



**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

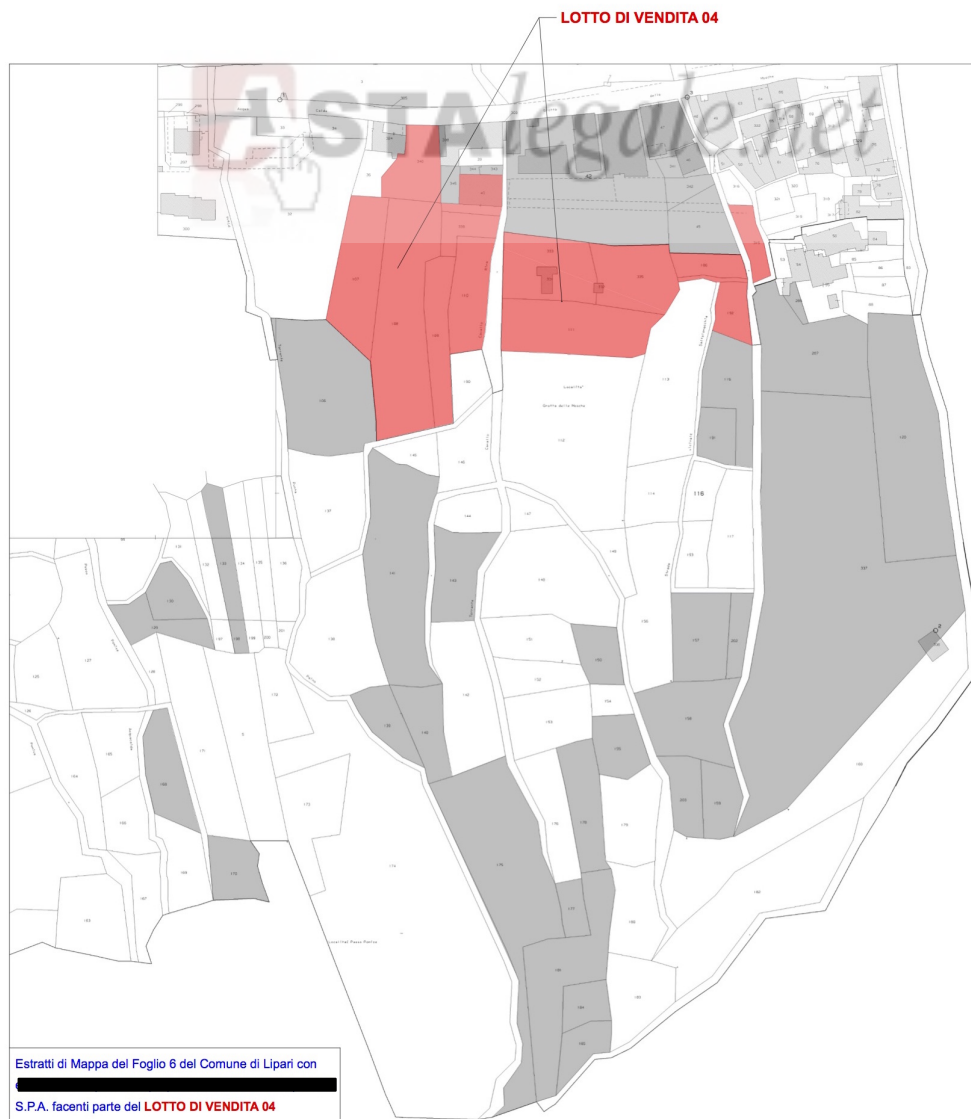
ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

LOTTO 04 (CORPO D – AREA URBANA) - (CORPO E – MAGAZZINO) - (CORPO

F – MAGAZZINO+EX CABINA ELETTRICA)

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 9
3. Stato di possesso	pag. 11
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 12
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 14
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 14
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 14
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 15
9. Valutazione complessiva del Lotto 04	pag. 22
ALLEGATI	pag. 27

LOTTO 04:
ACCERTAMENTI E RISPOSTE
AL MANDATO



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.la 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.la 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. Arbor, 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 XXXXXXXXXXXX SPA
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 **(allegati 29A e seguenti fino a 29P).**

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).

“corpo” D (Area Urbana) - La particella 340, sviluppa una superficie lorda reale di

713,00 mq ed è una rampa in conglomerato di accesso dalla strada pubblica SP 180 verso la parte posta a monte degli stabilimenti;

Corpi E1 - Immobile, di cui alla particella 40 sub 1, che sviluppano una superficie lorda di (278,19) mq; e risulta costituito da un locale deposito, destinato in passato ad officina meccanica, con annessa corte antistante che consente l'accesso allo stesso manufatto;

Corpo E2 - Immobile di cui alla particella n° 339 (ex 41) è oggi totalmente demolito, rimangono visibili soltanto una parte del piano di calpestio (massetto) e la vecchia cisterna sottostante oggi ricoperta da infestanti e vegetazione spontanea per cui non risulta né visibile né tantomeno raggiungibile. L'attuale "massetto" sviluppava una superficie reale lorda di **336,58 mq.**

Corpo F1 - Immobile, di cui alla particella 331, fabbricato parzialmente demolito (relativamente a tutte le opere in ferro che originariamente erano a corredo dello stesso *(Vedasi allegato 09B: foto, nella prima parte della perizia)* adibito a Deposito, che sviluppa una superficie lorda di **121,05** mq, mentre il **Corpo F2** di cui alla part. 332, risulta essere un fabbricato a due livelli fuori terra di forma quadrotta a torre, destinato in passato a cabina elettrica (anch'esso per buona parte smantellato rispetto alla conformazione originaria), e sviluppa una superficie lorda di 35,62 mq.

I due manufatti hanno tutto attorno un'area libera pertinenziale, individuata dalle particelle 333 e 335 del foglio 6 al catasto terreni, avente una superficie complessiva di 2156 mq.

Area F3 – Terreno a ridosso, dei corpi F1 e F2, individuato alla particella **111** del foglio 6, catasto terreni, e terreno leggermente distante dagli stessi corpi individuato

particella **315 (ex 52)** del foglio 6, catasto terreni, che sarebbero parzialmente edificabili, e che hanno una superficie pari a: $1580 + 310 = 1890$ mq.

Area F4 - Terreni, adiacenti ai corpi F1 e F2, lato Est individuati alle particelle **186 e 192** del foglio 6, catasto terreni, che risultano incolti, ed hanno una superficie complessiva pari a: $330 + 390 = 710$ mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (quesito A)

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 (vedasi allegato 8Ae 8B: Aerofoto, nella prima parte della perizia).

I confini sono così identificati: accesso principale tramite la rampa dalla strada pubblica denominata VIA MAZZINI, orientata lungo la direzione Ovest-Est, ad **est** dai corpi di fabbrica della stessa ditta (Foglio n° 6, part. N° 42), da alcuni terreni della stessa ditta (foglio 6 part. 287 e 337) e da alcuni terreni di altre ditte (part. 321,319 e 53 f. 6 catasto terreni); a **sud** da terreni della stessa ditta (F. n° 6, part. N° 106 catasto terreni) e da terreni di altre ditte (f. 6 particelle 190-145-146-112 -113-115); ed infine ad **Ovest** da fabbricato di altra ditta (part. 324 f.6) e da terreni di altre ditte (part.

36 e 32, f. 6, catasto terreni; part. 224, catasto fabbricato). Vedasi **allegato 30:**

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*, dalla visione degli atti sopraindicati il CTU attesta quanto segue:

2.1 - area (corpo) **E3**, costituito dalle particelle **107-108-109 e 110**, comprese tra i manufatti di cui alla lettera D ed F, tranne la particella 110 le altre non sono all'interno della **zona A3** di PRG vigente; rientrano, invece, quasi completamente nella **zona E3** (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici nel Prg); le particelle 108 e 109 rientrano, per piccolissime superfici, anche nella **zona E4** (Aree agricole boscate nel Prg) e nella **RB (Zona B** delle Riserve orientate)

Inoltre, le stesse particelle (107-108-109 e 110) ricadono, in parte in zona TS3 del PTP ed in parte in **zona T05** (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale nel PTP). Tutte le 4 particelle rientrano, infine, nell'area a **Vincolo Idrogeologico**; si trovano completamente all'interno della **zona di rispetto FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali); e rientrano, totalmente e/o parzialmente, anche **zona di rispetto RI** (Linea di arretramento dalla battigia 150 metri).

2.2 - corpi F1 e F2: particelle 331- 332, 333 (ex 43) e 335 (ex 44), e le aree F3 ed F4: particelle 111 - 186 – 192 e 315 (ex 52).

A livello urbanistico, le particelle ex 43 ed ex 44 ricadono anche nella **zona A1** (Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici e di pregio ambientale nel Prg), seppure con piccole superfici; le part. 335, 111 e 192, rientrano, con una piccola superficie anche nella **zona E3** (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici nel Prg) e nella **RB (Zona B** delle Riserve orientate).

Le part.ile 111 e 192, rientrano, anche nella **zona E4** (Aree agricole boscate nel Prg), inoltre la part. 111 ricade, oltre che in **zona TS3** del PTP (per una piccola superficie), anche in **zona T05** (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale nel PTP), per la maggior parte della loro superficie.

Le particelle ex 43, ex 44, 111, 186, 192, 315 (ex 52) rientrano tutte nelle aree a **Vincolo Idrogeologico**; a livello di zone di rispetto, le particelle suaccennate rientrano sia nella **zona di rispetto FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali), sia, totalmente e/o parzialmente, nella **zona di rispetto Ri** (Linea di arretramento dalla battigia 150 metri).

Tutte le informazioni sopra descritte sono individuabili oltre che nel CDU già citato anche nelle cartografie di cui agli *allegati 11 nella prima parte della perizia*.

3. STATO DI POSSESSO (quesito C ed E)

I manufatti sono in pieno possesso della Società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lipari, 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*).

L'immobile di cui alla particella 340 è originata dalla soppressione della particella 37 tramite tipo mappale (aggiornamento), sia al Catasto terreni che all'Urbano (dove risultava ancora censito un immobile Cat. C/2 cl.1 consistenza mq. 204) al fine di costituire due nuove aree urbane aventi i seguenti numeri di p.lle 340 (allo stato attuale trattasi di una rampa in cls per l'accesso ai terreni e ai fabbricati retrostanti) e 338 (trattasi di una piccola corte impiegata e inglobata ad una delle unità facenti parte della p.lla 39 che allo stato attuale viene utilizzata come accesso al sub.8) (**allegato 29B**: **Tipo Mappale prot. 2017/35974 del 17-02-2017**).

L'immobile di cui alla particella 339 è originata dalla soppressione della particella 41 tramite tipo mappale (aggiornamento) che rappresenta un'area urbana che sui luoghi aveva una diversa conformazione planimetrica rispetto a quanto riportato in precedenza negli atti. (**allegato 29B**)

Infine, gli immobili di cui alle particelle 331 e 333 si sono originati dalla soppressione della particella 43; mentre le particelle 332 e 335 si sono originati dalla soppressione della particella 44 tramite tipo mappale (aggiornamento) al fine di poter "accatastare" il deposito e la ex cabina elettrica che non risultavano inseriti in mappa. (**allegato 29A**: **Tipo Mappale prot. 2017/26946 del 31-01-2017**).

Gli immobili inoltre, 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, ad oggi, in possesso dello scrivente le particelle di seguito riportate: 340 (ex parte della 37) - 338 (ex parte della 37) – 339 (ex 41) - 107 - 108 - 109 - 110 - ex 43 (oggi 331 - 333 e parte della 332) – ex 44 (oggi 335 e parte della 32) – 111 – 186 e 192 facenti parte di questo lotto di vendita (04) sono state oggetto di richiesta di legittimazione tacita ai sensi l'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/04/2003 n° 4 da parte della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" e, per quanto è stato possibile accertare, le stesse sono state oggetto di **rigetto** da parte del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia e successiva conferma dello stesso rigetto da parte del Tar Sicilia (allegati 4Fbis, 4Gbis, 4Hbis, 4Ibis della prima parte della perizia). Solo per quanto riguarda la p.lla 40 oggetto dell'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 sopra indicate, anche le p.lle 119 e 160 in quanto di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" viene chiarito dal TAR che se la part. **40**, per la parte edificata, non era stata legittimata nell'atto del Commissario rimane anche dopo questo ulteriore parere non legittimata. Infine per la p.lla 315 ex p.lla 52 non si hanno informazioni circa l'esistenza di Usi Civici o di eventuali richieste di legittimazione sulla stessa.

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

XXXXXXXXXX XXX 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)

“**corpo**” **D** (area urbana) - Trattasi di una rampa realizzata, in seguito alla demolizione dell'originario corpo di fabbrica (vedasi planimetria catastale del 1939: **allegato 29U**), che permette l'accesso dalla strada provinciale alla parte a monte del complesso dove si trovano le aree di stoccaggio. Il manufatto originario risale, ad una data antecedente al 21-12-1939, che è la data di presentazione della catastazione originaria (**allegato 29U**), a sua volta precedente alla data 10/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942), ed è stato demolito ed oggi non c'è di esso alcuna traccia.

Corpi E1 ed E2 - Trattasi di due fabbricati che probabilmente furono realizzati 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 da allora alla data odierna, non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo; lo scrivente precisa che il **corpo E1** presenta una struttura interna successiva in cemento armato ed acciaio, la **quale** dalle cartografie recuperate ed allegate, e dal tipo di struttura, si può presume-

re che sia stata realizzata 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 risulta dagli atti che siano stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo; mentre il corpo E2 è totalmente demolito, all'odierna data è visibile solo un massetto (**allegato 33A e 33B: FOTO**) ed alcune parti di muratura perimetrale. Il manufatto E1 risulta sprovvisto solo delle autorizzazioni dell'ufficio del Genio Civile, a livello statico-strutturale ed antisismico.

Corpi F1 e F2 - Per quanto riguarda questi due corpi di fabbrica (identificati alle particelle 331 e 332), **per quanto è stato possibile accertare**, dalle cartografie recuperate ed allegate, e dal tipo di struttura, si può presumere che siano stati realizzati, anch'essi 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 stati effettuati interventi, da quanto potuto appurare, che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo (**allegato 31A e 31B**). I due manufatti sono, dunque, sprovvisti solo delle autorizzazioni dell'ufficio del Genio Civile, a livello statico-strutturale ed antisismico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale risulta variata rispetto quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto le particelle indicate al punto 1 (pagine 5 – 6 e 7) sono state oggetto di modifiche di sagoma, di variazione del numero di identificazione, di frazionamento, e di inserimento in mappa e successivo accatastamento (**allegati 29A, e seguenti fino a 29T**)

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA: Vista la situazione attuale e in mancanza di qualsiasi atto o titolo, rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Lipari in merito si può, verosi-

milmente, affermare che non risultano difformità, risulta solo assente il certificato di agibilità

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ dopo l'aggiornamento effettuato.

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

I corpi di fabbrica **E1, F1 ed F2**, facenti parte di questo lotto 04, non sono muniti di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, e vista la loro attuale destinazione d'uso non si rende necessario redigere gli attestati di prestazione energetica (APE), prima della loro vendita; gli altri manufatti, denominati D, E2, E3, F3 ed F4, essendo delle aree urbane e dei terreni non abbisognano di tale APE.

Descrizione dettagliata dell'IMMOBILE di cui al punto D1 (pagina 5)

AREA URBANA (corpo D)

L'area è contraddistinto al NCEU al foglio di mappa n.06 part.IIa n.340, costituito da una rampa in conglomerato cementizio leggermente armato; dai vari documenti visionati, dal sottoscritto CTU, quest'area risulta essere la parte principale di un corpo di fabbrica oggi quasi stato totalmente demolito di cui rimangono visibili soltanto alcune parti di muratura perimetrali di pietrame e blocchi di cemento pomice accostate ai fabbricati adiacenti (**vedasi Lotto 03**), di cui alla particella 39 di altra ditta, o in prossimità del costone soprastante (particella 36 foglio 6, catasto terreni, di altra ditta). La rampa lato Ovest è delimitata da una ringhiera in ferro.

Descrizione dettagliata degli IMMOBILI di cui al punto E1 ed E2 (pag. 5)

DEPOSITO ED AREA URBANA (rudere altro magazzino)

I manufatti SONO contraddistinti al NCEU al foglio di mappa n.06 part.IIe n.40 e 339, il primo (corpo E1) risulta essere formato da due vani, di cui un seminterrato adibito a deposito e l'altro di notevoli dimensioni destinato a deposito.

Il deposito (ex Officina meccanica) è costituito da una muratura mista di blocchi di pomice e pietrame listato, con una copertura in lamiera grecata sostenuta da una struttura in acciaio, sono presenti anche una struttura interna più recente in cemento armato ed acciaio. Allo stato attuale è completamente allo stato rustico ed utilizzato come deposito di mezzi meccanici. Si accede all'immobile lato Sud, tramite un' area di pertinenza.

Nella parte Sud, lato collina, sulla particella 339 del foglio 6, insiste un ex corpo di fabbrica (area urbana) anch'esso demolito per permettere di realizzare l'ampio spazio di stoccaggio e di manovra dei grandi automezzi che lavoravano nell'area. Attualmente rimane visibile soltanto il massetto dell'originario edificio, mentre nulla è riscontrabile in merito ad una vecchia cisterna sottostante.

E3 – terreni incolti in quanto utilizzati in passato come Cave ed anche impiegati, al tempo, per il passaggio dei mezzi dalla rampa ai sovrastanti corpi F1 ed F2.

Descrizione dettagliata degli IMMOBILI di cui al punto F1-F2 ed F3 (pag. 6)

DEPOSITO Ed EX CABINA ELETTRICA

I manufatti SONO contraddistinto al NCEU al foglio di mappa n.06 part.IIe n. 331 e 332, costituito da un edificio in parte a doppio livello con quote differenti e adibito a deposito avente una leggera appendice, orientata a nord, di altezza inferiore; tale

Corpo (F1 - Magazzino) è parzialmente demolito ed in condizioni molto precarie.

L'altro corpo di fabbrica (F2) avente una forma quadrotta a torre è destinato, in precedenza, a cabina elettrica è invece integro; anche questo corpo è solo la rimanenza del manufatto originario, individuabile in una serie di cartografie tra le quali un'aerofotogrammetria del 1971, allegata alla presente perizia – **allegato 31A**).

Dei manufatti costruiti e delle aree urbane (corpi D, E, E2, F1 ed F2) si rimanda alla visione dei disegni planimetrici (**allegati 32A, 32B, 32C, 32D, 32E**).

Aree F3 ed F4 – costituite da **Terreni incolti** adiacenti e/o contigui ai **manufatti F1 e F2**, già descritti, dei quali sono assimilabili a delle pertinenze (una parte dell'area F3), o come nel caso dell'aerea F4, permette l'accesso dalla strada denominata via Saltalamacchia, dal lato Est.

Caratteristiche descrittive dei manufatti edilizi

“CORPO” D (AREA URBANA)

Caratteristiche descrittive	Condizioni
Strutture: massetto in calcestruzzo leggermente armato.	<i>discrete</i>
Pavimentazione: conglomerato cementizio,	<i>buone</i>
Impianto fognario: NON ESISTENTE né cadito- ia, ne tubo per scolo di acqua piovana.	<i>mediocri</i>

Altre informazioni: ringhiera in ferro di protezione lato Ovest, cancello elettrico, scorrevole, di accesso dalla strada SP 180

CORPI E1 ed E2

Caratteristiche descrittive	Condizioni
------------------------------------	-------------------

<p>E1 – Deposito (ex Officina meccanica) - muratura mista di blocchi di pomice e pietrame listato (stato attuale: rustico). Successiva struttura interna costituita da pilastri in c.a. e maglia ortogonale in travi in acciaio.</p>	<p><i>mediocre</i></p>
<p>E2 - Vano deposito - Edificio totalmente diruto costituito da una struttura di pietrame listata.</p>	<p><i>fatiscenti</i></p>
<p>Deposito (ex Officina meccanica) - copertura in lamiera grecata sostenuta da una struttura in acciaio.</p>	<p><i>pessime.</i></p>
<p><u>Infissi esterni:</u> Officina meccanica - in alluminio con vetro e senza vetro, ed altre con strutture in ferro, privi di vetri.</p>	<p><i>mediocri</i></p>
<p><u>Infissi interni:</u> Deposito (ex Officina meccanica) - Inesistenti.</p>	<p><i>pessime</i></p>
<p><u>Pavimentazione interna:</u> <i>Inesistente in entrambi i manufatti.</i></p>	<p><i>pessime.</i></p>
<p><u>Impianto elettrico:</u> Deposito (ex Officina meccanica) - <i>Del tipo fuori traccia con tubi in PVC e lampade a soffitto, con un piccolo quadro elettrico.</i></p>	<p><i>mediocri</i></p>
<p><u>Impianto idrico:</u> Deposito (ex Officina meccanica) - <i>Del tipo fuori traccia con tubi in polibutilene con annessi serbatoi in ghisa.</i></p>	<p><i>condizioni mediocri</i></p>

<u>Impianto fognario:</u>	
Deposito (ex Officina meccanica): Inesistente	<i>pessime</i>
<u>W.C.:</u>	
Deposito (ex Officina meccanica): Inesistenti	<i>pessime</i>

Altre informazioni:

Per quanto riguarda il **CORPO E2 (rudere)** non è possibile conoscere le Caratteristiche descrittive originarie.

Corpi F1 e F2

Caratteristiche descrittive	Condizioni
<p><u>Strutture verticali (struttura):</u></p> <p>Corpo F1 (DEPOSITO) - Edificio parzialmente demolito costituito da muratura di blocchi di cemento pomice e pietrame listato. Inoltre è presente, sul lato Ovest, una scala in ferro ad unica rampa dalla quota terreno al solaio di copertura.</p>	<i>pessime</i>
<p>Corpo F2 (EX CABINA ELETTRICA) -</p> <p>presumibilmente in muratura di blocchi di cemento pomice</p>	<i>mediocri</i>
<p><u>Solai (struttura):</u></p> <p>Corpo F1- alcuni solai in copertura sono mancanti, dal momento che si scaricava la pomice e direttamente dall'alto verso l'interno. Quelli esistenti in copertura ed all'interno del manufatto sono solai del tipo alleggerito c.a. e laterizi. .</p> <p>Corpo F2- solaio DI COPERTURA del tipo alleg-</p>	<i>pessime</i>

gerito c.a. e laterizi. solaio intermedio travi in acciaio e lamiera -	<i>discrete</i>
<p><u>Infissi esterni:</u></p> <p>Corpo F1- - quasi inesistenti, a meno di due infissi lato mare e di una porta lato Ovest, tutti in alluminio con vetri.</p> <p>Corpo F2- in ferro, privi di vetri.</p>	<p><i>mediocri</i></p> <p><i>mediocri</i></p>
<p><u>Infissi interni:</u></p> <p>Corpo F1- – Inesistenti</p> <p>Corpo F2- - Inesistenti.</p>	<p><i>pessime.</i></p> <p><i>pessime.</i></p>
<p><u>Pavimentazione interna:</u></p> <p>Corpo F1 - Inesistente.</p> <p>Corpo F2 - -Massetto cementizio, non ci sono mattonelle.</p>	<p><i>pessime.</i></p> <p><i>mediocri</i></p>
<p><u>Impianto elettrico:</u></p> <p>Corpo F1— Inesistenti</p> <p>Corpo F2- <i>Del tipo sottotraccia .</i></p>	<p><i>pessime</i></p> <p><i>mediocri</i></p>
<p><u>Impianto idrico e fognario:</u></p> <p>Corpo F1- – Inesistenti</p> <p>Corpo F2 - Inesistenti.</p>	<p><i>pessime</i></p> <p><i>pessime</i></p>
<u>W.C.:</u> <i>Inesistenti in entrambi i manufatti.</i>	<i>pessime</i>

ALTRE INFORMAZIONI:

Corpo F1- – L'immobile è privo di intonaco sia all'esterno che all'interno, una scala esterna, del tipo in metallo, permette il raggiungimento di un solaio posto in sommità dal piano campagna. Si intravedono macchie di umidità di risalita.

Corpo F2 - Il secondo livello si raggiunge tramite una scala esterna in ferro verticale

(a pioli). Si intravedono macchie di umidità di risalita.

Per le condizioni attuali dei vari corpi di fabbricati insistenti nel lotto di vendita vedasi

foto – (**allegato 33A e 33B**)

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* per i manufatti e personalizzato e per i terreni.

Descrizione	Superficie Esterna Lorda (SEL) in mq.	Indice	Superficie Commerciale in mq	Condizioni
D - Area urbana	713	10%	71,3	discreti
E1 -Deposito	278,19	100%	278,24	mediocri
Corte – pertinenza della E1	103	10%	10,3	mediocri
E2 - Rudere (magazzino)	336,58	100%	336,58	pessime
E3 terreni (Cave)	5551,00 mq	100%	5551	incolti
CORPO F1	124,05	70,00%	86,84	Pessime, quasi fatiscente
CORPO F2	35,62	100%	35,62	mediocri
Terreno part. 333 e 335	2156	10%	215,6	Incolti
AREA F3 - Terreno part. 111 - 315	1890	10%	189	Incolti (pascolo e vigneto)
AREA F4 -Terreno part. 186 -192	720	100%	720	Incolti (seminativo arboreo e vigneto)

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.

Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per i fabbricati che per il terreno.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico del Comune di Lipari, Agenzia delle entrate-Osservatorio immobiliare, Tecnici locali che si occupano di compravendite.

9.3. Valutazione del lotto

Come visto al paragrafo 8 (descrizione dell'unità immobiliare) la superficie commerciale è stata valutata come somma dei vari manufatti costruiti, mentre i vari terreni di pertinenza sono stati valutati al 10% della loro effettiva superficie.

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 34A e 34B**), che variano per:

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

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**, va-

lore 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 destinati a magazzini e/o depositi risulta pari a mq. 410,11 si ha: **mq. 410,11 x € 910,00 = € 373.959,95**

Mentre si può stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per le aree urbane, suscettibili di parziale edificazione (considerando che rientrano in aree A3) ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 460,00 quattrosessanta euro) per metro quadrato di superficie commerciale**, tale valore (pari al 50% del V.M.U. dei manufatti adibiti a depositi-magazzini) è quello che più si avvicina a quello reale di mercato per le aree suscettibili di una eventuale parziale edificazione.

Tenuto presente che la superficie commerciale di queste aree urbane risulta pari a mq. 812,48 si ha: **mq.812,48 x € 460,00 = € 373.740,80**

Ed infine per **gli altri terreni e per le cave**, sono state condotte dal sottoscritto perito, dei controlli del valore agricolo medio indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, anno 2007 (**allegati 34C e 34D**), che variano per coltura:

- a) pascolo e pascolo cespugliato 4.000,00 €/Ha; b) incolto produttivo 2.500,00 €/Ha, c) vigneto 45.000,00 €/Ha, d) seminativo arborato 6.300,00 €/Ha

Trascurando i valori dei terreni d), che hanno superfici trascurabili nel lotto in questione, si effettua una media tra i terreni a), b) e c), tenendo conto anche delle percentuali di estensione delle tre colture, ottenendo un valore agricolo medio di $(2.500 + 6.300 + 45.000) / 3 = 17934 / 10000$ €/ha = 1,79 €/mq. (valore agricolo medio delle colture).

Per i terreni agricoli si è stabilito un valore medio di mercato, pari a non più di € 5,00 (cinque euro) per metro quadrato di superficie commerciale, trattandosi di terreni in forte pendenza, incolti, impervi, poco raggiungibili, non coltivabili e non aventi pregio ambientale.

La media dei due valori $(1,79 + 5,00) / 2$, sarà pari a **3,40 €/mq che rappresenta il**

più probabile valore di mercato per i terreni in esame.

Tenuto presente che la superficie commerciale dei terreni risulta mq. 6271,00 si ha:

mq. 6271,00 x € 3,40 = € 21.321,40

Il valore lordo dell'intero lotto risulta, dunque, 769.022,15 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 per vizi

e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **= € 115.353,32**

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

Eventuali Oneri per Legittimazione e successiva affrancazione per gli usi civici

gravanti su tutte le particelle in oggetto, ad esclusione (in mancanza di atti specifici)

della part. 52 (oggi 315) **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): Nessuna

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e delle spese per la certificazione energetica a carico dell'acquirente sarà pari a: € (769.022,15 - 115.353,32) = **€ 653.668,83**

9.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trovano i corpi di fabbrica.

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 5%

per Spese di manutenzione ordinaria nei corpi E1, ed F2 **€ 38.451,11**

Seconda Riduzione del valore del 15%

- per Spese di ristrutturazione del corpo edilizio F1 **€ 115.353,32**

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, risalenti al 1942, e ed al 1967 ed in discrete condizioni, da ristrutturare € **585.820,61**

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc.,: = € **87.837,09**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova il fabbricato alla data odierna (**5+15=20%**):

€ 769.022,15 - € 115.353,32 - (€ 38.451,11 + € 115.353,32) = € 499.864,40 arrotondato a € **499.864,00 euro**

VALORE A BASTA D'ASTA DEGLI IMMOBILI

individuati come LOTTO 04 :

499.864,00 euro

(quattrocentonovantanovemilaottocentosessantaquattro euro)

Allegati:

29. Tipo Mappale (atto di aggiornamento) prot. 2017/26946 del 31-07-2017; Tipo Frazionamento e mappale prot. 2017/35974 del 17/02/2017; Tipo Mappale prot. 2017/Me0035975 del 17/02/2017 e successivo tipo frazionamento e Mappale, atto di aggiornamento, prot. 2017/153584 del 03-08-17; e successivi numero 4 Docfa e planimetrie catastali; visure aggiornate al catasto fabbricati e terreni; Planimetria catastale del 1939.
30. Estratti di mappa con indicazione e perimetrazione del lotto di vendita;
31. Cartografie storiche (anni '70) dell'area in oggetto;
32. Disegni planimetrici delle unità immobiliari facenti parte del lotto di vendita 04;
33. Foto esterne ed interne degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
34. Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e valore agricolo medio (banca dati dell'Agenzia delle entrate (anno 2007).

Barcellona P.G., 30/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone