



**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**

**“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”**

**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**

**“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”**



**PARTE SECONDA:**

**STIMA DEI SETTE LOTTI DI VENDITA**

## **SOMMARIO**

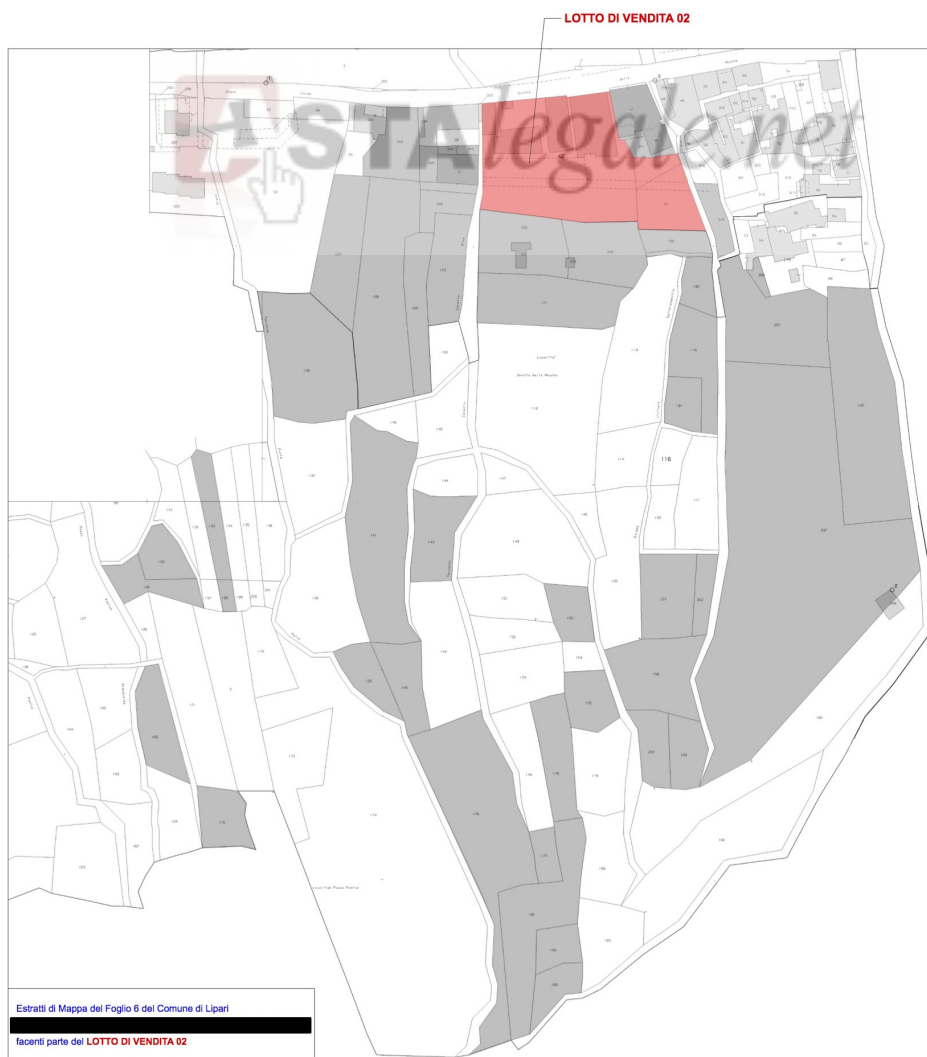
### **ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO**

#### **LOTTO 02 (CORPO B - OPIFICIO)**

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 7
3. Stato di possesso	pag. 8
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 8
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 10
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 10
9. <b>Valutazioni complessive del Lotto 002</b>	<b>pag. 16</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>pag. 21</b>

**LOTTO 02**

**ACCERTAMENTI E RISPOSTE  
AL MANDATO**



## LOTTO 02 (corpo B - OPIFICIO)

Foglio n° 6, **particella n° 42** sub. 1 (ex p.lla 39 sub 1 aggraffata con le p.lle 40, 41, 42 e 210) **part. 342** (ex p.lla 187) e **part. 45**

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** (quesito A e B)

**A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente al manufatto sito in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 42 sub 1 (ex p.lla 39 sub 1 aggraffata con le p.lle 40, 41, 42 e 210)**, categoria D/1, Consistenza mq **3924**, rendita euro 23034;

**B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente al terreno sito in località Acquacalda nel comune di Lipari, identificato in CATASTO TERRENI al **Foglio n° 6, particella 342** (ex n° 187) classamento-categoria SEMIN. ARBOR. classe 3, Consistenza 208 mq, rendita (R.D.: 0,59 € – R.A. 0,32 €);

**C - Piena proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente al terreno sito in località Acquacalda nel comune di Lipari, identificato in CATASTO TERRENI al **Foglio n° 6, particella n° 45** classamento-categoria VIGNETO classe 2, Consistenza 714 mq, rendita (R.D.: 5,16 € – R.A. 3,32 €);

Tutti i 3 cespiti sono intestati correttamente a XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrispondono esattamente alla visura attuale, alla visura storica, all'estratto di mappa e alle planimetrie catastali e agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Messina, come modificato e aggiornato) in data 17/02/2017 e in data 03-08-2017 **(allegati**

**18A e 18B).**

Il Complesso di Immobili, di cui alla particella 42, sviluppa una superficie lorda reale di **1240,73 mq** (576,69 + 286,03 + 267,06 + 97,25 + 13,70), le corti di pertinenza sviluppano una superficie pari a **553,51 mq** (91,06 + 57,76 + 356,94 + 47,75), ed infine i Silos sviluppano una superficie pari a **2127,91 mq**, muri compresi. Il lotto di vendita è costituito da tre grandi manufatti adibiti a stabilimento di lavorazione della pomice: uno adibito allo stoccaggio (edificio **B1**), uno per servizi e depositi (edificio **B2**) ed il terzo adoperato quale silos per l'accumulo della pomice (edificio **B3**). Quest'ultima parte di immobile, un tempo costituiva assieme al complesso degli stabilimenti industriali un grande edificio per la lavorazione della pomice con una copertura a falda. Ciò è desumibile dal riscontro sulle mappe catastali, dalla documentazione fotografica d'epoca (**allegato 20**) oltre alla presenza dei muri perimetrali che in sommità hanno un andamento inclinato segno della presenza della copertura oltre al muro centrale ove la stessa copertura aveva il suo massimo punto di colmo.

Solo nel corso dei vari sopralluoghi lo scrivente ha potuto constatare che, al di sotto dei Silos, esistono dei tunnel, precisamente numero 8 tunnel comunicanti di altezza pari a circa 2,75 m, ai quali si accede da una scalinata (rampa) situata all'interno del **corpo B1**. Tali tunnel sono solo parzialmente ispezionabili dal momento che sono ancora presenti al loro interno i vecchi macchinari impiegati per le lavorazioni della pomice. Per quanto è stato possibile rilevare, nelle condizioni attuali, vista la presenza di tali macchinari e di nastri trasportatori, la superficie di tali tunnel risulta pari a circa **922,00 mq**.

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha appurato che l'area identificata con le particelle **342 (ex 187) e 45 foglio 6** catasto terreni, in vicinanza dei silos, sono a tutti gli

effetti di pertinenza dei medesimi, e non hanno altri accessi se non dai silos e per tale motivo vengono inglobati in questo lotto di vendita (**vedi allegato 22: foto**).

Le due particelle (di cui al punto B e C) hanno una superficie di (208,00+730,00)=  
**938 mq.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA** (quesito A)

I vari corpi di fabbrica, sopradescritti, che compongono questo lotto sono posizionati all'interno di un'area in leggero acclivio, in località Acquacalda (**allegato 8 della prima parte della perizia: Aerofoto**).

Dalla strada pubblica SP 180 denominata VIA MAZZINI, orientata lungo la direzione Ovest-Est, si accede ai locali del edificio **B1e B2**. Gli altri confini sono così identificati: ad est dal fabbricato e corte della stessa ditta (Foglio n° 6, particella n° 47, sub 1 e sub 3) e con il torrente Saltalamacchia; a sud da terreni della stessa ditta (part.e 333 – 335 e 186, foglio 6, catasto terreni); ed infine ad Ovest da altri fabbricato della stessa ditta (part. 40 f. 6) e di altra ditta. (**vedi allegato 19: Estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita**).

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 11 nella parte introduttiva della Perizia**).

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU, in aggiunta a quanto già indicato nelle **pagine 46 e 47 della parte introduttiva della Perizia**, attesta i vari manufatti e i terreni

di pertinenza rientrano, nell'area a **Vincolo Idrogeologico**; si trovano all'interno della **zona di rispetto FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali); e rientrano, anche **zona di rispetto RI** (Linea di arretramento dalla battigia 150 metri).

### **3. STATO DI POSSESSO** (quesito C ed E)

I manufatti distinti come edificio **B1- B2 e B3** sono di proprietà (1000/1000) della XX-XXXXXXXXXXXX con sede in Lipari e, quindi, in possesso della stessa così come si evince dall'intestazione catastale e dagli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina (*allegati 5, 6 e 7, della prima parte della perizia*).

Il complesso di immobili, alla data dei vari sopralluoghi, non risultavano occupati e neanche utilizzati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (quesito D)

#### **4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

#### **4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- (*VEDASI pagine 31-37 della parte introduttiva della Perizia*)

**4.3 - USI CIVICI** - (*a tal riguardo vedasi parte prima della perizia- premessa – Usi Civici pag. 38 e segg.*).

Da quanto risulta negli atti in possesso dello scrivente la p.lla 47 del F. 6 è stata oggetto di **legittimazione tacita**. Tale circostanza è riportata nelle conclusioni dell'atto del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici (N. 31355 R.C. del 10 gennaio



2005 allegato in atti) che per facilità di lettura si riporta di seguito:

*“Art. 1) E' validamente conseguita la legittimazione tacita, a favore della ditta Italpo-  
mice S.p.A., per le seguenti particelle catastali - foglio di mappa n. 6 del Comune di  
Lipari (Sez. di Lipari) part. nn. 46,47 e 42”.*

Avverso i provvedimenti emanati dal Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Sicilia sono stati proposti dalla “XXXXXXXXXXXXXXXX”, 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. I medesimi ricorsi sono stati **rigettati**, così come si legge nelle sentenze depositate presso l’ufficio legale del Comune di Lipari (allegati 4Fbis, 4Gbis, 4Hbis, 4Ibis della prima parte della perizia), ad esclusione di quello che riguardava l’istanza n. 31355 R.C. del 10/01/2005 con la quale il Commissario incaricato aveva accolto parzialmente la richiesta di legittimazione per la *p.lla. 42 del Foglio di mappa n. 6*). Inoltre nel dispositivo della sentenza si legge altresì che per la part. 42, di cui è stata legittimata la parte edificata, non considera legittimate, in quanto non strettamente connesse, le aree di pertinenze, in quanto solo accessorie.

Mentre per quanto riguarda la p.lla 45 e la 342 (ex porzione della p.lla 187 del f.6) facente parte di questo lotto di vendita (02), da quanto risulta negli atti, ad oggi, in possesso dello scrivente è stata oggetto di richiesta di legittimazione tacita ai sensi dell’ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/04/2003 n° 4 da parte della società “XXXXXXXX-XXXXXXXX” e, per quanto è stato possibile accertare sono state oggetto di **rigetto** da parte del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia. Anche il successivo il ricorso inoltrato al Tar Sicilia sez. di Palermo ha avuto la conferma del ri-

getto della richiesta di legittimazione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito C)

### 6.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXSPA con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), già indicata nella prima parte della perizia (allegati 5, 6 e 7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA (quesito G)

Trattasi di tre corpi di fabbrica, di cui uno (l'edificio B1) è stato presumibilmente realizzato in data antecedente al 10/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo; mentre i corpi B2 e i Silos, completi dei tunnel (corpo B3), sono stati realizzati in data antecedente al 31-08-1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo (**allegato 20: foto d'epoca**).

I manufatti sono, dunque, regolari anche se sprovvisti di Licenza Edilizia, e di autorizzazioni dell'ufficio del Genio Civile, a livello statico-strutturale ed antisismico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale degli immobili, facenti parte di questo lotto di vendita, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento a meno della particella

187, derivata dal frazionamento della part. 187, quest'ultima inserita nell'atto di pignoramento.

**8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ. I vari corpi di fabbrica oggetto di pignoramento risalendo, presumibilmente, ad una data antecedente al 1939 vedasi (**allegato 20: foto d'epoca**), risultano essere sprovvisti solo di Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

**8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

#### **8.5. - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -**

Il cespite oggetto di pignoramento, non è munito di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, nei casi previsti per legge, per cui prima della vendita del lotto bisognerà redigere l'**Attestato di Prestazione energetica (APE)**, che si applica in quanto l'immobile appartiene alla cat. D/1.

#### **Descrizione dettagliata dell'IMMOBILE di cui al punto A (pagina 5)**

##### **OPIFICIO e SILOS**

Il complesso di manufatti sono contraddistinti al NCEU al foglio di mappa n.06 part.IIa n.42, costituito da due grandi edifici adibiti a stabilimento di lavorazione della pomice, in particolare uno è adibito allo stoccaggio ed uno a servizi e depositi, e sulla parte posteriore vi sono i Silos.

**Edificio B1:** destinato, a suo tempo, allo stoccaggio del materiale di cava oggi deposito, presenta una struttura mista di blocchi di cemento pomice, cemento armato e parti di muratura listata. Presenta una copertura costituita da elementi in acciaio ancorati alla muratura a sostegno di una lamiera grecata fissata su traversi anch'essi in

metallo. Il fabbricato si presenta rustico e privo di ogni tipo di rifinitura ed al suo interno ospita spazi per il carico del materiale, per lo stoccaggio ed il suo deposito, oltre a locali tecnici. Occupa una superficie di 529,91 mq. più un piccolo locale sopraelevato, raggiungibile con una scala metallica, avente una superficie di 46,78 mq. A questo edificio è annesso anche un piccolo spazio sul lato sinistro quale corte, pari 91,06 mq. Inoltre, esistono al di sotto dei Silos dei tunnel che risultano accessibili solo tramite una scalinata situata sulla parte posteriore del [corpo B1](#).

La superficie di tali tunnel è pari a circa 922,00 mq.

**Edificio B2:** destinato a servizi e depositi, presenta una struttura mista di blocchi di cemento pomice, cemento armato e parti di muratura listata. La copertura, crollata in ogni sua parte, presentava un andamento inclinato a due falde, costituita da un'ossatura in legno e soprastante copertura in tegole desumibile dai muri perimetrali e dai pochi resti ancora presenti. Al suo interno presenta spazi destinati a deposito olii, officina, carpenteria, magazzini, deposito gasolio, spogliatoi, mensa, e wc, i quali occupano complessivamente una superficie pari a 664,04 mq. Tale agglomerato di corpi di manufatti è presente anche uno spazio di passaggio, compreso tra l'edificio B2 e l'edificio B1 pari a 57,76 mq, un ampio cortile fronte strada di superficie pari a 356,94 mq, ed infine uno spazio (altra piccola corte) lato sud di 47,75 mq.

**“Edificio-corpo” B3:** adoperato, a suo tempo, quale silos per l'accumulo della pomice.

Come precedentemente accennato gli edifici hanno subito nel corso dei vari anni diverse trasformazioni in funzione dell'attività estrattiva e dei prodotti che dovevano essere lavorati con particolare riguardo alla lavorazione del granulato che doveva esse-

re stoccato in grandi quantità per accumulare le quantità necessarie a riempire le grandi navi che giungevano sul molo antistante per il carico. (vedasi disegni planimetrici – **allegato 21**).

In particolare il suddetto edificio è stato privato della copertura **(allegato 20: foto)** al fine di realizzare un grande silos a cielo aperto in cui dall'alto attraverso dei nastri veniva versato il prodotto pomice e successivamente in parte demolito in corrispondenza della muratura perimetrale per incrementare la capacità e migliorare l'afflusso del materiale. I Silos occupano una superficie complessiva di 2127,91 mq.

### TERRENI PERTINENZIALI

I terreni, di cui alle particelle 342 (ex 187) e 45, sono terreni incolti, ed erano utilizzati in precedenza, anch'essi, come Silos, vedasi varie cartografie e aerofoto satellitare (*Allegato 8 Prima parte della perizia*), per cui fanno parte a tutti gli effetti del corpo B3.

### Caratteristiche descrittive dei manufatti edilizi

Caratteristiche descrittive	Condizioni
<p><b><u>Strutture verticali (struttura):</u></b></p> <p><b>Edifici B1 e B2</b> - struttura mista di blocchi di cemento pomice, cemento armato (travi e pilastri isolati) e parti di muratura listata.</p>	<p><i>medio-buone.</i></p>
<p><b>Silos (corpo B3) e Tunnel</b> - muratura perimetrale in tufo con nervature in sommità e contrafforti lungo tutta l'altezza in c.a. Un alto muro centrale, lungo la direzione longitudinale, anch'esso in tufo con nervature in sommità e contrafforti lungo tut-</p>	<p><i>mediamente discreti con qualche porzione mediocre.</i></p>

<p>ta l'altezza in c.a., divide in due parti i Silos.</p> <p>Lato monte, la particella 45, anch'essa facente parte dei Silos, non è perimetrata da alcun muro.</p>	
<p><b><u>Solai (struttura):</u></b></p> <p><b>Edificio B1</b> - copertura costituita da elementi in acciaio ancorati alla muratura a sostegno di una lamiera grecata fissata su traversi anch'essi in metallo.</p>	<p><i>medio-buone, con pannelli di copertura da bonificare</i></p>
<p><b>Edificio B2 - Edificio B2</b> - La copertura, crollata e/o rimossa in ogni sua parte, presentava un andamento inclinato a due falde, costituita da un'ossatura in travi di legno e soprastante copertura in tegole. Uno dei corpi di fabbrica bassi (lato Ovest), ha dei solai orizzontali con travetti e laterizi.</p>	<p><i>pessime.</i></p>
<p><b>Corpo B3 (silos)</b> - L'originaria copertura, era probabilmente costituita da un'ossatura in legno e soprastante copertura in tegole.</p>	<p><i>Copertura non più esistente.</i></p>
<p><b>Tunnel al di sotto dei Silos (corpo B3):</b> presumibilmente in calcestruzzo.</p>	<p><i>mediocri.</i></p>
<p><b><u>Infissi esterni:</u></b></p> <p><b>Edifici B1 e B2</b> – Porte in metallo, di cui alcune scorrevoli (una lato strada pubblica ed una interna di ingresso ad uno dei manufatti del corpo B2) ed in legno con vetro, ed in legno senza vetro.</p>	<p><i>vecchi e vetusti, dunque pessime.</i></p>
<p><b>corpo B3</b> - Inesistenti</p>	

<b><u>Infissi interni:</u> Edifici B1, B2 e B3 - Inesistenti</b>	<i>pessime</i>
<b><u>Pavimentazione interna:</u> Edifici B1, B2 e B3 - Inesistente.</b>	<i>pessime.</i>
<b><u>Impianto elettrico:</u> Edifici B1 e B3 - Inesistente</b> <b>Edificio B2</b> - tipologia fuori traccia risalente agli anni 60, non idonea alle normative vigenti, non funzionante.	<i>pessime</i>
<b><u>Impianto idrico e fognario:</u> Edifici B1 e B3 - Inesistente</b> <b>Edificio B2</b> – tipologia, <b>ove presente</b> , sottotraccia risalente agli anni '60, non funzionante.	<i>pessime</i>
<b><u>W.C.</u></b> nell'Edificio B1 e nel "corpo" B3: <i>Inesistente</i> <b><u>W.C.:</u></b> nell'edificio B2: Pareti rivestite fino a h=2,20 metri con mattonelle di ceramica colore azzurro. <b><u>Sanitari:</u></b> non esistenti	<i>non funzionante, in stato pessimo .</i>

**Altre informazioni:**

Una parte della copertura del corpo B1, pari a 318,70 mq ed una piccola porzione del corpo B2, quest'ultima pari 77,80 mq, sono costituiti da pannelli in fibrocemento contenenti fibre di amianto. *Per tali pannelli in fibrocemento, contenenti fibre di amianto, è stata quantificata la spesa tramite preventivo redatto da ditta autorizzata e certificata per lo smaltimento, la bonifica e la successiva sostituzione della vecchia copertura con pannelli di lamiera grecata opportunamente ancorati alla sottostante struttura in ferro (allegati 21C e 24).*

Per questa porzione di copertura si prevede la rimozione la bonifica e la sostituzione con pannelli di lamiera grecata mediante l'impiego di ditta specializzata e autorizzata.

Il perimetro dei silos lato monte (a Sud) è inclinato in maniera tale da permettere lo scarico della pomice (quando l'attività ancora era in corso) ed è rivestito di blocchi di cemento pomice.

L'edificio B1, l'unico provvisto di intonaco, presenta delle evidenti macchie di umidità di risalita, ed umidità anche dalla soprastante copertura. Anche i Silos, presentano macchie evidenti di umidità di risalita.

Per le condizioni attuali dell'intero immobile vedasi foto – **(allegato 22)**.

### Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*.

Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Superficie Esterna Lorda (SEL) in mq	indice	Superficie Commerciale in mq	Condizioni
edificio B1 – magazzini e depositi	576,69	100%	576,69	mediocri
edificio B2 - magazzini e depositi	664,04	100%	664,04	pessime
Corti di pertinenza dei corpi b1 e b2	573,32	10%	57,33	mediocri
SILOS - "corpo" B3	2127,91	50%	1063,96	mediocri
Tunnel al di sotto dei SILOS	922	50%	461	mediocri
Altri terreni, di pertinenza ai Silos	938	10%	93,8	discreti

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito F)

### 9.1. Criterio di stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed



edilizia, ubicazione ed età.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata un'attenta analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazione.

Nel caso di specie trattandosi di più corpi di fabbrica con altezze medie superiori a 3,00 m ed in funzione di una loro possibile e futura trasformazione ed utilizzazione a fini residenziali, turistico-ricettivi e commerciali (mediante l'attuazione di un PUE -Piano Urbanistico Esecutivo, il quale permetterebbe interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro degli edifici esistenti), così come indicato sia dai regimi normativi del PTP per le zone TS3 e sia dagli obiettivi prefissati nel PRG, come già indicato nella prima parte della perizia (allegato 11: Stralcio Norme tecniche di attuazione).

Lo scrivente ritiene di considerare anche un coefficiente migliorativo, in considerazione della volumetria utilizzabile (e non solo della superficie) di ogni singolo fabbricato. Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per i fabbricati che per i terreni.

## **9.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, ufficio tecnico del Comune di Lipari, Agenzia delle Entrate-Osservatorio immobiliare, Professionisti del luogo che si occupano di compravendite di immobili.

## **9.3. Valutazione del lotto**

Come visto al paragrafo 8 (descrizione dettagliata dell'unità immobiliare) la superficie commerciale è stata valutata come somma della superficie lorda dei locali dell'edificio 1 e 2; mentre per i silos, il tunnel (al disotto dei Silos), e i terreni di pertinenza, prima di sommarli, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (**allegato 23**), che variano per:

- locali a destinazione magazzini, in stato conservativo normale, tra la cifra di **750 euro** e **1100 euro** al metro quadrato (prezzo banche date O.I.) ed una cifra di **900 euro** al mq. (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione di magazzino-deposito).

Non sono state rintracciate schede di vendita di agenzie immobiliari, per eventuali immobili aventi caratteristiche analoghe, all'immobile oggetto di esecuzione imm.re (destinazione industriale), presenti nello stesso comune e tutte da ristrutturare.

Le indagini sopraindicate hanno consentito di stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire con destinazione magazzino-industriale in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 910,00 (novecentodieci euro) per metro quadrato** di superficie commerciale, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, antecedenti al 1942, se non addirittura ai primi del novecento, e da ristrutturare.

Tenuto presente che la superficie commerciale degli immobili denominati corpo B1e B2, comprese le corti di pertinenza risultano mq. **1298,06** si ha: **mq. 1298,06 x € 910,00 = € 1.181.236,42**

Mentre si può stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per i Silos in aree ed in condizioni similari a quello oggetto di esecuzione immobiliare, ed anche per i tunnel, al di sotto dei Silos che nel caso specifico sono di altezza limitata e per i terreni di pertinenza, **pari a non più di € 460,00 (quattrocentosessanta euro)** per metro quadrato di superficie commerciale (pari cioè al 50% del valore **medio unitario di mercato dei locali adibiti a magazzini e depositi coperti**), valore che più si avvicina a quello reale di mercato per le aree suscettibili di una eventuale parziale edificazione.

Tenuto presente che la superficie commerciale dell'area dei Silos, dei tunnel al di sotto dei Silo e dei terreni di pertinenza, nel loro complesso risulta mq. 1625,12 si ha: **mq. 1618,76 x € 460,00 = € 744.627,30**

**Il valore lordo dell'intero immobile** risulta, dunque, **1.925.863,72 euro**

#### 9.4. Adeguamenti e correzione della stima

##### 9.4.1 - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia

e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = € 288.879,56

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

##### Oneri per Legittimazione e successiva affrancazione per gli usi civici gravanti

sulle particelle in oggetto, relativamente alle parti accessorie non legittimate

(Silos e le corti): **in atto non quantificabili**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastali: **Nessuna**

Spese tecniche per l'Attestato di Prestazione energetica (APE): **€ 500,00**

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e delle spese per la certificazione energetica a carico dell'acquirente sarà pari a: € ( 1.925.863,72 - 288.879,56 – 500,00) = **€ 1.636.484,16**

##### 9.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato.

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato, alla data odierna.

##### Prima Riduzione del valore del 8%

- per Spese di manutenzione straordinaria per i corpi B1 e B2, per tutte le opere di finitura, compresi i vari tipi di impianti: **€ 130.918,73**

##### Seconda riduzione del valore (come da preventivo- **allegato 24**)

- per Spese di rimozione e Bonifica della copertura esistente in cemento amianto, del quale si allega preventivo della ditta Maimone Bonifiche SRL **€ 22.000,00**

##### Maggiorazione del valore, per altezze superiori ai 3,00 m, del 50%

- i corpi B1e B2 hanno un'altezza media pari 7,00 m e, dunque, con una eventuale possibilità di realizzare un numero maggiore di piani **€ 818.242,08**

### 9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, risalenti ai primi del '900, condizioni pessime e da manutenzionare: € **1.925.863,72**

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc., e per le spese per la certificazione energetica (direttiva 2002/91/CE): = € **289.379,56**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova il fabbricato alla data odierna (**8%**), del preventivo per la rimozione cemento amianto e della maggiorazione degli immobili per altezze superiori a 3,00 ed eventuali utilizzazioni di due piani

€ 1.925.863,72 - € 289.379,56 - € 130.918,73 - € 22.000,00 + € 818.242,08 = € 2.301.807,51 arrotondato a € **2.301.808,00**

**VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE**

individuato come LOTTO 02 :

**2.301.808,00 euro**

**(duemilionitrecentounomilaottocentootto euro)**

## **Allegati:**

18. Tipo Frazionamento e Mappale prot. 2017/35974 del 17/02/2017 e successivo Tipo frazionamento e Mappale, atto di aggiornamento, prot. 2017/153584 del 03-08-17; Docfa (mod. 1) del 09-08-2017, planimetrie catastali, visure catastali aggiornate;
19. Estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita;
20. Documentazione storica: Immagini di epoca dell'opificio;
21. Disegni planimetrici dell'unità immobiliare di cui al f. 6 particella 42;
22. Foto esterne ed interne degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
23. Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate;
24. Preventivo per lo bonifica della copertura esistente in pannelli in fibrocemento, contenenti fibre di amianto.

Barcellona P.G., 28/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone