente dalla

Sig.ra. ***** nata a Messina residente in Messina via

Santa Lucia pal.11 int. 4, che la XXXXXXXX incaricava la suddetta Ditta

***** dello smaltimento delle opere in ferro e delle parti elettriche ad

esse collegate secondo quanto riportato negli artt. indicati dal n. 1 al n. 18 nel con-

tratto sottoscritto e che tale intervento avrebbe, oltre a bonificare l'area (intervento

urbanisticamente previsto per le aree in oggetto) anche fruttato le seguenti somme,

come indicato specificatamente all'art. 12 (somme indicate con gli opportuni correttivi

che andavano valutati durante i lavori), di seguito integralmente riportato:

*"La Ditta Affidataria, in considerazione della grande quantità di materiale
ferroso che verosimilmente sarà in grado di ricavare dall'area di proprietà
della "XXXXXXXXXXXX", pagherà i seguenti corrispettivi:*

*per i rottami ferrosi pari alla somma di euro 66.000,00 fino al raggiungi-
mento di Tons 1.700,00; comunque la somma complessiva da corrispon-
dere verrà computata a consuntivo del peso se non si raggiungeranno le
Tons previste (stante la difficoltà di quantificazione dei rottami). Nel caso*

C – Relativamente la verifica dei dati risultanti dai documenti ipotecarie catastali ex art. 567 cpc , **quesito B) del mandato** affidatomi, riferisce quanto segue:

i dati risultanti dalla certificazione notarile ipocatastale del Notaio Giuseppina Bonanno del 2 ottobre 2012, unitamente all'integrazione del 26 maggio 2014 (**allegato 5A e 5B**), corrispondono ai dati indicati nella trascrizione del pignoramento, con unica nota che relativamente alla porzione di fabbricato in Lipari indicata al n. 2) delle suddette relazioni il pignoramento è trascritto solo sulle **particelle 40, 41 e 42** mentre in nota non sono riportate le particelle 39 e 210 che comunque sono aggraffate alle particelle trascritte e quindi costituiscono un'unica unità non separabile (**allegato 5C, 5D, 5E, 5F: copie conformi delle note di trascrizione**).

Si rileva inoltre che:

- la porzione di fabbricato in Comune di Lipari individuata in Catasto al foglio 6, **part. 46 sub. 2** non è stata soppressa e variata, con la particella 47 sub. 3; è stata soppressa, invece, la **particella 47 sub. 2** che è diventata la particella 46 sub. 2;
- il terreno originariamente individuato con la **particella 52** è stato frazionato nelle **particelle 315**, rimasta di proprietà della società XXXXXXXX e nella **particella 316**, quest'ultima venduta al signor _____ con Atto ricevuto dal Notaio Salvatore Santoro del 31 marzo 2010 rep. 27044/10124, trascritto a Messina il 14 aprile 2010 ai nn. 11966/8365;
- il terreno individuato al foglio 6, **particelle 181 e 184**, pur essendo correttamente individuato nella relazione ipocatastale quanto a provenienza ed a pregiudizievole, catastalmente risulta in ditta a _____, nata a _____ pervenuto per successione a _____, nato a _____ deceduto il _____

(dichiarazione di successione registrata a Lipari al n. 83, vol.187 – trascritta a Messina il 6 novembre 1982 ai nn. 26112/23163), probabilmente dette particelle sono state inserite per errore dato atto che - come risulta correttamente dalla certificazione ipocatastale – il de cuius, unitamente alle signore, nata a

aveva venduto dette

particelle alla società XXXXXXXX con Atto ricevuto dal Notaio Ugo Serio da Lipari il 23 maggio 1973, trascritto a Messina il 22 giugno 1973 ai nn. 12458/10427;

- il terreno individuato al foglio 6, **particella 185** - pur essendo correttamente individuato nella relazione quanto a provenienza ed a pregiudizievoli - catastalmente risulta in ditta a, nata a, nato a



1892, pur essendo di proprietà della società XXXXXXXX per esserle pervenuto col citato Atto ricevuto dal Notaio Ugo Serio da Lipari il 23 maggio 1973, trascritto a Messina il 22 giugno 1973 ai nn. 12458/10427;

- il terreno individuato al foglio 6 **particella 202** risulta attualmente in ditta ai signori, nata a Lipari il 19 dicembre 1923;, nato a

e, nata a trattasi dei soggetti da cui

è stato usucapito il bene, come correttamente si evince dalla certificazione ipocatastale, pervenuto alla società XXXXXXXX con sentenza della Pretura di Barcellona P.G., Sezione distaccata di Lipari, trascritta il 22 aprile 1995 ai nn. 11020/9420 contro i suddetti signori

- il terreno individuato al foglio 6, **particelle 120 e 130** - pur essendo correttamente individuate nella relazione ipocatastale quanto a provenienza ed a pregiudizievoli - catastralmente risultano in ditta a, nato a, nato a ;, nato a , nata a ;, nata a in forza di una successione legittima presentata a Roma il 29 gennaio 1997 al n. 31,vol. 16933 (così da visura catastale storica) mentre dalla visura ipotecaria risulta trascritta successione contro, nata a (dichiarazione di successione registrata a Roma il 13 marzo 2002 ai nn. 8936/6341) nella quale vengono dichiarati, fra l'altro, gli immobili in Lipari individuati in Catasto Terreni al foglio 6, particella 120 di are 3,20 (mentre l'immobile pignorato con la particella 120 ha una superficie catastale di are 31,40) e foglio 6 particella 130 are 0,52, fabbricato rurale (mentre l'immobile pignorato con la particella 130 è un terreno di are 4,80).

- la **particella 118**, a seguito di frazionamento del 23-10-2012, prot. ME0261073, risulta oggi individuata dalle **particelle 286** di are 0,89 e **287** di are 18,89, in ditta alla società XXXXXXXX Spa.

Tutte le informazioni sui documenti, sopra riportati, sono riscontrabili negli **allegati 6A e seguenti, fino all'allegato 6X: Ispezioni ipotecarie; e negli allegati 6Y e 6Z: Visure Camerali.**

L'Agenzia del Territorio di Messina - come da comunicazione che si produce in allegato – non ha ritenuto di aggiornare le ditte catastali (**allegato 3D**).

D – relativamente al **quesito C**, del **Mandato** (*Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato ...*), si riferisce che, come già certificato nella relazione ipocatastale, alla data della trascrizione del pignoramento, gli immobili in esso indicati erano di piena proprietà della società "XXXXXXXX SpA" e non vi erano comproprietari. **(allegati 5C, 5D, 5E, 5F: Copie conformi delle note di trascrizione; allegati 6: Ispezioni ipotecaria e allegati 7: visure camerali)** .

Lo scrivente precisa che alcuni degli immobili pignorati erano erroneamente intestati ad altre ditte, che alcuni manufatti edilizi non risultavano accatastati e/o accatastati correttamente, e pertanto, così come previsto dal proprio mandato, ha proceduto al loro accatastamento e/o variazione.

Inoltre, il Perito precisa che data l'articolazione dei vari appezzamenti di terreno e degli stessi immobili edilizi, i confini non sono esattamente definiti in quanto mancano le recinzioni, i limiti fissati al terreno ed altri elementi significativi che hanno da sempre definito i confini di proprietà; ragion per cui non si è potuto procedere ad un rilievo topografico dell'intera area ma solo al rilievo degli immobili, topografico e metrico.

Inerentemente i terreni, oggetto dell'esecuzione, lo scrivente si è basato sulle informazioni catastali.

E- per quanto concerne il **quesito D**, del mandato, relativo agli eventuali vincoli e oneri esistenti sugli immobili, non risultano – da quanto appurato presso l’Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Messina – diritti reali a favore di terzi, né vincoli sui beni pignorati ad eccezione delle pregiudizievoli già citate nella certificazione (**allegato 05Ae 05B**), e precisamente:

Iscrizioni e trascrizioni:

1) - **ipoteca volontaria iscritta il 13 novembre 2000 ai nn. 25015/3000** in dipendenza di Atto di Mutuo ricevuto dal Notaio Carmelo Scolarici da Lipari il 7 novembre 2000 rep. 3488 a favore del Credito Italiano S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale: 12931320159 e contro la società “XXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Lipari, codice fiscale: sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari: terreno al foglio 6, particella 43; terreno al foglio 6, particella 44; terreno al foglio 6, particella 45; terreno al foglio 6, particella 52; terreno al foglio 6, particella 106; terreno al foglio 6, particella 107; terreno al foglio 6, particella 108; terreno al foglio 6, particella 109; terreno al foglio 6, particella 110; terreno al foglio 6, particella 111; terreno al foglio 6, particella 186; terreno al foglio 6, particella 187; terreno al foglio 6, particella 115; terreno al foglio 6, particella 118; terreno al foglio 6, particella 119; terreno al foglio 6, particella 120; terreno al foglio 6, particella 139; terreno al foglio 6, particella 140; terreno al foglio 6, particella 141; terreno al foglio 6, particella 143; terreno al foglio 6, particella 155; terreno al foglio 6, particella 157; terreno al foglio 6, particella 158; terreno al foglio 6, particella 159; terreno al foglio 6, particella 175; terreno al foglio 6, particella 177; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 181; terreno al foglio 6, particella 184; terreno al foglio 6, particella 185; terreno al foglio 6,

particella 191; terreno al foglio 6, particella 192; terreno al foglio 6, particella 202; terreno al foglio 6, particella 203; terreno al foglio 6, particella 150; terreno al foglio 6, particella 125; terreno al foglio 6, particella 129; terreno al foglio 6, particella 130; terreno al foglio 6, particella 133; terreno al foglio 6, particella 198; terreno al foglio 6, particella 168; terreno al foglio 6, particella 170; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 37; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 40; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 41; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 42; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 47 sub. 1; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 47 sub. 2; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 46 sub. 1; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 46 sub. 2; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 46 sub. 3;

2) - **ipoteca legale iscritta il 17 dicembre 2009 ai nn. 43599/8587** in dipendenza di Ruolo Esattoriale dell'11 dicembre 2009 rep. 94307/2009 emesso da

, con sede in Messina, a favore di con sede in Messina, codice fiscale: : contro la società ""XXXXXXXXXXXXXXXX"" , con sede in Lipari, codice fiscale: (sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari: terreno al foglio 8, particella 55; terreno al foglio 6, particella 43, terreno foglio 6, particella 44; terreno al foglio 6, particella 45; terreno al foglio 6, particella 106; terreno al foglio 6, particella 107; terreno al foglio 6, particella 108; terreno al foglio 6, particella 119; terreno al foglio 6, particella 120; terreno al foglio 6, particella 141; terreno al foglio 6, particella 143; terreno al foglio 6, particella 175; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 181; terreno al foglio 6, particella 184; terreno al foglio 6, particella 185; terreno al foglio 6, particella 191; terreno al foglio 6, parti-

cella 192; terreno al foglio 6, particella 202; terreno al foglio 6, particella 168; fabbricato al foglio 6 particella 37; fabbricato al foglio 6 particella 40; fabbricato al foglio 6 particella 41; fabbricato al foglio 6 particella 42; fabbricato al foglio 6 particella 47; fabbricato al foglio 6 particella 47 sub. 2; fabbricato al foglio 6 particella 46 sub. 1; fabbricato al foglio 6 particella 46 sub. 2; fabbricato al foglio 6 particella 46 sub. 3; fabbricato al foglio 6 particella 47 sub. 1;

3) **sequestro conservativo trascritto il 5 novembre 2010 ai nn. 34625/23406**, nascente da Ordinanza emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, sezione distaccata di Lipari il 7 ottobre 2010 rep. 467 a favore di: §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nato

codice fiscale

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nato

odice fiscale:

; §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nata a l

o: codice fiscale

;§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nata a

o:-

dice fiscale

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nato a

; §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, nata a ' :

f

; §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§,

nata a

codice fiscale

contro la

società "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in Lipari, codice fiscale:

sopra

i seguenti immobili in Comune di Lipari: fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 39 sub. 1; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 40; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 41; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 42; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 210; fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 8 particella 208; terreno al foglio 6, particella 91; terreno al

foglio 6, particella 125; terreno al foglio 6, particella 129; terreno al foglio 6, particella 133; terreno al foglio 6, particella 198; terreno al foglio 8, particella 55; terreno al foglio 6, particella 168; terreno al foglio 6, particella 170; terreno al foglio 6, particella 43; terreno foglio 6, particella 44; terreno al foglio 6, particella 45; terreno al foglio 6, particella 106; terreno al foglio 6, particella 107; terreno al foglio 6, particella 108; terreno al foglio 6, particella 109; terreno al foglio 6, particella 110; terreno al foglio 6, particella 111; terreno al foglio 6, particella 115; terreno al foglio 6, particella 118; terreno al foglio 6, particella 119; terreno al foglio 6, particella 139; terreno al foglio 6, particella 140; terreno al foglio 6, particella 141; terreno al foglio 6, particella 143; terreno al foglio 6, particella 158; terreno al foglio 6, particella 175; terreno al foglio 6, particella 186; terreno al foglio 6, particella 187; terreno al foglio 6, particella 191; terreno al foglio 6, particella 192; terreno al foglio 6, particella 150; terreno al foglio 6, particella 315; terreno al foglio 6, particella 155; terreno al foglio 6, particella 177; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 157; terreno al foglio 6, particella 159; terreno al foglio 6, particella 203;

4) - **ipoteca legale iscritta il 22 aprile 2011 ai nn. 13275/1889** in dipendenza di Ruolo Esattoriale del 20 aprile 2011 rep. 18550/2011 emesso da

con sede in Messi-

na, codice fiscale e contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in Lipari, codice fiscale: sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari:

fabbricato al foglio 6 particella 39 sub. 1; terreno al foglio 8, particella 55; terreno al foglio 6, particella 43, terreno foglio 6, particella 44; terreno al foglio 6, particella 45; terreno al foglio 6, particella 106; terreno al foglio 6, particella 107; terreno al foglio 6,

particella 108; terreno al foglio 6, particella 119; terreno al foglio 6, particella 120; terreno al foglio 6, particella 141; terreno al foglio 6, particella 143; terreno al foglio 6, particella 175; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 181; terreno al foglio 6, particella 184; terreno al foglio 6, particella 185; terreno al foglio 6, particella 191; terreno al foglio 6, particella 192; terreno al foglio 6, particella 202; terreno al foglio 6, particella 168; fabbricato al foglio 6 particella 37; fabbricato al foglio 6 particella 40; fabbricato al foglio 6 particella 41; fabbricato al foglio 6 particella 42; fabbricato al foglio 6 particella 47; fabbricato al foglio 6 particella 47 sub. 2; fabbricato al foglio 6 particella 46 sub. 1; fabbricato al foglio 6 particella 46 sub. 2; fabbricato al foglio 6 particella 47 sub. 1;

Pignoramenti:



5) **pignoramento trascritto il 13 aprile 2012 ai nn. 9883/7902**, nascente da Verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto il 3 marzo 2012 rep. 122 a favore di: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., con sede in Verona, codice fiscale e contro la società ""XXXX-XXXXXXXXX"", con sede in Lipari, codice fiscale: sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari: fabbricato al foglio 6 particella 37; fabbricato al foglio 6 particella 40; fabbricato al foglio 6 particella 41; fabbricato al foglio 6 particella 42; fabbricato al foglio 6 particella 43; fabbricato al foglio 6 particella 44; fabbricato al foglio 6 particella 45; fabbricato al foglio 6 particella 46; fabbricato al foglio 6 particella 47; terreno al foglio 6, particella 52; terreno al foglio 6, particella 106; terreno al foglio 6, particella 107; terreno al foglio 6, particella 108; terreno al foglio 6, particella 109; terreno al foglio 6, particella 110; terreno al foglio 6, particella 111; terreno al foglio 6,

particella 186; terreno al foglio 6, particella 187; terreno al foglio 6, particella 115; terreno al foglio 6, particella 118; terreno al foglio 6, particella 119; terreno al foglio 6, particella 120; terreno al foglio 6, particella 139; terreno al foglio 6, particella 140; terreno al foglio 6, particella 141; terreno al foglio 6, particella 143; terreno al foglio 6, particella 155; terreno al foglio 6, particella 157; terreno al foglio 6, particella 158; terreno al foglio 6, particella 159; terreno al foglio 6, particella 175; terreno al foglio 6, particella 177; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 181; terreno al foglio 6, particella 184; terreno al foglio 6, particella 185; terreno al foglio 6, particella 191; terreno al foglio 6, particella 192; terreno al foglio 6, particella 202; terreno al foglio 6, particella 203; terreno al foglio 6, particella 150; terreno al foglio 6, particella 125; terreno al foglio 6, particella 129; terreno al foglio 6, particella 130; terreno al foglio 6, particella 133; terreno al foglio 6, particella 198; terreno al foglio 6, particella 168; terreno al foglio 6, particella 170;

Altre trascrizioni:

5) - **ipoteca legale iscritta il 2 ottobre 2015 (data successiva al pignoramento) ai nn. 24880/2847** in dipendenza di Ruolo Esattoriale del 29 settembre 2015 rep. 286/2015 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Messina, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Messina, codice fiscale: e contro la società ""XXXXXXXXXXXXX"", con sede in Lipari, codice fiscale: sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari: fabbricato alla sezione urbana 1, foglio 6 particella 210; terreno al foglio 6, particella 168; terreno al foglio 6, particella 170, terreno foglio 6, particella 155; terreno al foglio 6, particella 177; terreno al foglio 6, particella 178; terreno al foglio 6, particella 157; terreno al fo-

glio 6, particella 159; terreno al foglio 6, particella 203; terreno al foglio 8, particella 55; terreno al foglio 6, particella 125; terreno al foglio 6, particella 129; terreno al foglio 6, particella 133; terreno al foglio 6, particella 198; terreno al foglio 6, particella 91.

Si segnala altresì:

- **trascrizione del 13 aprile 2005 ai nn. 12978/7418** avente ad oggetto Atto Amministrativo di Concessione Mineraria emesso dal Comune di Lipari il 5 dicembre 1961 rep.10582 a favore della società ""XXXXXXXXXXXXXXXX"" , con sede in Lipari, codice fiscale: 00083520833 e contro il COMUNE DI LIPARI, con sede in Lipari, codice fiscale: 00387830839, per il diritto di uso sopra i seguenti immobili in Comune di Lipari:

terreni al foglio 8, particelle: 59, 115, 120, 121;

terreni al foglio 6, particelle: 163, 161;

terreno al foglio 8, particella 55;

terreno al foglio 6, particella 182;

terreno al foglio 5, particella 51;

terreni al foglio 6, particelle: 185, 184, 183, 180, 181, 176, 179, 172, 173, 174, 137, 138, 142, 144, 153, 154, 151, 152, 148, 114, 156, 117, 116, 193, 162, 205, 126, 165, 164, 171, 204;

terreni al foglio 8, particelle 49, 51.

F- USI CIVICI (quesito D del mandato)

Così come comunicato all'ill.mo Sig. Giudice, tramite invio di comunicazione telematica del 29-07-2017, si è avuto modo di verificare, in virtù degli ulteriori accertamenti predisposti per mero scrupolo professionale, in quanto tale "circostanza" non risulta riportata in nessun atto pubblico (nulla si evince dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio incaricato Giuseppina Bonanno, nessuna nota viene riportata nelle visure ipotecarie acquisite <relative all'ultimo ventennio>, tantomeno negli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina Ufficio provinciale – Territorio, così come anche nulla viene indicato negli atti di compra-vendita acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina) l'esistenza degli Usi Civici sulle proprietà della "XXXXXXXXXXXXXX".

Il Consulente preso atto di questa "nuova" circostanza ha predisposto tutti gli atti ritenuti necessari al fine di poter avere notizie, documenti e ogni altro dato utile per effettuare le proprie valutazioni da indicare negli atti di perizia (per quanto è stato possibile accertare alla data della redazione della presente).

Così come riportato nella comunicazione depositata in atti, dai colloqui telefonici con i responsabili degli uffici del Comune di Lipari, si è potuto riscontrare che, su parte delle proprietà della "XXXXXXXXXXXXXX" gli Usi Civici sono presenti (in parte legittimati dopo le richieste inoltrate nell'anno 2004 ed in parte oggetto di ricorsi e successive sentenze nelle quali, anche in questo caso, alcune particelle risultano legittimate ed altre no). Inoltre, l'ufficio Illeciti, tramite il responsabile Geom. Beninati Antonino, faceva presente che presso il proprio ufficio vi erano depositati vari fascicoli inerenti gli usi civici che riguardano l'XXXXXXXX, ma che al momento, (28 luglio c.a.) vista la

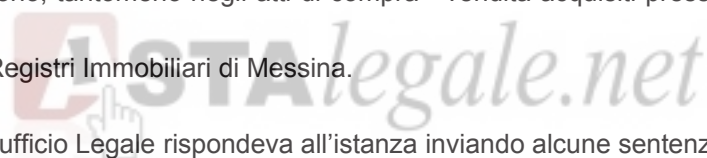
poca disponibilità di personale e l'incompletezza degli atti, non era in grado di poter "ricostruire" tutti i vari passaggi al fine di avere un elenco esatto delle particelle legittimate e/o affrancate dagli usi civici, così come per quelle non legittimate.

Inoltre, lo stesso responsabile indicava come possibile data, per un incontro con il sottoscritto al fine effettuare assieme una verifica della documentazione in loro possesso, il mese di settembre prossimo (data successiva a quella prevista dal Sig. Giudice per il deposito della Perizia).

Preso atto delle risposte che i vari uffici del comune di Lipari hanno dato al sottoscritto CTU, si è ritenuto opportuno contattare telefonicamente l'ufficio del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, con sede in Palermo, chiedendo se fossero in possesso di un elenco riguardante gli immobili (fabbricati, pertinenze e terreni) di proprietà dell'"XXXXXXXXXXXX" sui quali "gravano" gli Usi Civici (legittimati e/o affrancati e non). A tale richiesta veniva risposto che presso il loro archivio risulta depositata la documentazione riguardante la "XXXXXXXXXXXX" e che per poter entrare in possesso dei relativi dati richiesti fosse necessario inoltrare un'istanza al Commissario indicando specificatamente le particelle per le quali si chiedeva la verifica inoltre che tale l'istanza prodotta poteva essere esaminata solamente a far data dal mese di settembre prossimo in quanto il Commissario incaricato non sarebbe stato presente nel mese di Agosto.

Alla luce di quanto sopra riportato, considerati i tempi ridotti a propria disposizione, attraverso le istanze inoltrate, tramite PEC, agli uffici del Comune di Lipari e, specificatamente, al Dirigente 3° Settore, all'Ufficio Legale e all'Ufficio Sdemanializzazione ed Acquisizione al fine di verificare l'esistenza o meno di atti quali legittimazioni, ri-

corsi, successive sentenze ed ogni altro documento utile su eventuali “usi civici” gravanti sulle proprietà della società “XXXXXXXXXXXXX” sita in c.da Acquacalda del Comune di Lipari. Dai successivi, molteplici contatti telefonici avuti con gli impiegati degli uffici sopra indicati, si è potuto riscontrare che, su parte della proprietà della “XXXXXXXXXXXXX”, gli Usi Civici sono esistenti (in parte legittimati ed in parte oggetto di ricorsi e successive sentenze nelle quali alcune particelle risultano legittimate ed altre no) anche se tale circostanza non viene riportata nelle visure ipotecarie acquisite (ultimo ventennio) relative agli immobili, così come nulla è indicato negli atti depositati presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina Ufficio provinciale - Territorio, tantomeno negli atti di compra - vendita acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.



In particolare, l’ufficio Legale rispondeva all’istanza inviando alcune sentenze inerenti la legittimazione degli usi civici e i successivi ricorsi che sono stati avviati (che si allegano alla presente) mentre l’ufficio Illeciti faceva presente, tramite contatto telefonico, che è in possesso di vari fascicoli sugli usi civici dell’“XXXXXXXX”, ma che non era in grado, vista la poca disponibilità di personale e l’incompletezza degli atti, di poter “ricostruire” tutti i vari passaggi al fine di avere un elenco esatto delle particelle affrancate dagli usi civici, così come non era in grado di farlo per quelle non legittimate. Inoltre, il responsabile dell’Ufficio ha indicato come possibile data, per un incontro con il sottoscritto al fine di fare assieme una verifica della documentazione in loro possesso, il mese di settembre prossimo (data successiva a quella prevista dal Sig. Giudice per il deposito della Perizia).

Preso atto delle risposte che i vari uffici del comune di Lipari hanno dato al sottoscrit-


to CTU lo scrivente ha ritenuto opportuno di contattare telefonicamente l'Ufficio del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, con sede in Palermo, chiedendo se fossero in possesso di un elenco riguardante gli immobili (fabbricati, pertinenze e terreni) di proprietà dell'XXXXXXX S.P.A". sui quali sono presenti gli Usi Civici (legittimati e non), gli veniva risposto che in archivio risulta esserci tale documentazione e che per poter avere i relativi dati bisognava inoltrare un'istanza al Commissario specificando le particelle oggetto di verifica, ed inoltre che tale istanza poteva essere esaminata solo nel mese di settembre in quanto il Commissario incaricato nel mese di Agosto non sarebbe stato presente.

Il giorno due del mese agosto 2017, vista l'approssimarsi della consegna finale della presente Perizia, considerato che nelle comunicazioni sopra riportate veniva indicato **il mese di settembre** come data utile per il primo accesso possibile alla documentazione (presso l'ufficio illeciti), giustificata dalla mancanza di personale negli uffici comunali e regionali, nel mese di Agosto, presso i quali effettuare la ricerca degli atti, considerata l'ovvia impossibilità di una pronta risposta dal parte della S.V. I. alla richiesta inoltrata dal CTU in data 29-07-17, lo scrivente ha ritenuto opportuno recarsi immediatamente presso gli uffici comunali di Lipari e quale "Ausiliare del Giudice" effettuare, con l'aiuto di un impiegato, la medesima ricerca nell'archivio dell'Ufficio illeciti, allo scopo di rintracciare notizie e documenti possibili da inserire nella presente Perizia.


Preso atto della documentazione reperita presso gli uffici comunali di Lipari lo scrivente, di seguito, riporta dallo studio degli atti in proprio possesso quanto gli è stato "possibile", ad oggi, accertare.

Istanze di legittimazione tacite inoltrate dalla "XXXXXXXXXXXXX" al Commissario per la liquidazione degli Usi civici e al Sindaco del Comune di Lipari


Nota bene: Per una migliore lettura sono state evidenziate in **rosso** le particelle per le quali sono state chieste le legittimazioni tacite che sono inserite nell'esecuzione immobiliare (R.G.e 44/2012) oggetto della presente perizia.

 l'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4, inviata con raccomandata 12297908601-0 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1051 e registrata al n. 89/LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo il _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXXXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, P. IVA e codice fiscale _____ per le seguenti p.lle:

- edificati foglio 6 particelle **46-47-42-43-44-45-187-40-37-41-119**
- edificati foglio 8 particella 206 (*indicata erroneamente la p.lla corretta è la 208*)
 - pertinenze foglio 6 particelle **46-187-47-42-43-44-45-187-186-40-37-108-110-109-119-160;**


 l'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4, inviata con raccomandata 12297908601-0 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1052 e registrata al n. 90/LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXXXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, P. IVA e codice fiscale _____ per le seguenti p.lle:

- terre foglio 6 particelle ~~181-185-184-158-203-159-112-147-149-142-143-144-146-133-198-125-191-115-192-157-202-120-118-107-106-150-154-155-176-178-179-177-180-175-183-111-141-139-140-130-129-170-168-98~~
- terre foglio 8 particelle 55-60;


 L'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4, inviata con raccomandata 12297908604-3 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1053 e registrata al n. 91/LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo il _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXX-XXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, P. IVA e codice fiscale _____ per le particelle:



- terre foglio 6 particelle 161-205-204-103-171-182
- terre foglio 8 particelle ~~120-59-115-116~~;


 L'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4, inviata con raccomandata 12297908604-3 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1054 e registrata al n. 92/ LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo il : _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società XXXXXXXX S.p.A, con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, P. IVA e codice fiscale _____ le particelle:

- terre foglio 6 particelle 116-117-193-156-149-147-148-145-190-5-36-201-135-200-134-199-132-197-~~133~~-104-105-100-101-102-99-98-172-164-167-

165-166-169-126-195-125-97-89-93-92-121-196-122-162-163-124-94-189-
96-128;

Le istanze inoltrate risultano dagli atti rigettate ad esclusione della prima dove alcune particelle, per le quali è stata richiesta la legittimazione, sono state riconosciute e, più precisamente, quelle di seguito indicate e che risultano riportate nelle conclusioni dell'atto del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici (N. 31355 R.C. del 10 gennaio 2005):

Art. 1) *E' validamente conseguita la legittimazione tacita, a favore della ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX", per le seguenti particelle catastali:*

foglio di mappa n. 6 del Comune di Lipari (Sez. di Lipari) part. nn. 46, 47, 42;

foglio di mappa n. 8 del Comune di Lipari (Sez. di Lipari) particella n. 208; a condizione che vengano effettuati i versamenti previsti dalla legge, dopo aver rivisto e corretto il prospetto riepilogativo sulla determinazione delle superfici degli edificati e delle pertinenze e di conseguenza delle somme da versare.

Art. 2) *In conformità alle premesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 3 della L. R. 16.04.2003 n.4, è revocata la legittimazione tacitamente conseguita attraverso l'istanza inviata con raccomandata 12297908601-0 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1051 e registrata al n. 89/LI-PARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXX-XXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, ed attraverso la produzione, con lettera raccomandata pervenuta in data 22.07.2003 ed incamerata al prot. n. 1654 e l'allegata copia fotostatica della ricevuta di versamento di conto*

corrente postale n. 0086 del 16.07.2003 dell'importo di 16.703,75 intestato al Comune di Lipari Servizio di Tesoreria ed eseguito dalla XXXXXXXX S.p.A, dell'attestazione di avvenuto versamento del prezzo di affrancazione, per i terreni di cui a tutte le restanti particelle catastali del foglio di mappa n. 6 del Comune di Lipari (Sez. di Lipari).

Art. 3) Dispone la ri-determinazione del prezzo di affrancazione con conseguente conguaglio delle somme versate al Comune di Lipari.

Art. 4) Dispone, per le particelle catastali di cui al precedente art. 1, la prosecuzione dell'istruttoria con la procedura di cui all'art. 26 della L.R. n.10/1999 come modificato dall'art. 5 della L.R. n.28/2000.

Art. 5) Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al T.A.R. entro 60 gg. dalla notifica, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 6) Manda la Segreteria del Commissariato di notificare il presente provvedimento al Comune di Lipari e dispone che detto Comune notifichi il presente provvedimento alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX" a mezzo del messo comunale.

Mentre per le altre tre richieste di legittimazione, di cui si è avuta la possibilità di trovare la relativa documentazione presso l'ufficio illeciti del Comune di Lipari (Me), il Commissario si è espresso come di seguito riportato:

N. 31345 R.C. del 10 gennaio 2005:

Art. 1) In conformità alle premesse, ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della L. R. 16.04.2003 n.4, revocata la legittimazione tacitamente conseguita attraverso l'istanza inviata con raccomandata 12297908601-0 del 16.05.2003, pervenuta in

data 20.05.2003, incamerata al protocollo n. 1052 e registrata al n. 90/LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo; il nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, ed attraverso la produzione, con lettera raccomandata pervenuta in data 22.07.2003 ed incamerata al prot. n. 1653 e l'allegata copia fotostatica della ricevuta di versamento di conto corrente postale n. 0083 del 16.07.2003 dell'importo di €. 19.035,24 intestato al Comune di Lipari Servizio di Tesoreria ed eseguito dalla XXXXXXXX S.p.A, dell'attestazione di avvenuto versamento del prezzo di affrancazione.

Art. 2) Dispone la ri-determinazione del prezzo di affrancazione con conseguente conguaglio delle somme versate al Comune di Lipari.

Art. 3) Dispone, per le particelle catastali di cui al precedente art. 1, la prosecuzione dell'istruttoria con la procedura di cui all'art. 26 della L.R. n.10/1999 come modificato dall'art. 5 della L.R. n.28/2000.

Art. 4) Manda la Segreteria del Commissariato di notificare il presente provvedimento al Comune di Lipari e dispone che detto Comune notifichi il presente provvedimento alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX" a mezzo del messo comunale.

Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al T.A.R. entro 60 gg. dalla notifica, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120 giorni dalla notifica.

N. 31346 R.C. del 10 gennaio 2005:

Art. 1) In conformità alle premesse, ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della L. R. 16.04.2003 n. 4, è revocata la legittimazione tacitamente conseguita attraverso

l'istanza inviata con raccomandata n. 12297908604-3 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1053 e registrata al n. 91/LIP ARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo i nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, ed attraverso la produzione, con lettera raccomandata pervenuta in data 22.07.2003 ed incamerata al prot. n. 1652, e l'allegata copia fotostatica della ricevuta di versamento di conto corrente postale n. 0085 del 16.07.2003 dell'importo di 49.338,36 intestato al Comune di Lipari Servizio di Tesoreria ed eseguito dalla "XXXXXXXXXXXXXXXX", dell'attestazione di avvenuto versamento del prezzo di affrancazione.

Art. 2) *Dispone la restituzione da parte del Comune di Lipari delle somme versate.*

Art. 3) *Dispone, altresì, la prosecuzione dell'istruttoria della sopraccitata istanza con la procedura ordinaria di cui all'art. 26 della L. R. n. 10/1999 come modificato dall'art. 5 della L. R. n. 28/2000, limitatamente all'occupazione abusiva del demanio civico.*

Art. 4) *Manda la Segreteria del Commissariato di notificare la presente ordinanza al Comune di Lipari e dispone che detto Comune notifichi il presente provvedimento alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" a mezzo del messo comunale. Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al TAR. entro 60 dalla notifica ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120 giorni dalla notifica.*

N. 31347 R.C. del 10 gennaio 2005:

Art. 1) *Revoca ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della L. R. 16.04.2003 n.4 la legittimazione tacitamente conseguita attraverso l'istanza inviata con raccomandata 12297908604-3 del 16.05.2003, pervenuta in data 20.05.2003, incamerata al prot. n. 1054 e registrata al n. 92/LIPARI, presentata dal sig. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, nato a Milazzo il _____ nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in via Mazzini Acquacalda di Lipari, ed attraverso la produzione, con lettera raccomandata pervenuta in data 22.07.2003 ed incamerata al prot. n. 1655 e l'allegata copia fotostatica della ricevuta di versamento di conto corrente postale n. 695 del 16.07.2003 dell'importo di 36.723,10 intestato al Comune di Lipari Servizio di Tesoreria ed eseguito dalla _____, dell'attestazione di avvenuto versamento del prezzo di affrancazione.*

Art. 2) *Dispone la restituzione da parte del Comune di Lipari delle somme versate.*

Art. 3) *Dispone, altresì, la prosecuzione dell'istruttoria della sopraccitata istanza con la procedura ordinaria di cui all'art. 26 della L. R. n. 10/1999 come modificato dall'art. 5 della L. R. n. 28/2000, limitatamente all'occupazione abusiva del demanio civico.*

Art. 4) *Manda la Segreteria del Commissariato di notificare la presente ordinanza al Comune di Lipari e dispone che detto Comune notifichi il presente provvedimento alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" a mezzo del messo comunale. Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al TAR. entro 60 dalla notifica ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120*

giorni dalla notifica.

(allegati 4F, 4G, 4H , 4I - provvedimenti del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Sicilia N. 31345 R.C. - N. 31346 R.C. - N. 31347 R.C.)

In Sicilia, così come indicato dal Commissario per la liquidazione degli Usi Civici nelle conclusioni relative alle istanze inoltrate dalla Società "XXXXXXXXXXXXXX" per la legittimazione degli Usi Civici, all'art. 2 e/o 3 :” *la prosecuzione dell'istruttoria della sopracitata istanza con la procedura ordinaria di cui all'art. 26 della L. R. n. 10/1999 come modificato dall'art. 5 della L. R. n. 28/2000, limitatamente all'occupazione abusiva del demanio civico attraverso alla sopracitata legge e le s.m.i della stessa che di seguito si riportano per una migliore esposizione”* **(allegato 4E)**

Avverso i suddetti provvedimenti emanati dal Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Sicilia sono stati proposti dalla “XXXXXXXXXXXXXX”, presso il TAR della Sicilia – Sede di Palermo, n. 4 ricorsi, tanti per quante erano state le istanze di legittimazione tacita inoltrate in data 20-05-2003, con la richiesta di annullamento dell'ordinanza commissariale (che si allegano alla presente).

Sentenze in relazione ai ricorsi inoltrati al Tar Sicilia

I medesimi ricorsi sono stati **rigettati**, così come si legge nelle sentenze depositate presso l'ufficio legale del Comune di Lipari **(Allegate 4Fbis, 4Gbis, 4Hbis , 4Ibis)**, ad esclusione di quello che riguarda l'istanza n. **31355 R.C. del 10/01/2005** con la quale il Commissario incaricato aveva accolto parzialmente la richiesta di legittimazione (p.lle. **46, 47, 42 del Foglio di mappa n. 6**) legittimando, oltre alle particelle sopraindicate, anche le p.lle **119 e 160** in quanto di proprietà della “XXXXXXXXXXXXXX” La part. **40** per la parte edificata non essendo stata legittimata nell'atto del com-

missario rimane anche dopo il parere del TAR non legittimata, mentre per la part. 42 di cui era stata legittimata la parte edificata, non considera legittimate, in quanto non strettamente connesse, le aree di pertinenze, in quanto solo accessorie.

Data la complessità e vastità della materia, di natura prettamente giuridica, si rinvia, per una più dettagliata interpretazione, la S.V.I. al dispositivo della sentenza (**allegato "4Fbis", sentenza N.1700/08 Reg. Sent. - N. 700 Reg. Gen. - Anno 2005**).

Si fa, altresì, presente che successivamente alla Sentenza non sono stati trovati documenti e/o atti del Commissario per la liquidazioni degli Usi Civici in Sicilia ove risulti trascritta la sentenza sopra riportata.

Restituzione somme previste nei provvedimenti Commissariali

Il Comune, da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare (dalla lettura degli atti depositati presso l'ufficio illeciti) ha restituito le somme, anche se non si ha la certezza che siano state restituite per intero in quanto si è trovato solo un atto di notifica per mandati di pagamento a favore della società prot. n. 25255 del 03 lug. 2004 per l'importo di €. 16.703,75 e di €. 19.035,24 (**allegato 4J**) che la "XXXXXXXXX SpA" aveva versato contestualmente alle istanza di legittimazione tacita inoltrate.

Infine, così come indicato al Sig. Giudice nella comunicazione inoltrata in data 29-07-2017 telematicamente, è stata inoltrata una dettagliata istanza all'ufficio del Commissario per la Liquidazione degli usi civici della Sicilia. In essa si chiede che venga disposto un elenco delle particelle e dei relativi foglio di mappa dei beni di proprietà della "XXXXXXXXX SpA" dalle quali risultino quelle che sono state effettivamente legittimate e/o affrancate in relazione a tutte istanze inoltrate a tal riguardo, in maniera tale da poter avere un quadro più organico e puntuale della reale situazione: solo al-

l'esito dell'istanza si potranno indicare specificatamente quali sono i beni legittimati e/o affrancati e quali quelli non "riconosciuti" e, quindi, ancora oggetto del "vincolo" dell'uso civico (**allegato 4D**) .

Ulteriori richieste di Legittimazione

Dalla consultazione dei documenti depositati presso gli uffici comunali di Lipari si è avuto modo di riscontrare che sono state inoltrate ulteriori richieste di legittimazione tacita, inviate dalla "XXXXXXXX SpA" al Commissario per la liquidazione degli Usi civici della Sicilia e al Sindaco del Comune di Lipari relative a Terre in proprietà e terre in possesso ultra decennale (prot. n. 24957 e n. 24958 del 02 luglio 2004 allegate alla presente) che corrisponderebbero, come si legge nell'istanza, alle particelle di seguito riportate:

Terre foglio di mappa n. 6 p.lle 148 e 162;

Terre foglio di mappa n. 5 p.la 51;

Terre foglio di mappa n. 6 p.lle 95 – 123 – 127 – 131 – 152;

Terre foglio di mappa n. 8 p.la 54.

Delle succitate richiesta non sono state trovati gli atti successivi quali verbali di sopralluogo, successivo dispositivo emesso dal Commissario per la liquidazione degli Usi civici della Sicilia, ecc. (**allegato 4M, 4N, 4O**)

G – In riferimento al **quesito G** (cioè la **VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**), che per ogni lotto di vendita sarà descritto nei paragrafi 7 e 8, nella seconda parte della presente relazione, il sottoscritto CTU, nell'articolata campagna di ricerca degli atti e dei documenti relativi ai beni pignorati, ha avuto notizie dall'ufficio Tecnico del comune di Lipari circa una progettualità, in corso sull'area in esame, relativa “*Alla realizzazione di un complesso turistico residenziale attraverso il recupero e la ristrutturazione di alcuni fabbricati adibiti a stabilimenti di lavorazione della pomice siti in località Acquacalda a Lipari*”, con documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Lipari e presso la Soprintendenza ai Beni culturali. Tale documentazione è pervenuta allo scrivente, come meglio chiarito, per mezzo di comunicazioni PEC da parte del Liquidatore incaricato per la ditta “XXXXXXXX SpA”, dott. Antonio Mami (**allegati 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, 10I, 10J, 10K, 10L, 10M, 10N**).

Il progetto sopracitato contiene una suddivisione del complesso di fabbricati in più corpi, e lo scrivente ha ritenuto di mantenere, per quanto possibile, quella suddivisione aggiungendo la dicitura dei vari Lotti numerati (LOTTO 01, LOTTO 02, etc.); lo stesso progetto definisce delle destinazioni d'uso diverse da quelle attuali, sulla base della normativa urbanistica di piano vigente, che permetterebbero al complesso di edifici, una volta concluso l'iter amministrativo, e dopo la successiva fase realizzativa, di raggiungere dei valori economici più elevati di quelli che attualmente gli stessi assumono.

H - Sotto il **profilo Urbanistico-edilizio** (anch'esso **quesito G** del Mandato), lo scrivente ha preso visione del **Certificato di Destinazione Urbanistica** (redatto ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47) del 02-02-2012, che si allega alla presente e dalla successiva Comunicazione di conferma delle destinazioni urbanistiche, rilasciata dal III settore tecnico-Urbanistico-Sviluppo e tutela del Territorio del comune di Lipari con la nota del 07-09-2016 prot. 21059. (**allegato 11A**)

Dalla visione degli atti sopraindicati, dalla lettura della **Norme Tecniche di Attuazione**, e sovrapponendo le varie cartografie (compreso il piano regolatore generale) reperibili e vigenti, si sono potute verificare in maniera completa tutte le caratteristiche dell'area in esame; quelle valide per tutti lotti di vendita sono di seguito riportati (**allegato 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I**)

Nello specifico, l'area su cui insistono gli immobili edilizi ricade in **zona TS3 - Tutela orientata speciale: Papesca, Porticello Acquacalda**, del vigente PTP (come riportato anche nell'art. 106 delle Norme tecniche d'Attuazione del PRG vigente), ed in **zona A3- Tessuti urbani di particolare interesse ambientale** (art. 100 della NTA del PRG vigente), a loro volta ricadenti entrambi all'interno di un'area oggetto di **PUE (Piano Urbanistico Esecutivo)**, il quale rimanda gli interventi possibili all'attuazione e formazione di un Piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica anche con accordo con privati e, nelle more, della formazione del suddetto PUE, permette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro degli edifici esistenti.

Dalla visione della varie cartografie si evince, inoltre, che quasi tutti i fabbricati (oggetto della presente esecuzione) non ricadono all'interno delle perimetrazioni dell'**area di riserva** e delle **aree SIC e ZPS**.

Infine, il **Piano strategico di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** dell'anno 2006, in merito all'isola di Lipari, inquadra la zona in esame dal punto di vista litologico secondo due tipi litologici affioranti:

Area di Alluvioni recenti ed attuali (quella relativa a quasi tutti i manufatti costruiti come). Si tratta di materiali granulometricamente molto eterogenei prodotti dallo smantellamento delle vulcaniti, prevalentemente dei prodotti piroclastici più erodibili, di cui ne riflettono la natura. I materiali depositi in prossimità della costa sono per lo più grossolani (ciottoli) in relazione alla rielaborazione e selezione subita da parte dell'azione del mare;

Area Piroclastiti pomicee (quelle relativa ai terreni retrostanti i fabbricati) che caratterizzano il settore NE dell'isola di Lipari tra Canneto, Monte Sant'Angelo e Acquacalda. In corrispondenza del pontile di carico di Porticello si osserva l'imponente sezione del bordo orientale del cono di pomici di Monte Pilato, messo a nudo dall'intensa attività estrattiva. Analogamente, dall'abitato di Acquacalda si osserva un'imponente spaccato del lato W.

Per altre informazioni specifiche relative ai vari lotti di vendita, per le singole particelle, si rimanda la lettura della **Seconda parte della Perizia: "Stima dei sette lotti di vendita"**.

I – Altre informazioni

Acquacalda, rispetto all'intera isola è una Zona periferica, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zone TS3 e TO5 (Tutela orientata alla ricostruzione ambientale) del vigente PTP, zona A3 del PRG vigente ed infine zona ZM2 (Area Mineraria con concessione attiva fra Acquacalda e le rocche Rosse).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: linea di Autobus, a cadenza oraria nel periodo estivo che la collega con Lipari e tutte le frazioni. I manufatti sono situati a circa 9 km dall'abitato di Lipari e a 5 km dagli abitati di Canneto e Quattropani.

Servizi offerti dalla zona: tre ristoranti, due bar, due alberghi, un residence e due lidi balneari (buoni), un piccolo pontile di attracco.

Allegati:

1. Ricevute raccomandate ed e-mail PEC inviate all'esecutato e all'ufficio tecnico - Paragrafo SOPRALLUOGHI e COMUNICAZIONI (ALLE PARTI e ALL'UFF. TECNICO)
2. n. 5 Verbali di sopralluogo (paragr, SOPRALLUOGHI)
3. Ricevute raccomandate, delle e-mail PEC, per varie COMUNICAZIONI all'Agenzia delle Entrate - Uff. del Territorio, in merito a misure, estratti di mappe frazionamenti, ed altre atti catastali (paragr. COMUNICAZIONI all'Agenzia delle Entrate)
4. Sentenze, Richieste, decreti vari per USI CIVICI, (paragr. COMUNICAZIONI ed ACCESSI ad altri Enti)
5. Relazione ipocatastale ed integrazione, e Documenti notarili estratti dalla Conservatoria di Messina (**paragrafo C** di ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE)
6. Ispezioni ipotecarie (**paragrafo D** di ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE) e Visure camerali della dita XXXXXXXXXXXX
7. Foto Panoramiche dell'intera area oggetto di esecuzione immobiliare
8. Aerofoto, by Google maps ed Estratti di Mappa, con l'inserimento dell'intero complesso di beni oggetto di pignoramento (**punto A** del paragr. ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE)
9. Foto e documenti smontaggio carpenterie leggere (**punto B1** del paragr. ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE)
10. Documentazione sulla progettualità in corso sull'area in esame (**punto G** del paragr. ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE)
11. Certificato di destinazione urbanistica, redatto ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47) del 02-02-2012 e Cartografie (**punto H** del paragr. ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO: DESCRIZIONI SOMMARIE)

Barcellona P.G., 28/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone