

**TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

➤ Procedura esecutiva N°158/95 R.E. Imm.

**G.E. Dott. Giuseppe LO PRESTI**

**RELAZIONE DI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**BAMBARA ISABELLA C/ [REDACTED] - N° 158/95 R.G.E.**

**DEL TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. .**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**(Ing. Domenico Crinò)**



# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **Procedura Esecutiva N° 158/95 R.G.E.**

**G.E. DOTT. G. LO PRESTI**

### **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

1. – Mandato
2. – Accertamenti
3. – Risposte ai Quesiti
4. – Descrizione Finale dei Lotti

### **ALLEGATI**

- A) – Documentazione fotografica;
- B) – Planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del Catasto;
- C) – Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Lipari;
- D) – Atti pubblici forniti in copia dall'Affittuario dell'Immobile in Lipari fg. 98 part. 289/2; Istanza di riduzione del Pignoramento agli atti della procedura del 1998;
- E) – Nota inviata dal CTU al Comune di Lipari sulla titolarità del Campo Sportivo di Vulcano
- F) – Istanza di accesso atti di archivio al Comune di Lipari del 2019
- G) – Nota inviata dal Comune di Lipari al CTU in risposta alla titolarità del Campo Sportivo di Vulcano;
- H) – All. dal N.1 al N.31 – Documentazione catastale già in atti depositata con la Seconda Pre-Relazione.



## 1. - MANDATO

*“Il G.E. rilevato che la stima risale al 2007 e che nel compendio pignorato vi sono anche dei terreni di cui si ignora la destinazione urbanistica dispone che il perito ing. D. Crinò verifichi se il valore a suo tempo complessivamente stimato sia attendibile alla data attuale o se sono intervenute variazioni significative nel qual caso proceda all’aggiornamento della stima relativamente ai soli beni che il custode nella relazione del 30.09.2011 ha individuato come facenti parte della procedura.”*

### 1.1 – Premessa

In merito al mandato, come già detto nelle relazioni precedenti già depositate, lo scrivente rappresenta di aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale in relazione ai beni pignorati, cercando principalmente di individuare quali fossero i beni intestati alla debitrice allo stato attuale, senza aver mai effettuato alcuna stima, che, viceversa, è stata redatta dal CTU Arch. Vincenzo Cicero, con relazione depositata presso codesto Tribunale in data 07.04.1998. Pertanto è a questa data che risale l’ultima e unica stima effettuata sui beni oggetto di pignoramento e non al 2007.

Quindi, considerato il tempo trascorso dalla stima e il nuovo PRG intervenuto, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti con il Custode Giudiziario in una prima fase e delle relazioni precedenti redatte, di cui le prime unitamente al Notaio Coadiutore, si è cercato di verificare i beni indicati nella Relazione del Custode Avv. Rosina.

## 2. - ACCERTAMENTI

Sulla scorta delle predette relazioni sono state effettuate nuove visure catastali al fine di avere un quadro chiaro della condizione dei beni come già depositato nelle relazioni precedenti ed in particolare nella Seconda Pre-Relazione datata 13.06.2018, nonché ci si è recati presso il Comune di Lipari ai fini della identificazione urbanistica degli immobili (ved. Attestazione di Destinazione Urbanistica – All.C) e per verificare la condizione amministrativa autorizzatoria degli stessi.



Inoltre, lo scrivente si è recato più volte sia nell'Isola di Lipari che in quella di Vulcano, per accedere, laddove possibile, ai beni e, comunque, per visionarli, al fine di procedere ad un'analisi e per quanto possibile determinarne lo stato di consistenza, la vetustà, le condizioni intrinseche ed estrinseche necessarie alla determinazione del valore del singolo bene ricadente nella procedura de quo e secondo la relazione dello stesso Custode.

Di tali beni, durante i sopralluoghi, è stata eseguita documentazione fotografica (ved. All.A di codesta relazione), altri sopralluoghi dovranno essere ancora effettuati per i rimanenti beni in atti. In più, come già detto, è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Lipari, che viene allegato all'All.C.

Lo scrivente ha conferito con l'Ufficio Legale del Comune di Lipari, per conoscere soprattutto la eventuale esistenza di contenziosi o procedure con la proprietà, quali affitti, espropri e/o altro relativamente al fondo in Vulcano in catasto al foglio n.6 part. 81, oggi occupato da un campo sportivo e al fondo ricadente in catasto al foglio 6 part. 141, oggi in parte occupato da serbatoio idrico. Sulla scorta delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha inoltrato istanza, a mezzo pec, per Richiesta Documentazione, che si allega all'All.F, alla quale il Comune ha risposto con Nota a mezzo pec del 25.06.2019, che si allega all'All.G, dalla quale si apprende che il Comune detiene il fondo con un vecchio Contratto di Affitto per il quale è stato eseguito sfratto con ordinanza Giudiziale di rilascio del terreno, ma da quanto si evince nella pec, la causa dovrebbe essere ancora in corso. In più, si evince dalla stessa pec che su un Capitolo appositamente creato, su precise indicazioni del legale del Comune, Avv. Zampella del Foro di Napoli, sono depositate delle somme, quali rate di affitto pregresse.

### **3. – RISPOSTE AI QUESITI**

#### ***Risposta 3.a) – Sulla Completezza della documentazione Ipocatastale***



Come già detto nella Seconda Pre-Relazione, è necessario evincere che dalle visure catastali emergono diverse condizioni importanti sui beni, ovvero molti di essi indicati nella relazione del Custode e stimati dal precedente CTU nel 1998, ricadenti in Lipari e alcuni in Vulcano, sono stati frazionati anche più volte e molti sono stati venduti ad una Società denominata [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto in Notaio C. Iaccarino del 18.04.1997 Rep. 244348 e Volturato in atti dal 25.02.1999. Altri invece, venduti ad altri soggetti. Con sentenza del 16/12/2010 allegata alla trascrizione num. di registro particolare 927 del 02/03/2011 è stata dichiarata la nullità dell'atto (per maggiore chiarezza occorrerebbe una visura cartacea in conservatoria per leggere la sentenza e chiarire ulteriori domande giudiziali presenti sugli immobili).

Nel 2016, la situazione con tutte le visure allegate era stata rappresentata all'illustrissimo Giudice adito, e dalle stesse, in particolare emergeva la necessità di avere delle visure Ipcatastali aggiornate, alla luce di tutti i cambiamenti rispetto al Pignoramento iniziale e che, in diverse particelle, si evince chiaramente, in quanto non sono più corrispondenti con quelle di cui al pignoramento per effetto di frazionamenti e vendite successive e in taluni casi anche precedenti.

In particolare, in capo alla debitrice esecutata [REDACTED], i beni rimanenti risulterebbero quelli indicati nella ultima relazione già depositata dallo scrivente unitamente al Notaio Giambò, a meno di altre variazioni per successivi frazionamenti e/o rettifiche di intestazione, che si riscontrano dal confronto con la Visura catastale per soggetto eseguita in ultimo dallo scrivente e con le altre Visure storiche eseguite al 2018 e allegate nuovamente a codesta relazione dall'All. 1 all'All.31.

Tuttavia, è necessario precisare che tranne piccole variazioni, non vi sono sostanziali cambiamenti rispetto alla situazione analizzata precedentemente, come riportato nelle Pre-relazioni depositate dal sottoscritto. Pertanto, si è voluto indicare ed evidenziare al Giudice, la situazione attuale dei beni attraverso una analisi catastale aggiornata e la complessità operativa nella procedura, essendo intervenuti oggi in molti beni, soggetti terzi per atti di compravendita o di trasferimento con altre



tipologie di atto, come ad esempio Decreti del Tribunale, prima di procedere con la stima dei beni oggi rimanenti.

### ***Risposta 3.b) – Identificazione con Analisi catastale dei beni indicati nella relazione del Custode***

In tale paragrafo si riporta quanto già detto nella Seconda Pre-Relazione già in atti, laddove, attraverso le Visure Storiche Catastali riaggornate, per i beni rimasti secondo la relazione del Custode Avv. Rosina e quindi secondo i dettami del Mandato, si ritiene di analizzare le singole particelle, riportando le variazioni che emergono dalle stesse (Visure storiche e stralci delle mappe catastali eseguite al 2018 e allegate nuovamente a codesta relazione **dall'All. 1 all'All.31**).

#### **A) Beni immobili ricadenti nell'Isola di Lipari**

- 1) Fg. 91, Part. 125 era di proprietà della Signora [REDACTED] sino al 21.09.2001, oggi in ditta [REDACTED] con Pubblico del 21.09.2001 Rep. N. 60132 in Notaio Paderni, come descritto nella Visura all'All.1.
- 2) Fg. 91, partt. 193, 567, 569, 122, 123, 124, 126, 391, 464, sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 3) Fg. 98 Part. 614 sub. 10, era di proprietà [REDACTED] sino al 16.02.1999, oggi in proprietà [REDACTED] con Atto Pubblico del 16.02.1999 Rep. 18611 in Notaio M. F. Puglisi da Messina, come da Visura all'All.2
- 4) Fg. 98 Part. 490 sub. 6, C.F. Cat. A/2, oggi di proprietà [REDACTED], giusto Atto del 12.09.1984 in Notaio Biancheri da Salina. Dalla Visura emerge che l'immobile era in ditta [REDACTED] sino al 21.10.1998. Tuttavia, si evincono incongruenze nella stessa visura. Ved. Visura All.31.
- 5) Fg. 98, part. 658 sub. 1, è divenuta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.



- 6) Fg. 98 , part. 668 risulta Ente Urbano oggi ancora di proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All. 6.
- 7) Fg. 49 Partt. 294, è divenuta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 8) Fg. 49 part. 464, oggi in comproprietà in capo alla signora [REDACTED] e alla signora [REDACTED], come da Visura all'All.3.
- 9) Fg. 3 Part. 290, è divenuta di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 10) Fg. 16 Part. 25, è divenuta di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 11) Fg. 38 Partt. 14, 15, 22, 23, 24, 25, 9, 16, 17, 18, 19, sono divenute di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 12) Fg. 38, partt. 26, 28, 29 dalla Visura storica delle stesse, all'All. 5, risulta che tali particelle non sono state mai della debitrice esecutata. Oggi la part. 26 è in proprietà [REDACTED] + altri, mentre le partt. 28 e 29, sono in proprietà [REDACTED].
- 13) Fg. 80 Part. 280 risulta ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 14) Fg. 85 Partt. 80, 96 risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 15) Fg. 39 Partt. 95, 98, 101, 188 sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.



- 16) Fg. 46 Part. 135 è divenuta di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 17) Fg. 64 Partt. 16, 17, 258, 285, 331, 337, 370 sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 18) Fg. 65 Partt. 246, 249, 92, 93 sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 19) Fg. 68 Partt. 30, 37, 41, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 333, 357 sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.
- 20) Fg. 67 Partt. 92, 93 sono divenute di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7.

## **B) Particelle Vulcano**

- 21) Fg. 3 ex Part. 125, oggi 1126, C.T. di sup. 515 mq., risulta ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 22) Fg. 3 ex part. 1127 (oggi 147, 1082, 1442, 1443, 1444), risultano oggi tutte in proprietà diversa ed erano di proprietà [REDACTED] sino al 1984, ovvero prima del pignoramento. In particolare, la part. 1442, è stata anch'essa soppressa ed ha variato ulteriori particelle, ma la stessa non era di proprietà [REDACTED] dal 1984. Ved. Visura All. 8.
- 23) Fg. 3 part. 1128, oggi in proprietà [REDACTED], con Atto Pubblico del 18.04.2016 Rep. N. 37166 in Notaio Di Bella Mario da Milazzo. In realtà, si evince dalla Visura che la società venditrice dichiarava il possesso ultraventennale del bene senza nessun accertamento giudiziale. Ved. Visura All.9.
- 24) Fg. 3 ex Part. 1125 (oggi 1356), oggi in ditta [REDACTED] con Atto Pubblico del 05.06.1998 Rep. 23120 in Notaio N. Grosso da Messina e precedentemente della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C.



Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] in comproprietà per 1/2 con il Sig. [REDACTED]. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.10.

25) Fg. 3 part.1150, dalla Visura all'All.16 non risultano ditte intestatarie al C.F., si ritiene sia un bene comune non censibile.

26) Fg.3 Part. 1151 oggi risulta soppressa ed ha variato le particelle sottostanti. Ved. All. 11.

27) Fg.3 ex part. 1152, oggi 120 e 1149, oggi in ditte diverse, come di seguito:

- part. 120 sub. 9 e 1149 sub. 2, in comproprietà [REDACTED] e [REDACTED], giusto Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 388. Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
- Part. 120 sub. 5 e 1149 sub. 5, proprietà [REDACTED] giusto Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 390. Proprietà P [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
- Part. 120 sub. 10 e 1149 sub. 3, in comproprietà [REDACTED] e [REDACTED], giusto Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 388. Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
- Part. 120 sub. 7 e 1152, C.F. proprietà [REDACTED] giusto Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 392. Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
- Part. 120 sub. 4 e 1149 sub.4, C.F. proprietà [REDACTED], giusto Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 389. Proprietà [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
- Part. 120 sub. 8 e 1149 sub.6, C.F. proprietà [REDACTED], giusto Testamento Olografo e precedente Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. dell'11.04.2002, Rep. N. 321. Proprietà [REDACTED] sino all'11.04.2002. Ved. Visura All. 12.



- Part. 120 sub. 12 e 1149 sub.8, C.F. proprietà [REDACTED], Giusto Atto pubblico in Notaio Amato Rep. 49463 e precedente Decreto del Tribunale di Barcellona P.G. del 23.05.2001, Rep. N. 391. Proprietà [REDACTED] sino al 23.05.2001. Ved. Visura All. 12.
  
- 28) Fg. 3 part. 1153, C.F. Cat. C/2, Cons. mq. 17 , oggi in proprietà [REDACTED] con Atto Pubblico del 12.04.2017, Rep. N. 75417 in Notaio Amato Giuseppe da Patti. Appartenuto alla signora [REDACTED] sino al 14.04.1997. Ved. Visura All.12.
  
- 29) Fg. 3 partt. 1154 e 1155, C.T. , sono state soppresse in quanto Ente Urbano ed hanno generato le part. 120 e 1149. Ved. Visura All.12.
  
- 30) Fg. 3 part. 1156, C.T., soppresa ed ha variato diverse particelle. Era di proprietà [REDACTED] sino alla data del 4.11.1993. Ved. Visura All.12.
  
- 31) Fg.3 ex Part. 424 (oggi 1122), C.T. di sup. 275 mq., risulta ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
  
- 32) Fg.3 partt.426, 504, C.T. di sup. rispettivamente 60 mq. e 340 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
  
- 33) Fg. 3 ex Part. 823, oggi 1112, 1113, 1114, C.T. di sup. rispettivamente 120 mq., 50 mq. e 301 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
  
- 34) Fg.3 ex Part. 826, oggi 1115, 1116, 1117, C.T. di sup. rispettivamente 91 mq., 13 mq. e 32 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
  
- 35) Fg. 3 ex Part. 828 oggi 577, C.F. di proprietà altra ditta e dalla Visura Storica al C.F., non emerge mai la debitrice eseguita (Ved. Visura All. 13), mentre dalla Visura della 828 emerge che la signora [REDACTED] era comproprietaria unitamente al sig. [REDACTED], sino al 25.11.2009.



- 36) Fg.3 partt. 1177, 1130, 1131, C.T., di sup. rispettivamente 6 mq., 139 mq. e 165 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 37) Fg.3 ex Part. 1136, oggi 1365 al C.F., oggi di proprietà altra ditta e appartenuta alla Signora [REDACTED] sino al 06.07.1990, quindi prima del pignormaneto. Ved. Visura Storica All. 14.
- 38) Fg.3 123, C.T. di sup. 500 mq., risulta ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 39) Fg. 3 part. 302, C.T. di sup. 885 mq., oggi in comproprietà [REDACTED] + altri, giusto Atto Pubblico di Donazione e rettifiche. Appartenuto alla signora [REDACTED] sino al 26.10.1988, quindi prima del pignoramento. Ved. Visura All.15.
- 40) Fg. 2 Partt. 271, di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Vaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] in comproprietà per 1/2 con il Sig. [REDACTED]. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.10.
- 41) Fg. 2 partt. 272, 273, C.T. di sup. rispettivamente mq. 10 e mq. 400, risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.
- 42) Fg. 2 partt. 268, 269 e 270 soppresse. Le stesse hanno variato le particelle sottotanti. Ved. Visure All. 22.
- 43) Fg. 2 Partt. 274, 275, C.T. di sup. rispettivamente 5163 mq. e 5430 mq., oggi in proprietà [REDACTED], giusto Atto Pubblico del 16.07.1998 in Notaio Vincenzo Grosso da messina Rep. 23615. Ved. Visura All. 17.
- 44) Fg. 2 Partt. 276, 277, 278, 279, 280, 281, C.T. di superficie rispettivamente 5150 mq., 5510 mq., 10 mq., 150 mq., 5374 mq. e 4350 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.



- 45) Fg. 2 partt. 282, 283, 284, C.T. , oggi in ditta [REDACTED] e altri e appartenuto alla Signora [REDACTED] sino al 27.08.1997, quindi dopo il pignoramento. Ved. Visura All. 18.
- 46) Fg.2 part. 191, soppressa e ha generato altre particelle e comunque oggi in ditta diversa e appartenuta alla signora [REDACTED] sino alla data del 05.12.1995 e quindi dopo il pignoramento che è dell'ottobre del 1995. Ved. Visura All. 19.
- 47) Fg.2 part. 195, C.T. di sup. 200 mq., oggi di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] sino al 18.04.1997. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.20.
- 48) Fg. 2 Part. 101 (soppressa e non si riesce trovare lo stralcio della mappa al catasto telematico). Ved. Visura All. 21.
- 49) Fg. 4 Part. 117, C.T. di sup. 1070 mq., oggi in proprietà [REDACTED] e appartenuta alla signora [REDACTED] sino alla data del 05.05.2012, per cui dopo il pignoramento. Ved. Visura All.23.
- 50) Fg. 6 Partt. 6, 12, 32, 35,41, 57, 60, 64, 81, oggi di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] sino al 18.04.1997. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.7.
- 51) Fg.6 ex Part 13 (oggi 143, 144).
- la part. 143, C.T., oggi di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] sino al 18.04.1997. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.24.
  - la part. 144, C.T. di sup. 14.840, oggi in proprietà del Comune di Lipari che acquista dalla [REDACTED] con sede in Napoli, che a sua volta acquista dalla [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da



Napoli, come da Visura all'All. 25. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento.

52) , Fg.6 part. 38, C.F. Si rappresenta che la particella non si riesce a trovare telematicamente al catasto fabbricati, mentre al catasto terreni risulta di proprietà [REDACTED] sino al 04.08.1994. Ved. Visura All.26.

53) Fg.6 part. 45, 54, 55, 58 e 63 C.T. di sup. rispettivamente 429 mq., 8143 mq. e 8241 mq., 1800 mq. e 4291 mq., risultano ancora in proprietà della signora [REDACTED], come da Visura all'All.4.

54) Fg. 61, 65, C.T. rispettivamente di sup. 424 mq. e 108 mq., oggi di proprietà della [REDACTED] con sede in Napoli, con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7, e prima della signora [REDACTED] sino al 18.04.1997. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.24.

55) Fg.6 ex Part 67 (oggi 141 e 142).

- La part. 141, C.T. di sup. 2980 mq., risulta in proprietà alla signora [REDACTED]
- La part. 142, C.T. di sup. 120 mq., risulta in proprietà alla [REDACTED] giusto Atto probabilmente di Esproprio, in quanto risulta una Voltura d'Ufficio del 22.10.2014 rep. 1718. Pertanto era [REDACTED] sino al 22.10.2014 quindi dopo il pignoramento. Ved. Visura All.28.

56) Fg. 6 ex Part. 71 (oggi 126), 127, C.T. di sup. rispettivamente 8326 mq. e 1178 mq., oggi in proprietà Natoli Vincenzo, giusta Sentenza Autorità Giudiziaria del 09.12.2002, Rep. N.9 del tribunale di Barcellona P.G. . Precedentemente era della Atto Pubblico della [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.29..

57) Fg.6 ex Part 128 (oggi 131), C.F., oggi in proprietà [REDACTED], giusta Sentenza Autorità Giudiziaria del 09.12.2002, Rep. N.9 del tribunale di Barcellona P.G. . Precedentemente era della Atto Pubblico della [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla Signora [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.29.



- 58) ex Part. 72 (oggi 129,130 ,132 EU), oggi in proprietà [REDACTED], giusta Sentenza Autorità Giudiziaria del 09.12.2002, Rep. N.9 del tribunale di Barcellona P.G. . Precedentemente era della Atto Pubblico della [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla Signora [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.29.
- 59) Fg. 7 partt. 21, 22, 23, 32, 33, 62, 63, 64, 71, oggi in proprietà [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla Signora [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.7.
- 60) Fg.7 Partt. 2, ex Part 13 (oggi 418),177, C.T., di sup. rispettivamente 110 mq. , 6.000 mq. e 210 mq., risultano in proprietà alla signora [REDACTED]. Ved. Visura All.4.
- 61) Fg. 7 Partt. 14, 15, 16, C.T. di sup. rispettivamente 646.720 mq., 18.240 mq. e 414.780 mq. , oggi in proprietà [REDACTED], giusto Atto Pubblico del 16.07.1998 in Notaio Vincenzo Grosso da messina Rep. 23615. Ved. Visura All. 17.
- 62) Fg. 7 Partt. 18, C.T. di sup. 16.722 mq., oggi di proprietà [REDACTED] + altri. Era in proprietà alla Signora [REDACTED] sino al 21.04.1994, quindi prima del Pignoramento. Ved. Visura All.30.
- 63) Fg. 9 Part. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 1, 3, 9, oggi in proprietà [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla Signora [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la società [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.7.
- 64) Fg. 21 Part. 53, 54, 259, 261, oggi in proprietà [REDACTED] con sede in Napoli, che acquistava dalla Signora [REDACTED] con Atto Pubblico del 18.04.1997 Rep. N. 244348 in Notaio C. Iaccarino da Napoli, come da Visura all'All. 7. Si rileva pertanto che la [REDACTED] diviene proprietaria dopo il pignoramento. Ved. Visure all.All.7.



Sulla base di questa impostazione, già depositata, come detto in precedenza, nella Seconda Pre-Relazione, è stata operata una ricognizione dei beni possibili al momento da valutare e redatta la Relazione Parziale che segue. Fermo restando quanto in seguito sarà meglio argomentato per singolo bene, ovvero relativamente all'aggiornamento catastale in termini di rilievi, rettifica mappa e/o reclami, docfa, che per alcuni immobili sarebbero da effettuare.

***Risposta 3.c) – Aggiornamento della stima dei singoli beni con indicazione urbanistica, della consistenza, dello stato e della Valutazione.***

✓ ***3.c.1 – Premessa***

Da quanto è dato conoscere, attraverso ricerche d'archivio presso l'ufficio del Comune di Lipari, per gli immobili analizzati, oggetto della procedura, considerato peraltro che molti sono di antica fattura e lasciati inalterati, non vi sono ulteriori pratiche autorizzative rilasciate dallo stesso Comune, rispetto a quelle visionate dal precedente CTU e già agli atti della procedura, a meno di variazione di Cambio di destinazione d'Uso a civile abitazione per l'immobile al fg. 98 di Lipari, part. 404 sub.1, che di seguito, nella descrizione del bene, sarà meglio argomentato.

✓ ***3.c.2 - Metodo di valutazione***

Il metodo di stima che generalmente viene adottato per la valutazione degli immobili e che risulta, a giudizio del sottoscritto, il più confacente con la realtà è quello **Sintetico-Comparativo**. Tale metodo consiste nel comparare il bene da valutare con quelli ricadenti nella stessa zona e di analoga consistenza, ubicazione e qualità, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero potuto ottenere in un regime di libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri di riferimento i prezzi di compravendita più recenti, informazioni assunte presso conoscitori del luogo quali tecnici e agenzie immobiliari, rispecchianti la realtà e la concreta situazione di mercato, attraverso una ulteriore comparazione anche con i valori utilizzati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare. In più, si rappresenta che i prezzi sono



basati anche sull'esperienza del sottoscritto nella stima di numerosi immobili nelle Isole Eolie e in tutta la Provincia.

La **Valutazione economica dei beni oggetto della procedura**, è stata quindi operata, tenendo conto dello stato di fatto e di conservazione dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture attuali considerato peraltro se l'immobile è inserito o meno in zone urbanizzate, considerandone le pertinenze, le vie pubbliche, i mezzi di trasporto per il facile raggiungimento.

### **3.C.3 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

Come riportato nella Udienza del 28.02.2019, con la presente **Relazione Parziale**, si è proceduto a stimare più beni possibili, in funzione della documentazione delle condizioni tecnico-amministrative degli stessi. Tuttavia, si cercherà di evidenziare anche i beni rimanenti per i quali è necessario ulteriore relazione. Ai fini di una più agevole comprensione, nell'analisi e nella descrizione di ogni bene immobile, verranno anche indicate le eventuali esistenze di variazioni e/o parti abusive e la possibilità di regolarizzazione delle stesse.

➤ **I beni verranno suddivisi in quattro Gruppi:**

**A – Fabbricati Lipari**

**B – Terreni Lipari**

**C – Fabbricati Vulcano**

**D – Terreni Vulcano**

#### **A. Fabbricati Lipari**

**A.1** L'immobile catastalmente censito al **fg. di mappa 98 particella 490 sub 6** (oggi soppressa a seguito di ripetute variazioni catastali) ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A1* (Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici e di pregio ambientale), mentre nel PTP ricade in *zona RCS* (Recupero centro



storico urbano); sino alla data del 26.10.98 risulta intestazione catastale a favore di [REDACTED] per la proprietà e coniugi [REDACTED] usufruttuari; dalla trascrizione della dichiarazione di successione testamentaria dell'eredità di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], l'unità immobiliare risulta legata a favore del nipote [REDACTED] nato a [REDACTED]; dal verbale di pubblicazione del testamento è chiaro l'intento di lasciare il piano primo di tale unità immobiliare al nipote [REDACTED] figlio di [REDACTED] che ne cureranno gli interessi fino alla maggiore età. Appare pertanto evidente che l'immobile non è mai stato nel possesso e nella disponibilità della [REDACTED] se non quale curatrice degli interessi del figlio minore.

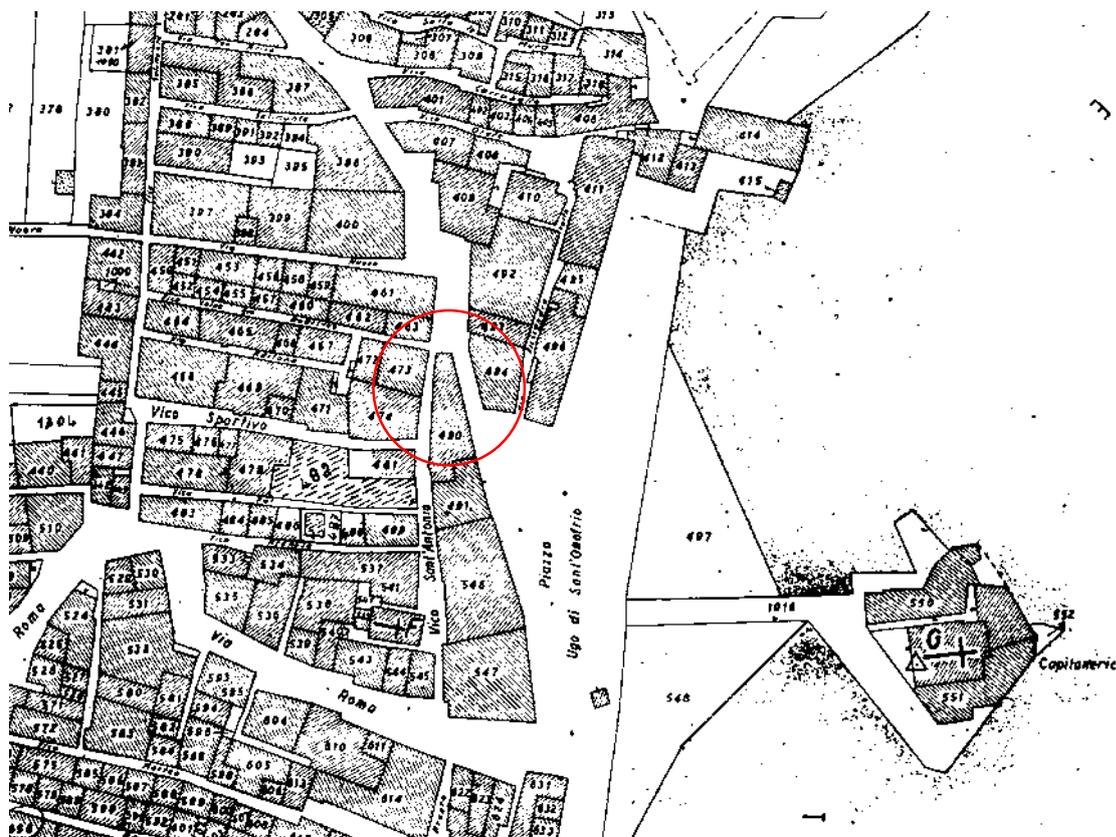


Fig.1 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari



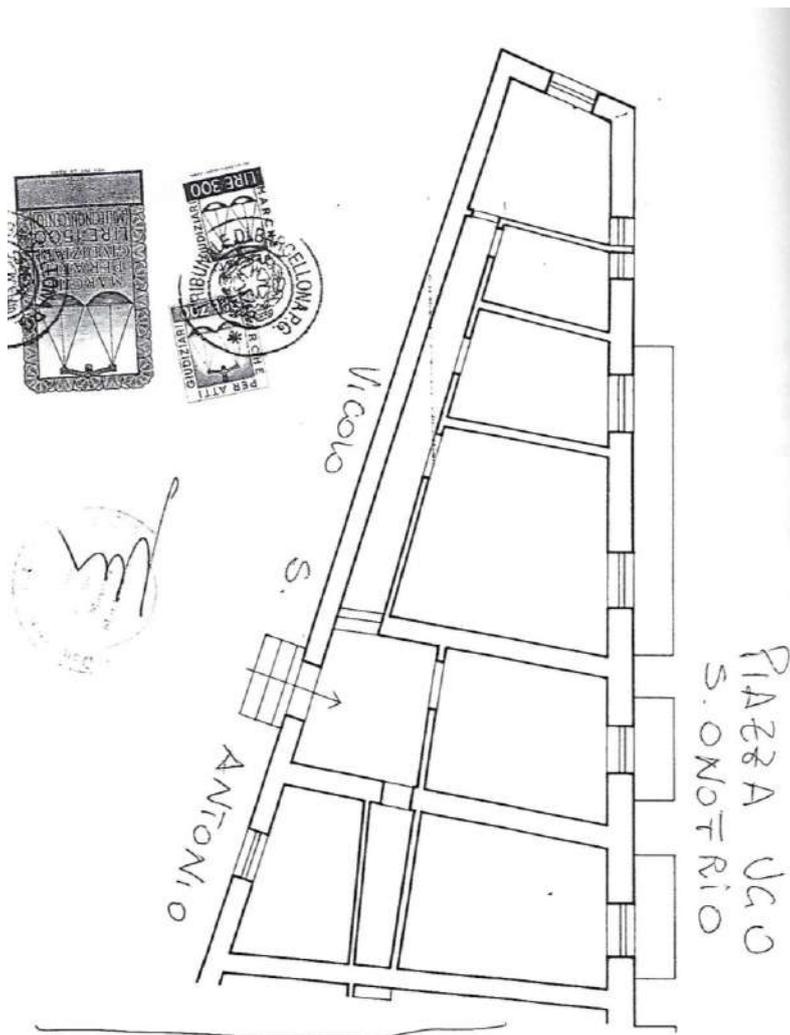


Fig.2 - Planimetria del piano primo dell'immobile foglio 98 particella 490 sub 6 (C.T.U. Cicero)

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile e dell'affaccio sul porticciolo di marina corta può attribuirsi un valore unitario di tra i **2.500,00 €/mq** per cui essendo la superficie di circa 140 mq si ottiene un valore complessivo di circa € 350.000,00.

**A.2** L'immobile catastalmente censito al **Fg. di mappa 98 particella 491 sub 3** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A1* (Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici e di pregio ambientale), mentre nel PTP ricade in *zona RCS* (Recupero centro storico urbano); si tratta di una bottega prospettante su Marina Corta censita come cat. C/2 di 28 mq. L'unità immobiliare non è mai appartenuta alla [REDACTED] essendo stata legata, con testamento di [REDACTED] trascritto il 01 febbraio 1984, al nipote [REDACTED];



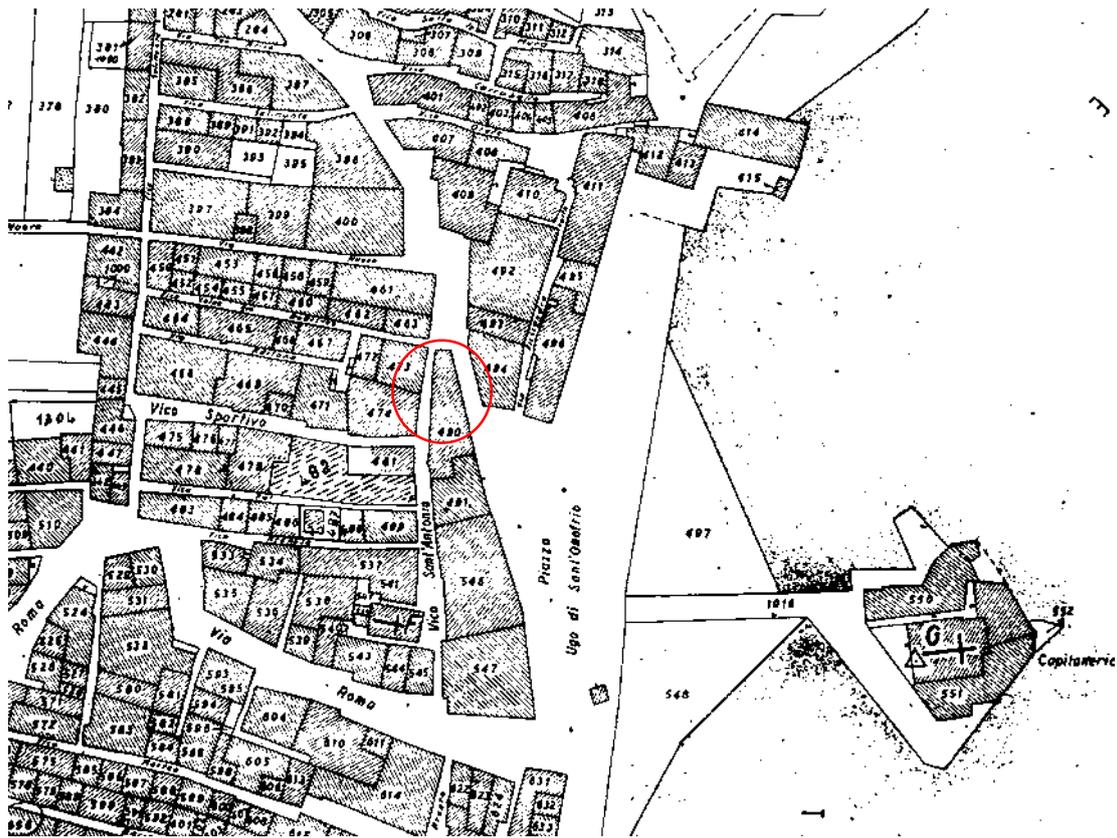


Fig.3 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari

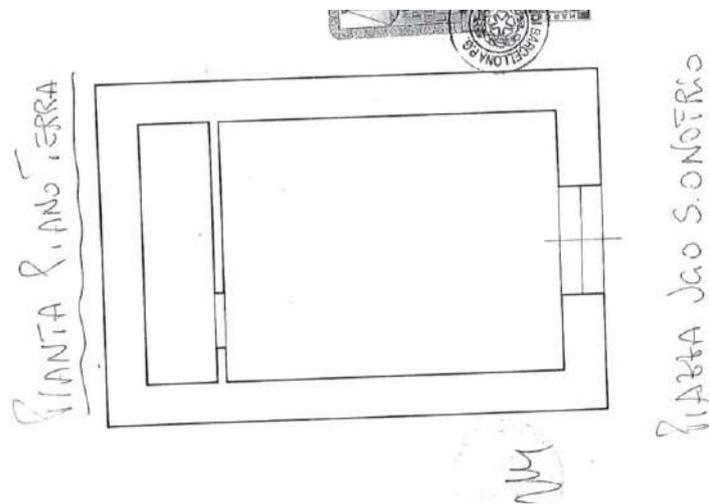


Fig.4 - Planimetria del piano terra dell'immobile foglio 98 particella 490 come da perizia C.T.U. Cicero

Tenuto conto dei caratteri del magazzino si può assumere come valore unitario pari a 4.000 €/mq per un valore complessivo pari a 112.000 €.

**Con Ordinanza del G.E. del 27/11/2017 la procedura esecutiva è stata sospesa limitatamente a tale bene.**

A.3 L'immobile catastalmente censito al **Fig. di mappa 98 particella 614 sub 10**, ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A2* (Tessuti urbani di particolare pregio storico e ambientale), mentre nel PTP ricade in *zona RCS* (Recupero centro storico urbano); si tratta di un magazzino-deposito ubicato in vicolo Morfeo censito come C/2 di superficie 33 mq (vedi TOMO 2 allegato 15 del CTU Arch. Cicero)

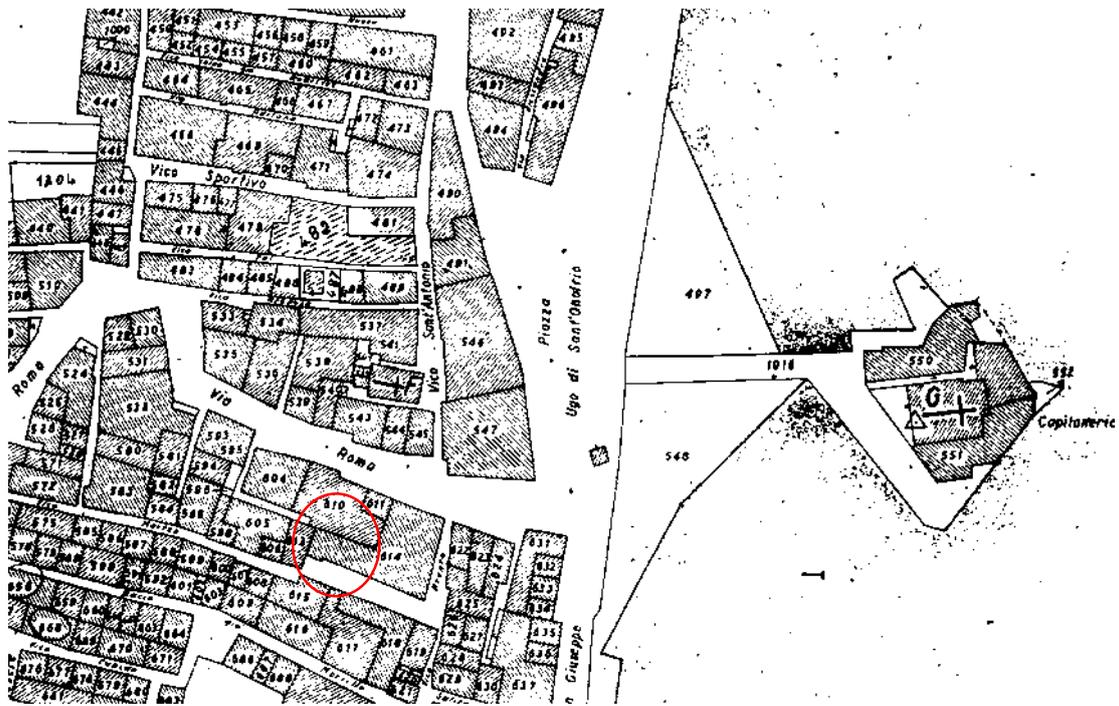


Fig.5 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari

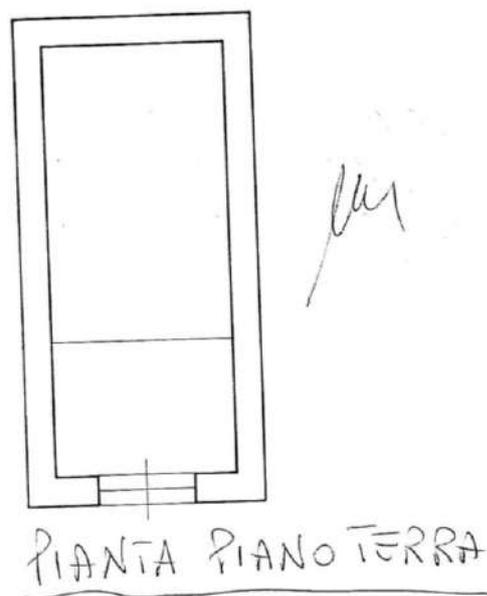


Fig.6 - Planimetria dell'immobile come da perizia del C.T.U. Cicero



Tenuto conto dei caratteri del magazzino si può assumere come valore unitario pari a 2.500,00 €/mq per un valore complessivo pari ad € 82.500,00.

All'All. B di codesta relazione di consulenza è presente la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

**A.4** Gli immobili censiti catastalmente al **fg. di mappa 98 particella 403 sub 1 e 404 sub 1** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A2* (Tessuti urbani di particolare pregio storico e ambientale), mentre nel PTP ricadono in *zona RCS* (Recupero centro storico urbano); si tratta di due magazzini ubicati in vicolo Oreto n. 13 e 15, entrambi censiti come cat. C/2, costituiti da un unico vano di mq. 23 il secondo e da un vano oltre soppalco e cisterna il primo per mq. 30 circa (Vedi TOMO 2 allegato 11 e 12 del CTU Arch. Cicero);



Fig.7 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari

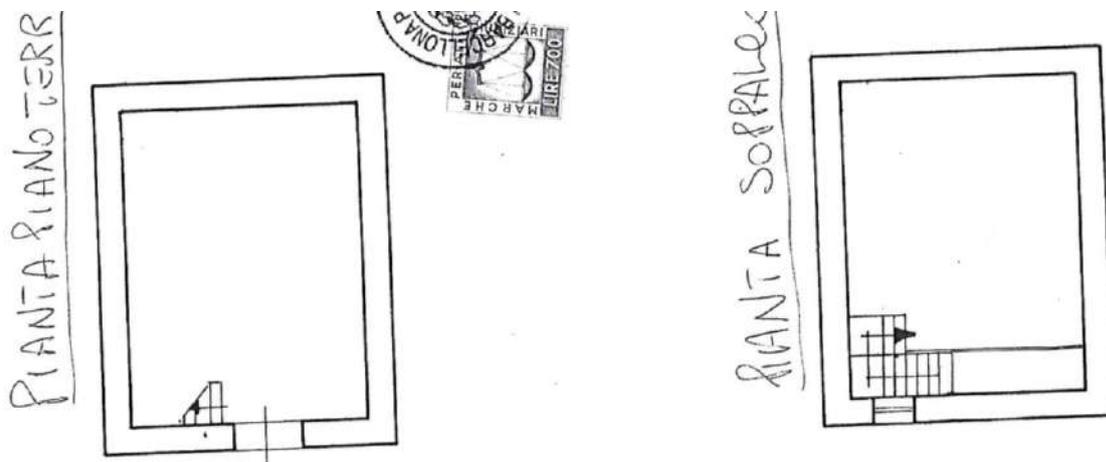


Fig.8 - Planimetria dell'immobile fg.98 part. 403 sub.1 come da perizia del C.T.U. Cicero

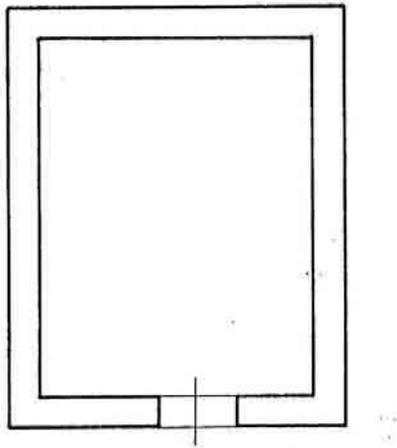


Fig.9 - Planimetria dell'immobile fg.98 part. 404 sub.1 come da perizia del C.T.U. Cicero

Tenuto conto dell'ubicazione si assume un valore unitario pari a 2.000 €/mq per un valore complessivo pari a € 46.000,00 per la particella 404 sub 1 ed euro 60.000,00 per la particella 403 sub 1.

Il 404 sub 1 è in atto utilizzato quale abitazione del sig. ██████████, che risulta intestatario per atto successivo al pignoramento, ma non risulta, da quanto è dato conoscere dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Lipari, alcuna pratica edilizia per il mutamento di destinazione d'uso. Inoltre, non si può ottenere accertamento di conformità ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. 380/2001 poiché a causa della presenza del sottoparco l'altezza minima dei vani non è regolamentare, ma potrebbe senz'altro presentarsi istanza di condono edilizio ai sensi del condono 2003 considerato tuttavia che, anche se le ragioni del credito sono antecedenti alla entrata in vigore della 47/85, la trasformazione non può che essere avvenuta dopo l'atto di acquisto del 30/11/1995. Di ciò, comunque si tiene conto nella stima. Il 404 sub 1 è invece utilizzato quale laboratorio artigianale di ceramiche.

Non è stato possibile reperire telematicamente le planimetrie catastali poiché, come riferito dall'Agenzia del Territorio, non informatizzate.

**A.5** Gli immobili catastalmente censiti al **fig. di mappa 98 particella 493 subalterni 10 ed 11**, oggi soppressi, risultavano catastalmente dei magazzini o locali di deposito con accessi rispettivamente dalla Via Alessandro Volta n. 15 e 17 (vedi Perizia C.T.U. Cicero, descrizione a pagina 45 del TOMO 1 e planimetrie negli allegati n. 5 e n. 2/b rispettivamente). Alla data del pignoramento il magazzino individuato con il subalterno 11 viene correttamente indicato dal C.T.U. Cicero come pertinenza dell'appartamento sovrastante ex sub. 6 ed infatti lo stesso è collegato al piano superiore con una scala interna (vedi pag. 115 della C.T.U. in atti TOMO 1). Tale unità immobiliare (quindi il sub.11) costituisce **duplicazione** del vano magazzino che è già presente nella planimetria catastale dell'appartamento



sovastante, all'epoca individuato con il subalterno 6 ed oggetto di restrizione con ordinanza n. 9303/98 agli atti della procedura. La circostanza che tale subalterno 11 anziché essere soppresso per duplicazione è stato oggetto di fusione catastale con il subalterno 10, di fatto non ne costituisce una condizione valida ai fini del pignoramento, in quanto di fatto già inserito nel sub.6. Il subalterno 10, che tanto dai rilievi effettuati quanto dalla planimetria del C.T.U. Cicero, risulta di superficie lorda circa 27,00 mq, verosimilmente potrebbe essere quello individuato nell'Ordinanza 9303/98, anch'esso oggetto di restrizione di pignoramento. In particolare, per maggiore chiarezza, nell'ordinanza 9303/98, il Giudice dell'Esecuzione libera dai vincoli ai quali erano assoggettati oltre all'appartamento di Via Garibaldi n. 18 al piano primo in catasto Foglio 98 particella 493 sub 6, anche il deposito di pertinenza al piano terra di mq 27.

Da ciò, lo scrivente si riporta alla decisione dell'illustrissimo Giudice e al momento stima comunque l'immobile.

Considerata la superficie di circa mq. 27, si può assumere un valore di €/mq. 1.500,00. Pertanto il valore complessivo diviene €. 40.500,00.

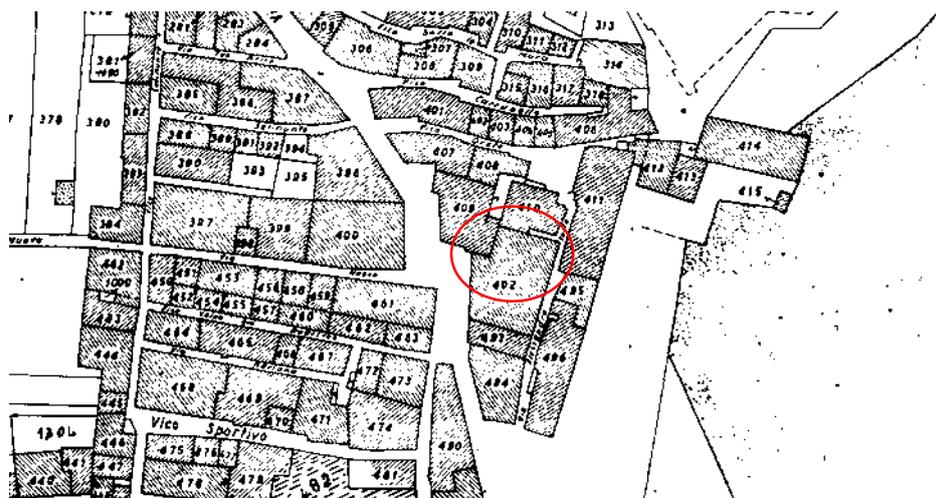


Fig.10 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari

**A.6** L'immobile catastalmente censito al **fg. di mappa 98 particella 289 sub 2** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A1* (Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici e di pregio ambientale), mentre nel PTP ricade in *zona RCS* (Recupero centro storico urbano); si tratta di un magazzino-deposito indiviso con ingresso dalla Via Garibaldi censito come C/1 di superficie lorda pari a mq 43 al piano terra e mq 30 circa al piano soppalco per complessivi 53 mq circa (il soppalco si conteggia come 1/3 tenuto conto della modesta altezza).



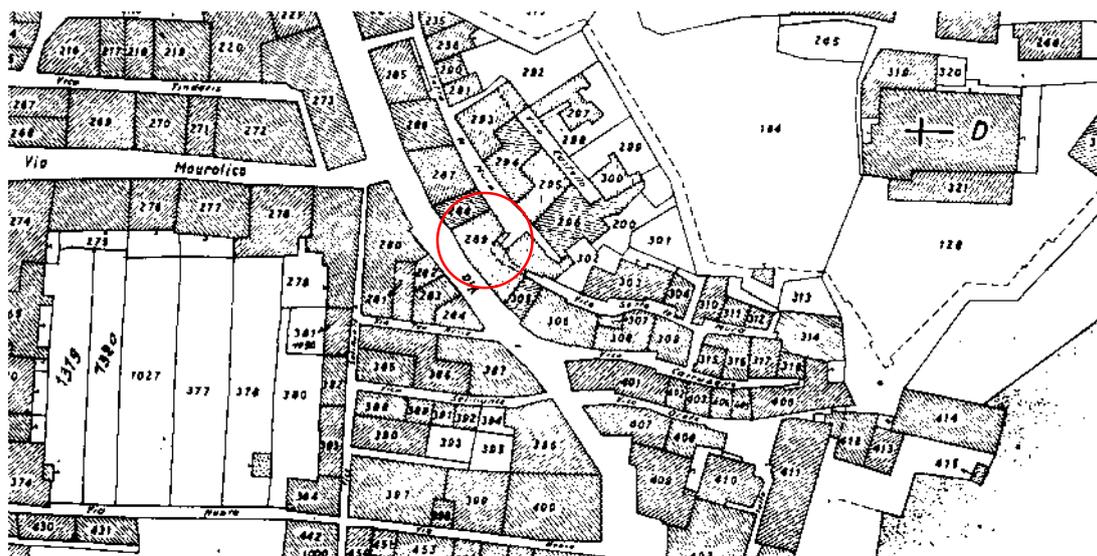


Fig.11 - Stralcio catastale del fg. 98 del Comune di Lipari

Sul suddetto immobile è avvenuto un cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, antecedente la data del 16/07/1997 (data di presentazione della pratica catastale); a tale data il mutamento di destinazione d'uso necessitava di concessione edilizia di tipo oneroso; attualmente ai sensi del comma 5 del regolamento edilizio in atto *«le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco»*, e ciò coerentemente alla normativa urbanistica attuale (D.P.R. 380/2001 come recepito in Sicilia dalla l.r. 16/2016). Infatti il Comune di Lipari ha rilasciato autorizzazione edilizia alla ditta [REDACTED] locataria, su istanza del 01/02/2011 per l'installazione di due vetrine, nulla rilevando in merito al cambio destinazione d'uso. Attualmente considerati i caratteri del negozio e della via in cui è ubicato, di grande transito turistico, si può assumere un valore di stima unitario pari ad €/mq 3.000,00 per un valore complessivo pari ad € 160.000,00. La quota di proprietà di [REDACTED], traferita per testamento da [REDACTED] era di 1/2, quindi € 80.000,00.



## B- Terreni Lipari

**B.1** I terreni, costituenti un unico fondo, catastalmente censiti al **fg. di mappa 91**, (individuati nello stralcio di mappa di seguito riportato) hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particella 193** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona EC* (Parti del territorio destinate ad usi agricoli a forte frazionamento della proprietà), mentre nel PTP ricade in *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano);
- **particella 464** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole) e in parte nella *zona EC* (Parti del territorio destinate ad usi agricoli a forte frazionamento della proprietà), mentre nel PTP ricade in parte nella *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano) e in parte nella *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive);



Figura 13 - Stralcio fg. di mappa 91 con individuazione particelle 464 e 193

Il fondo di area complessiva pari a 990 mq risulta accessibile, non direttamente, ma allo stesso si addiène attraverso una strada comunale in terra battuta e un fondo di altra ditta. Per tale fondo, si assume un valore unitario di mercato pari a 45 €/mq per un valore complessivo di € 44.550,00.

**B.2** I seguenti terreni e fabbricati censiti nel **foglio 91**, per tipologia e ubicazione, possono costituire un unico lotto di vendita e hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 122, 123, 124, 126, 391** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari nella *zona E1* (Aree agricole) solo parte della part. 391 e per la maggior parte, tutte in *zona EC* (Parti del territorio destinate ad usi agricoli a forte frazionamento della proprietà); ricadono nel PTP in *zona MO2*

(Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano) in cui è consentita la nuova edificazione all'approvazione del Nuovo P.R.G. (che è già avvenuta). Si precisa altresì che piccole porzioni delle predette particelle ricadono in destinazione di strada e in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Inoltre, la **particella 122** (catastalmente fabbricato rurale) è di fatto un magazzino utilizzato quale pertinenza del fabbricato principale individuato con la particella **urbana 125**.

**Pertanto, è necessario evidenziare, che prima della eventuale vendita del bene, la part. 122 dovrebbe essere censita al catasto Urbano con la attuale destinazione a magazzino.**

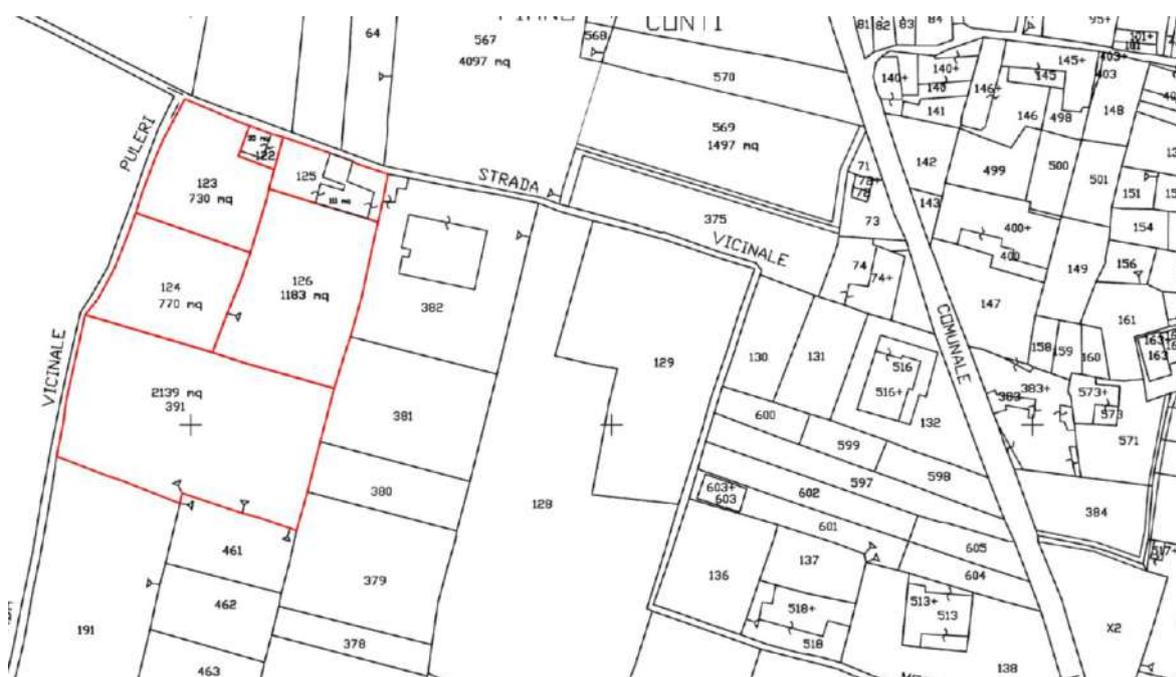


Figura 14- Stralicio del fg. di mappa 91 con individuazione delle particelle 391-124-126-123-125-122

Nel fondo appena descritto insiste pure un vecchio fabbricato adibito a civile abitazione, che oggi si presenta in stato di abbandono e vetusto, catastalmente censito al **fg. di mappa 91 particella 125**; l'area di sedime ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona EC* (Parti del territorio destinate ad usi agricoli a forte frazionamento della proprietà), mentre nel PTP ricade in *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano).

Si accede all'immobile tanto dalla strada vicinale "puleri conto villino" a confine lato OVEST, quanto da una *Stradella Privata* in terra battuta che si diparte dalla Strada Provinciale ed attraversa lungo il confine le particelle 569 e 567. L'immobile è costituito dal piano terra, censito in categoria A/2. (vedi TOMO 2 allegato 13 del CTU Arch. Cicero). **Anche per tale immobile andrebbe aggiornata la planimetria catastale considerato che da una semplice sovrapposizione della planimetria del C.T.U. Cicero (che appare conforme allo stato dei luoghi) con la mappa catastale, la veranda antistante sembra**

ricadere sulla particella 126 e l'ingombro del fabbricato in mappa è più piccolo della superficie realmente occupata.

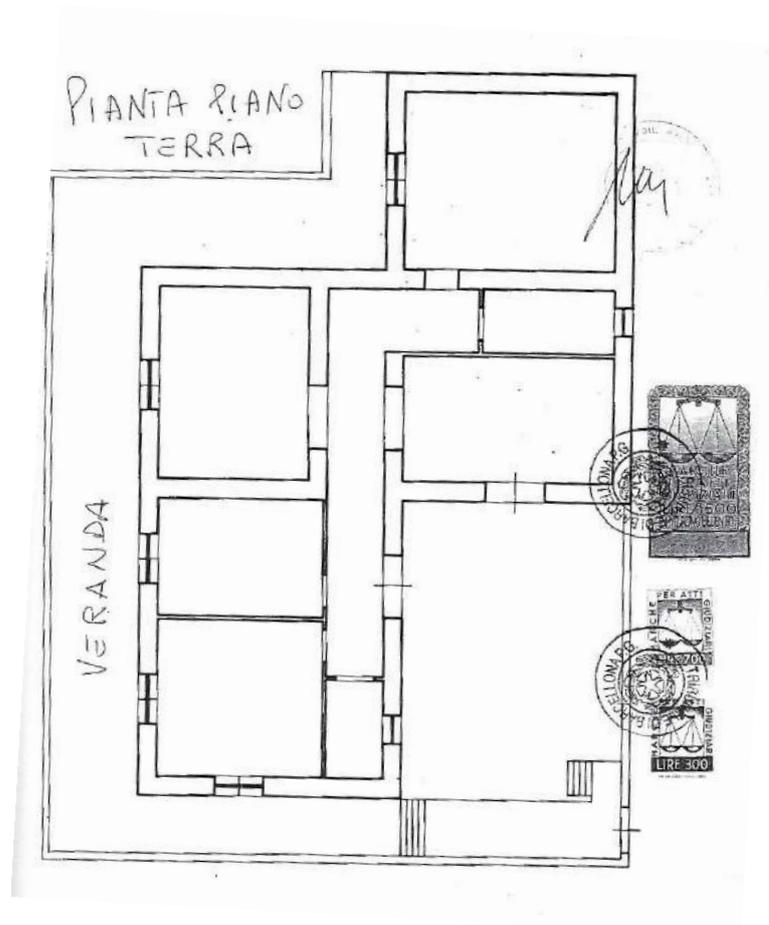


Fig.15 – Planimetria immobile fg. 91 part. 125 del Comune di Lipari come da perizia del C.T.U. Cicero

Considerate le caratteristiche di vetustà e di abbandono in cui oggi versa l'immobile, la posizione e l'estensione del fondo edificabile, si può assumere un valore unitario paria a €/mq 1.500,00 per il fabbricato principale e la pertinenza (fabb. rurale part. 122), che moltiplicata per la superficie coperta, complessivamente di circa 220 mq, determina un valore commerciale pari ad € 330.000,00;

Per quanto concerne i terreni limitrofi, sopra indicati dalle partt. 122,123,126 e 391, possono invece stimarsi ad un valore unitario di 30,00 €/mq per un valore complessivo di 4.119 mq x 30,00 €/mq = € 123.570,00.

Pertanto, l'intero complesso di fondi, costituito da 4119 mq circa di terreno agricolo e fabbricati di circa 220 mq di superficie coperta, in catasto al foglio di mappa 91 particelle 125 fabbricato urbano, 122 fabbricato rurale, 123, 124, 126 e 391 terreni, **può considerarsi pertanto un unico lotto di valore complessivo pari ad € 453.570,00.**

Tuttavia, come già detto in precedenza, per potere procedere con la vendita, occorre predisporre le dovute variazioni catastali con la corretta rappresentazione dell'ingombro del fabbricato 125 ed aggiornamento della planimetria catastale, e, infine, censire all'urbano il fabbricato rurale particella 122 il cui stato di fatto appare ampliato di circa 20 mq rispetto alla mappa catastale.

In definitiva occorreranno due atti di aggiornamento catastale ai terreni denominati Tipi Mappali e due atti di aggiornamento catastale ai fabbricati per l'aggiornamento delle planimetrie per un costo di €.2.000,00 oltre circa 450,00 di spese vive da versare al catasto.

Da ricerche effettuate presso il Comune, non sono state reperite pratiche edilizie per la esecuzione di lavori. In più, non avendo reperito telematicamente la planimetria catastale perché non informatizzata e non avendola trovata neanche nell'archivio cartaceo dell'Ufficio del Territorio di Messina, nulla può dirsi, basandosi sugli atti catastali, circa la conformità urbanistica dell'immobile. Si può invece certamente affermare che dal confronto della sagoma dell'immobile con la cartografia del Piano di Fabbricazione datata 1975, per la zona in esame, la consistenza attuale appare il risultato di trasformazioni successive a tale epoca, ma certamente molto antecedenti al sopralluogo del precedente C.T.U., ovvero al 1997-98. L'aggiudicatario, tenuto conto che le ragioni del credito nascono da una sentenza del 1981, potrà accedere al condono edilizio di cui alla legge 47/85;



**B.3** A monte della stradina in terra battuta che permette l'accesso ai lotti precedenti, sono individuati catastalmente nello stesso **foglio di mappa n. 91** i terreni aventi la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 567 e 569** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona EC* (Parti del territorio destinate ad usi agricoli a forte frazionamento della proprietà), mentre nel PTP ricade in *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano).

Si

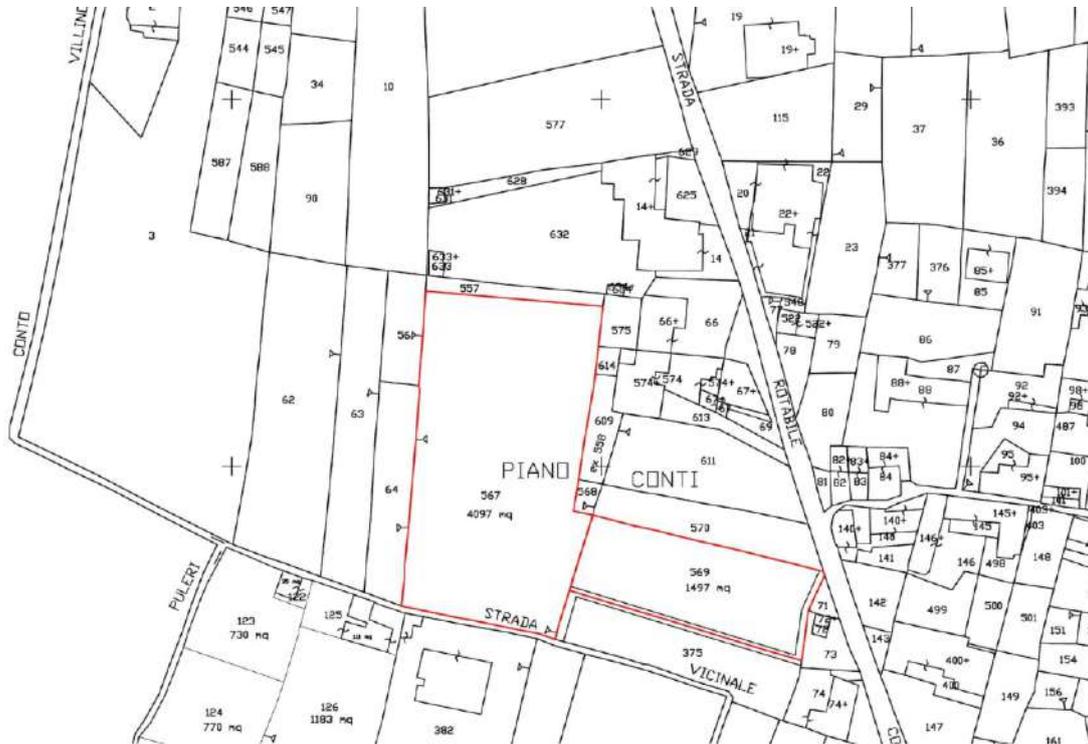


Fig. 16 - Stralcio del fg. di mappa 91 con individuazione delle particelle 567-569

possono considerare come unico fondo e quindi come unico lotto autonomo, costituito dalla somma delle superfici delle suddette particelle. Tale lotto possiede ottime potenzialità edificatorie e buona panoramicità. E' necessario rilevare che tale lotto è gravato dalla servitù di passaggio carrabile verso tutte le particelle del lotto precedente (122, 123, 125, 124, 126, 391).

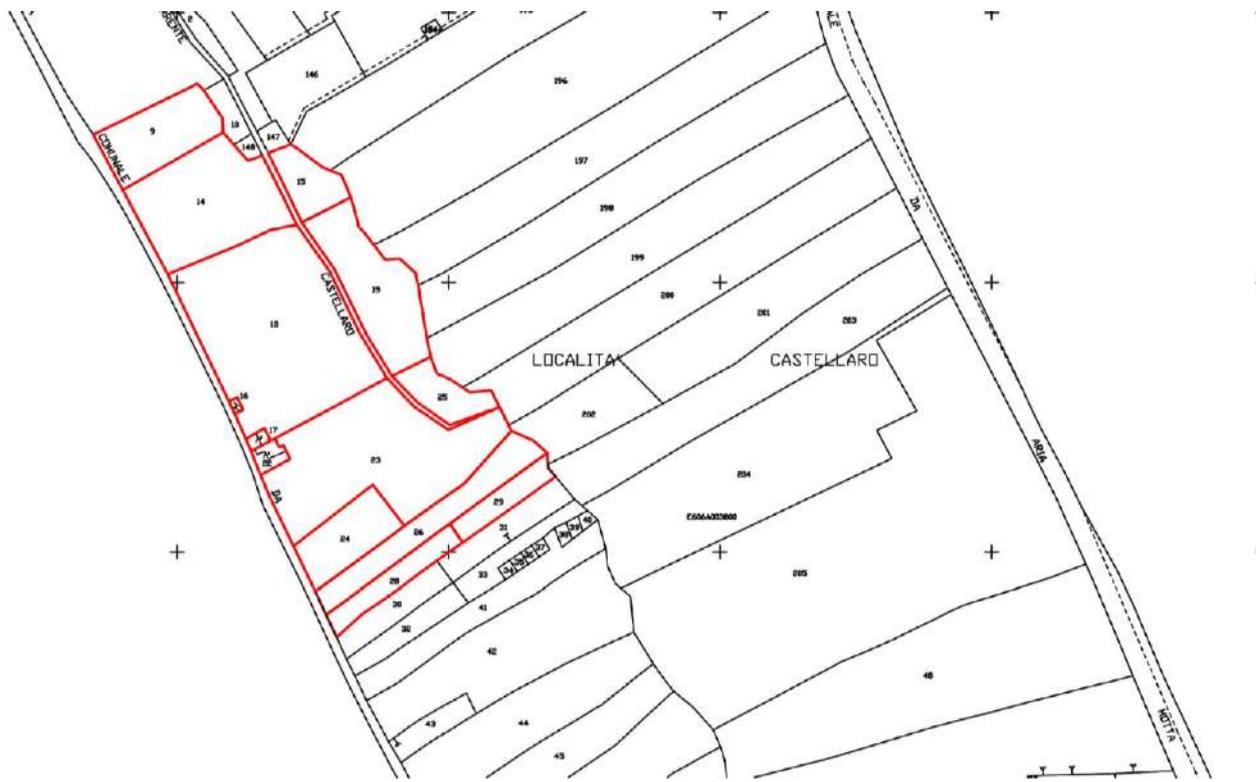
Considerata la notevole estensione del lotto pari a circa 5556 mq, la edificabilità dei suoli e la buona panoramicità della zona si assume un valore unitario pari a 40,00 €/mq per un valore complessivo pari ad € 222.240,00;

**B.4** Dalla Strada Comunale Castellaro, che si diparte dalla Strada Provinciale Pianoconte-Quattropani, si arriva ad un fondo costituito da seguenti terreni catastalmente individuati al **foglio di mappa 38**, aventi la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 28-22-24-16-17** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole);
- **particelle 9-14-15-19-23-26-29** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte in *zona E1* (Aree agricole) e in parte in *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici);

- **particella 25** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici),

Tutte le particelle sopraelencate ricadono nel PTP in *zona MA1* (Mantenimento assetto paesaggio agrario)



*Stralcio fg. di mappa 38 con identificazione delle particelle 9-14-15-16-17-19-22-23-24-25-26-28-29*

*Fig. 17 - Stralcio del fg. di mappa 38 con individuazione delle particelle*

Si precisa che vi sono dei fabbricati diruti censiti rispettivamente alle **particelle 16-17-22**.

Si precisa altresì, che le **particelle 28 e 29** sono state trasferite a [REDACTED] con atto rep. numero 7416 del 16/08/1984 e che la **particella 26**, come da visura catastale allegato 29 della C.T.U. Arch. Cicero per effetto di denuncia di successione del 13/08/1984 volume 189 n. 84 (data di efficacia 22/07/1976) risulta ad intestatari diversi dalla [REDACTED].

Si procede pertanto al momento, alla stima delle sole particelle **9-14-15-16-17-18-19-23-24-25** di complessivi 12.478 mq oltre 70 mq di fabbricati diruti.

Considerata la notevole estensione del lotto, l'accessibilità da strada comunale carrabile, la morfologia pianeggiante dei terreni e la buona esposizione si assume un valore unitario pari a 25,00 €/mq, per un prezzo complessivo pari a 311.950 €; i fabbricati diruti, che possono essere recuperati e di superficie coperta pari a circa 70 mq possono valutarsi ad un valore unitario di €/mq 1.500,00 per un valore complessivo di € 105.000,00. Pertanto l'intero lotto costituito dai terreni e dai ruderi possono valutarsi complessivamente in € 416.950,00.



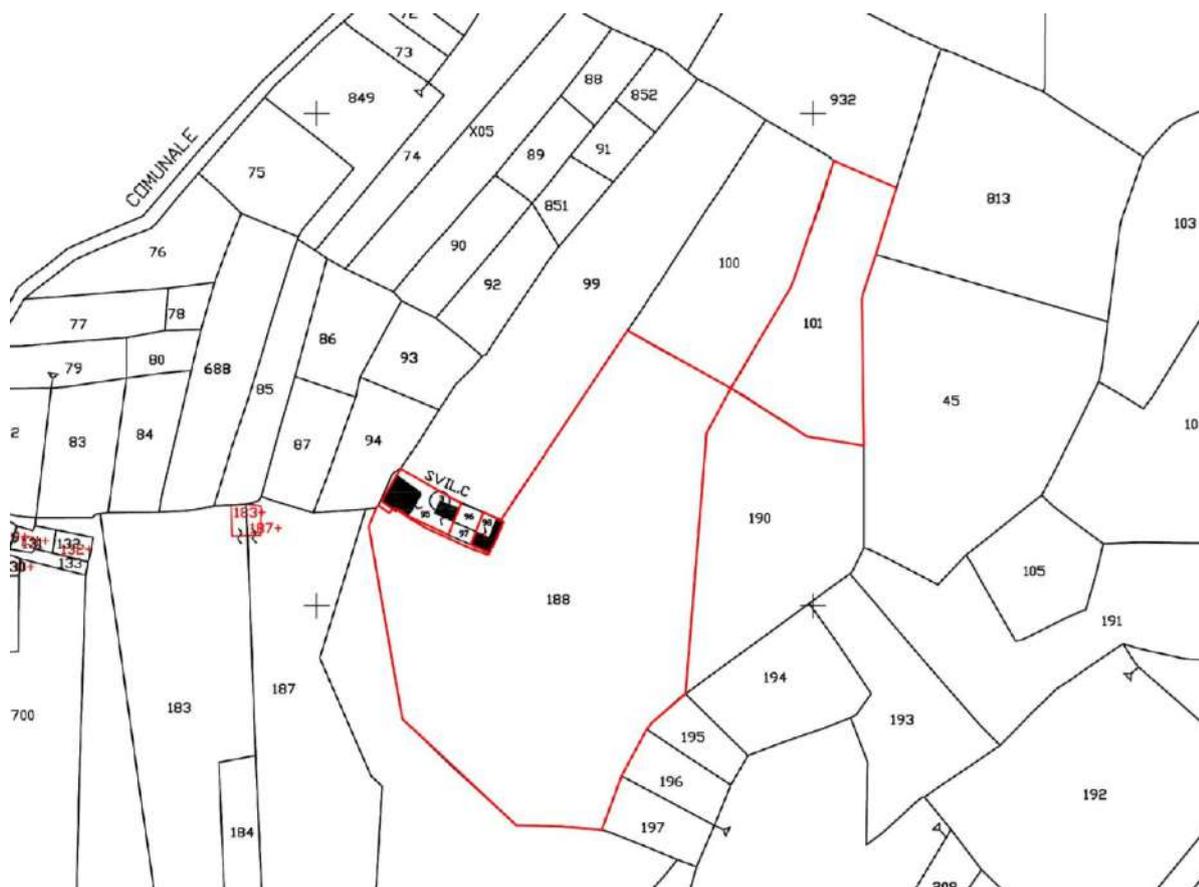
**B.5** In prossimità della località Vallone Bianco si trova un fondo agricolo censito al **foglio di mappa 39** con dei fabbricati rurali. L'accesso avviene in prossimità della strada comunale sangue rosso. Essi hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 98-101** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole);
- **particelle 95-188** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole), in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici) e in parte in *zona E4* (Aree agricole boscate);

Tutte le particelle sopracitate ricadono nel PTP in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale) nella quale è espressamente vietata la demolizione e ricostruzione dei ruderi esistenti.

Considerata la non diretta accessibilità dalla strada, la morfologia molto accidentata della zona, e la non edificabilità, si assume un valore unitario pari a 15 €/mq per un valore complessivo, data la estensione del lotto di circa 5.291 mq, pari a € 79.365,00.

Non è stato possibile raggiungere i ruderi data la fitta vegetazione e la mancanza di accessi lungo la strada principale di accesso che costeggia le proprietà limitrofe.



Stralcio del fg. di mappa 39 particelle 95-98-101-188

Fig. 18 - Stralcio del fg. di mappa 39 con individuazione delle particelle



**B.6** Un vasto lotto è ubicato in prossimità della località Elmo che confina a Nord con la strada comunale S. Eremo Perrera, catastralmente censito al **fg. di mappa 46 particella 135** ricadente nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E4* (Aree agricole boscate), mentre nel PTP ricade in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale);

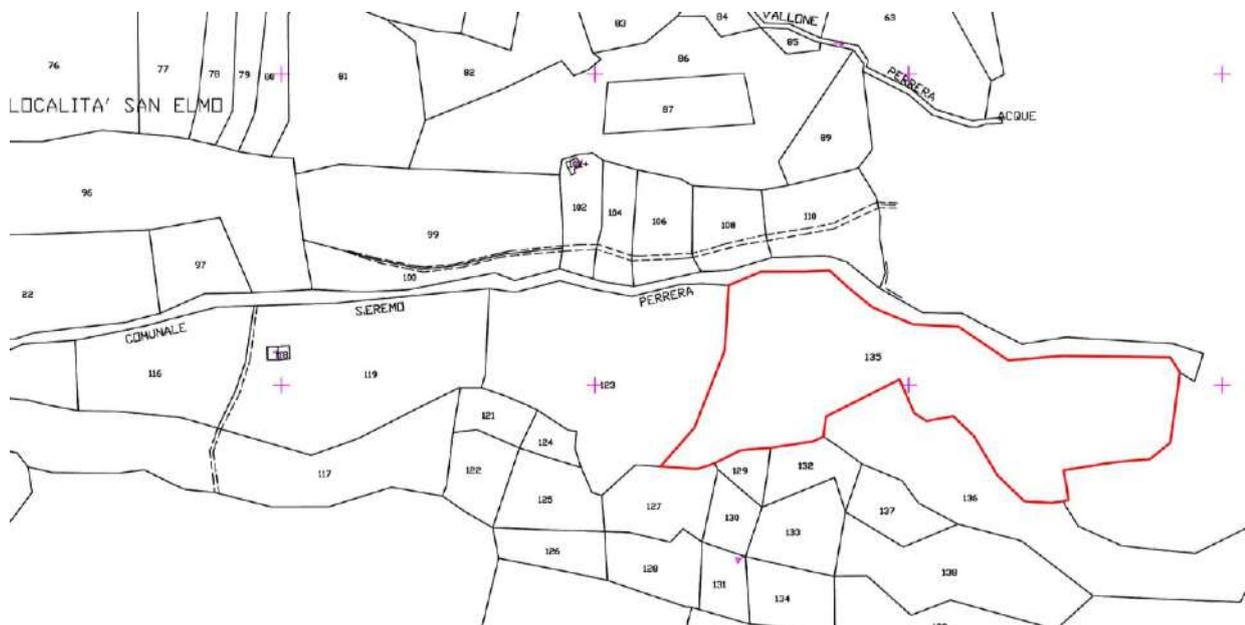


Fig. 20 - Stralcio del foglio di mappa 46 particella 135

Per il lotto di superficie complessiva pari a 5.960 mq, considerata la morfologia notevolmente accidentata, la inedificabilità assoluta e l'accessibilità limitata dalla presenza di vecchia mulattiera in terra battuta con elevate pendenze, si assume come valore unitario pari a 15,00 €/mq per un valore complessivo pari a € 89.400,00.

Al lotto in esame non si è potuto effettuare sopralluogo perché occorrerebbe una automobile idonea.

**B.7** L'appezzamento di terreno è ubicato nella località di Canneto prospiciente la strada comunale Coste Sparanello, censito catastralmente al **foglio di mappa 49**, aventi la seguente destinazione urbanistica:

- **particella 464** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona A3* (Tessuti urbani di particolare interesse ambientale), mentre nel PTP ricade in *zona MA2* (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato).

Da quanto si è potuto rilevare in sito e da quanto è stato possibile verificare dalla documentazione, di fatto tale particella costituisce porzione della Strada Provinciale Lami, probabilmente lo era già prima ancora del pignoramento.

**Al momento pertanto, per tale particella, si chiede all'illustrissimo Giudice adito, la necessità di considerarla ai fini della stima.**



- **particella 294** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole) e in parte in *zona F1\_PA* (Parcheggi), mentre nel PTP ricade in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale);



*Stralcio del foglio di mappa 49 particelle 294-464*

*Fig. 21 - Stralcio del fg. di mappa 49 con individuazione delle particelle 567-569*

Per il lotto, costituito per quanto sopra detto dalla sola particella 294 di superficie pari a circa 600 mq si assume, tenuto conto della diretta accessibilità da strada provinciale e della presenza di strutture ricettive limitrofe che potrebbero realizzarvi spazi di sosta o pertinenziali alle proprie attività, un valore unitario pari a 90 €/mq per un valore complessivo pari a € 54.000,00.

**B.8** I terreni ubicati in località Canneto in Torrente Aurora catastalmente censiti al **foglio di mappa 67**, aventi la seguente destinazione urbanistica.

- **particella 92** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona B2* (Aree urbane in via di completamento) e in parte nella *zona E1* (Aree agricole) e in *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici);
- **particella 93** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole);

La particella 92 ricade nel PTP in *zona RES* (Restauro paesistico areale con indicazione delle tipologie di detrattore da compatibilità (DP1-DP2) e in *zona TI* – tutela integrata del sistema ecologico naturale; la part. 93 invece, ricade in *zona MA1* – Mantenimento assetto passaggio agrario (zone cuscinetto Ambito di Tutela Vulcanologica); altro vincolo idrogeologico impone la distanza assoluta di ml 10,00 dal confine con la strada che è realizzata sul letto di quello che catastalmente è indicato come torrente aurora;



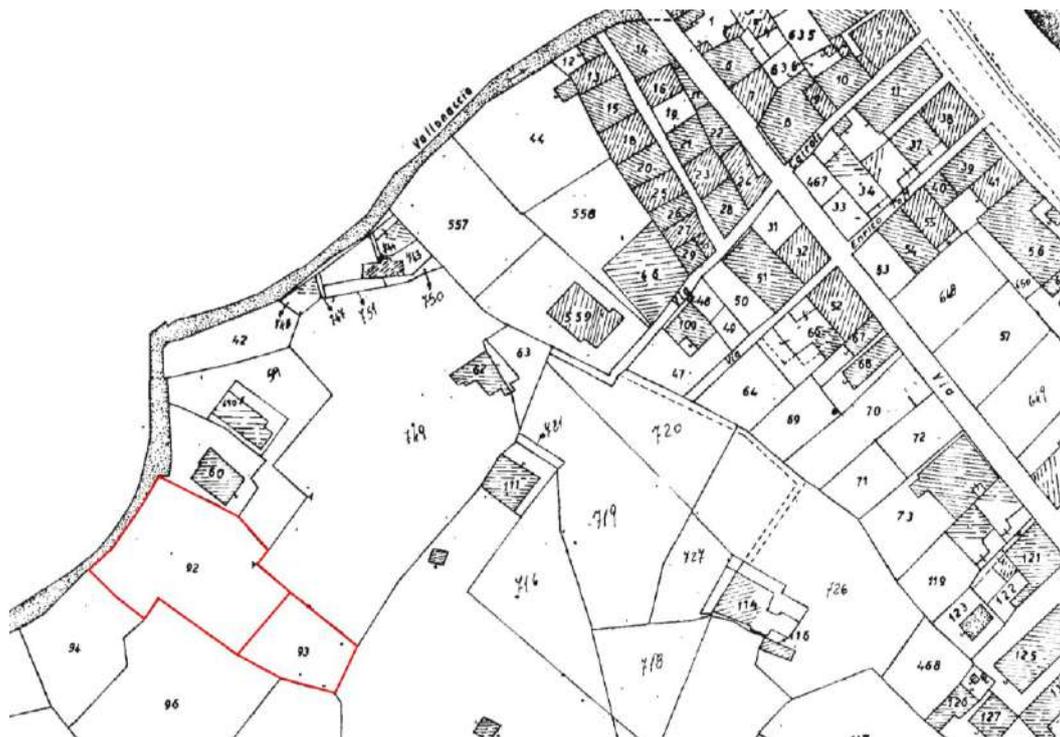


Fig. 22 - Stralcio del foglio di mappa 67 particelle 92-93

Per il lotto di superficie complessiva pari a 1.540 mq si assume come valore unitario pari a 50 €/mq per un valore complessivo in cifra tonda pari a € 77.000,00.

Si precisa che il lotto non è del tutto confinato e in più, sul confine sud sono presenti fabbricati che potrebbero sorgere in parte su tali particelle, ma tale circostanza sarebbe evidenziabile con precisione, soltanto con un adeguato rilievo topografico strumentale, quindi con aggravio di spese sulla procedura de quo e giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.





Entrambi i terreni ricadono nel PTP in zona MA1(Mantenimento assetto paesaggio agrario) e parti in altre zone, come Vincolo Idrogeologico e Limite di arretramento dal limite dei corsi d'acqua e delle incisioni per la part. 80; mentre per la part. 96, possiede porzione in Edificio catastale con pertinenza minore di 5000 mq e porzione a Vincolo Idrogeologico.

Per quanto concerne il terreno censito alla **particella 80** di superficie complessiva di 630 mq, con **Decreto n. 7 del 24 ottobre 2013** del Commissario Delegato per “l’Intervento integrato prioritario per le criticità dei centri abitati di Lipari e Vulcano: Energia, Dissalazione, Distribuzione, Depurazione, Restituzione”, nominato con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3738 del 5 febbraio 2009, **è stato espropriato in favore del Comune di Lipari.**

Per quanto riguarda il terreno censito alla particella 96, fabbricato rurale non visibile sui luoghi o per la fitta vegetazione spontanea o per perché totalmente diruto, di superficie complessiva pari a 360 mq, si può procedere alla formazione di lotto autonomo, e può attribuirsi un valore unitario di 70,00 €/mq si ottiene il valore di mercato pari a 25.200,00 €.

Di fatto, per quest’ultima particella andrebbe aggiornata la qualità da fabbricato rurale a terreno a meno di migliore indagine per verificare la presenza di fabbricati censibili quali unità collabenti.

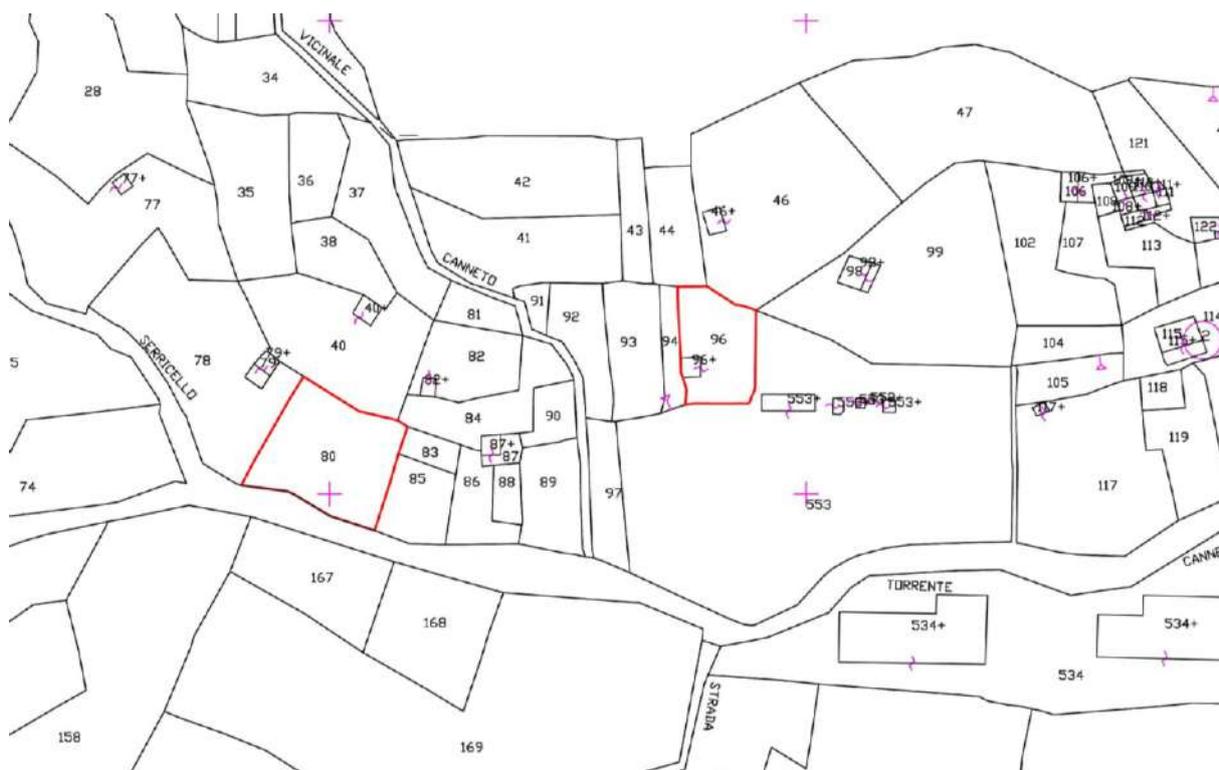


Fig. 24 - Stralcio del foglio di mappa 85 particelle 80-96



**B.11** Il terreno è individuato tra la via comunale Quattropani e la via Serrofico Acquacalda catastalmente censito al **fig. di mappa 3** che ha seguente destinazione urbanistica:

- **particella 290** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in parte in *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive) ed in parte in *zona TO5* – Tutela orientata diretta alla ricostruzione ambientale, entrambe con vincolo di inedificabilità assoluta;

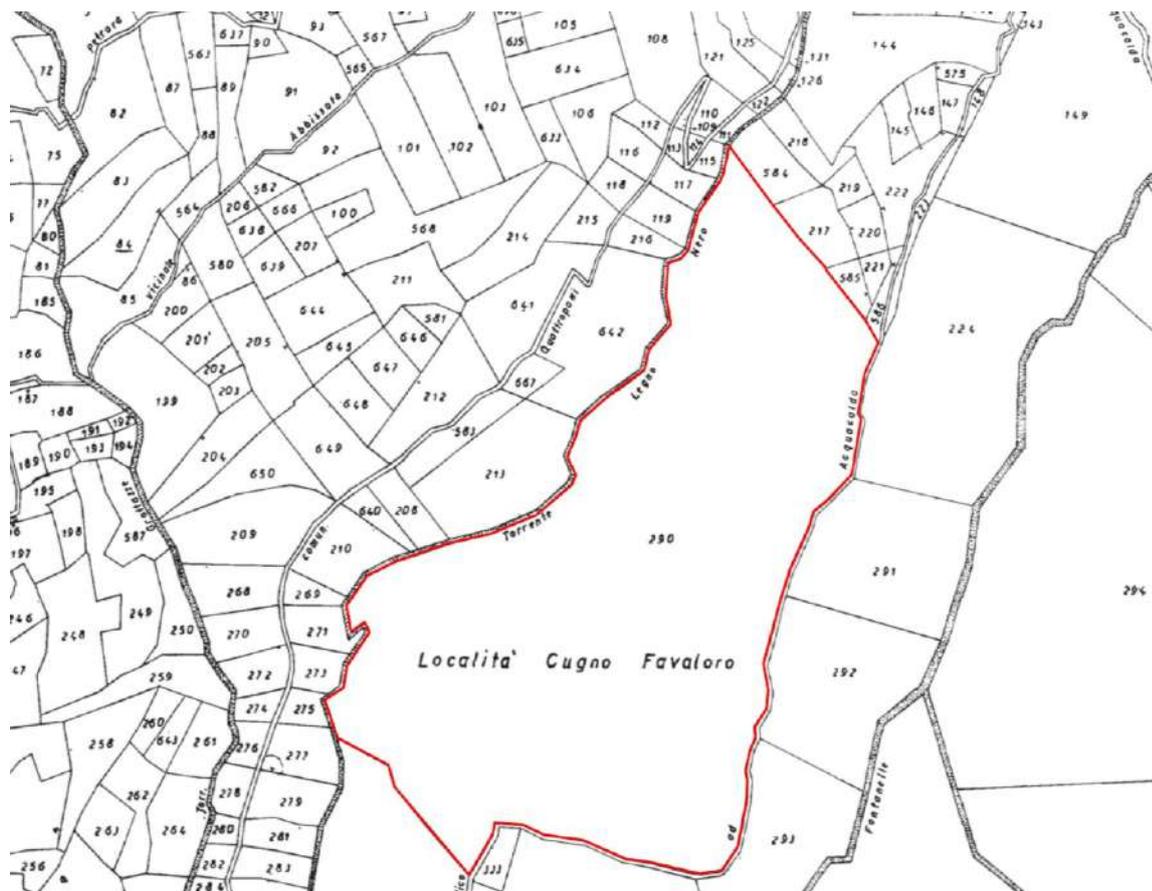


Fig. 25 - Stralcio del foglio di mappa 3 particella 290

Al lotto non è stato effettuato accesso poiché difficilmente raggiungibile con normali automobili e senza l'ausilio di persone che conoscono bene i luoghi.

Tenuto conto della superficie complessiva del lotto pari a 60.460 mq della morfologia accidentata dei terreni e della inaccessibilità carrabile, si assume come valore unitario pari a 5,00 €/mq per un valore complessivo pari a € 302.300,00.



**B.12** Il terreno è ubicato in località Tivoli catastalmente censito al **fg. di mappa 16 particella 25** con ha seguente destinazione urbanistica:

- ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole) e in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici), mentre nel PTP ricade in *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive) con vincolo di inedificabilità;

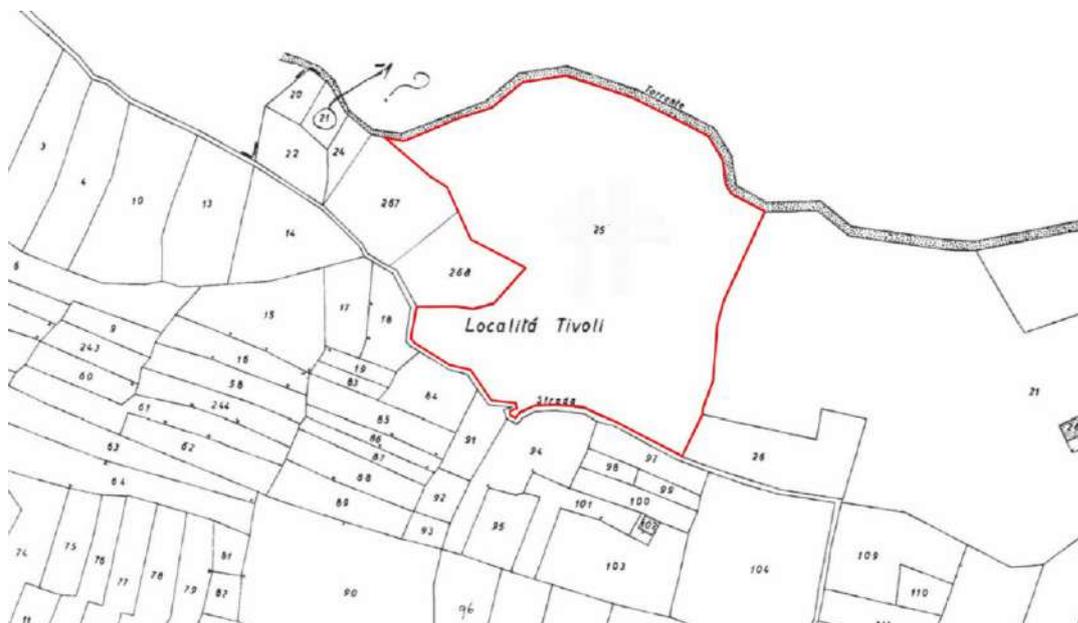


Fig. 26 - Stralcio del foglio di mappa 16 particella 25

Al lotto di terreno non si è effettuato accesso per la impraticabilità della strada di accesso alle normali automobili. Tenuto conto della superficie complessiva del lotto pari a 8.310 mq, della morfologia non particolarmente accidentata e della relativa accessibilità carrabile anche se da stradella in terra battuta, si assume un valore unitario pari a 15,00 €/mq per un valore complessivo paria a € 124.650,00.

**B.13** Un vasto fondo agricolo censito al **fg. di mappa 68**, è ubicato a Canneto dentro e si sviluppa a confine con vecchia strada vicinale Golia S. Vincenzo con la quale confina in parte. Si tratta di 12 particelle di cui due censite come fabbricati rurali. Essi hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 30-333** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1*(Aree agricole), in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici);
- **particelle 37-41-61-63-64-65-68-69-357** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1*(Aree agricole);
- **particella 62** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1*(Aree agricole), in parte nella *zona F2\_I* (Attrezzature e impianti);

le stesse particelle ricadono nel Piano Territoriale Paesistico delle Isole Eolie con la zonizzazione che si riporta di seguito:



- le **particelle 30-37-41-61-62-63-68-69-333** ricadono nel PTP in *zona MA1* (Mantenimento assetto paesaggio agrario) con divieto di nuove edificazioni;
- la **particella 64** ricade nel PTP in parte nella *zona MA1* (Mantenimento assetto paesaggio agrario) per 1.223,70 mq e in parte nella *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano) per 4.846,30 mq, quest'ultima con possibilità edificatoria anche se con i limiti della zona agricola;
- **particelle 65-357** ricadono nel PTP in *zona MO2* (Modificazione compatibile paesaggio periurbano ed extraurbano), anch'esse con suscettibilità edificatoria, anche se con i limiti della zona agricola, ma con vincolo di distanza cimiteriale;
- si evidenzia la presenza di fabbricati rurali individuati con la particella 61 e con la particella 63; la particella 61, ancora visibile sui luoghi allo stato di rudere è di circa mq 145; il fabbricato rurale di cui alla particella 33 non è invece visibile probabilmente perché totalmente diruto;

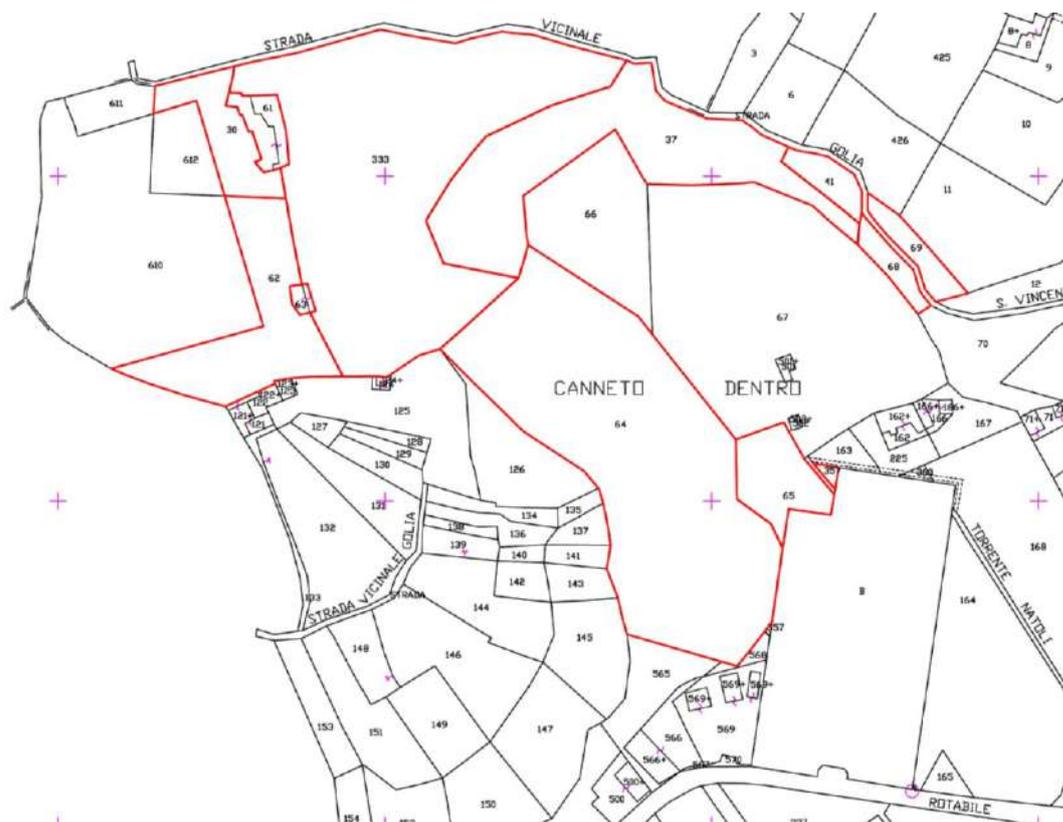


Fig. 27 - Stralcio del foglio di mappa 68 particelle 357-30-37-41-61-62-63-64-65-68-69-333

Tenuto conto della superficie complessiva del lotto pari a 19.216 mq, della buona accessibilità carrabile con strada di recente realizzazione a servizio di un serbatoio comunale di acqua, della morfologia particolarmente accidentata dei terreni si assume come valore unitario, per il fabbricato rurale suscettibile di ristrutturazione, di € 2.000,00 al mq per complessivi  $2.000,00 \times 145 \text{ mq} = € 290.000,00$ .



Pertanto, si ritiene che il valore attribuito al fabbricato tiene conto della pertinenza dei terreni sopra indicati, data la condizione e le caratteristiche degli stessi.

Prima della vendita andrebbe censito all'urbano quale unità collabente il fabbricato rurale di cui alla particella 61 e censito ai terreni con diversa qualità il fabbricato rurale di cui alla particella 63 non più esistente.

**B.14** Il fondo si diparte dalla strada comunale S. Margherita Corvo censito catastalmente al **foglio di mappa 64**, e su di esso insiste un fabbricato rurale totalmente diruto. Tali terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 258-285-331** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole);
- **particelle 337-370** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole), in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici);

Tutti i terreni ricadono nel PTP in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale).

Sulla particella 258 insiste la presenza di un fabbricato rurale.

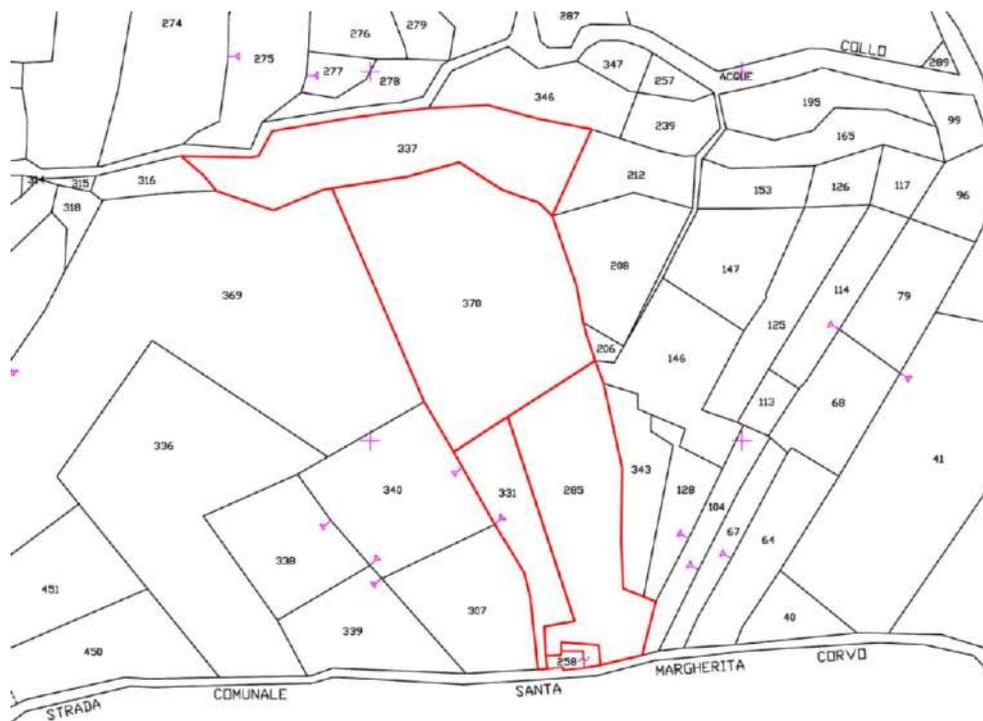


Fig. 28 - Stralcio del foglio di mappa 64 particelle 258-285-331-337-370

Tenuto conto dell'estensione del lotto pari a 7.460 mq si assume come valore unitario pari a 10,00 €/mq per un valore complessivo pari a circa 74.600,00 €.

Per quanto si attiene al fabbricato rurale identificato alla particella 258 ha una superficie di circa 42 mq ad un valore unitario di € 1.500,00 si stima un valore di mercato pari a circa 63.000,00.



L'intero lotto costituito dalle particelle di terreno 370, 337, 331 e 285 oltre al fabbricato rurale particella 258 può pertanto valutarsi in € 137.600,00. Occorre variazione catastale da fabbricato rurale a fabbricato diruto o unità collabente.

**B.15** Piccoli lotti di terreni ubicati in località Collo, censiti catastalmente al **foglio di mappa 65**, non confinanti tra loro, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particelle 246** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole);
- **particelle 249** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole), in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici);

Entrambi i terreni ricadono nel PTP in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostruzione ambientale) con vincolo di inedificabilità.

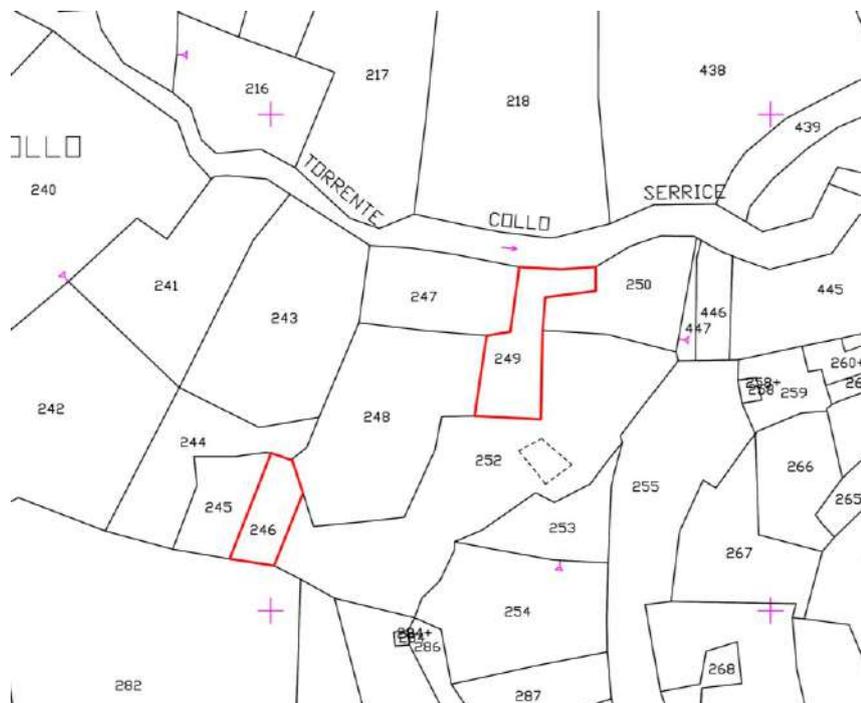


Fig. 29 - Stralcio del foglio di mappa 65 particelle 246-249

Tenuto conto della piccola estensione dei lotti rispettivamente di superficie pari a 180 mq e 330 mq, della forte acclività dei suoli e della apparente inaccessibilità, si assume come valore unitario pari 10,00 €/mq per un valore complessivo 1.800,00 € e 3.300,00 € rispettivamente. I lotti non sono stati raggiunti perché non è chiara la strada per raggiungerli.



## C- Fabbricati Vulcano

Per quanto concerne tali immobili, si rappresenta che al momento lo scrivente sta ancora effettuando numerose verifiche documentali, visto l'enorme numero di variazioni catastali e di proprietà intervenute nel tempo.

## D- Terreni Vulcano

**D.1** Un vasto fondo censito al **fg. di mappa 2**, è ubicato alla destra della strada Provinciale che conduce a Vulcanello. Si tratta 15 particelle censite ai terreni che hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Particella 271** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E1* (Aree agricole), in parte nella *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici) e in parte nella *zona E4* (Aree agricole boscate) ed è percorso da un sentiero naturalistico storico;
- **particelle 275-276-277-284** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E4* (Aree agricole boscate);
- **particella 272-273-278-279-280-281-282-283** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E4* (Aree agricole boscate), in parte sono percorsi da un sentiero naturalistico storico;
- **particelle 274-195** ricadono in parte nella *zona E4* (Aree agricole boscate) e in parte sono occupate dalla strada;

le stesse particelle hanno una diversa destinazione nel PTP, che si riporta di seguito:

- **particelle 272-273-275-276-277-278-279-281-195** ricadono nel PTP in *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive) sostanzialmente inedificabile;
- **particelle 274-28-282-283-284** ricadono nel PTP in parte nella *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive) e in parte nella *zona TO3* (Tutela orientata diretta alla fruizione termale terapeutica e ludica nonché alla fruizione sociale e di pubblica utilità del mare);
- **particella 271** ricade nel PTP in parte nella *zona MA3* (Mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche), in parte ricade nella *zona RES* (Restauro paesistico areale con indicazione delle tipologie di detrattore da compatibilità (DP1-DP2)), in parte nella *zona T1* (Tutela integrata del sistema ecologico naturale), in parte ricade nella *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive), in parte nella *zona TO3* (Tutela orientata diretta alla fruizione termale, terapeutica e ludica nonché alla fruizione sociale e di pubblica utilità del mare);

Sulla particella 274 a confine con la strada comunale è presente un manufatto in alluminio a copertura di un impianto di sollevamento acque chiare o reflue di cui si sconosce la titolarità.



Tenuto conto della notevole estensione del lotto di superficie complessiva pari a circa 244.360 mq, dei vincoli di inedificabilità e della buona accessibilità da strada comunale carrabile, si assume un valore unitario pari 5,00 €/mq per un valore complessivo 1.221.800,00 €. Il basso valore unitario nel caso in esame si giustifica con la notevole estensione del fondo e con la presenza di vincoli di inedificabilità, che lo rende commercialmente poco appetibile.



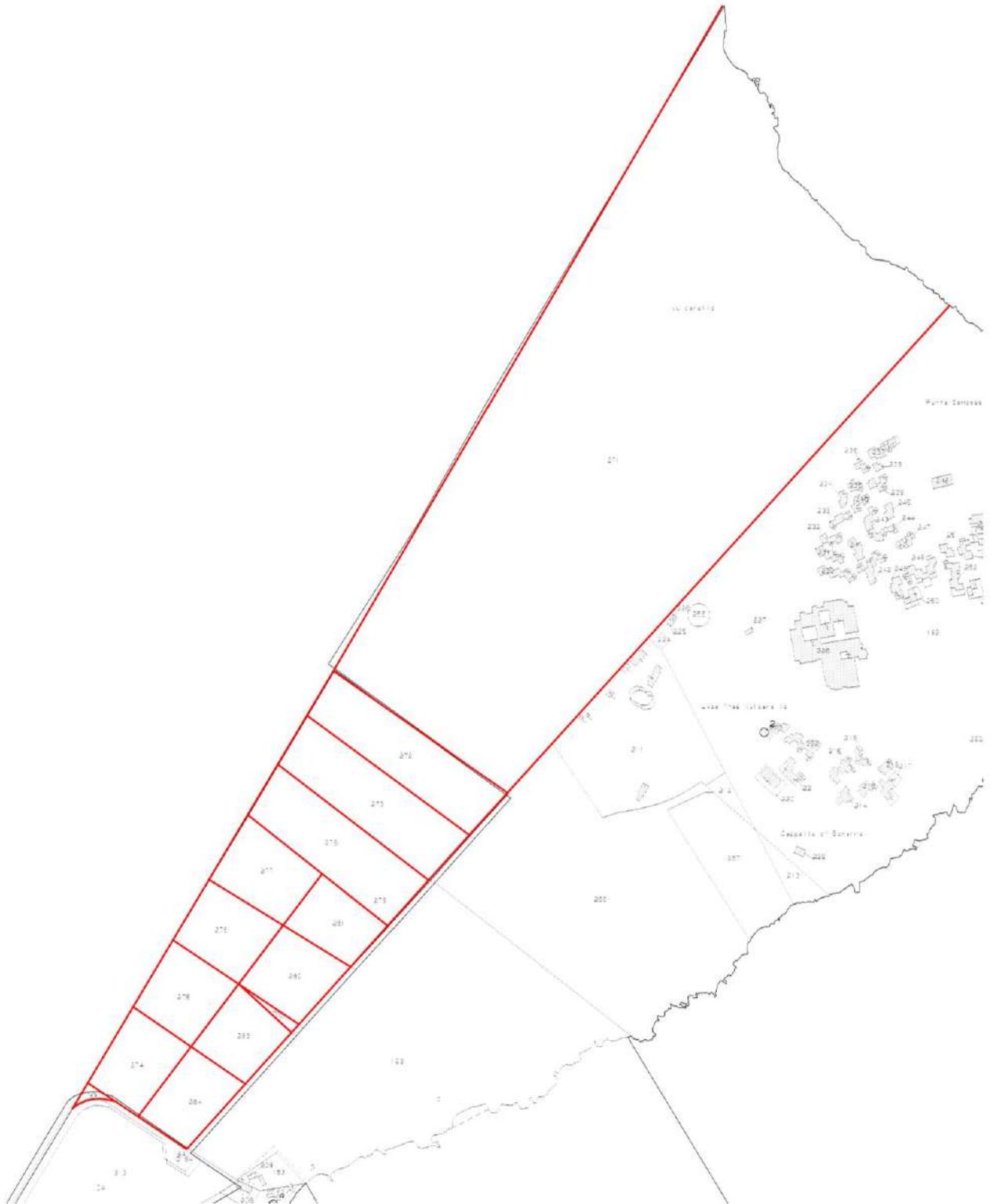
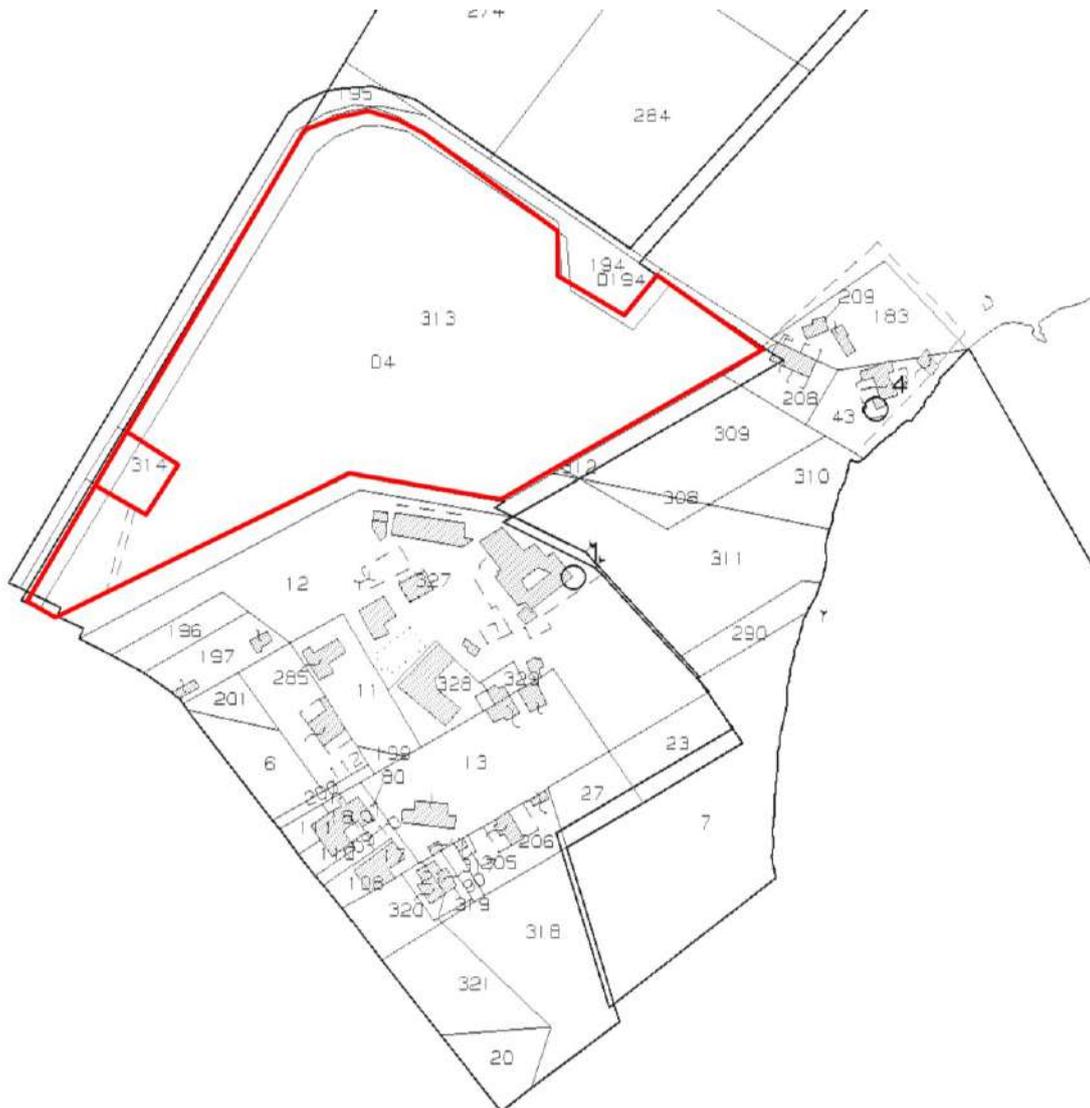


Fig. 30. Stralcio del fg di mappa 2 (sez. Vulcano) particelle 271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-195



**D.2** Il lotto censito al **fg. di mappa 2 particella ex 4** oggi è identificato con le nuove **particelle 313-314** a seguito di un frazionamento del 2014, dovuto ad un esproprio per pubblica utilità resosi necessario per la realizzazione di opere connesse al nuovo impianto di depurazione. Tali opere sono identificate con la particella 314; la rimanente porzione della particella ex 4 oggi è indentificata con la 313 era stata trasferita con atto antecedente al pignoramento immobiliare come da relazione del precedente CTU e del custode giudiziario.



*Fig. 31 - Stralcio del fg. di mappa 2 particelle 313-314 (ex 4)*



**D.3** Il terreno catastalmente censito al **fg. di mappa 6 particella 6** (Sez. Vulcano) ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E4* (Aree agricole boscate), mentre nel PTP ricade in *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con inedificabilità assoluta; esso risulta non facilmente accessibile se non attraversando per un breve tratto fondi di altra ditta sul lato Ovest; Tenuto conto dell'estensione del lotto di superficie complessiva pari a circa 21.320 mq, si assume come valore unitario pari 5,00 €/mq per un valore complessivo 106.600,00 €.

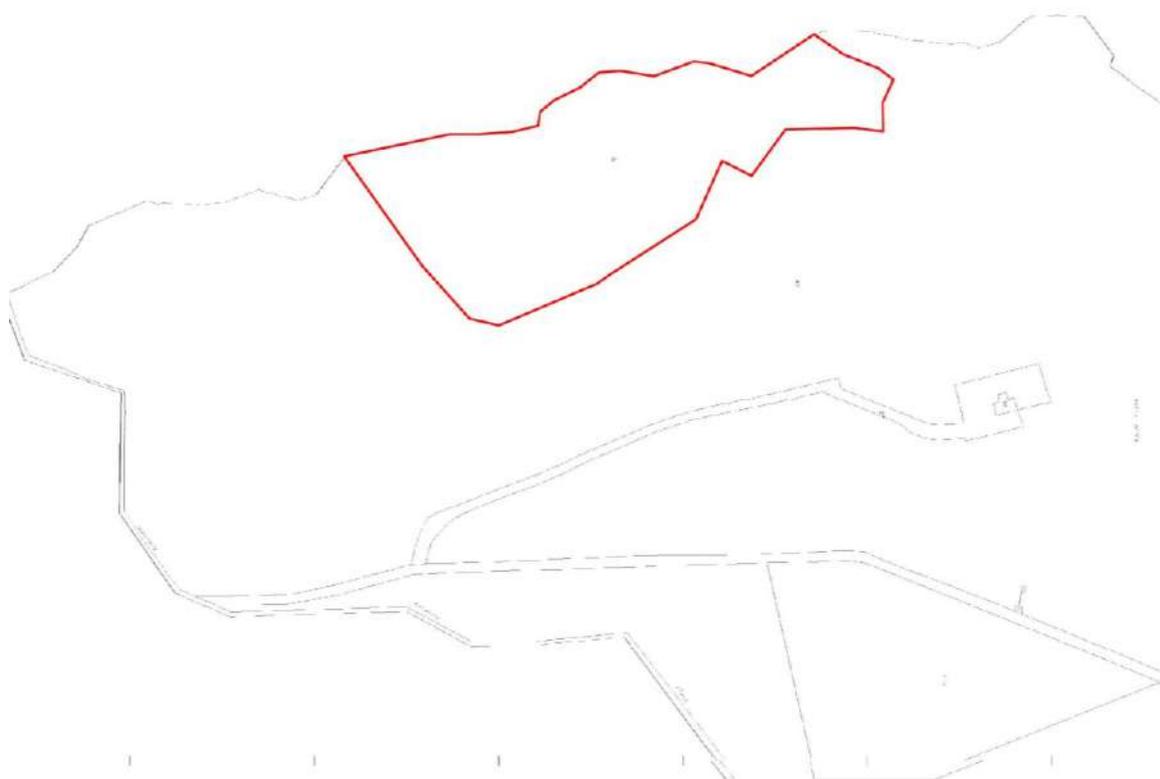


Fig. 33 - Stralcio del fg. di mappa 6 part. 6

**D.4** Un vasto fondo censito al **fg. di mappa 6**, è ubicato alla destra della strada Provinciale che conduce a Vulcano Piano. È costituito dalle seguenti particelle di terreno che hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Particelle 55-58** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E2* (Aree agricole per visite ed attività ludiche);
- **Particella 54** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona E2* (Aree agricole per visite ed attività ludiche), in parte nella *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto) e in parte nella *zona V3* (Aree verdi attrezzate per lo sport);



- **Particella 53** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona P* (Aree destinate a parcheggi), in parte nella *zona Aic* (Asili nido) e in parte nella *zona E2* (Aree agricole per visite ed attività ludiche);

Nel PTP le particelle ricadono in *zona MA2* (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato) con vincolo di inedificabilità;

Tenuto conto dell'estensione del lotto di superficie complessiva pari a circa 19.660 mq, si assume come valore unitario pari 10,00 €/mq per un valore complessivo 196.600,00 €.



Fig. 34 - Stralcio del fg. di mappa 6 part. 53-54-55-58

**D.5** Il fondo censito al **fg. di mappa 6**, ubicato tra la via Sotto Lentia e la strada provinciale che conduce a Vulcano Piano, è costituito dalle particelle **60-61-63-64-65** con la seguente destinazione urbanistica:

- ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto);
- nel PTP le particelle ricadono in *zona MA2* (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato) nella quale è vietata la nuova edificazione.

Dallo stato dei luoghi si evidenzia che le particelle 60-61 oggi risultano occupate dalla strada comunale Sotto Lentia, e la particella 65 è occupata quasi interamente dalla strada; pertanto è opportuno fare un rilievo con strumentazione topografica per avere contezza certa e precisa della superficie reale in possesso alla ditta. In questa prima fase la stima può essere svolta soltanto tenendo in considerazione le particelle 63-64 con una superficie complessiva di circa 6.900 mq per un valore unitario di 15,00 €/mq per un valore complessivo 103.500,00 €.

Il lotto in questione appare recintato e con accesso dalla strada comunale dotato di cancello carrabile. In atto è adibito a deposito di materiali e mezzi di costruzione. Sui luoghi non era presente nessuno per consentire l'accesso.



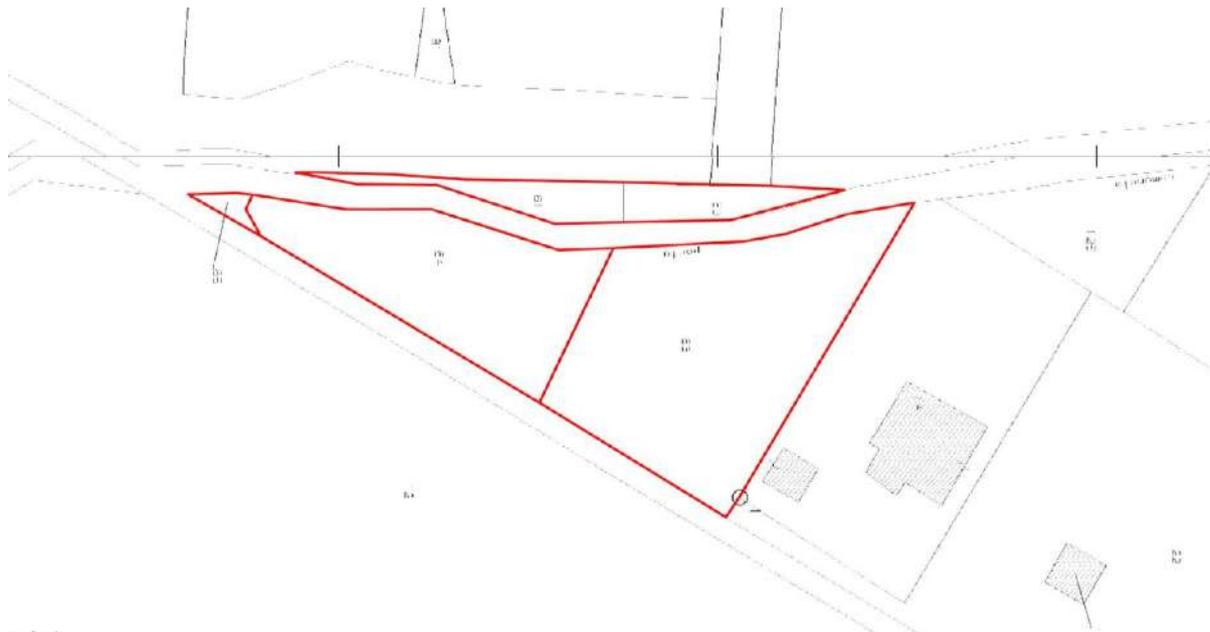


Fig. 35 - Stralcio del fg. di mappa 6 di Vulcano con individuazione delle particelle

**D.6** Il fondo di terreno censito al **fg. di mappa 6**, è accessibile dalla via Sotto lentia ed è costituito dalle seguenti particelle che hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Particella 81** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona Vs* (Aree verdi attrezzate per lo sport), in parte nella *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto); attualmente sul terreno vi è la presenza di un campo di calcio;
- **Particella 57** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella *zona Vs* (Aree verdi attrezzate per lo sport), in parte nella *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto);

Nel PTP le particelle ricadono in *zona MA2* (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato);

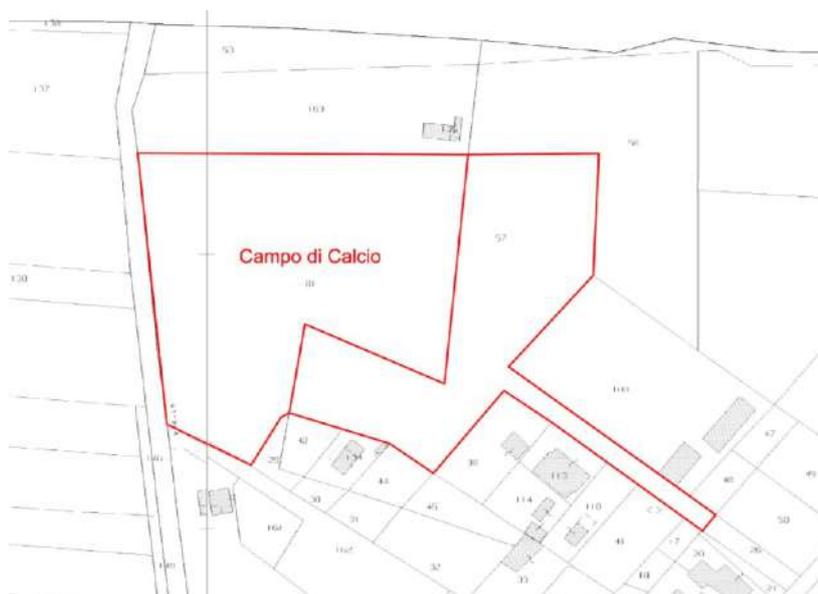


Fig. 36 - Stralcio fg di mappa 6 part. 57-81



L'intera particella 81 e porzione della particella 57 sono ben recintate e destinate a campo sportivo in terra battuta, con accesso dalla strada comunale che ad Ovest delimita il fondo. La porzione Est della particella 57 di circa mq 700 costituisce strada in terra battuta che sbocca sulla strada provinciale lato Est. Il campo sportivo, da colloqui avuti con gli uffici risulta concesso in locazione al Comune di Lipari, il quale accantona le somme a causa di un contenzioso in atto con la ██████████. Probabilmente il Comune sconosce la nullità dell'atto di vendita citato in precedenza.

Tenuto conto dell'estensione del lotto di superficie complessiva pari a circa 17.686 mq, si assume come valore unitario pari 15,00 €/mq per un valore complessivo 265.290,00 €.

**D.7** Il fondo di terreno censito al **fg. di mappa 6**, il cui accesso avviene attraverso una trasversa in sterrato della strada Provinciale; costituito da due particelle tra loro non confinante, che hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Particelle 32-45 e 41 (da verificare la 35 non più visibile in mappa ma presente in visura)** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto), mentre ne PTP ricadono in *zona MA2* (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato);



*Stralcio del fg. di mappa part. 32 - 45 e 41*

*Fig. 37 - Stralcio del fg. di mappa 6 di Vulcano con individuazione delle particelle*

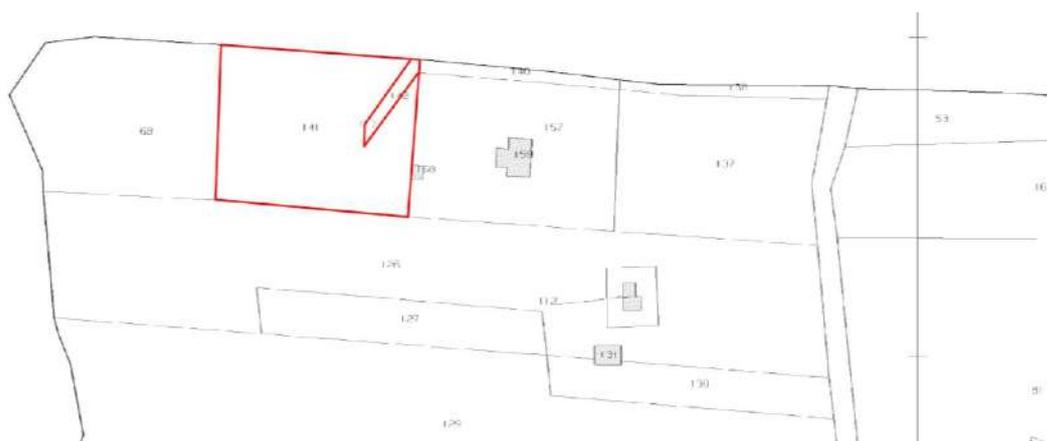
Il lotto costituito catastalmente dalle particelle 32 e 45 è fisicamente diviso in due fondi recintati e con cancello su strada carrabile in terra battuta che li costeggia sul lato sud. La divisione posta in direzione nord-sud suddivide le particelle in quattro porzioni che andrebbero individuate catastalmente prima della



vendita. Al Confine Nord-Est della particella 45 è presente un manufatto con copertura in lamiera. Sulla perizia del C.T.U. Cicero (tomo 1 pagina 95-96) il lotto viene indicato come in possesso del sig. ██████████ ██████████ che ha presentato istanza di C.E. in sanatoria di cui va inoltrata richiesta di visione e copia.

Il lotto costituito dalla particella 41 ha accesso da stradella in terra battuta che si sviluppa su porzione della particella 57 di cui al lotto D.6 descritto in precedenza; anche tale lotto risulta recintato ed occupato da manufatti e non è stato possibile accedervi o avere informazioni in loco sull'eventuale possessore; Si chiederà in Comune così come per le particelle precedenti, se esistono istanze di condono o istanze di autorizzazioni ordinarie, da chi sono state presentate ed a che titolo lo occupano, considerato che nella procedura molti beni pignorati erano stati venduti in precedenza ma mancavano le volture catastali;

**D.8** Il fondo di terreno censito al **fg. di mappa 6, particella ex 67** oggi è censita catastalmente con le **particelle 141-142**. Attualmente la **particella 141**, catastalmente intestata alla ditta ██████████ è presente un serbatoio idrico di proprietà del Comune probabilmente per ineseguita voltura, mentre la **particella 142** risulta di proprietà della ██████████ in quanto la particella è stata espropriata per la realizzazione di una stradella di servizio, giusta voltura del 22.10.2014;



*Stralcio del fg. di mappa 6 part. 141-142*

*Fig. 37 - Stralcio del fg. di mappa 6 di Vulcano con individuazione delle particelle*

Occorre richiedere al Comune di Lipari la eventuale documentazione dell'esproprio o della occupazione d'urgenza della sola particella 141, salvo che la presenza di opera pubblica non determini la impossibilità della vendita.



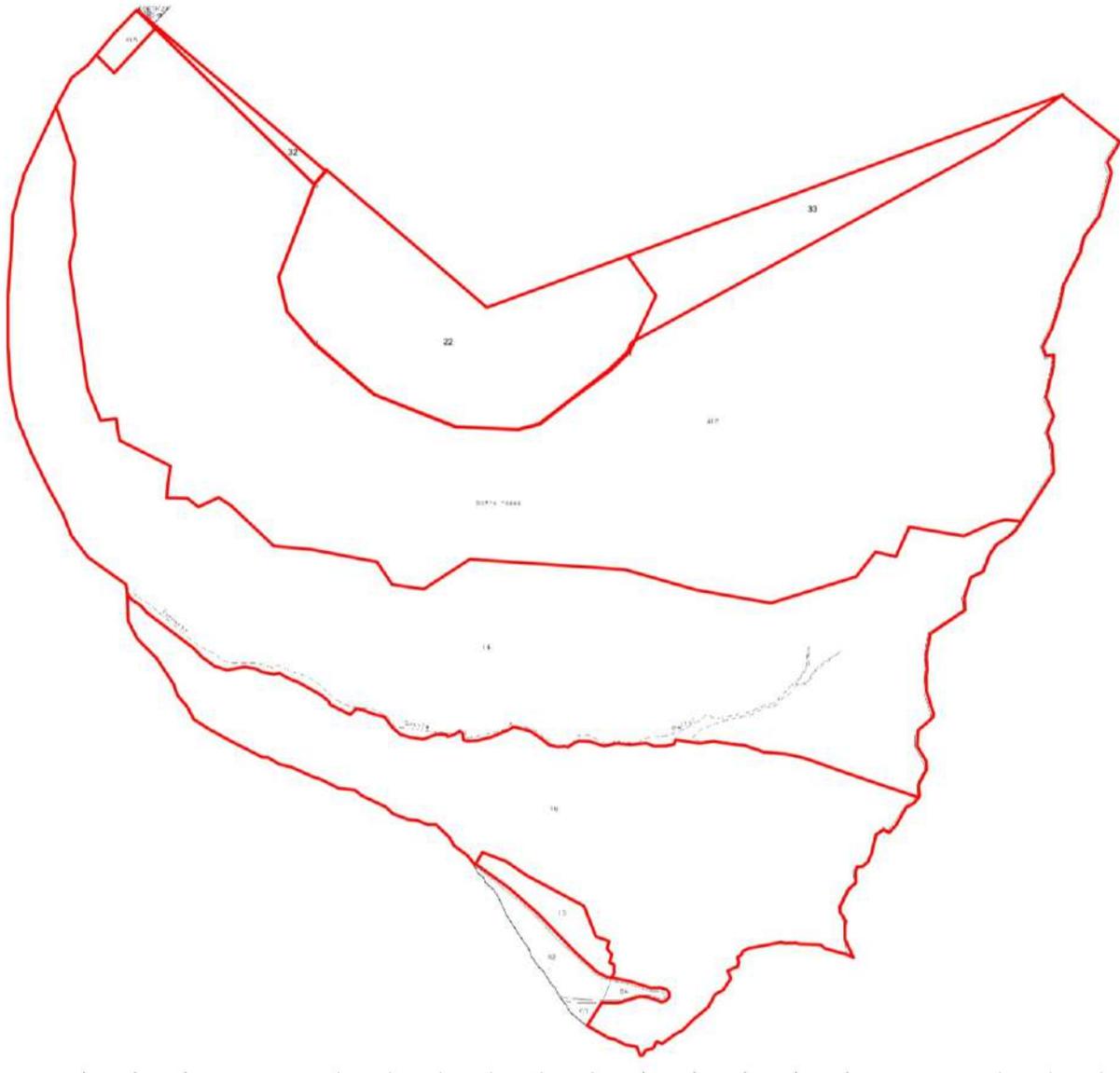
**D.9** Il fondo di terreno censito al **fg. di mappa 6** particelle **ex 71 e 72** oggi è identificato con le particelle **126-127-129-130** per una superficie complessiva di circa mq 20.255. Sono inoltre presenti tre immobili catastalmente censiti con le **particelle 112-132-133**. Si precisa che l'intero lotto comprendente i fabbricati è di proprietà della ditta [REDACTED] a seguito della sentenza di usucapione del tribunale di Barcellona P.G. del 09-12-2002. Non è stato possibile accedere ai fondi poiché nessuno era presente al momento del sopralluogo.



*Fig. 38 - Stralcio del fg. di mappa 6 particelle ex 71 e 72 (oggi 126-127-129-130 112-132-133)*



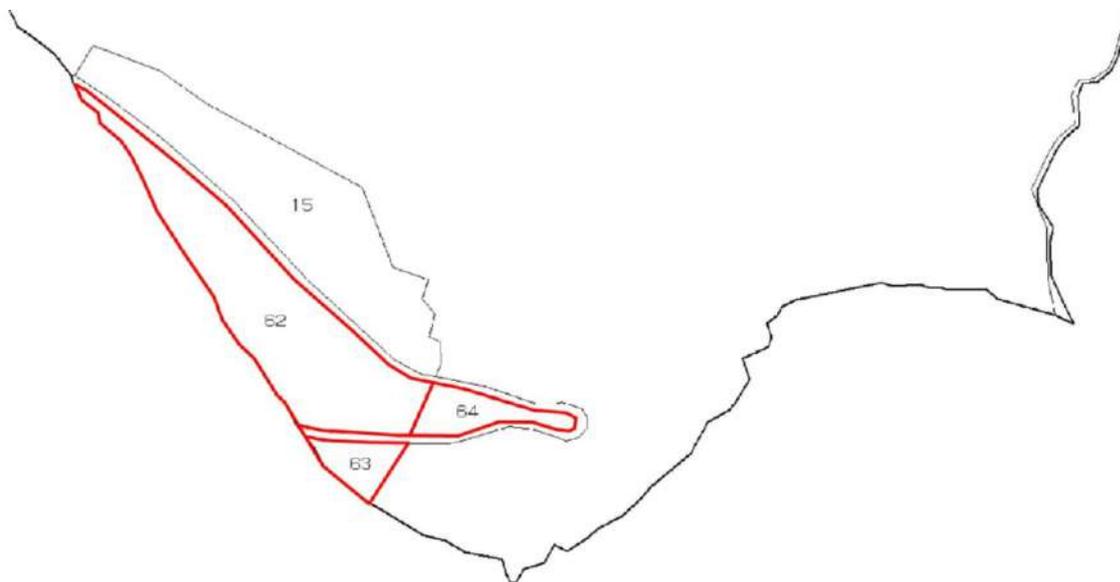
**D.10** I terreni censiti al **fg. di mappa 7** costituiscono le pendici del cratere vulcanico. La particella **ex 13** è oggi sono frazionata nelle particelle **417-418**; insieme ai terreni individuati con le particelle **14-15-16-32-33 e 22** definiscono l'intera vallata alle pendici del vulcano e parte dello stesso cratere vulcanico. Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in zona E1 (Aree agricole), mentre nel PTP ricadono in zona TO1 (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali), con vincolo di inedificabilità.



*Fig. 39 - Stralcio del foglio di mappa 7 part. 417-418-14-15-16-22-32-33*



I terreni censiti al **fg. di mappa 7 particelle 62-63-64** sono dislocati lungo la strada provinciale che porta a Vulcano Piano e Gelso. (vedi stralcio foglio di mappa). Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in zona E1 (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in zona TO1 (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con vincolo di inedificabilità.

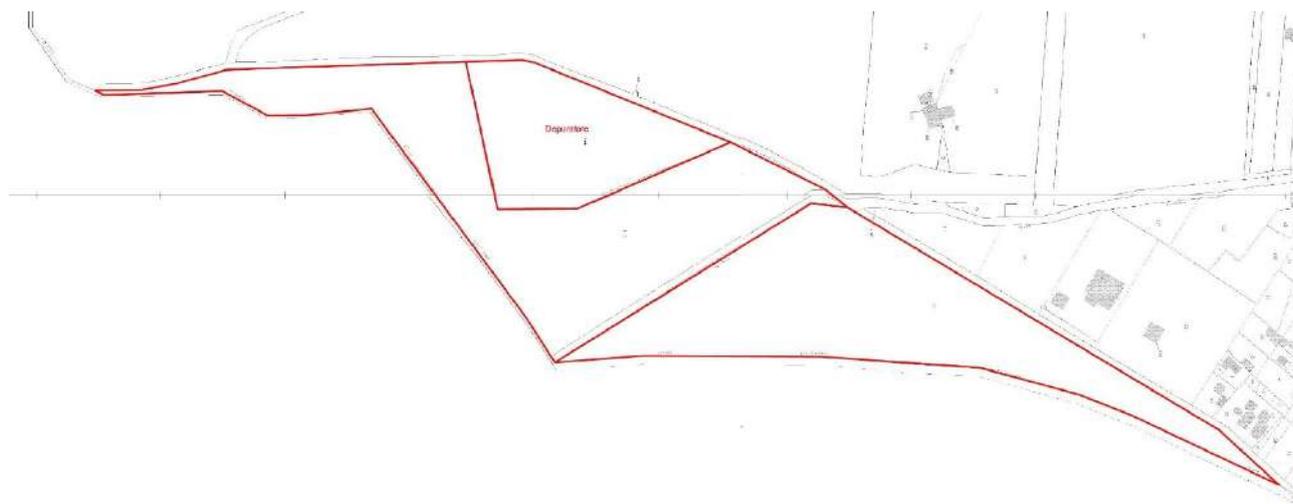


*Fig. 40 - Stralcio del foglio di mappa 7 particelle 62-63-64*



I terreni individuati dalle **particelle 12 e 13 del foglio 6** sono ubicati al di sotto della strada provinciale che conduce a Vulcano Piano, alle pendici del Cratere. Una porzione della **particella 13** è stata espropriata per pubblica utilità a seguito della realizzazione del depuratore ed è oggi identificata con la **particella 144**, la restante porzione di terreno è individuata con la nuova **particella 143**.

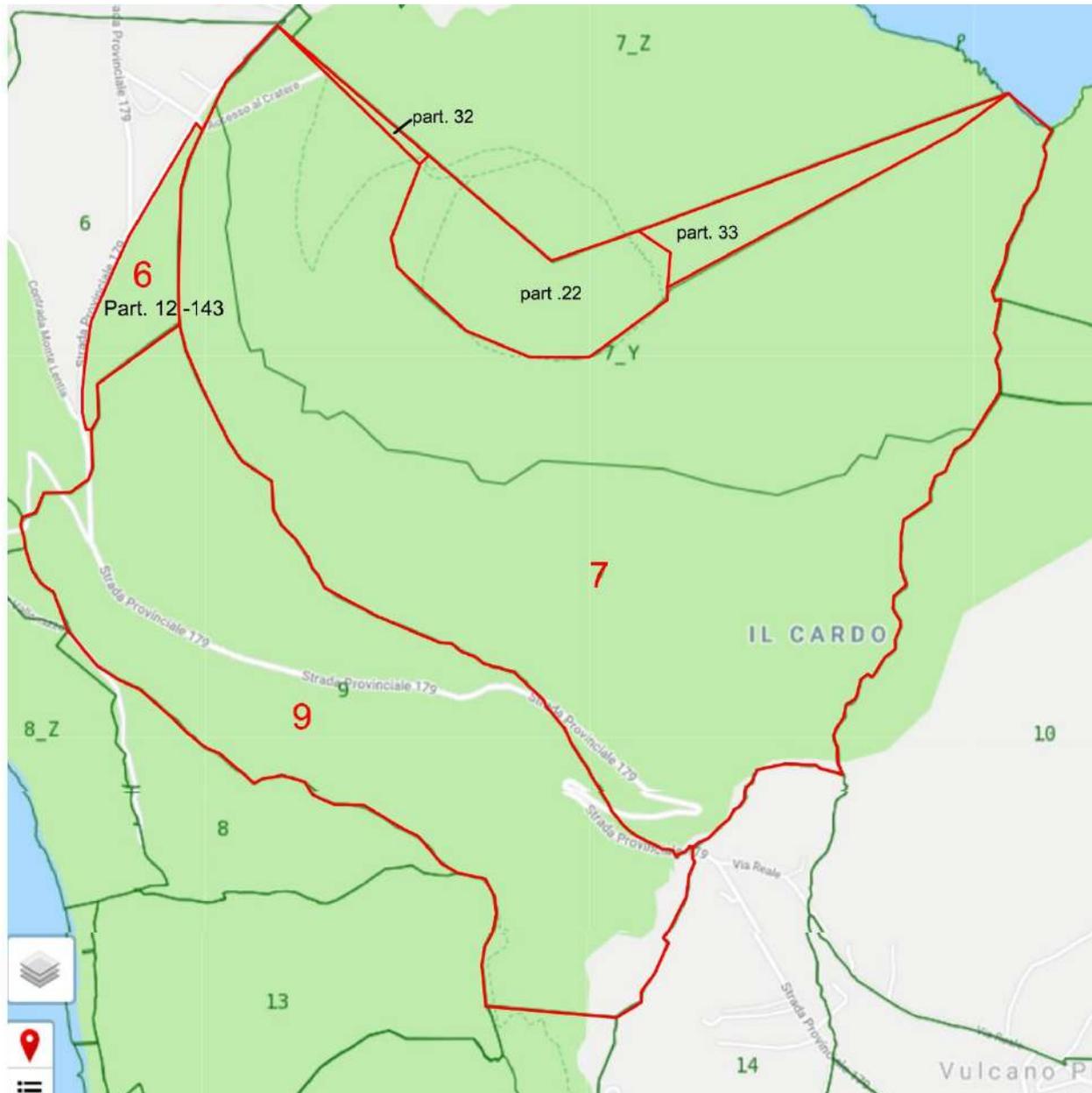
Entrambi i terreni ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E1* (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in *zona TO1* (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con inedificabilità assoluta;



*Fig. 32 - Stralcio del fg. di mappa 6 part. 12-ex:13(oggi 143-144)*



Poiché i terreni individuati catastalmente nei fogli di mappa 6 e 7 sono tutti confinanti tra loro, ricadendo in parte sulle pendici ed in parte nella vallata del vulcano e separati dalla strada provinciale che conduce alle Località Vulcano Piano e Gelso (vedi stralcio quadro unione fogli di mappa Vulcano), si procede ad una valutazione complessiva dei terreni, come costituenti un unico lotto.



*Stralcio del quadro unione dei fogli di mappa sez. Vulcano*

Il lotto di terreno costituito dalle particelle censite al **foglio di mappa 6, particelle 12 e 143**, ha superficie complessiva pari a circa 69.200 mq, mentre quello costituito dalle particelle censite al **foglio di mappa 7, con i numeri 417, 14, 15, 16, 22, 32, 33, 62, 63 e 64** ha superficie complessiva di circa 2.447.540,00 mq. Si assume un valore unitario pari a 1,50 €/mq per un valore complessivo di  $1,50 \text{ €/mq} \times 2.516.740 = \text{€ } 3.775.110,00$ . Il basso valore unitario è in tal caso legato alla enorme superficie del lotto, in gran parte



costituito dalle pendici e dalla base del vulcano, terreno arido ed improduttivo costituito principalmente da sabbia vulcanica, che lo rende poco appetibile commercialmente. (si ricorda che l'esproprio di porzione della ex particella 13 è stato indennizzato con € 1,65/mq).

Il lotto di terreno individuato con la particella 418, di complessivi mq 6.171, è in atto parzialmente occupato da un ricovero imbarcazioni, in possesso di terzi di cui si sconosce il titolo. Si ritiene pertanto di valutarlo separatamente, attribuendo allo stesso un valore unitario di €/mq 20,00 per complessive € 123.420,00. Prima della vendita occorrerebbe verificare a che titolo il fondo è occupato, considerato che nella procedura sono stati pignorati beni da tempo venduti dalla ██████

**D.11** Il fondo di terreno censito al **fg. di mappa 9** identificato con la **particella 2** ricade a valle della strada provinciale che conduce a Vulcano Piano mentre il resto dei terreni catastalmente individuati con

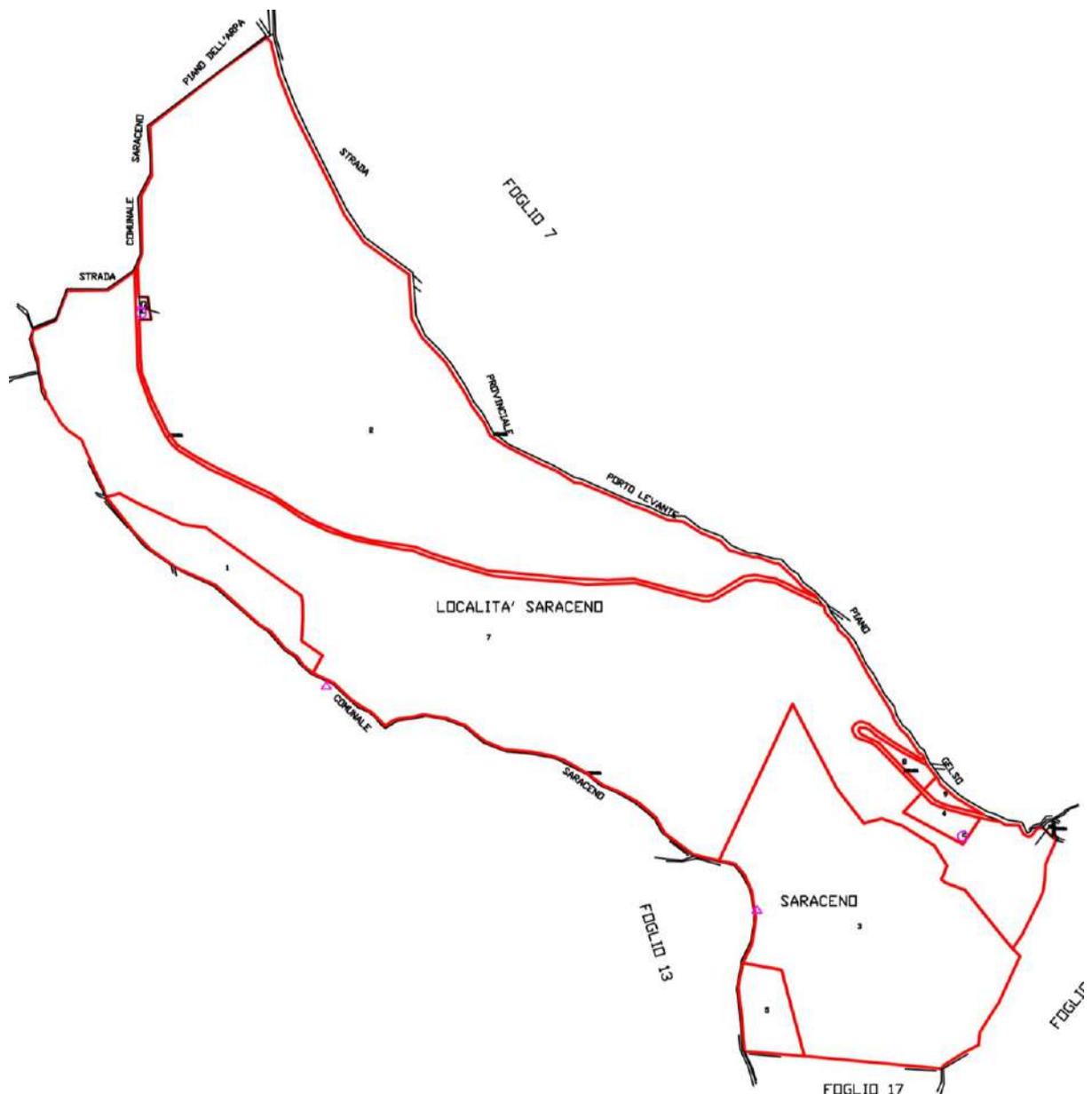


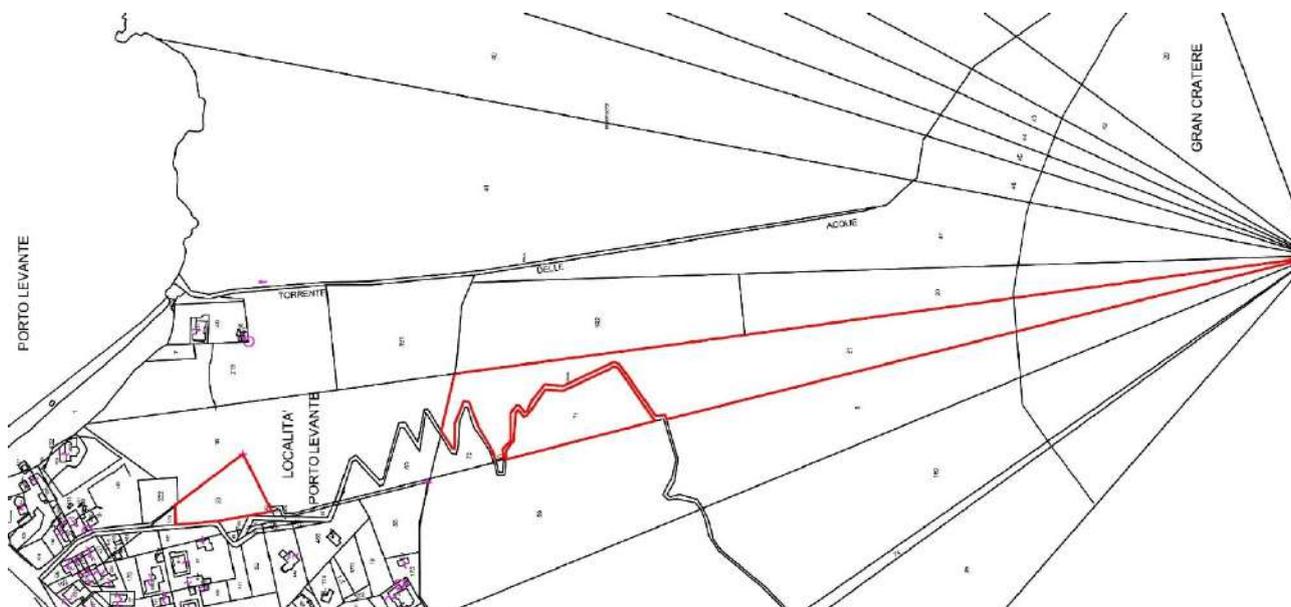
Fig. 41- Stralcio del fg. di mappa 9 part. 1-2-3-4-5-7-8-9



le **particelle 1-7-3-4-5-8-9** ricadono a monte della strada provinciale. Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in zona E1 (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in zona TO1 (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con inedificabilità assoluta.

L'intero lotto identificato al **foglio di mappa 9, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9** ha una superficie complessiva pari a 964.100 mq, e considerando un valore unitario pari ad €/mq 1,50, analogo al lotto precedente, si ottiene un valore complessivo di € 1.446.150,00.

**D.12** Il fondo di terreno censito al **foglio di mappa 7** identificato con le **particelle 21, 23 e 71** ricade lungo le pendici del Cratere e interessa in parte un vecchio sentiero comunale che conduce alla sommità del cratere (vedi stralcio di mappa). Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in zona E1 (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in zona TO1 (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con vincolo di inedificabilità assoluta;



*Fig. 42 - Stralcio del fg. di mappa 7 particelle 21-23-71*

La particella 23, più vicina alla strada provinciale in prossimità del porto risulta in parte occupata da un deposito di imbarcazioni ed in parte libera ed incolta; Le altre due particelle sono di difficile accesso poiché site sulle pendici del cratere, il vecchio sentiero comunale è appena visibile sulle foto aeree;

Per quanto riguarda la stima dei termini individuati precedentemente si individuano due lotti:

- lotto costituito dalle particelle 23 per una superficie complessiva di 2.305 mq, si assume come valore unitario 20,00 €/mq per un valore complessivo pari a 46.100,00 €;
- lotto costituito dalle particelle 21 e 71 per una superficie complessiva di 26.154 mq, si assume come valore unitario pari a 5,00 €/mq per un valore complessivo pari a 130.770,00 mq.



**D.13** Il fondo di terreno censito al **fig. di mappa 21** identificato con le **particelle 53-54-259-261-98**, di complessivi mq ricade in prossimità della strada comunale Punta d’Aria Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in zona E1 (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in zona TO3 (Tutela orientata diretta alla fruizione termale terapeutica e ludica nonché alla fruizione sociale e di pubblica utilità del mare) con vincolo di inedificabilità assoluta

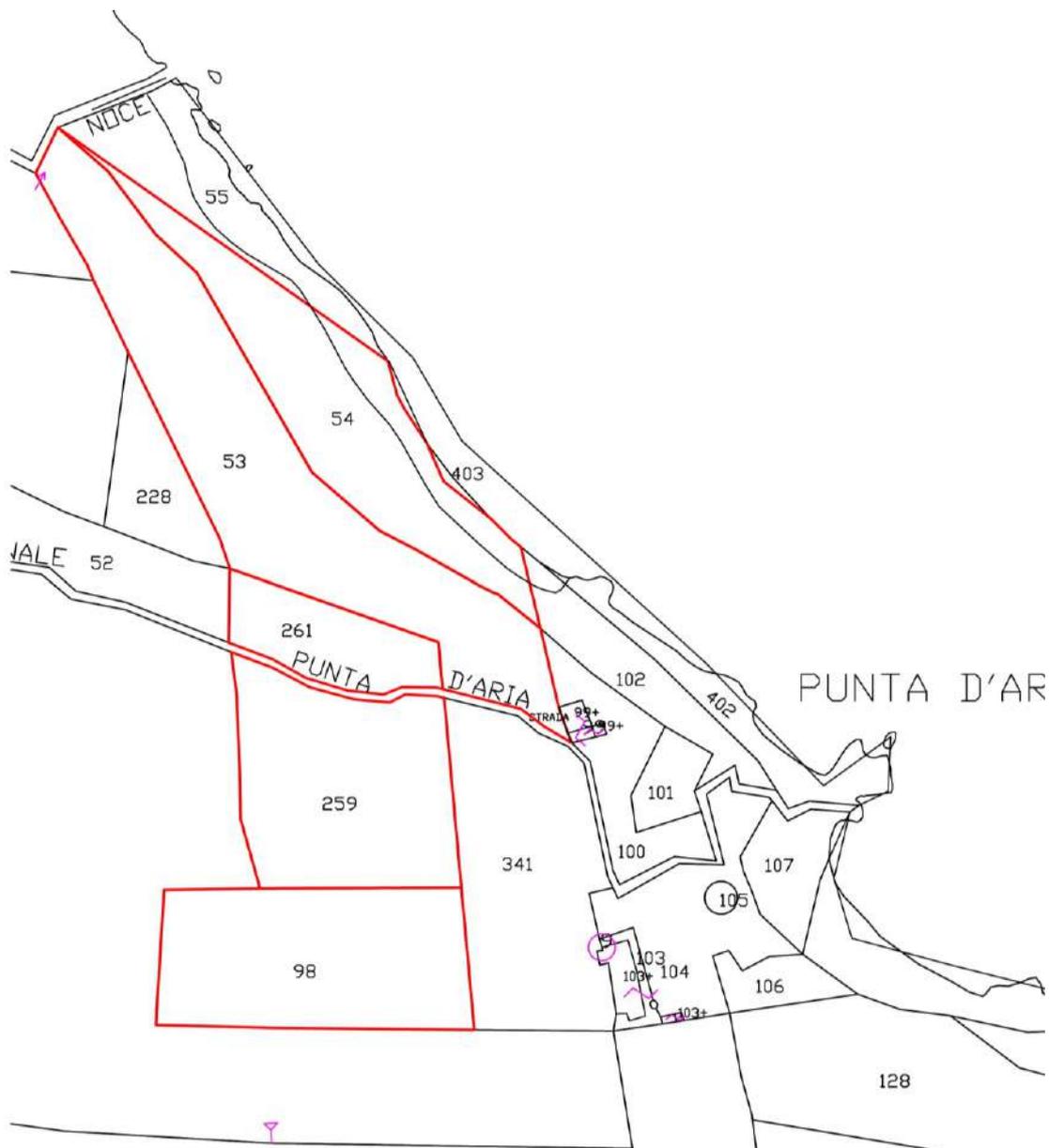


Fig. 43 - Stralcio del fg. di mappa 21 particelle 53-54-259-261-98

Per quanto riguarda la stima, considerata la superficie di circa 18.944 mq, assumendo come valore unitario congruo un importo pari 5,00 €/mq , si ottiene un valore complessivo di € 94.720,00.



## Gruppo A: fabbricati Lipari

Lotto	Fg. di mappa	Particelle			Valore di stima €	NOTE
		T	F	sub.		
A.1	98		490	6	ESCLUSO	
A.2	98		491	3	SOSPESA DAL G.E.	
A.3	98		614	10	€ 82.500,00	Da aggiornare planimetria cat.
A.4	98		403	1	€ 46.000,00	Si attende informatizzazione planimetrie cat.
			404	1	€ 60.000,00	
A.5	98		493	10	€ 40.500,00	Probabilmente escluso con ord. n. 9303/98 ?
A.6	98		289	2	€ 160.000,00	Pignorato per 1/2

## Gruppo B: terreni Lipari

Lotto	Fg. di mappa	Particelle			Valore di stima €	NOTE
		T	F	sub.		
B.1	91	193-464			€ 44.500,00	
B.2	91	122-123-124- 126-391	122 (fabb.rur) 125		€ 423.570,00	Tipo mappale e aggiornamento planimetria cat.
B.3	91	567-569			€ 222.240,00	
B.4	38	9-14-15-19-23- 24-25	fabb. rur (16-17- 22)		€ 416.950,00	
B.5	39	95-98-101-188			€ 79.365,00	
B.6	46	135			€ 89.400,00	
B.7	49	464			ESCLUSO	
		294			€ 54.000,00	
B.8	67	92-93			€ 77.000,00	Rilievi da effettuare
B.9	80	280			€ 68.550,00	
B.10	85	80			ESPROPRIO	
		96	fabb. Rurale		€ 25.200,00	Da variare all'urbano o fabb. diruto
B.11	3	290			€ 302.300,00	
B.12	16	25			€ 124.650,00	
B.13	68	30-37-41-61-62- 63-64-65-68-69- 333-357			€ 290.000,00	Aggiornamenti catastali necessari su fabb. rurali 61-63
B.14	64	258-285-331- 337-370	285 fabb. Rur		€ 137.600,00	Da variare all'urbano o fabb. diruto
B.15	65	246-249			€ 5.100,00	



## Gruppo D: terreni Vulcano

Lotto	Fg. di mappa	Particelle			Valore di stima €	NOTE
		T	F	sub.		
D.1	2	271-272-273- 274-275-276- 277-278-279- 280-281-282- 283-284-195			€ 1.221.800,00	La part. 195 potrebbe essere strada
D.2	2	313-314			ESCLUSO	Vendute prima del pignoramento
D.3	6	6			€ 106.600,00	
D.4	6	53-54-55-58			€ 196.600,00	
D.5	6	63-64			€ 103.500,00	60-61-65 probabilmente occupate da strada
D.6	6	81-57			€ 265.290,00	Porzione della part. 57 costituisce strada di uso pubblico in terra batuta
D.7	6	32-45			Da approfondire	Occupate da ignoti e con fabbricati
		41			Da approfondire	Occupate da ignoti e con fabbricati
D.8	6	141-142			ESCLUDERE ?	Sulla part. 141 insiste serbatoio comunale
D.9	6	ex 71-72			Sentenza di usucapione del 2002	Oggi individuate dalle part. 126-127-129-130 Terreni, 122-132-133 Fabbricati intestati a terzi
D.10	6	12-143			€ 3.775.110,00	
	7	417-14-15-16- 22-32-33-62-63- 64				
			418			€ 123.420,00
D.11	9	1-2-3-4-5-7-8-9			€ 1.446.150,00	
D.12	7	23			€ 46.100,00	Parzialmente occupata da un deposito a cielo aperto di imbarcazioni
		21-71			€ 130.077,00	
D.13	21	53-54-98-259- 261			€ 94.720,00	

