



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 TERZA:

CONCLUSIONI

E RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA



SOMMARIO

CONCLUSIONI pag. 4

USI CIVILI pag. 6

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA pag. 7

LOTTO 01 (CORPO A: UFFICI)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 8**

LOTTO 02 (CORPO B: OPIFICIO)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 10**

LOTTO 03 (CORPO C: AREE URBANE in situazioni particolari)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazione complessiva **pag. 12**

LOTTO 04 (CORPO D: AREA URBANA) - (CORPO E: MAGAZZINO E AREA URBANA) - (CORPO F: DEPOSITO ed EX CABINA ELETTRICA)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 14**

LOTTO 05 (CORPO G: UFFICI)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 18**

LOTTO 06 (CORPO H: UFFICI e SPOGLIATOI)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 20**

LOTTO 07 (COMPLESSO DI TERRENI)

Identificazione dei beni oggetto della vendita e Valutazioni complessiva **pag. 23**

ALLEGATI **pag. 27**

CONCLUSIONI

In riferimento al mandato affidatomi dalla S.V. espletate le indagini del caso, valutati gli atti in possesso e tutti quelli richiesti ed allegati, vista l'articolazione dei corpi costruiti e 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, come già ha indicato **nella parte prima della perizia**, ribadisce che, ai fini di una migliore lettura e comprensione degli atti facenti parte della relazione, nonché per una chiara identificazione 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 e, specificatamente:



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 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 buona parte in piano, con due accessi (a nord, dalla Strada Pubblica, e ad est per mezzo di una strada denominata via Saltalamacchia



(che si origina a quota inferiore quale traversa della SP 180) 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 posta sul retro-prospetto; è un immobile indipendente e prospettante, anch'esso una pubblica via però, di fatto, secondaria rispetto a quella su cui prospettano i lotti 01 e 02.

Lotto 06 – costituito da un corpo ad elevazioni fuori terra, più piccolo vano sottostrato, indipendente, e con una vasta superficie di terreno circostante; il manufatto trova-
si 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 l'aerofoto dell'intera area e la composizione degli estratti di mappa con sud-divisione e perimetrazione dei lotti di vendita **(allegati 51 e 52)**.



USI CIVICI

Si precisa che: per quanto concerne gli **usi civici**, gravanti sulle varie particelle di proprietà della ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", dalle ricerche effettuate, dagli atti reperiti presso gli uffici comunali, **alla data di presentazione di codesta consulenza la ricerca non è ancora conclusa** (a causa dei lunghi tempi tecnici necessari ai vari uffici per verificare nei propri archivi cartacei le richieste formulate dal sottoscritto CTU in merito all'esistenza di tali usi civici).

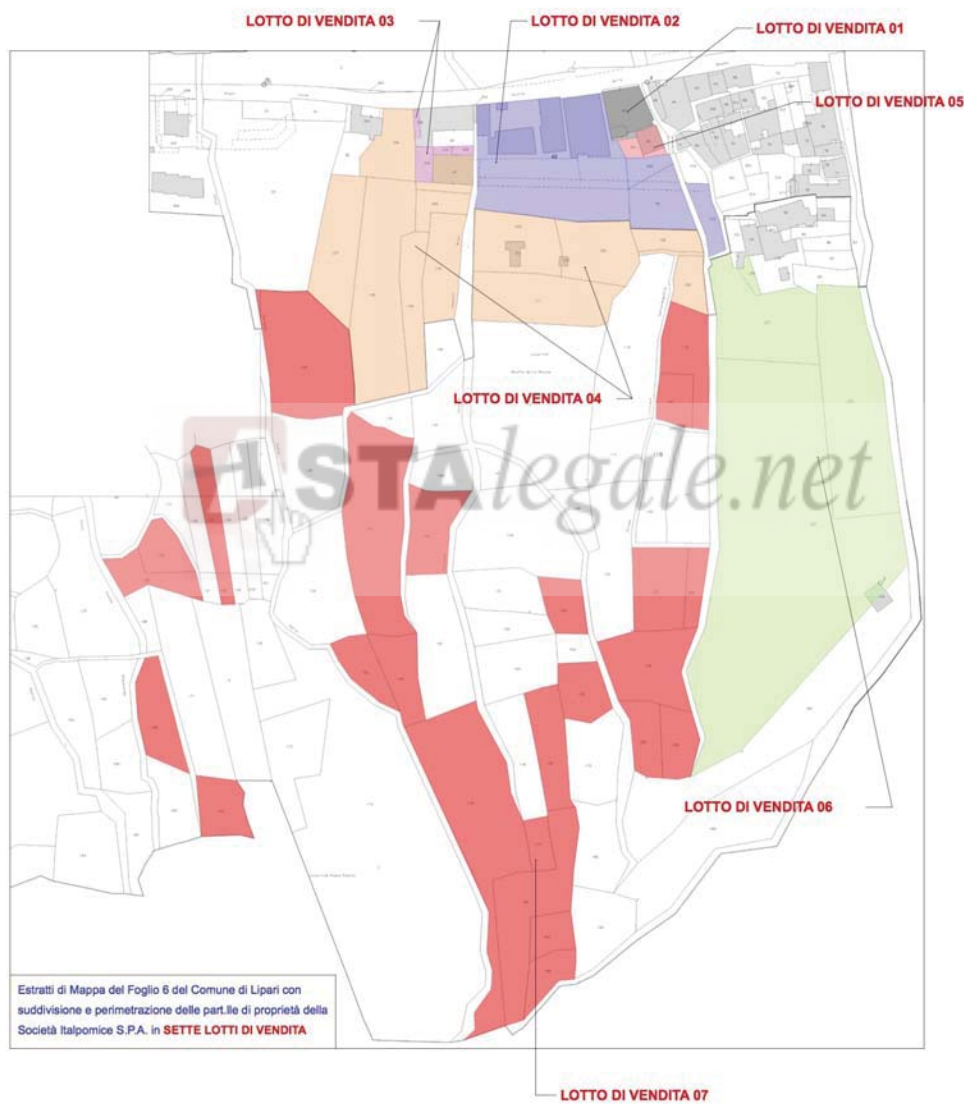
Il sottoscritto CTU alla luce di quanto indicato nella prima parte di codesta relazione di Consulenza (*paragrafo Usi Civici pag. 38 e segg.*), non può esprimersi compiutamente **sulla legittimazione e/o affrancazione, e trascrizione** delle particelle che sono oggetto di pignoramento; si riserva di integrare in merito, su richiesta specifica dell'ill.mo Sig. Giudice al fine di fornire, per quanto gli sarà possibile, data la complessità e vastità della materia, di natura prettamente giuridica, gli importi di spesa che graveranno su numerosi immobili per **la legittimazione e/o affrancazione, e trascrizione delle varie particelle e, se le stesse possano essere oggetto di tale legittimazione.**

Per l'approfondimento sugli usi civici relativi ad ogni lotto di vendita vedasi paragrafo 4.3 delle stime dei sette lotti di vendita (file 02P, 03P, 04P, 05P, 06P, 07P e 08P).



RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito sottopone alla S.V.III.ma le seguenti descrizioni finali ai fini della vendita:



LOTTO 01

(corpo A - UFFICI)

Foglio n° 6, **particella n° 47: sub 1 e sub 3**

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in VIA MAZZINI, Piano Terra e Primo, in località Acquacalda nel Comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, particella n° 47: sub 1, categoria C/2, classe U, Vani 13, rendita 1.740,25 euro; sub 3, categoria A/10, classe 1, Consistenza 288 mq, rendita 4.498,34 euro; originariamente intestate alla XXXXX-XX XXXXXX XXXXX e, successivamente, in virtù dell'istanza di rettifica fabbricati inoltrata alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n° ME0129817/2016 è stata correttamente intestata alla società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrisponde esattamente alla visura catastale attuale, ed alle planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Prov. di Messina.

L'immobile, di cui al punto A, sviluppa una superficie lorda su due livelli, di 426,56 mq al piano terra, e di 424,93 mq al piano primo (terrazza compresa), più una piccola corte retrostante di 24,80 mq; ed al suo interno si trovano: al piano terra dei depositi e locali tecnici, ed al piano primo dei locali destinati ad uffici e dormitori.

Il fabbricato è posizionato all'interno di un'area leggermente in acclivio, in località Acquacalda (**allegato 51**).

L'accesso ai locali, al piano terra, avviene direttamente dalla Strada Pubblica SP 180



denominata VIA MAZZINI orientata lungo la direzione a Ovest-Est. Gli altri confini sono così identificati: ad est da una strada di penetrazione, di ridotte dimensioni, denominata via Torrente Saltalamacchia, e da un fabbricato di altra ditta (part. 48, foglio 6), a sud un fabbricato della stessa ditta (part. 46, foglio 6) e da terreno retrostante lo stesso fabbricato (part. 187, f. 6 catasto terreni); ed infine ad Ovest da un altro fabbricato della stessa ditta (part. 42 f. 6).

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come **LOTTO 01:**

807.568,00 euro

(ottocentosettemilacinquecentosessantaotto euro)



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.



I vari corpi di fabbrica, sopra-descritti, che compongono questo lotto sono posizionati all'interno di un'area in leggero acclivio, in località Acquacalda (**allegato 51**).

Dalla strada pubblica SP 180 denominata VIA MAZZINI, orientata lungo la direzione Ovest-Est, si accede ai locali dell'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.

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come **LOTTO 02:**

2.301.808,00 euro

(duemilionitrecentounomilaottocentootto euro)

LOTTO 03

(corpo C - AREE URBANE in situazioni particolari)

Foglio n° 6, particella n° 338 (ex p.IIa 37)

e particelle 343, 344, 345 (tutte frazionate dalla ex p.IIa 40)

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

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'area scoperta sito in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 338** categoria Area urbana, Consistenza 40 mq.

B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un manufatto sito in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati come area urbana, al **Foglio n° 6, particella n° 343** categoria Area urbana, Consistenza 46 mq.

C - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'area scoperta sita in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati come area urbana, al **Foglio n° 6, particella n° 344** categoria Area urbana, Consistenza 34 mq.

D - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una area scoperta sita in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati come area urbana, al **Foglio n° 6, particella n° 345** categoria Area urbana, Consistenza 144 mq.

tutti intestati correttamente a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (1000/1000),



che corrisponde esattamente alla visura attuale e agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Messina ma, che, di fatto (in riferimento alle p.lle 338, 344 e 345) sono utilizzate, e nel possesso pieno, di altre ditte che potrebbero avvalersi dell'esercizio giuridico dell'usucapione.

Le 3 aree scoperte più il piccolo manufatto (part. 343), sono posizionate all'interno di un'area in acclivio, la prima (part. 338) è adiacente ad una rampa della stessa ditta, mentre le altre 3 sono perimetrali al manufatto di cui alla particella 40 sub.1, in località Acquacalda (**allegato 51**).

I confini, per quanto articolati, si possono così identificare: part. 338 a Nord con la strada pubblica SP 180 denominata VIA MAZZINI, orientata lungo la direzione Ovest-Est; a Sud e ad Est dal fabbricato di altra ditta (Foglio n° 6, particella n° 39) ed, infine ad Ovest con la p.lla 340 di proprietà della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX"

Per quanto riguarda, invece, le p.lle 343, 344 e 345 le stesse, nel loro insieme, confinano a Nord con fabbricato e corte (p.lla 39) di altre ditte, ad Ovest con la p.lla 340 di proprietà della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", a Sud con la p.lla 40 di proprietà della stessa ditta: infine ad Est con particella n° 42 Foglio n° 6 sempre in ditta l'"talpomice S.p.A."

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come **LOTTO 03:**

10.322,00 euro

(diecimilatrecentoventidue euro)

LOTTO 04

(corpo D: AREA URBANA)

(corpi E: MAGAZZINO e AREA URBANA)

(Corpi F – DEPOSITO ed EX CABINA ELETTRICA)

Foglio n° 6, part. n° 340 (ex 37), part. n° 40 sub.1, part. 339 (ex 41), 107 - 108 -109 -110, particelle n° 331-332-333 e 335 (ex p.lle 43 e 44), più le particelle 111 - 186 -192 e 315 (ex 52)

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

D - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'area urbana (rampa di accesso ai retrostanti fabbricati e terreni) sita in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 340** (ex porzione della p.lla 37), categoria Area urbana, Consistenza 713,00 mq.

E1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato ed alla corte antistante siti in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 40 sub 1** categoria C/2, classe 2, Consistenza 288,00 mq, rendita 1620,28 euro;

E2- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un'area urbana sita in località Acquacalda nel comune di Lipari. Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al foglio 6, **particella n° 339** (ex 41) categoria Area urbana, Consistenza 335 mq;

E3 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un gruppo di terreni



compresi tra i manufatti di cui alla lettera D ed F, anch'essi siti in località Acquacalda nel comune di Lipari.

I cespiti sono identificati in Catasto terreni al foglio 6, ed alle particelle:

107	CAVA	1319 mq	R.D.Euro: R.A. Euro: R.D.Euro:
108	CAVA	2570 mq	R.A. Euro: R.D.Euro:
109	CAVA	799 mq	R.A. Euro: R.D.Euro:
110	CAVA	863 mq	R.A. Euro:

F1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato e ad un terreno circostante, siti in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

I cespiti sono identificati in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 331** (ex 43) pt e p. 1° categoria C/2, classe 2, Consistenza 121 mq. rendita 714,62 euro; ed in Catasto Terreni al **Foglio n° 6 part. 333 (ex 43)**: qualità Pascolo cespugliato, classe 2, Consistenza 1106 mq, R.D. 0,06 euro e R.A. 0,06 euro;

F2 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato e ad un terreno circostante, siti in VIA MAZZINI, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

I cespiti sono identificati in Catasto Fabbricati al **Foglio n° 6, particella n° 332** (ex p.lla 43) p. t e p. 1° categoria C/2 classe 2, Consistenza 36 mq, rendita 169,81 euro; ed in Catasto Terreni al **Foglio n° 6 part. 335** (ex p.lla 44), qualità Cava, Consistenza 1050 mq.

F3 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una particella lato monte a ridosso dei manufatti di cui alla lettera F1 e F2, anch'essi siti in località Acquacalda nel comune di Lipari, ed ad una particella lato Est leggermente distante dai medesimi manufatti. I cespiti sono così identificati in Catasto terreni al:



- **Foglio n° 6, particella n° 111**, qualità Pascolo, classe 3, Consistenza 1580 mq,
rendita R.D. 0,41 euro e R.A. 0,16 euro;

- **Foglio n° 6, particella n° 315 (ex 52)**, derivante dal Frazionamento del
25/01/2010 prot. n° ME0019807, qualità VIGNETO classe 2, Consistenza 310
mq, rendita R.D.: 2,24 € e R.A. 1,44 €;

F4 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a dei terreni vicini ai
manufatti di cui alla lettera F1 e F2, ed al terreno di cui alla lettera F3, lato Est, an-
ch'essi siti in località Acquacalda nel comune di Lipari. I cespiti sono identificati in
Catasto terreni al:

- **Foglio n° 6, particella n° 186**, qualità Semin. Arborato, classe 3, Consistenza 330
mq, rendita R.D. 0,94 euro e R.A. 0,51 euro;

- **Foglio n° 6, particella n° 192**, qualità Vigneto, classe 3, Consistenza 390 mq, ren-
dita R.D. 2,01 euro e R.A. 1,61 euro,

TUTTI gli immobili di cui sopra sono intestati correttamente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrisponde esattamente alla visura attuale, in
parte alla visura storica (per quelli non oggetto di variazione catastale) ed all'estratto
di mappa catastale, agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI e
TERRENI dell'Ufficio Provinciale di Messina.

Il Complesso di Immobili formanti questo lotto di vendita sono stati divisi in tre corpi
principali: **corpo D** (rampa), **corpi E** (MAGAZZINO, RUDERI di un altro magazzino e
TERRENI limitrofi) ed infine **Corpi F** (DEPOSITO, EX CABINA ELETTRICA e vari
TERRENI limitrofi).

Gli immobili facenti parte di questo lotto sono posizionati all'interno di una area in



parte acclivio e in parte semi pianeggiante, in località Acquacalda.

Gli immobili, sopra identificati, sono raggiungibili da EST per mezzo di una strada denominata via Saltalamacchia (che si origina a quota inferiore quale traversa della SP 180), che costeggia l'area soprastante i silos (posti ad una quota molto inferiore) per poi raggiungere i corpi F; da questa stradella c'è un'ottima vista sul mare e sulla stessa isola. Mentre da Ovest si accede al lotto e, ai vari corpi di fabbrica, tramite la rampa, sopra descritta, della stessa ditta (f. 6 particella 340) e dunque dalla strada pubblica SP 180 denominata via Mazzini (**allegato 51**).

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come LOTTO 04:

499.864,00 euro

(quattrocento novantanovemilaottocentosessantaquattro euro)

LOTTO 05

(corpo G - UFFICI)

Foglio n° 6, particella n° 46 **sub. 1, 2 e 3** e part. 341 (ex 187)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in VIA NAZARIO SAURO, Piano Terra e Primo, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, particella n° 46:

sub 1, categoria C/2, classe 2, Consistenza 39 mq, rendita 275,94 euro;

sub 2, categoria C/2, classe 2, Consistenza 39 mq, rendita 275,94 euro;

sub 3, categoria A/4, classe 4, Consistenza: vani 4, rendita 278,89 euro;

e **Particella 341** (ex 187), Semin. Arbor. Classe 3, Consistenza 89,00 mq, R.D.:0,25 euro e R.A. 0,14 euro; tutte intestate correttamente a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (1000/1000) dopo l'istanza di rettifica fabbricati inoltrata alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n°: ME0129817/2016 e che quindi corrispondono esattamente alla visura attuale, mentre nella visura storica risultava intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, ed alle piante catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Messina.

Il fabbricato è posizionato all'interno di una area leggermente in acclivio, in località Acquacalda (**allegato 51**).

Si accede, ai locali posti al piano terra, dalla strada pubblica denominata VIA NAZA-

RIO SAURO, orientata lungo la direzione Nord-Sud.

Gli altri confini sono così identificati: a **Nord** da un fabbricato della stessa ditta (part. 47, foglio 6), a **sud** e ad **Ovest** da un terreno della stessa ditta (part. 342, foglio 6, catasto terreni), ad **Est** dalla stradella già indicata, via NAZARIO SAURO.

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come LOTTO 05:

302.950,00 euro

(trecentoduemilanovecentocinquanta euro)



LOTTO 06

(corpo H – UFFICI e SPOGLIATOI)

Foglio n° 6, particella n° 336 e 337 (ex 119)

più particelle: 120, 286 (ex 118) e 287 (ex 118)

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

H1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in località Acquacalda, nel comune di Lipari, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, **particella n° 336**, categoria A/10, classe U, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 120 mq, rendita 1730,13 euro;

H2 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al terreno sito in località Acquacalda nel comune di Lipari, individuato al catasto terreni al foglio 6 **particella 337** (ex 119) Cava, Consistenza 1.1477,00 mq.

H3- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un gruppo di terreni, di seguito riportati, siti in località Acquacalda nel comune di Lipari, accessibili da una strada pubblica, situata ad una quota inferiore e distante circa 400 m, all'immobile denominato corpo H1.

Tali terreni sono individuato al catasto terreni al:

- foglio 6 **particella 120**, Vigneto 2 Consistenza 3140 mq, R.D. 22,70 e R.A. 14,60 di proprietà di Taranto Angelo ed altri;
- al foglio 6 **particella 287**, Vigneto, classe2, Consistenza 1889 mq, R.D.13,66 euro e R.A. 8,78 euro.
- al foglio 6 **particella 286**, Vigneto, classe2, Consistenza 89 mq, R.D. 0,64 euro e

R.A. 0,41 euro.

Tutte intestate correttamente a con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrispondono esattamente alla visura attuale ed alle planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI - Ufficio Provinciale di Messina.

L'unica particella, di quelle sopra menzionate, che non risulta intestata correttamente alla XXXXXXXXXXXXXXXX, anche se risulta essere di sua proprietà (per atto di compravendita) è la **part. 120**, in atto, intestata ai Sig.ri ***** nato a LIPARI il Proprietario per 1/5, ***** nato a LIPARI il Proprietario per 1/5, ***** nato a LIPARI il Proprietario per 1/5, ***** nata a LIPARI il Proprietario per 1/5 e ***** nata a LIPARI il proprietaria per 1/5, per Denuncia (nei passaggi per causa di causa di morte) del 21/05/1990 n. 2659.1/1997 in atti dal 29/08/2002 (protocollo n. 211817) - Successione Legittima.

L'edificio ha la particolarità che trovasi esattamente sul confine tra la particella 337 e la p.lla 160, quest'ultima pur essendo di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXX", con sede in Lipari per atto di compra vendita del 04/10/1996 non risulta facente parte della esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima. Inoltre, la stessa, risulta intestata erroneamente in ditta **f.Ili**, oltre altri ulteriore 12 intestatari.

Il fabbricato, facente parte di questo lotto, è posizionato all'interno di una area **in forte** pendenza, in località Acquacalda (**allegato 51**). Il suddetto manufatto è raggiungibile tramite un percorso sentieristico, orientato a nord, che inizia dai sottostanti terre-



ni a quote inferiori, di cui alle particelle 333, 335, 186, 315 (ex 52) del foglio 6 e, da un secondo percorso, anch'esso del tipo sentieristico, orientato a nord dalla strada SP 180. Gli altri confini sono così identificati: a **Nord** da un terreno di proprietà della stessa ditta (part. 315, foglio 6) e da un terreno di altra ditta (part. 88, foglio 6 catasto terreni); a **sud** dal torrente Locarno; ed **Ovest** da terreni della stessa ditta (part. e 159, 158, 202, 115 e 192, tutte del foglio n. 6, catasto terreni) e da terreni di altre ditte (particella 117 f. 6, catasto terreni), ed infine ad **Est** dal torrente della Grotta delle Mostre.

Dal momento che l'edificio, ha la particolarità che si trova esattamente sul confine tra la particella 337 e la n. 160 (quest'ultima pur essendo di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari non fa parte dei beni pignorati), **il fabbricato viene valutato, per una parte pari a metà (50%) del suo valore di mercato, mentre i terreni circostanti di pertinenza sono valutati al 100%.**

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come LOTTO 06:

107.707,00 euro

(centosettemilasettecentosette euro)

LOTTO 07

(complesso di terreni)

Foglio n° 6, particelle n° 168 – 170 - 125 – 129 - 130 – 133 – 198 –
106 -115 - 191 - 141 - 143 – 139 - 140 - 150 – 155 – 175 -177 -178 –
181 - 184 - 185 – 157 - 202 - 158 - 159 - 203

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

T - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a vasti appezzamenti di terreni siti in località Acquacalda nel comune di Lipari.

I 27 cespiti oggetti di pignoramento sono identificati in Catasto Terreni al Foglio n° 6, con le seguenti caratteristiche:

Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
168	PASCOLO	2	820 mq	R.D.Euro:0,04
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 0,04
170	VIGNETO	4	640 mq	R.D.Euro:1,65
				R.A. Euro: 2,31
125	VIGNETO	3	730 mq	R.D.Euro:3,77
				R.A. Euro: 3,02
129	PASCOLO	2	530 mq	R.D.Euro:0,03
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 0,03
130	VIGNETO	3	480 mq	R.D.Euro:2,48
				R.A. Euro: 1,98
133	VIGNETO	3	520 mq	R.D.Euro:2,69
				R.A. Euro: 2,15
198	PASCOLO	2	110 mq	R.D.Euro:0,01
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 0,01
106	VIGNETO	3	2330 mq	R.D.Euro:12,03
				R.A. Euro: 9,63
115	INCOLTO	U	920 mq	R.D.Euro:0,10
	PRODUTTIVO			R.A. Euro: 0,10
191	VIGNETO	4	410 mq	R.D.Euro:1,06
				R.A. Euro: 1,48
141	VIGNETO	4	2680 mq	R.D.Euro:6,92
				R.A. Euro: 1,48

				R.A. Euro: 9,69 R.D.Euro:4,60
143	VIGNETO	3	890 mq	R.A. Euro: 3,68 R.D.Euro:1,39
139	VIGNETO	4	540 mq	R.A. Euro: 1,95 R.D.Euro:0,04
140	PASCOLO CESPUGLIATO	2	700 mq	R.A. Euro: 0,04 R.D.Euro:0,03
150	PASCOLO CESPUGLIATO	2	500 mq	R.A. Euro: 0,03 R.D.Euro:0,03
155	PASCOLO CESPUGLIATO	2	610 mq	R.A. Euro: 0,03 R.D.Euro:0,18
175	PASCOLO CESPUGLIATO	2	3410 mq	R.A. Euro: 0,18 R.D.Euro:0,05
177	PASCOLO CESPUGLIATO	1	300 mq	R.A. Euro: 0,03 R.D.Euro:0,04
178	PASCOLO CESPUGLIATO	2	860 mq	R.A. Euro: 0,04 R.D.Euro:0,09
181	PASCOLO CESPUGLIATO	2	1830 mq	R.A. Euro: 0,09 R.D.Euro:1,03
184	VIGNETO	4	400 mq	R.A. Euro: 1,45 R.D.Euro:0,02
185	PASCOLO CESPUGLIATO	2	440 mq	R.A. Euro: 0,02 R.D.Euro:2,63
157	VIGNETO	4	1020 mq	R.A. Euro: 3,69 R.D.Euro:0,02
202	PASCOLO CESPUGLIATO	2	330 mq	R.A. Euro: 0,02 R.D.Euro:0,07
158	PASCOLO CESPUGLIATO	2	1360 mq	R.A. Euro: 0,07 R.D.Euro:0,03
159	PASCOLO CESPUGLIATO	2	550 mq	R.A. Euro: 0,03 R.D.Euro:0,82
203	SEMINATIVO ARBORATO	4	530 mq	R.A. Euro: 0,52

Le particelle, dopo le istanze di variazione di intestazione inoltrate all'Ufficio del Territorio di Messina e, specificatamente, le p.lle 125,129,133 e 198 risultavano intestate a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. le p.lle 333 (ex 44), la 335 (ex44), 45, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 115, 337 (ex119), 139, 140, 142, 143, 158, 175, 186, 187, 191, 192, 150, 315, 287, 286, risultavano intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXX CON SEDE IN LIPARI; le p.lle 168 e 170 risultavano intestate alla S.P.A. XXXXXXX-



XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX-
XXXX; le part.Ile 157,159 e 203 risultavano intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CON SEDE IN LIPARI ACQUACALDA; le p.Ile 155, 177, e 178 risultavano intestate
alla "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in LIPARI-ACQUACALDA C.F. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
\$, sopra riportate oggi risultano intestate correttamente alla Società "XXXXXXXXXX-
XXXXX" con sede in Lipari e corrispondono esattamente alla visura attuale, ai nuovi
estratti di mappa catastale e agli atti presso l'Agenzia del Territorio - CATASTO TER-
RENI - Ufficio Provinciale di Messina, ad eccezione delle particelle 130, 181, 184,
185, che risultano intestate ad altre ditte pur essendo state trasferite alla "XXXXXXX-
XXXXXXXX" con regolari atti di compra vendita.

I terreni identificati dalle particelle sopra riportate, sono posizionate all'interno di una
area collinare, in località Acquacalda (**allegati 51**).

L'accesso, alla maggior parte dei terreni, avviene dalla strada pubblica denominata
VIA MAZZINI (orientata lungo la direzione Ovest-Est) tramite la rampa di cui al foglio
6 particella 340, ed inoltre per mezzo dei percorsi sentieristici esistenti, in particolare
per quelle particelle non raggiungibili tramite la rampa suaccennata.

Considerando che alcune particelle, lato **Ovest**, sono sparse e non contigue i confini
si possono così identificare: a **Nord** da vari terreni della stessa ditta (particelle 107-
108-109-192, f. 6 del catasto terreni) e di altre ditte (particelle 144, 145, 148,193,117,
142, 153, 154 etc., foglio 6, catasto terreni); a **sud** dal torrente Locarno e da terreni
di altre ditte (particelle 179,180,183,160, etc, foglio 6, Catasto terreni); ad **Ovest** da
terreni di altre ditte (105,138,137, 174, etc., foglio 6, catasto terreni) e dal torrente
Punta Paino; ed infine ad **Est** dal torrente Saltalamacchia e da terreni della stessa



ditta (particelle 337, 287, foglio 6, catasto terreni). Tutti i terreni sono identificabili nel nuovo estratto di mappa (**Allegato 52: estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita**).

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE, individuato come LOTTO 07:

70.570 euro

(settantamilacinquecentosettanta euro)



Il sottoscritto C.T.U, avendo espletato il mandato conferitogli, tutto ciò reso sotto il vincolo del giuramento, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

51. Aerofoto, by Google maps, dell'intero complesso di beni oggetto di pignoramento;
52. Estratto di mappa con individuazione e perimetrazione dei lotti di vendita (paragr. riepilogo lotti di vendita)

Barcellona P.G., 28/08/2017

IL CTU INCARICATO

Arch. Salvatore Milone

