

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTI

Iscritto al n. 03/2014 del Reg Fall.

Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Rosa GRIPPO

Curatore Fallimentare: Ill.mo Avv. Romeo PALAMARA

C.T.U.: Dott. Ing. Giovanni Antonio Sindoni

Operazioni di inventario : gg. 14-20-22-24-29 lug., 04-26 ago., 26 sett. 2015

Termine Deposito : **23/02/2016** [giorni 150 (gg. 90 + proroga di gg. 60) dal completamento
delle operazioni di inventario (26/09/2015)]

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1) Premesse – Mandato – Accertamenti	pagg.2-50
2) Metodo di Stima	pag.51
3) Formazione dei Lotti	pag.51
4) Descrizione e stima dei Beni	pag.52
5) Riepilogo	pag.129

-ALLEGATI

- a) Conferimento Incarico e proroga concessa;
- b) Fotografie;
- c) Documenti catastali;
- d) Documentazione urbanistica, pratiche edilizie;
- e) documentazione notarile, ecc.

PREMESSE – MANDATO - ACCERTAMENTI

In adempimento all'incarico (**vedi allegato a.1**) conferito dal Curatore Fallimentare, Ill.mo Avv. Romeo Palamara, per la stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza del Fallimento e quindi per la redazione di apposita relazione di stima, il sottoscritto si appresta alla presente; nello stesso incarico il termine per il deposito veniva fissato in giorni 90 decorrenti dal completamento delle operazioni di inventario (avvenuto il 26/09/2015).

Di seguito su richiesta dal sottoscritto veniva concessa dal Curatore Fallimentare una proroga di giorni 60 del suddetto termine (**vedi allegato a.2** - nota del Curatore Fallimentare del 31/12/2015); quindi, il termine per il deposito diveniva giorno 23/02/2016.

In compagnia del Curatore fallimentare e degli altri intervenuti si sono eseguiti anzitutto gli accessi presso gli immobili in questione per le operazioni di inventario e precisamente n. 8 accessi (giorni 14-20-22-24-29 lug., 04-26 ago., 26 sett. 2015), di cui n.7 presso gli immobili ubicati nel comune di Lipari, isola di Lipari ed uno presso gli immobili ubicati nel comune di Buscemi (SR); le dette operazioni si completavano giorno 26/09/2015; contemporaneamente si visionavano e catalogavano i beni mobili ricadenti nel fallimento e si scattavano delle fotografie.

Inoltre, il sottoscritto, informato il Curatore fallimentare, effettuava sopralluoghi tecnici recandosi ulteriormente in compagnia del fallito presso gli immobili in Lipari e dopo presso gli immobili in Buscemi, prendendo misure, appunti e scattando fotografie, utili per l'elaborazione della presente e degli allegati.

Il sottoscritto si è pure attivato presso i pubblici uffici per l'esecuzione dei necessari adempimenti preliminari alla stima.

Sono stati effettuati i seguenti accertamenti (vedi allegati):

- catastali - uffici provinciali di Messina e Siracusa (copie di mappe, planimetrie e visure degli immobili in oggetto, ispezione ipotecaria con note di trascrizione di alcuni atti in Siracusa);
- urbanistici presso il Comune di Lipari (ufficio tecnico, assunte informazioni in merito alla destinazione urbanistica dei terreni);
- urbanistici presso il Comune di Lipari (ufficio tecnico, assunte informazioni e documentazione in merito a pratiche edilizie);
- urbanistici presso il Comune di Lipari (ufficio tecnico settore condono edilizio, assunte informazioni e copie in merito alle pratiche pendenti);
- notarili (Dott.ssa Rossana Calvanico Notaio in Palazzolo Acreide e Archivio Notarile di Siracusa, per copia di alcuni atti di provenienza);
- presso il fallito e presso studio tecnico di professionista già incaricato in passato dallo stesso quale progettista (acquisite informazioni e documentazione in merito ad alcune pratiche edilizie ed atti di provenienza).

I sopralluoghi e i diversi accessi presso i pubblici uffici sono stati effettuati in Lipari nei giorni 4-5-7-12 novembre 2015 e 5 gennaio 2016, oltre che in Buscemi (SR); sono state effettuate anche indagini per via telematica .

Si hanno **Beni immobili** ricadenti nel fallimento, così come indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento - con atto trascritto a Messina in data 28/07/2014 ai nn. 17709/13136 (vedi allegato) - **ubicati nel Comune di Lipari, isola di Lipari :**

1. Beni immobili della società per intero (vedi anche visure catastali allegate)

Immo bile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria qualità	cl.	Consi- stenza	Superf. Cata- stale mq.	Red. €	Indirizzo/ Dati derivanti da	note
1	garage	69	581	36	C/6	1	19 mq	19	98,13	Via torrente bocchetta piano S1	<u>SI (1)</u> vedi a tergo
2	terreno	69	19					290			<u>SI (1)</u>
3	terreno	69	493		Seminativo	1		90	0,19	impianto	<u>SI (1)</u>
4	terreno	111	376		vigneto	4		740	1,91		
5	terreno	111	446		seminativo	4		2111	1,31		
6	terreno	111	709		seminativo	4		59	0,04		
7	terreno	111	710		seminativo	4		2466	1,53		
8	terreno	19	497		vigneto	3		2432	12,56		<u>SI (2)</u>
9	terreno	19	509		Semin. Arbor.	3		94	0,27		
10	terreno	19	516		vigneto	3		13	0,07		
11	terreno	111	877		seminativo	3		678	0,63		
12	terreno	111	374		seminativo	4		230	0,14		
13	terreno	111	445		vigneto	4		3660	9,45		
14	terreno	111	448		seminativo	4		3950	2,45		
15	terreno	111	711		seminativo	4		951	0,59		

2. Beni immobili della società per la quota di 1/2 (vedi anche visure catastali allegate)

Immo bile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/ qualità	cl.	Consi- stenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	terreno	19	505		vigneto	3		58	0,30		
2	terreno	19	513		Sem. arb.	3		3	0,01		

3. Beni immobili della società per la quota di 2/4 (vedi anche visure catastali allegate)

Immobile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	terreno	19	502		vigneto	3		3	0,02		
2	terreno	19	506		vigneto	3		33	0,17		
3	terreno	19	508		Sem. arb.	3		83	0,24		
4	terreno	19	511		Sem. arb.	3		22	0,06		
5	terreno	19	515		vigneto	3		91	0,47		

4. Beni immobili personali del [REDACTED] (vedi anche visure catastali allegate)

Immobile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	Abitazione di tipo civile	32	244		A/2	2	5,5 vani	121 112 escluse aree scoperte	298,25	Via Aria Morta piano S1-T	
2	Deposito	32	318		C/2	2	92 mq.	109	650,94	Via Aria Morta piano T	
3	terreno	35	228		vigneto	3		345	1,78		
4	terreno	32	90		seminativo	3		390	0,36		

5. Beni immobili personali del [REDACTED] la quota di 2/12 (vedi anche visure catastali)

Immobile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	Abitazione di tipo civile	32	164		A/2	6	6,5 vani	182 163 escluse aree scoperte	704,96	Ctd. Aria Morta piano S1-T	
2	Unità collabenti	32	464		F2					Ctd. Aria Morta piano T	
3	terreno	35	75		pascolo	1		660	0,34		
4	terreno	32	461		seminativo	2		192	0,35		

6. Beni immobili de
(vedi anche visur

Immobilabile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	Abitazione di tipo civile	88	405	44	A/2	7	6 vani	89 87 escluse aree scoperte	759,19	Corso Vitt. Emanuele piano 2 int.2 sc.B	
2	Unità in corso di costruzione	30	263	1	F3					Ctd. Aria Morta piano T.	
3	Abitazione	30	263	2	A/4	2	3 vani	78 70 escluse aree scoperte	151,84	Ctd. Aria Morta piano T.	
4	Unità in corso di costruzione	30	296		F3					Ctd. Aria Morta piano T.	
5	Area Urbana	30	271		F1			5159 4912 al catasto terreni		Via Aria Morta snc	<u>SI</u> (3) (4)
6	Abitazione	30	68	1	A/2	3	2,5vani	55 42 escluse aree scoperte	161,39	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4)
7	Abitazione	30	68	2	A/2	4	4vani	100 84 escluse aree scoperte	309,87	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
8	Abitazione	30	226	1	A/2	5	3vani	56 43 escluse aree scoperte	278,89	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4)
9	Abitazione	30	226	2	A/2	6	4vani	100 85 escluse aree scoperte	433,82	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
10	Abitazione	30	270	1	A/2	5	3vani	74 60 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4)
11	Abitazione	30	270	2	A/2	6	4vani	96 80 escluse aree scoperte	433,82	Ctd. Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
12	Abitazione	30	274	3	A/2	5	7vani	111 102 escluse aree scoperte	650,74	Via Aria Morta snc piano S1-T	<u>Si</u> (4) (5)
13	Abitazione	30	274	4	A/2	5	2,5vani	58 52 escluse aree scoperte	232,41	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> (4) (5)
14	Abitazione	30	274	5	A/2	5	3vani	58 49 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> (4) (5)
15	Abitazione	30	274	6	A/2	5	3vani	57 50 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> (4) (5)
16	Abitazione	30	274	7	A/2	5	3 vani	55 50 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>si</u> (4) (5) (9)

Immobilien n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
17	Abitazione	30	274	8	A/2	5	3vani	59 51 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano 1	<u>Si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u>
18	terreno	30	65		vigneto	3		2548	13,16		
19	terreno	30	290		vigneto	3		28	0,14		
20	terreno	30	317		vigneto	3		1780	9,19		
21	terreno	30	408		vigneto	3		297	1,53		
22	terreno	30	410		vigneto	3		27	0,14		
23	terreno	30	63		vigneto	3		3670	18,95		
24	terreno	30	207		seminativo	3		50	0,05		
25	terreno	30	285		vigneto	3		5	0,03		
26	terreno	30	202		vigneto	3		2180	11,26		
27	terreno	30	206		vigneto	3		1910	9,86		
28	terreno	30	295		seminativo	3		4155	3,86		
29	terreno	30	279		vigneto	3		41	0,21		<u>Si</u> <u>(4)</u>
30	terreno	30	415		vigneto	3		74	0,38		<u>Si</u> <u>(4)</u>
31	Catasto terreni	30	409		Ente urbano			216			<u>Si</u> <u>(6)</u>
32	Catasto terreni	30	414		Ente urbano			191			<u>Si</u> <u>(7)</u>
33	Catasto terreni	30	417		Ente Urbano			18			<u>Si</u> <u>(8)</u>
34	terreno	30	233		vigneto	3		432	2,23		
35	Catasto terreni	93	40		Fabb. rurale			150			
36	terreno	93	41		Agrumeto	U		460	5,58		
37	terreno	93	42		Seminativo	3		1270	1,18		
38	terreno	93	39		Semin. arb.	3		3320	9,43		

7. Beni immobili personali dell [redacted] quota di 1/24
(vedi anche visure catastali a [redacted])

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categor ia/ qualità	cl .	Consi- stenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo/ Dati derivanti da	note
1	terreno	35	259		Vigneto	3		265	1,37		
2	terreno	56	215		Pasc. Cesp.	1		130	0,02		
3	terreno	56	326		Seminati vo	2		1710	3,09		
4	terreno	78	129		Seminati vo	4		1000	0,62		
5	terreno	89	175		Semin. Arb.	3		260	0,74		
6	terreno	89	113		Seminati vo	3		1002	0,93		

Annotazioni :

- (1) [redacted] realtà non ha alcun bene in questo sito (Canneto); trattasi invece di uno spazio comune di manovra condominiale, pure confinante con accessi ad altri locali/parcheggi adiacenti, censito per errore in catasto. Per quanto riguarda i terreni sono inesistenti, in quanto costituiscono il sedime del fabbricato a suo tempo ivi realizzato censito alla particella 581. Quindi, questi 3 immobili (1.1, 1.2, 1.3 della nota di trascrizione) si escludono dalla stima.
- (2) : su porzione di questo terreno è edificato un fabbricato per cui è pendente una pratica di condono edilizia.
- (3) : Area urbana riportata in visura al catasto fabbricati con una consistenza di 5159 mq. come da tipo mappale n.9444 del 14/1/2002; di seguito con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 la particella è stata modificata assumendo una superficie attuale pari a 4912 mq. come da visura al catasto terreni, ma poi non aggiornata ai fabbricati.
- (4) Risulta intestata in catasto su [redacted] senza indicare il regime di comunione legale con la moglie.
- (5) Nella particella n.274 oltre ai subalterni censiti rientrano altri locali allo

stato rustico, inseriti in mappa catastale con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificati sulla scorta di C.E. in variante n.65/2011

- (6) Su parte della particella n.409 insiste un fabbricato, inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificato sulla scorta di C.E. in variante n.65/2011. Risulta ancora al catasto terreni quale ente urbano, non essendo stata presentata la pratica di accatastamento all'urbano.
- (7) Su parte della particella n.414 insiste un fabbricato, inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificato sulla scorta di C.E. in variante n.65/2011. Risulta ancora al catasto terreni quale ente urbano, non essendo stata presentata la pratica di accatastamento all'urbano.
- (8) Trattasi di porzione di terreno limitrofa al fabbricato, inserita in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013. Risulta al catasto terreni quale ente urbano.
- (9) In visura catastale e nella nota di trascrizione, l'indicazione del piano è errata.
- (10) Nelle particelle nn. 68, 226, 270, l'intervento edificatorio in ampliamento realizzato sulla scorta della C.E. in variante n.65/2011, risulta inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013, ma non risulta accatastato all'urbano.

Si hanno **Beni immobili** ricadenti nel fallimento, così come indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento - con atto trascritto a Siracusa in data 11/08/2014 ai nn. 13023/9270 (vedi allegato) - **ubicati nel Comune di Buscemi :**

1. Beni immobili dell' [redacted]
(vedi anche visure [redacted])

Imm obile n.	Natura catastal e	Fg.	Par.	ia	stenza	Catastale mq.	€	note
1	Magazzi ni e locali di deposito	19	783	C/2	1	15 mq	Totale 21 41,06	Via Aretusa n.3 piano S. <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
2	Magazzi ni e locali di deposito	19	885	2 C/2	1	24 mq	Totale 31 65,69	Via Cialdini n.41 piano T <u>Si (1)</u>
3	Abitazio ne di tipo rurale	19	826	1 A/6	2	1,5 vani	53 50 escluse aree scoperte 37,96	Via Cialdini n.46 piano T-1 Aggr affata con part. 833 <u>Si (1)</u>
4	Magazzi ni e locali di deposito	19	822	1 C/2	1	18 mq	23 49,27	Via Cialdini n.58 piano T <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
5	Magazzi ni e locali di deposito	19	826	3 C/2	1	24 mq	30 65,69	Via Cristoforo Colombo, 1- piano T <u>Si (1)</u>
6	Stalle, scuderie, rimesse, autorim.	19	217	2 C/6	1	32 mq	33 71,06	Via Fontana n.2 - piano T <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
7	Magazzi ni e locali di deposito	19	815	C/2	1	18 mq	49,27	Via Fontana n.2 piano T. <u>Si (1)</u>
8	Magazzi ni e locali di deposito	19	885	1 C/2	1	30mq	52 82,12	Via Generale Cantore, 2 pianoT <u>Si (1)</u>
9	Abitazio ne di tipo rurale	19	789	A/6	1	1,5vani	27 32,54	Via Luigi Rizzo, 26 piano T. <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
10	Abitazio ne di tipo rurale	19	834	A/6	2	1,5 vani	84 37,96	Via Naza rio Sauro 1 pianoT-1 <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
11	Abitazio ne di tipo rurale	19	828	A/6	2	1 vani	24 25,31	Via Naza rio Sauro, 3 -piano T <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>
12	Magazzi ni e locali di deposito	19	811	C/2	1	42mq	42 114,96	Via Silvio Pellico n.9 piano T <u>Si (1)</u> <u>(2)</u>

Annotazioni : (1) varie vedi nella descrizione
(2) Risulta intestata in catasto [redacted]
il regime di comunione legale [redacted]

[redacted]za indicare

I **beni mobili** ricadenti nel fallimento sono costituiti sia dagli arredi dei singoli fabbricati, sia da materiali, attrezzature e mezzi variamente depositati.

A seguito delle operazioni di inventario si sono verbalizzati e catalogati i beni mobili, che sono stati distinti nella presente come in appresso.

Non si sono inseriti i condizionatori, ove funzionanti, in quanto considerati come accessori funzionali per la climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) dell'appartamento. Ugualmente si escludono i “scaldabagni” elettrici per la produzione dell'acqua calda. (gli immobili in Lipari non sono dotati di altro tipo di impianto con generatore di calore per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione dell'acqua calda sanitaria).

Generalmente durante i sopralluoghi non è stato possibile verificare per diversi beni mobili la fase di esercizio, o essendo intervenuta la disattivazione della fornitura elettrica dei locali oppure trovandosi alcuni in stato cattiva conservazione, di abbandono, non funzionanti e/o privi di parti; come da notizie fornite, gli elettrodomestici sono già stati operativi.

Beni presso l'appartamento in Lipari Via Vittorio Emanuele, complesso "Il Mulino", in catasto al foglio 88 part.405 sub.44 (verbale d'inventario del 14/07/15)

Arredi :

in soggiorno

- Divano con letto estraibile (foto n.1bm);
- Scrivania in legno (foto n.1bm);
- Mobile vetrina/dispensa ad angolo (foto n.2bm);
- Tavolo e quattro sedie in legno (foto n.3bm);
- Mobiletto porta TV (foto n.3bm);
- Guardaroba ad un'anta (foto n.4bm);
- Mobile basso con sovrastante specchio (foto n.5bm);
- Mensola appendiabiti (foto n.4bm);
- N. 2 lampadari in ferro battuto a tre luci ciascuno (foto n.6bm);

in cucina

- Cucina componibile (non recente) con frigorifero ad incasso comprensivo di freezer sovrastante, lavello a due vasche e scivolo, piano cottura a 4 fuochi e forno (foto n.13/14/16bm);
- Tavolo e 4 quattro sedie in legno (foto n.15bm);

nella camera da letto con balcone

- Divano con letto estraibile (foto n.21bm);
- N. 2 armadi a due ante con cassetti (foto n.22bm) ;
- Armadio ad angolo a due ante (foto n.23bm);
- Sedia in legno.

nella camera da letto con balconcino su spazi privati sul retro

- Letto matrimoniale(foto n.24/26bm) ;
- N. 2 comodini;
- Cassettiera con specchio (foto n.25bm);
- Armadio a quattro ante con cassetti(foto n.24/26bm);
- N. 2 sedie;
- Lampadario in ferro battuto.

nella camera da letto con finestra sul retro vi sono:

- N. 2 lettini singoli (foto n.27bm);
- Comodino (foto n.27bm) ;
- Armadio a tre ante con cassetti (foto n.28bm);
- Specchio;
- Sedia.

Nel bagno :

- uno specchio con due ante (foto n.29bm)
- un armadietto pronto soccorso.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo:

in soggiorno

- Piccolo vecchio tv (foto n.3bm);
- Servizio in cristallo composto da 37 bicchieri e due caraffe (foto n.7bm);
- Servizio da caffè composto da 14 tazzine e 16 piattini (foto n.8bm);

- Due pentole di cui una con coperchio;
- N. 2 vassoi, di cui uno in metallo e uno in plastica;
- N. 2 padelle;
- N. 4 scolapasta, di cui uno in metallo e tre in plastica;
- N. 7 insalatiere in plastica di diverse dimensioni;
- N. 2 contenitori, di cui uno in vetro e uno in plastica;
- N. 1 insalatiera in ceramica;
- Servizio di posate composto da: 21 cucchiaini, 5 forchette, 5 cucchiai di cui uno in plastica;
- N. 1 caffettiera piccola;
- N. 1 vassoio in vetro;
- Servizio di piatti in ceramica composto da: 5 piattini, 4 piatti piani e un piatto fondo;
- N. 4 piatti da pizza;
- N. 1 piatto da portata in ceramica;
- N. 2 vasi per fiori;
- N. 1 alzatina in ceramica;
- N. 6 quadri fotografici;
- N. 2 mensole ;
- N. 1 tenda con bastone;
- N. 2 centrotavola di cui uno in vetro ed uno in ceramica.

(vedi anche foto n.9/10/11/12bm)

Nel vano cucina sono presenti:

- N. 6 tazze da latte;
- N. 6 tazze da caffè;
- Servizio composto da: 6 cucchiaini, 8 cucchiai, 13 forchette, 10 coltelli;
- N. 2 mestoli in legno;
- N. 6 mestoli in metallo;
- N. 12 bicchieri in vetro;
- Caffettiera piccola;
- N. 23 piatti;
- Tegame;
- Servizio in ceramica per caffè sale e zucchero;
- N. 2 bacinelle e uno scolapasta in plastica;
- Padella;
- Pentola;

(vedi anche foto n.17/18/19/20bm)

In corridoio sono presenti:

- N. 3 quadri fotografici

Nella camera da letto con balcone, adiacente al soggiorno sono presenti:

- Mensola ;
- Piano da stiro;
- Abat-jour;

Nella camera da letto con balconcino su spazi privati, sul retro, sono presenti:

- N. 2 quadri.

Si precisa che tutti i mobili sopra descritti sono del tipo commerciale-economico, in truciolato rivestiti con laminato tipo faggio.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub3, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano ingresso cucina-pranzo :

- Cucina componibile della misura complessiva di m 4,30, colore verde acqua, completa di pensili, composta da lavello a due vasche e gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi, forno, frigorifero con congelatore, e cappa (foto n.30/31bm)
- Tavolo in legno bianco (foto n.31bm)
- N. 17 sedie in legno (foto n.31bm);
- Divano con letto estraibile (foto n.32bm);
- Armadio a due ante con due cassetti (foto n.33bm);
- Mobiletto basso a due ante (foto n.34bm);

Nella camera da letto adiacente la cucina :

- Divano con letto estraibile (foto n.35bm);
- Armadio a due ante con due cassetti (foto n.37bm);
- Comodino (foto n.36bm);
- Sedia in legno;
- Lampadario a piatto in vetro

Nella camera da letto sul retro (foto n.38/39/40bm) :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a due ante con due cassetti;
- Cassettiera con specchio;
- Sedia in legno;
- Lampadario a piatto in vetro

Nell'altra camera da letto sul retro (foto n.41/42/43bm):

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Cassettiera con specchio;
- Sedia in legno;
- Lampadario a piatto in vetro

Nei bagni (foto n.44bm)

- n.2. Mobiletto con specchio in plastica.

Nel seminterrato (verbale del 29/07/2015)

- Due pensili da cucina da cm 40 ciascuno;
- due sedie impagliate;
- ed un mobiletto a specchio nel bagnetto.
(vedi foto n.99/100/101bm)

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo:

(vedi foto di cui sopra ed in particolare foto n.45/46/47bm)

Nel vano ingresso cucina-pranzo :

- N. 6 tazzine;
- N. 7 tazze;
- N. 31 piatti;
- N. 10 bicchieri in vetro;
- Caffettiera;
- N. 3 insalatiere in plastica;
- Brocca in plastica;
- Bollitore in metallo
- Cavatappi;
- N. 7 cucchiaini;
- N. 13 coltelli;
- N. 13 forchette;
- N. 8 cucchiari;
- N. 3 mestoli in legno;
- N. 3 mestoli di cui 2 in acciaio e uno in plastica;
- Pattumiera in plastica;
- Paletta in plastica;
- Scolapasta in plastica;
- N. 3 pentole con coperchio di varia misura;
- n. 4 padelle;
- Teglia da forno;
- Pentolino;
- N. 2 coperchi
- Portapane in plastica
- Portatovaglioli in plastica;
- Tavolo in plastica verde;
- Stendino in plastica.

Gli arredi sono in materiale truciolare rivestito in buone condizioni.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub4, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano ingresso - cucina :

- Letto matrimoniale (foto n.48bm);
- Mobiletto basso porta tv ad un'anta (foto n.48bm)
- Armadio a due ante con due cassetti (foto n.51bm);
- Tavolo in legno (foto n.49bm);
- N. 9 sedie (foto n.48/49bm)
- Cucina componibile di complessivi m 2,30, composta da pensili con lavello ad una vasca e gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi, forno, cappa e frigorifero con superiore congelatore (foto n.50bm);
- Lampadario a piatto in vetro
- Comodino

Nella camera da letto:

- Mobile cucina a scomparsa, costituito da lavello ad una vasca, piano cottura a due fuochi, piano unico in acciaio e piccolo frigorifero basso (foto n.52bm);
- Letto matrimoniale (foto n.53bm);
- Specchio (foto n.54bm);
- Lampadario a piatto in vetro;
- Armadio a due ante con due cassetti (foto n.54bm)
- N. 2 comodini;
- Comò a quattro cassetti (foto n.54bm);
- N. 3 sedie in legno
- Mobiletto basso porta tv (foto n.55bm).

Nel bagno collegato alla cucina

- Mobiletto con specchio ad un'anta.

Nel bagno a cui si accede dalla camera:

- Mobiletto specchio con un'anta.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo:

(vedi foto di cui sopra ed in particolare foto n.56/57/58/59bm)

Nel vano ingresso - cucina :

- Piccolo vecchio televisore;
- Tavolo in plastica bianca;
- Stendino in plastica bianca;
- N. 18 piatti;
- Caffettiera;
- Tegamino
- Bollitore

- N. 3 bicchieri;
- Secchio spazzatura con paletta in plastica;
- N. 3 padelle;
- N. 3 pentole con coperchio;
- Scolapasta in plastica;
- N. 5 insalatiere in plastica di diverse misure;
- N. 6 tazzine da caffè con piattini;
- N. 4 tazze da te.
- N. 6 mestoli di cui uno in legno e cinque in metallo;
- N. 5 cucchiari;
- N. 4 cucchiaini.

Nella camera da letto :

- N. 2 sedie in plastica;
- N. 2 abat - jour;
- Stendino in plastica;
- Piccolo e vecchio televisore;
- N. 16 piatti;
- N. 4 cucchiari;
- N. 4 cucchiaini;
- N. 4 forchette;
- Piccolo imbuto in plastica;
- N. 2 tegamini;
- N. 3 bicchieri;
- Vassoio;
- Padella;
- Tegame;
- Pentola;
- Scolapasta;
- N. 2 insalatiere in plastica
- N. 3 tazzine;
- N. 6 tazze con n. 5 piattini e zuccheriera in ceramica
- Portapane in plastica.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub5, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano cucina - ingresso (foto n.60/61/62bm) :

- Letto matrimoniale;
- Tavolo in legno bianco;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- n. 8 sedie in legno;
- Comodino;
- Mobiletto basso con ruote;
- Tavolo in legno;
- Frigorifero con congelatore;
- Cucina componibile, usurata, di complessivi m. 2,85, composta da lavello a due vasche con gocciolatoio, cucina a quattro fuochi con sotto stante forno, cappa
- Lampadario a piatto in vetro

Nella camera da letto (foto n.63/64/65/66/67bm):

- Mobile cucina a scomparsa con lavello ad una vasca, piano cottura a due fuochi, piccolo frigorifero in basso
- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Mobiletto basso ad un'anta;
- Cassetiera con specchio;
- Armadio a due ante con cassetti;
- Lampadario a piatto in vetro.
- N. 2 sedie in legno

Nel corridoio vi è una lampada in vetro.

Nel bagno vi sono:

- Mobiletto a specchio con anta.

Nel bagno cui si accede dalla camera da letto:

- mobiletto a specchio ad un'anta.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo:

(vedi foto di cui sopra ed in particolare foto n.68/69/70bm)

Nel vano cucina - ingresso :

- Abat - jour;
- N. 22 piatti;
- N. 7 bicchieri in vetro;
- N. 5 tazzine da caffè con due piattini;
- N. 2 tegamini;
- Secchio per spazzatura con paletta;

- Caffettiera;
- Scolapasta in plastica;
- N. 6 insalatiere in plastica;
- N. 3 teglie da forno;
- N. 5 tazze;
- N. 4 pentole di diverse misure con coperchio;
- N. 5 padelle;
- Stendino in plastica;
- Secchio in plastica con mocio.

Nella camera da letto vi sono:

- N. **14** piatti;
- N. 3 bicchieri
- Mestolo in legno;
- N. 5 coltelli;
- N. 5 cucchiari;
- N. 4 forchette;
- N. 5 cucchiaini;
- Teglia da forno;
- N. 2 padelle;
- Tegame;
- Grattugia;
- N. 2 scolapasta in plastica;
- Insalatiera in plastica;
- N. 2 pentole con coperchio;
- N. 3 tazze;
- N. 5 tazzine con quattro piattini;
- Cavatappi;
- N. 2 sedie in plastica;
- Tavolo in plastica
- N. 2 abat - jour senza paralume.

L'arredo di questa unità si presenta usurato.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub6, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano ingresso - cucina (foto n.71-72-73bm):

- Divano con letto estraibile
- Comodino;
- N. 4 sedie in legno
- Armadio a due ante con cassetti;
- Tavolo in legno;
- Cucina componibile, usurata, di complessivi m 2,85, composta da: lavello a due vasche con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi, forno, cappa.
- Frigorifero con congelatore
- Mobiletto basso con ruote

Nel corridoio vi sono due plafoniere in vetro

Nella camera da letto (foto n.74-75-76bm)

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Sedia;
- Cassettiera con specchio

Nel bagno :

- Mobile specchio.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo

(vedi foto di cui sopra ed in particolare foto n.77-78-79bm)

Nel vano ingresso - cucina :

- Tavolo in plastica;
- Stendino in plastica;
- N. 4 sedie in plastica;
- Abat - jour senza paralume;
- N. 23 piatti
- N. 7 padelle;
- Tegamino;
- N. 2 caffettiere;
- N. 5 bicchieri;
- N. 4 pentole con coperchio;
- N. 2 tegami con coperchio;
- Secchio per spazzatura;
- N. 4 tazze;
- N. 4 tazzine;
- Zuccheriera;
- Scolapasta in plastica;
- 4 insalatiere in plastica;

- Teglia da forno;
- Secchio in plastica con mocio;
- N. 9 cucchiari;
- N. 4 cucchiaini;
- N. 6 coltelli;
- N. 12 forchette;
- Cavatappi;
- N. 4 mestoli in metallo.

Nella camera da letto sono presenti:

- N. 2 abat - jour senza paralume;
- Piccolo tv vecchio.

L'arredo di questa unità si presenta usurato.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub7, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano cucina - ingresso (foto n.80/81/82/83bm):

- Tavolo in legno;
- Divano con letto estraibile;
- Comodino;
- Mobiletto basso con ruote;
- N. 6 sedie in legno
- Frigorifero con congelatore;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Cucina di complessivi m 2,85 composta da: lavello a due vasche con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi con forno e cappa

Nella camera da letto (foto n.84/85bm)

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a due ante con cassetti
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Sedia in legno
- Lampadario a piatto in vetro

Nel corridoio vi è un portalampada a muro

Nel bagno (foto n.86bm):

- Plafoniera a soffitto;
- Mobiletto con specchio

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo

(vedi foto di cui sopra ed in particolare foto n.87/88/89bm)

Nel vano cucina - ingresso :

- Tavolo in plastica;
- Abat - jour senza paralume;
- N. 3 sedie in plastica
- Stendino in plastica;
- N. 16 piatti;
- Tagliere in legno
- N. 9 bicchieri;
- Caffettiera;
- Caraffa in vetro;
- N. 4 tazze;
- N. 8 tazzine e 7 piattini;
- N. 3 pentole;
- Ciotola in ceramica;

- Scolapasta in plastica;
- N. 2 pentolini;
- N. 4 padelle;
- N. 2 teglie da forno;
- Grattugia;
- Cavatappi;
- Colino;
- N. 9 forchette;
- N. 6 cucchiari;
- N. 7 coltelli;
- Cucchiaino;
- N. 4 mestoli in metallo;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- Secchio per spazzatura.

Nella camera da letto vi sono:

- N. 2 abat - jour senza paralume.

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub8, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15)

Arredi :

Nel vano ingresso cucina (foto n.90/91/92/93bm):

- Letto matrimoniale;
- Comodino;
- Mobiletto con ruote
- Tavolo in legno;
- N. 4 sedie in legno;
- Armadio a due ante con due cassetti;
- Cucina di m 2,85, con lavello a due vasche con gocciolatoio, piano cottura con quattro fuochi, cappa e forno.
- Frigorifero con congelatore.

Nel corridoio vi è un piccolo lampadario in vetro

Nel bagno :

- Plafoniera a tetto;
- Mobiletto con specchio.

Nella camera da letto (foto n.94/95/96/97/98bm):

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Armadio a due ante con cassetti;
- Cucina a scomparsa con lavello ad una vasca e piano cottura a due fuochi, frigorifero basso, pattumiera;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Mobiletto porta tv.

Nel bagno cui si accede dalla camera da letto :

- Mobile specchio.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo

(vedi foto di cui sopra)

Nel vano ingresso cucina:

- Abat - jour;
- Vecchio e piccolo televisore;
- Tavolo in plastica;
- N. 3 sedie in plastica;
- Stendino in plastica;
- N. 2 caffettiere, una grande ed una piccola;
- N. 16 piatti;
- N. 6 tazze;
- Brocca in plastica;

- N. 4 tazzine con 6 piattini;
- N. 7 bicchieri in vetro;
- Scolaposate in plastica;
- N. 3 pentole con 2 coperchi;
- Tegamino;
- Portatovaglioli in plastica
- N. 2 padelle;
- Teglia;
- Spremiagrumi in plastica;
- N. 2 scolapasta in plastica;
- Insalatiera in plastica;
- N. 3 mestoli;
- Colino;
- N. 5 cucchiaini;
- N. 8 forchette;
- N. 8 cucchiari;
- N. 3 coltelli;
- Cavatappi;
- Grattugia.

Nella camera da letto :

- N. 2 abat - jour, una con paralume ed una senza;
- Stendino in plastica;
- Tavolo in plastica
- N. 3 sedie in plastica
- piccolo vecchio televisore;
- N. 16 piatti;
- N. 2 pentole;
- Tegamino;
- N. 3 insalatiere in plastica;
- Bistecchiera;
- Caffettiera;
- N. 4 bicchieri;
- N. 3 tazze;
- N. 5 tazzine e 2 piattini;
- Mestolo;
- N. 2 scolapasta;
- N. 2 antipastiere in plastica;
- N. 2 teglie;
- Vassoio in plastica;
- Formaggera in plastica;
- Colino.

Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra, individuato al foglio 30, particella 409, corpo "B", ancora non accatasto all'urbano e composto tre unità abitative. (verbale d'inventario del 22/07/15)

Arredi (foto n.102/103/104/105bm):

Nella prima unità immobiliare (un vano monolocale, oltre bagno ed antibagno):

- N. 2 reti con n. 2 materassi;
- N. 2 comodini;
- Mobile basse a due ante;
- Armadio a tre ante con due cassetti;
- Tavolo in legno;
- N. 2 sedie in legno;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Tavolo in metallo;
- 2 sedie in metallo;
- Cucina da m 1,80 con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a due fuochi, cappa, frigorifero basso e pensili;
- Specchio a muro;
- Lampadario in ferro battuto a tre luci e due applique

nel vano antibagno vi è uno specchio con anta e luce;

nel bagno vi è una plafoniera a tetto

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi anche foto n.106bm)

Nella prima unità immobiliare (un vano monolocale, oltre bagno ed antibagno):

- 18 piatti;
- 6 bicchieri;
- 3 pentole;
- 4 insalatiere di cui una in ceramica e tre in plastica;
- 2 padelle;
- 16. Portapane in plastica;
- Scolapasta in plastica;
- Tegamino;
- Caffettiera da tre tazze;
- N. 10 tazzine e 9 piattini;
- Imbutto in plastica;
- 8 coltelli;
- 7 cucchiari;
- 7 cucchiaini;
- 2 forchette;
- apribottiglie;
- Mestolo in legno;
- Grattugia;
- 4 mestoli in acciaio;
- Pattumiera in plastica con paletta
- Sedia sdraio in alluminio;

- Stendino in plastica;
- una pattumiera nel bagno.

Arredi (foto n.107/108/109/110/111bm):

Nella seconda unità immobiliare (un vano monolocale, antibagno e bagno):

- Tavolo in legno;
- N. 2 sedie in legno;
- Tavolo in metallo;
- N. 2 sedie in metallo;
- Specchio;
- Armadio a tre ante;
- Cassetiera bassa con tre cassette;
- Rete matrimoniale con materasso;
- N. 2 comodini;
- Lampadario in ferro battuto a tre luci e due applique;
- Cucina di m 1,80 con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a due fuochi, cappa, frigorifero basso e pensili;
- Tenda con bastone in ferro battuto.

Nel vano antibagno vi è uno specchio con anta e luce;

Nel bagno vi è una plafoniera a tetto.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi anche foto n.110bm)

Nella seconda unità immobiliare (un vano monolocale, antibagno e bagno):

- Stendino in plastica;
- Sedia sdraio in alluminio;
- N. 17 piatti
- N. 2 tegamini;
- Caffettiera da tre tazze;
- N. 3 bicchieri;
- N. 6 tazze medie con piattini;
- N. 5 tazzine da caffè con sei piattini;
- Scolapasta in plastica;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- N. 2 pentole ed un tegamino in acciaio con coperchio;
- N. 2 padelle;
- N. 2 mestoli;
- N. 4 cucchiari;
- N. 3 forchette;
- N. 3 cucchiaini;
- N. 4 coltelli;
- Pattumiera in plastica con paletta;
- una pattumiera in bagno

Arredi (foto n.112/113/114/115/116/117/118bm):

Nella terza unità immobiliare (un vano monolocale, antibagno e bagno):

- N. 2 reti singole con materassi;
- N. 2 comodini;

- Tavolo in legno
- N. 2 sedie in legno;
- Tavolo in metallo;
- N. 2 sedie in metallo;
- Armadio a tre ante;
- Cassetiera bassa con tre cassetti;
- Lampadario in ferro battuto a tre luci e due applique
- Cucina da m 1,80 con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a due fuochi, cappa, frigorifero basso e pensili;
- Specchio a parete;
- Tenda con bastone in ferro battuto.

Nel vano antibagno vi è uno specchio con anta e luce;

Nel bagno vi è una plafoniera a tetto

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo(vedi anche foto n.115bm)

Nella terza unità immobiliare (un vano monocale, antibagno e bagno):

- Pattumiera in plastica;
- Posacenere in vetro;
- N. 19 piatti in ceramica;
- N. 2 insalatiere in ceramica;
- Caffettiera da tre tazze;
- N. 2 bicchieri in vetro;
- Zuccheriera in ceramica;
- N. 6 tazzine da caffè con 6 piattini;
- N. 5 tazze da tè con 5 piattini;
- N. 3 pentole in acciaio con coperchio;
- Padella;
- Tegamino in acciaio;
- Grattugia;
- N. 4 insalatiere in plastica;
- Imbuto;
- Scolapasta
- 7 forchette;
- N. 6 cucchiari;
- N. 3 coltelli;
- N. 5 cucchiaini;
- N. 5 forchetti ne da dolci;
- Apribottiglie;
- N. 4 mestoli;
- una pattumiera nel bagno.

Gli arredi delle tre unità sono recenti, di tipo semi - economico ed in buono stato

Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra, individuato al foglio 30, particella 414, corpo "B1", ancora non accatasto all'urbano e composto due unità abitative. (verbale d'inventario del 22/07/15)

Arredi (foto n.119/120/121/122/123/124bm):

Nella prima unità immobiliare (un vano monolocale, disimpegno e bagno):

- N. 2 reti singole con materassi
- N. 2 comodini;
- Cassetiera con tre cassette;
- Specchio;
- Lampadario in ferro battuto a tre luci con applique;
- Tavolo in metallo;
- N. 2 sedie in metallo;
- Tavolo in legno;
- N. 2 sedie in legno;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Cucina da m 1.80 con lavello ad una vasca con gocciolatoio, frigorifero basso, piano cottura a due fuochi, cappa e pensili.

Nel bagno vi sono un mobiletto a specchio con anta ed uno specchio.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi anche foto n.123bm)

Nella prima unità immobiliare (un vano monolocale, disimpegno e bagno):

- Stendino in plastica;
- N. 19 piatti;
- N. 6 bicchieri 9in vetro;
- Caffettiera;
- N. 2 pentole in acciaio con coperchio;
- Scolapasta in plastica;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- Pattumiera in plastica;
- N. 6 cucchiai;
- N. 5 forchette;
- N. 4 coltelli;
- N. 2 mestoli in legno;
- N. 6 cucchiaini
- Tagliere in legno;
- Cavatappi;
- Grattugia;
- N. 3 mestoli in acciaio;
- Portapane in plastica;
- N. 6 tazze medie e 5 piattini;
- N. 6 tazzine da caffè e 6 piattini;
- Zuccheriera;
- N. 2 tegami in acciaio con coperchio;
- Pattumiera nel bagno.

Arredi (foto n.125/126/127/128/129bm):

Nella seconda unità immobiliare (un vano monolocale, disimpegno e bagno):

- N. 2 reti singole con materassi;
- N. 2 comodini;
- Scrivania con cassetto;
- Specchio;
- Lampadario in ferro battuto a tre luci e due applique;
- Tavolo in metallo;
- N. 2 sedie in metallo;
- Tavolo in legno;
- N. 2 sedie in legno;
- Cucina da m 1,80 con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a due fuochi, cappa e frigorifero.

Nel disimpegno vi sono un armadio a due ante e due cassette, una plafoniera;

Nel bagno :

- Mobiletto a specchio ad un'anta;
- Specchio;
- Plafoniera.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi anche foto n.128bm)

Nella seconda unità immobiliare (un vano monolocale, disimpegno e bagno):

- Stendino in plastica;
- N. 17 piatti in ceramica;
- N. 2 bicchieri in vetro;
- Piccolo tagliere;
- N. 2 tegamini;
- Caffettiera da tre tazze;
- N. 7 tazze medie e 6 piattini;
- N. 6 tazzine e 6 piattini;
- Zuccheriera;
- N. 4 pentole in acciaio di varie misure con coperchio;
- N. 2 padelle;
- Scolapasta in plastica;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- N. 5 cucchiari;
- N. 6 forchette;
- N. 3 coltelli;
- N. 5 cucchiaini
- Pattumiera.
- Pattumiera nel bagno :

Gli arredi delle tre unità sono recenti, di tipo semi - economico ed in buono stato

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano terra rialzato, individuato al foglio 30, particella 270 sub 2, facente parte del corpo "D" (verbale d'inventario del 22/07/15)

Arredi (foto n.130/131/132/133/134/135/136/137/138/139bm):

Nel vano cucina - pranzo :

- Divano con letto estraibile;
- Armadio a due ante con due cassetti;
- Tavolo in legno;
- N. 5 sedie in legno;
- N. 6 sedie in alluminio e rafia;
- Mobiletto basso a due ante;
- Lampadario a piatto in vetro
- N. 2 plafoniere
- N. 2 tende con bastone in ferro battuto
- Cucina componibile di m.4,25 con lavello a due vasche con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi con forno, cappa frigorifero con congelatore e pensili

Nel disimpegno vi è un lampadario in vetro.

Nel bagno attiguo al vano cucina - pranzo

- Plafoniera a soffitto;
- Mobiletto a parete con specchio.

Nella camera da letto frontistante il bagno :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini
- Sedia in alluminio e rafia;
- Armadio a tre ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Lampadario a piatto in vetro

Nell'altra camera da letto :

- Letto matrimoniale
- N. 2 comodini;
- Armadio a tre ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Tenda con bastone in ferro battuto.

Nel bagno attiguo vi è un mobiletto a parete con specchio

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi anche foto n.131/132/133/134bm)

- Piccolo vecchio televisore;
- Tavolo in plastica bianca;
- Stendino in plastica;
- N. 33 piatti in ceramica;
- Caffettiera grande;

- N. 10 bicchieri;
- N. 6 tazze e due piattini;
- N. 9 tazzine e quattro piattini;
- N. 2 ciotoline in vetro;
- Tagliere in plastica;
- Bacinella in plastica;
- N. 3 pentole di varie misure con coperchi;
- N. 3 tegami in acciaio;
- N. 2 teglie;
- Scolapasta in plastica;
- Insalatiere in plastica;
- Passaverdure;
- N. 4 padelle di varie misure;
- Pattumiera in plastica con paletta;
- N. 12 forchette;
- N. 5 cucchiari;
- N. 4 coltelli;
- N. 3 apribottiglie;
- N. 7 cucchiaini
- Forbici;
- Colino;
- N. 4 mestoli in legno;
- Mezzaluna;
- N. 2 mestoli in acciaio;
- Grattugia;
- Vassoio in plastica;
- Portacandela in vetro.
- Secchiello in plastica nel bagno.
- N. 2 abat - jour di cui una senza paralume nella camera da letto;
- N. 2 abat - jour di cui una con paralume ed una senza nell'altra camera letto.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuato al foglio 30, particella 270 sub 1, facente parte del corpo "D" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi (foto n. 140/141/142/143/144/145/146/147bm)

Nel vano cucina - pranzo vi sono:

- Mobiletto basso a due ante;
- Armadio a due ante con cassetti;
- Credenza con due sportelli superiori e due inferiori;
- Divano con letto estraibile
- Tavolo in legno;
- N. 6 sedie in alluminio;
- Cucina di m 2,40, con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi con forno, cappa, frigorifero con congelatore e quattro pensili;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Lampadario a piatto in vetro;

Nel bagno attiguo vi sono:

- Mobiletto con specchio

Nella camera da letto :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti con specchio

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano cucina - pranzo :

- Tavolo in plastica;
- Sedia sdraio in plastica;
- Stendino in plastica;
- N. 2 caffettiere;
- N. 14 piattini;
- Portatovaglioli in plastica;
- Formaggera in plastica;
- N. 24 piatti di diverse misure;
- N. 13 tazzine;
- N. 6 tazze;
- N. 11 bicchieri;
- N. 10 forchette;
- N. 10 cucchiari;
- N. 4 coltelli;
- N. 4 mestoli;
- N. 10 cucchiaini;

- Pattumiera in plastica con paletta.
- Bacinella in plastica in bagno.
- N. 2 abat - jour: una con paralume una senza, nella camera da letto.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato (dependance), ricadente nella particella 270 del foglio 30, non accatastata all'urbano, facente parte del corpo "D" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi e complementi (foto n148/149/150bm)

Nella camera vi sono:

- Letto matrimoniale;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- N. 2 comodini;
- N. 2 abat - jour senza paralume;
- N. 3 sedie in legno;
- Mobiletto basso;

Nel bagno :

- Mobiletto a specchio con anta;

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano terra rialzato, individuato al foglio 30, particella 226 sub 2, facente parte del corpo "F" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi (foto n.151/152/153/154/155/156/157/158/159/160bm)

Nel vano cucina

- Divano con letto estraibile;
- Tavolo in legno;
- Mobiletto basso a due ante;
- N. 8 sedie in alluminio;
- N. 6 sedie in legno;
- N. 2 tende con bastone in ferro battuto;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Cucina di m 4,60, con lavello a due vasche con gocciolatoio, frigorifero con congelatore, piano cottura a quattro fuochi, cappa e forno e sette pensili;

Nel disimpegno vi è un lampadario a piatto in vetro.

Nel bagno attiguo alla cucina :

- Mobiletto a specchio;
- Plafoniera a soffitto

nella camera da letto frontistante il bagno:

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a tre ante e due cassetti;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Lampadario a piatto in vetro

Nella seconda camera da letto :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a tre ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti e specchio;
- Tenda con bastone in ferro battuto.

Nel bagno adiacente la camera da letto

- mobiletto ad un'anta privo di specchio.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano cucina

- Tavolo in plastica;
- Sedia sdraio in plastica;
- Stendino in plastica;
- Bacinella in plastica;
- N. 9 tazzine;

- N. 9 piattini;
- N. 12 tazze;
- Boccale in plastica;
- Imbuto in plastica
- Caffettiera;
- N. 8 bicchieri;
- N. 28 piatti in ceramica di varie misure;
- Oliera in plastica;
- Portapane in plastica;
- N. 2 pentole con coperchio;
- N. 2 tegamini con coperchio;
- N. 3 teglie;
- N. 3 padelle;
- N. 3 scolapasta;
- N. 5 insalatiere in plastica di varie misure;
- Pattumiera in plastica con paletta;
- N. 9 cucchiari;
- N. 5 forchette;
- N. 8 coltelli;
- N. 7 cucchiaini;
- N. 3 grattugie;
- N. 3 apribottiglie;
- Colino;
- N. 6 mestoli di cui due in legno.
- N. 2 abat - jour senza paralume nella camera da letto;
- N. 2 abat - jour di cui una senza paralume nella 2° camera da letto.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuato al foglio 30, particella 226 sub 1, facente parte del corpo "F" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi (foto n.161/162/163/164/165/166/167bm)

Nel vano cucina - pranzo :

- Mobiletto basso a due ante;
- Credenza con due ante superiori in vetro e due inferiori in legno;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Divano con letto estraibile;
- Tavolo in legno;
- N. 5 sedie in alluminio;
- N. 5 sedie in legno;
- Lampadario a piatto in vetro;
- Cucina di m 2,40, con lavello ad una vasca con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi, cappa, forno frigorifero con congelatore e sei pensili;

Nel bagno vi è un mobiletto a specchio.

Nella camera da letto :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Plafoniera a soffitto;
- Tenda con bastone in ferro battuto.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano cucina - pranzo :

- Piccolo vecchio televisore
- Tavolo in plastica;
- Stendino;
- N. 50 piatti in ceramica;
- N. 9 tazze;
- N. 4 tazzine;
- N. 7 piattini;
- N. 3 pentole con coperchio;
- N. 2 padelle;
- N. 2 scolapasta;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- Pattumiera in plastica con paletta;
- N. 4 bicchieri;
- Caffettiera
- N. 14 cucchiari;

- N. 6 forchette;
- N. 6 coltelli;
- N. 5 cucchiaini;
- 2 mestoli di cui uno in legno.
- N. 2 abat - jour di cui una senza paralume nella camera da letto;

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato (dependance), ricadente nella particella 226 del foglio

30, non accatastata all'urbano, facente parte del corpo "F" (verbale d'inventario del

24/07/15)

Arredi e complementi (foto n.168/169/170bm)

Nella camera :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Comò a quattro cassetti e specchio;
- N. 2 abat - jour senza paralume;
- Mobiletto basso;
- Sedia

Nel bagno :

- Mobiletto a specchio;
- Bacinella in plastica.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria

Morta piano terra rialzato, individuata al foglio 30, particella 68 sub 2, facente parte del corpo "E" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi (foto n.171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181bm)

Nel vano cucina :

- Armadio a due ante e due cassetti;
- Tavolo in legno;
- Mobiletto basso a due ante;
- Divano con letto estraibile;
- N. 2 tende con bastone in ferro battuto;
- N. 4 sedie in legno;
- N. 6 sedie in alluminio;
- Lampadario a piatto in vetro;
- N. 2 plafoniere a parete;
- Cucina da m 4,60 con lavello a due vasche con gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi con cappa e forno, frigorifero con congelatore;

Nel disimpegno vi è un lampadario a piatto in vetro.

Nel bagno attiguo alla cucina:

- Mobiletto a specchio ad un'anta.

Nella camera da letto fronti stante il bagno :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a tre ante e due cassetti;
- Sedia;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Lampadario a piatto in vetro.

Nella seconda camera matrimoniale :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a tre ante con due cassetti;
- Tenda con bastone in ferro battuto;
- Comò a quattro cassetti con specchio;
- Lampadario a piatto in vetro

Nel bagno adiacente le seconda camera da letto

- un mobiletto a specchio

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano cucina :

- Tavolo in plastica;
- Stendino in plastica;
- Sedia sdraio in alluminio;

- N. 26 piatti;
- Vassoio in plastica;
- Scolapasta;
- N. 6 insalatiere in plastica;
- N. 6 tazze;
- Pentola;
- N. 6 mestoli di cui tre in legno;
- N. 6 bicchieri;
- Grattugia;
- Zuccheriera in metallo;
- N. 10 tazzine;
- n.14piattini;
- N. 3 pentole;
- N. 4 padelle;
- N. 3 tegamini;
- Bollitore;
- Caffettiera;
- Portapane in plastica;
- Boccale in plastica;
- Teglia;
- Pattumiera con paletta;
- N. 17 forchette;
- N. 15 cucchiari;
- N. 7 coltelli;
- N.8 cucchiaini;
- Grattugia
- N. 2 apribottiglie;
- Apriscatole;
- Schiaccianoci;
- N. 2 abat - jour senza paralume nella camera da letto.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuata al foglio 30, particella 68 sub 1, facente parte del corpo "E" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi (foto n.182/183/184/185/186/187/188bm)

Nel vano cucina - pranzo :

- Cassettera a quattro cassette con specchio;
- Divano con letto estraibile;
- Tavolo in legno;
- N. 4 sedie in legno;
- N. 5 sedie in alluminio;
- Credenza con due ante superiori in vetro e due inferiori in vetro;
- Mobiletto basso a due ante;
- Cucina da m 2,40 con lavello ad una vasca e gocciolatoio, piano cottura a quattro fuochi con cappa, forno, frigorifero con congelatore e quattro pensili;
- Lampadario a piatto in vetro (rotto);

Nel bagno :

- Mobiletto con specchio.

Nella camera da letto :

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- Armadio a quattro ante e quattro cassette;
- Tenda con bastone in ferro battuto;

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano cucina - pranzo vi sono:

- Tavolo in plastica;
- N. 3 pentole;
- N. 24 piatti;
- N. 2 colini;
- N. 3 scolapasta in plastica;
- N. 2 insalatiere in plastica;
- Grattugia;
- N. 8 tazzine
- N. 2 bollitori;
- Teglia;
- Tegame;
- N. 3 padelle
- Zuccheriera in metallo;
- N. 3 caffettiere di varie misure;
- N. 8 bicchieri;
- N. 3 piattini;
- Pattumiera in plastica;

- N. 10 cucchiari;
- N. 5 forchette;
- N. 8 coltelli;
- N. 14 cucchiaini;
- Mestolo;
- Orologio a muro in plastica.
- Abat – jour nella camera da letto.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria

Morta piano seminterrato (dependance), ricadente nella particella 68 del foglio 30, non accatastata all'urbano, facente parte del corpo "E" (verbale d'inventario del 24/07/15)

Arredi e complementi (foto n.189/190bm)

- Letto matrimoniale;
- N. 2 comodini;
- N. 2 abat - jour di cui una senza paralume;
- Armadio a due ante e due cassetti;
- Mobiletto basso;
- Comò a quattro cassetti;
- Specchio;
- Sedia in alluminio.
- Mobiletto con specchio nel bagno.

Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta,
individuata al foglio 30, particella 263, in parte rustica ed in parte in stato di
abbandono (verbale d'inventario del 29/07/15)

Attrezzature ed accessori (foto n.191/192/193/194/195/196bm)

- due telai fissi da muro per porte a scomparsa tipo scrigno (di cui una ancora imballata)
 - sette porte in legno per interni aventi luce di cm 72 x 2,09, nuove complete di telai e rifasci;
 - un vecchio mobiletto con specchio a muro in plastica
- nel vano ripostiglio ext, usurati :
- otto cavalletti in ferro prefabbricati da ponteggio;
 - 14 tubi diagonali e 15 dritti da ponteggio.
- A margine della strada di accesso, usurati :
- 11 cavalletti in ferro prefabbricati da ponteggio;
 - quattro cavalletti allungabili per interni.

Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta,
magazzino/deposito rustico a p.t. con accesso dalla strada, facente parte del corpo
"A", ricadente nella part.n.274 del foglio 30 (verbale d'inventario del 29/07/15)

Attrezzature ed accessori, usurati (foto n.221/222bm)

sono depositati

- n. 34 tavoloni in legno da m. 4,00 per ponteggio e tre tavoloni corti,
- n. 10 pianali in lamiera da ponteggio
- spezzoni di tubo rugato in materiale plastico per cavidotti di varie sezioni.

Beni presso il piccolo fabbricato rustico in Lipari, frazione Quattropani, contrada
Aria Morta, individuato al foglio 30, particella 296 (verbale d'inventario del
04/08/15)

Attrezzature ed accessori, usurati (foto n. da 232bm a 234bm)

All'interno

- un foglio di policarbonato di m.1,40x2,10 e due fogli di policarbonato di m.2,05x2,05, spessore 6mm.;
- una decina di mazzi di canne arrotolate per tettoie;
- circa m 5 di tubo rugato per cavidotti del diametro cm.10;
- tubazioni arrotolate per acqua da tre quarti e da mezzo pollice usate.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, via Aria Morta

piano terra rialzato, casa di residenza dei falliti, individuata al foglio 32, particella

244 (verbale d'inventario del 29/07/15)

Arredi (foto n. da 197bm a 220bm)

Nella veranda coperta

- una credenza in legno
- un mobile basso in legno,
- un vecchio divano a tre posti.

Nel vano cucina

- un divano a tre posti,
- un mobile basso a tre ante e tre cassetti
- un mobile con macchina da cucire.

Nel corridoio :

- mobile basso a tre ante con specchio.
- N. 3 applique da parete in vetro e legno.

Nel vano soggiorno

- Divano a tre posti in velluto;
- N. 2 poltrone;
- Tavolo rotondo allungabile;
- N. 6 sedie;
- Vetrina ad angolo con sportelli;
- N. 2 lampadari in vetro lavorato a tre luci.

Nella camera da letto matrimoniale: un lampadario in vetro lavorato a 5 luci.

Nella seconda camera da letto : lampadario in vetro a cinque luci;

Nel vano adibito a studio :

- Mobile bar in vetro e legno, composto da un mobile portabottiglie e da mensole;
- Mobile basso
- N. 2 sgabelli;
- Armadio a ponte con letto singolo di truciolare rivestito;
- Scrivania in legno;
- Sedia in pelle;
- Sedia in legno;
- Libreria in legno e vetro;
- Lampadario in metallo e vetro.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nella veranda coperta

- un portavaso in ceramica da parete,
- piccolo e vecchio televisore,

Nel vano cucina

- un ventilatore,
- n. 7 piatti decorativi da parete in ceramica,

- n. 2 quadri con nodi marinari,
- un orologio a muro,
- televisore vecchio.

Nel vano soggiorno vi sono

- Vecchio impianto stereo con giradischi;
- Carrello in legno portaliquori;
- Mobiletto portagiornali con lampada in vetro e portabicchieri;
- Piantana in ferro battuto;
- Tavolinetto basso in vetro;
- Centrotavola in vetro;
- Set in ceramica composto da biscottiera, vassoio e vaso per fiori;
- Carrello portaliquori in tubolare e vetro;
- Zuppiera in metallo con ciotola e otto tazze in vetro.

Nella seconda camera da letto : Piccolo e vecchio televisore.

Nel vano adibito a studio :

- piccolo vecchio televisore
- Tapis - roulant risalente ai primi anni 2000;
- N. 2 quadri a bassorilievo in metallo, di cui uno grande ed uno piccolo;
- N. 19 quadri, di cui due grandi, tre medi e quattordici piccoli.

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, via Aria Morta
piano seminterrato, individuata al foglio 32, particella 244 (verbale d'inventario del
04/08/15)

Arredi (foto n. da 223bm a 231bm)

Nella zona "pranzo – soggiorno"

- una cucina di 2,55 m con quattro pensili, cappa, cucina a quattro fuochi con forno,
- un frigorifero,
- una cassetiera a quattro cassette con specchio,
- un armadio a due ante e due cassette.

Nella "camera da letto"

- letto matrimoniale (rotto),
- due armadi a due ante e due cassette,
- comodino, scarpiera
- due comò con cassettoni ed uno specchio.

Nel bagno : un mobile a specchio da parete.

Stoviglie, accessori e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nella zona "pranzo – soggiorno"

- piccolo forno elettrico
- una bilancia,
- zuppiera e insalatiera in ceramica,
- un vaso,
- n. 22 piatti,
- n. 2 boccali in vetro,
- n. 30 bicchieri in vetro,
- n. 20 tazzine, n. 12 piattini,
- una caffettiera,
- una zuccheriera in metallo,
- n. 2 scolapasta,
- n. 8 tazze,
- una pentola
- set in Stone dipinto a mano composto da: n. 4 zuppiere monoporzione, una pirofila rettangolare, una pirofila ovale, una lasagnera, una pirofila rettangolare per flan, una zuppiera;
- set composto da sei tazzine e sei piattini in ceramica con zuccheriera;
- n. 12 forchette,
- n. 12 cucchiaini,
- n. 8 cucchiaini,
- n. 5 mestoli,
- una grattugia.

Si precisa che tutto l'arredamento versa in pessime condizioni

Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Pianoconte, località Due Vie, costituito da un fabbricato allo stato rustico, a piano seminterrato e piano terra rialzato, individuato in catasto al foglio 93, particella 40 e terreni ricadenti nelle part.lle 39, 41 e 42 (verbale d'inventario del 26/08/15)

Automezzi, attrezzature, usurati (foto n. da235bm a 241bm)

Depositati sul terreno e su quello confinante (part.n.26 in uso di fatto al fallito) - escluse altre carcasse :

- Carcassa di autobetoniera, colore verde, targata ACD 848;
- Carcassa di autobetoniera FIORI, colore giallo, in cattivo stato di manutenzione con targa illeggibile
- Autopompa FIAT IVECO 110NC, targata BA 336 BH, da manutenzionare;
- Camion FIAT IVECO 130, in pessime condizioni, targato ME 543526.

Attrezzature ed accessori, usurati (foto n. da242bm a 246 bm)

All'interno del fabbricato, al piano seminterrato:

- N. 15 cavalletti da ponteggio in ferro;
- N. IO pedane da ponteggio;
- Circa n. 20 barre per ponteggio;
- Circa n. 30 puntelli in ferro per solaio;
- N. 2 fogli policarbonato, sp. 6mm;
- Circa n. IO tubi innocenti di varie misure (4 - 6 m);
- circa n. 30 travi in abete per carpenteria (usati);
- Circa 25 tavoloni da 4 m;
- Circa 4 secchi con morsetti per ponteggio;
- Un secchio con spinotti per ponteggio;
- Circa 20 fogli di materiale per insonorizzazione;

Depositati sul terreno e/o su quello confinante (part.n.26) : N. 2 serbatoi metallici per la raccolta di acqua, in pessime condizioni,

Beni presso l'immobile in Buscemi (SR), via Silvio Pellico n.9, piano terra, individuato al foglio 19, particelle nn.811, 810, 815, composto complessivamente da un vano cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, due bagni ed un vano soggiorno (verbale d'inventario del 26/09/15)

Arredi (foto da n.249bm a n.270bm)

Nel vano soggiorno:

- 2 divani a due posti ciascuno;
- 1 vecchio piccolo televisore
- 1 credenza a 3 cassetti e 3 ante in legno
- Un tavolo in legno
- 6 sedie in legno
- 1 credenza in legno a 2 ante grandi, 2 ante piccole e 2 cassetti, con superiore vetrina in legno a 4 ante
- Un tappeto piccolo
- Un porta giornale

Nella cucina

- Elettrodomestici incassati della cucina in muratura : piano cottura a 4 fuochi, forno, lavastoviglie e frigorifero con freezer.

Nella camera da letto

- 1) Rete con materasso matrimoniale e 2 cuscini
- 2) N.2 sedie in legno
- 3) N.1 vecchio televisore piccolo
- 4) N.1 armadio a tre ante
- 5) N.1 comodino a 3 cassetti
- 6) N.2 lampadari a muro

Nella cameretta

- 1) N.2 lettini con 2 materassi e 2 plaid
- 2) N.1 armadio a 2 ante
- 3) N.1 lampada a muro

Nel bagno

- 1) Specchiera
- 2) N.2 lampade a muro

Nell'altro bagno

- 1) Specchiera
- 2) N.2 lampade a muro

Stoviglie, accessori, biancheria e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nella cucina, articoli verbalizzati da n.1 a n.24 a pagg. 3 e 4 (vedi verbale d'inventario allegato)

Nella vano soggiorno, articoli verbalizzati da n.1 a n.55 a pagg.4, 5 e 6 (vedi verbale d'inventario allegato)

Nella camera da letto, articoli verbalizzati da n.7 a n.25 a pag.7 (vedi verbale d'inventario allegato)

Nella cameretta, articoli verbalizzati da n.4 a n.10 a pag.8 (vedi verbale d'inventario alleg.)

Beni presso l'immobile in Buscemi (SR), via Fontana Grande n.3, composto da un vano soggiorno-cucina e da bagno a piano terra (oltre veranda ext sul retro), un vano sottotetto con bagno e un vano a piano cantinato che ha anche accesso sulla via pubblica retrostante - intesa via cordonata. (verbale d'inventario del 26/09/15)

Arredi (foto da n.271bm a 284bm)

Nel vano soggiorno-cucina:

- Elettrodomestici incassati della Cucina in muratura con frigorifero e freezer, piano cottura a 4 fornelli, forno.
- tavolo in legno
- 4 sedie in legno
- 1 credenza bassa a 4 cassetti e 4 ante
- vetrinetta a 2 ante
- 1 vecchio televisore
- 1 divano a due posti;
- 1 applique e n.3 faretti.

Nella scala: 2 lampade da parete.

Nella camera da letto sottotetto

- Rete matrimoniale con materasso
- 1 mobiletto basso
- Uno specchio
- Una panca
- Una sedia
- n.2 lampade a parete
- n.1 attaccapanni

Nel bagno sottotetto :

- n.2 lampade
- n.2 appendi tovaglie

Nel vano interrato

- Divano a 3 posti
- n.2 sedie in legno
- n.2 faretti

Bagno a p.t.

- Specchio
- Luce da parete.

Stoviglie, accessori, biancheria e complementi d'arredo (vedi foto di cui sopra)

Nel vano soggiorno - cucina, articoli vari verbalizzati dal n.1 di pag 9 sino al n.15 di pag.11.(vedi verbale d'inventario allegato)

Nel vano interrato, oggettistica varia (vecchia madia per impastare, n.2 contenitori vecchi, n.1 braciere con porta braciere, n.1 piatto con 3 fori e 1 contenitore in alluminio)

Anche in questo caso si è escluso dai beni mobili il condizionatore della camera sottotetto, altrimenti non riscaldata e quindi considerato come accessorio pertinenziale dell'immobile

METODO DI STIMA

Si ricorrerà ad una stima sintetico-comparativa in base ai valori di mercato; infatti, effettuate le indagini relative al mercato immobiliare, per acquisire dagli operatori disponibili del settore (mediatori, agenzie, annunci, imprese di costruzioni, consulenze, atti, osservatorio mercato immobiliare) i valori di compravendita o di trattative già praticati per immobili simili e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, i diversi elementi che concorrono alla valutazione (età, consistenza, ubicazione, esposizione, orientamento, servizi, viabilità, rifiniture, impianti, stato di conservazione, destinazione urbanistica, ecc.), si può giungere alla definizione del probabile valore di mercato ragguagliato per gli immobili in oggetto.

Per quanto riguarda i beni mobili, anche per essi sono state fatte le usuali indagini, e laddove applicabili sono state considerate le aliquote di deprezzamento per usura e vetustà per ottenere il più probabile valore finale del bene oppure è stato attribuito un valore residuale di recupero per i rottami.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per i beni immobili oggetto di stima sono stati costituiti diversi lotti, date le caratteristiche degli stessi, le relazioni esistenti e l'ubicazione.

Per i beni mobili, è stata seguita per quanto possibile la catalogazione come da verbale inventario e formati dei macrogruppi.

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

Per gli immobili successivamente descritti, si fa riferimento alla documentazione fotografica, ai dati rilevati nei sopralluoghi, oltre che a quanto risultante : negli stralci di mappa; nelle visure catastali; nelle planimetrie catastali; negli atti di provenienza; nelle pratiche edilizie inerenti a Concessioni Edilizie rilasciate o a domande di condono edilizio in itinere; dalla destinazione urbanistica corrente. (vedi allegati)

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni, come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, sono comuni le seguenti note :

- destinazioni urbanistiche, giusto D.D.G. n° 00136 del 19.05.2015 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana-Dipartimento Regionale Urbanistica, emesso in esecuzione della sentenza n. 786/15, del T AR di Palermo, con la quale è stato annullato il D.D.G n. 584/D.R.U. del 29/7/2011, per le motivazioni ivi recate, dando atto dell'efficacia della Delibera n° 01 del 02.05.2007 che conseguentemente è da intendersi approvata, con la quale il Commissario ad Acta ha adottato il P.R.G. e il R.E. del Comune di Lipari;

- nota: La zona "E/C" zone agricole a forte frazionamento della proprietà, nella quale ricadono le particelle, nel D.D.G. n° 584/DRU del 29/07/2011 era stata disattesa in quanto detta previsione non era supportata da specifica documentazione che ne dimostrasse tale condizione e veniva classificata quale zona di verde agricolo "E/1" art. 54.

Il D.D.G n. 584/D.R.U. del 29/7/2011, è stato annullato per come indicato sopra.

Per i beni mobili successivamente riportati, si fa riferimento all'inventario ed alla documentazione fotografica.

LOTTO UNO – Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Cappero soprano, lato monte.

In tale lotto rientrano i terreni inclusi nel fallimento che sono ubicati in tale contrada, lato monte, confinanti tra loro, tranne uno spezzone. Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.1, ai numeri 13, 14, 6, 15, 12. Si ha quanto segue (vedi planimetria lotto allegata) :

- DATI CATASTALI : censiti in catasto terreni

Immo bile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl.	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
6	terreno	111	709	seminativo	4	59	0,04		
13	terreno	111	445	vigneto	4	3660	9,45		
14	terreno	111	448	seminativo	4	3950	2,45		
15	terreno	111	711	seminativo	4	951	0,59		
				SOMMANO		8.620			
12	terreno	111	374	seminativo	4	230	0,14		

Sono intestati in ditta esa [redacted] di visure catastali allegate).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali beni sono pervenuti nel seguente modo :

Immo bile n.	Fg.	Part.	ATTO	note
6	111	709	del 13/07/1993 rogato dal Dott. Massimo M. Panvini Ro [redacted] 10, contro F.E. [redacted], per 6/8. Del 26/08/1994 rogato dal dott. Salvatore Santoro, Notaio in Lipari, rep. n.9311, [redacted] ed a favor [redacted] Del 27/07/2001 rogato dal dott. Carmelo Scolarici, Notaio in Lipari, rep. n.4062, [redacted] d a favore dell [redacted] 1/8	Vedi allegati
13	111	445	del 13/07/1993 rogato dal Dott. Massimo M. [redacted] a [redacted] 6/8.	
14	111	448	idem	

15	111	711	idem	
12	111	374	del 13/07/1993 rogato dal Dott. Massimo M. Panvini Rosati, Notaio [redacted] 0, [redacted] a favore [redacted]	

- CONFINI : Le particelle nn.709, 445, 448, 711 confinano nel loro insieme con strada comunale, proprietà Sinopoli, altre particelle di terreno della società fallita (di cui al lotto 2) e con particelle altre ditte.

La particella n.374 confina con particelle nn.373, 375, 369 e 368.

- DESTINAZIONE URBANISTICA - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 111, particella 709, con superficie pari a mq. 59, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 59, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 59, ricade in SIC per mq. 59, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 59, ricade in ZPS per mq. 59

- foglio 111, particella 445, con superficie pari a mq. 3660, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 3291,4, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 3660, ricade in Sentiero da Prg per mq. 368,6, ricade in SIC per mq. 3660, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 3660, ricade in ZPS per mq. 3660

- foglio 111,particella 448, con superficie pari a mq. 3950, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 3217,7, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 3950, ricade in Sentiero da Prg per mq. 732,3, ricade in SIC per mq. 3950, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq.3950, ricade in ZPS per mq. 3950

- foglio 111,particella 711, con superficie pari a mq. 951, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 951, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 951, ricade in SIC per mq. 951, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 951, ricade in ZPS per mq. 951

- foglio 111,particella 374, con superficie pari a mq. 230, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 230, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 230, ricade in SIC per mq. 230, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 230, ricade in ZPS per mq. 230

- DESCRIZIONE DELLA ZONA : zona periferica con costruzioni isolate, servita da una strada comunale tortuosa ed a tratti ripida, larga circa 3,00m..

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Trattasi di terreni aventi giacitura varia, pressochè pianeggiante a partire dalla strada e va poi degradando con pendenze sempre più elevate sino al pendio, divenendo all'interno piuttosto impervi. Sono incolti, abbandonati, con presenza di qualche albero, canneti, essenze spontanee ed erbacce. Sono ubicati in zona con buona esposizione, panoramica. Vi sono anche tracce di scavi ed accumuli di terreno e di spianamenti. (vedi foto allegate)

La particella n.374, isolata non confinante con le precedenti, ha elevata pendenza; è abbandonata, non è di fatto accessibile, non si ha contezza circa eventuale possesso altrui.

- STIMA

Superficie catastale complessiva

= mq. 8.620 (particelle confinanti) + mq.230 (particella isolata/spezzone).

= mq. 8.850

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, si può dedurre un valore venale a corpo pari a:

$V_{L1} = \text{Valore Lotto 1} = \mathbf{€80.000,00}$

LOTTO DUE – Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Cappero soprano, lato valle.

In tale lotto rientrano i terreni inclusi nel fallimento che sono ubicati in tale contrada, lato valle, confinanti tra loro, tranne uno spezzone. Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.1, ai numeri 5, 7, 11, 4. Si ha quanto segue (vedi planimetria lotto allegata) :

- DATI CATASTALI : censiti in catasto terreni

Immo bile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl.	Superf. Catastale mq.	Red. €	note
5	terreno	111	446	seminativo	4	2111	1,31	
7	terreno	111	710	seminativo	4	2466	1,53	
11	terreno	111	877	seminativo	3	678	0,63	ex447
				SOMMANO		5.255		
4	terreno	111	376	vigneto	4	740	1,91	spezzone

Sono intestati in ditta esatta alla [REDACTED] (vedi visure catastali allegate).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali beni sono pervenuti nel seguente modo :

Immo bile n.	Fg.	Part.	ATTO	note
6	111	446	del 05/05/1994 Notaio in Lipari, Dott. Salvatore Santoro, rep. n.8790 [REDACTED] ed a favore del [REDACTED] per 6/8. Del 26/08/1994 Notaio in Lipari Dott. Salvatore Santoro, rep. n.931 [REDACTED]. ed a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Lipari Dott. Carmelo Scolarici, rep. n.4062, contro R.E. ed a favore della [REDACTED] r 1/8	Vedi allegati
13	111	710	del 05/05/1994 Notaio in Lipari, Dott. Salvatore Santo [REDACTED] [REDACTED] 6/8.	
14	111	877 ex 447	del 05/05/1994 Notaio in Lipari, Dott. Salvatore Santoro, rep. n.8790, [REDACTED]. ed a favore del [REDACTED] [REDACTED] o in Lipari Dott. Salvatore Santoro [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Lipari Dott. Carmelo Sc [REDACTED] [REDACTED] /8	
4	111	376	Del 30/12/1995 rogato dal dott. Carmelo Scolarici, Notaio [REDACTED] [REDACTED] srl ed a favore d [REDACTED]	

- CONFINI : le particelle nn.446, 710, 877, confinano nel loro insieme con strada comunale Cappero-San Salvatore, con proprietà Gullini + altri, con altre particelle di terreno della società fallita (di cui al lotto 1) e con particelle altre ditte.

La particella n.376 confina con particelle nn.708, 375, 378, 948 e 313.

- DESTINAZIONE URBANISTICA - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 111, particella 446, con superficie pari a mq. 2111, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 2111, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 2111, ricade in SIC per mq. 2111, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 2111, ricade in ZPS per mq. 2111

- foglio 111,particella 710, con superficie pari a mq. 2466, ricade in E1 - Aree agricole ~el Prg per mq. 2466, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 2466, ricade in SIC per mq. 2466, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 2466, ricade in ZPS per mq. 2466

- foglio 111,particella 877, con superficie pari a mq. 678, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 678, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 678, ricade in SIC per mq. 678, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 678, ricade in ZPS per mq. 678

- foglio 111,particella 376, con superficie pari a mq. 740, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 740, ricade in MA2 – Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato (zone ex cuscinetto non ulteriormente urbanizzabili) nel PTP per mq. 740, ricade in SIC per mq. 740, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 740, ricade in ZPS per mq. 740

- DESCRIZIONE DELLA ZONA : si trova in zona periferica con costruzioni isolate, servita da una strada comunale tortuosa e stretta a tratti.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Trattasi di terreni aventi giacitura varia, con pendenza che si incrementa a partire dalla strada a valle sino circa al pendio. Sono incolti, abbandonati, con presenza di alcuni alberi, ulivi, canneti, essenze spontanee ed erbacce. Sono ubicati in zona con buona esposizione, panoramica. Esiste all'interno la stradella privata di cui appresso, che divide il fondo tra una porzione a valle verso la strada comunale San Salvatore ed una porzione a monte della stradella stessa. (vedi foto allegate)

La particella n.376, isolata non confinante con le precedenti, ha elevata pendenza; è abbandonata, non è di fatto accessibile, non si ha contezza circa eventuale possesso altrui.

- ULTERIORI INFORMAZIONI :

Con atto in notaio Salvatore Santoro in Lipari del 2/6/1997 rep. n. 13022, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici, a vantaggio del bene immobile venduto con tale atto dalla società fallita (fabbr. censito al fg.111 part.808 e terreno circostante), da esercitare su una striscia di terreno di proprietà della società fallita e precisamente su una striscia avente larghezza di metri due e centimetri cinquanta che si diparte dallo slargo antistante la chiesetta sconsacrata ubicata sulla strada comunale San Salvatore e da qui prosegue sul terreno identificato con le particelle 447 e 710 del foglio 111 secondo la raffigurazione grafica che risulta dalla piantina catastale che è allegata all'atto sotto la lettera "c" ove detta striscia è colorata in rosso. La stradella è stata realizzata per uno sviluppo di circa 200mq., e come da atto le spese di manutenzione saranno a carico dei contraenti in parti eguali (metà a carico della società fallita); stradella sulla quale la venditrice(società fallita) ha la facoltà di accesso in quanto proprietaria.(vedi allegato)

In successivo atto in notaio Salvatore Santoro in Lipari del 18/2/2003 rep. n. 19384, all'articolo 2 si precisa che sulla porzione di terreno venduto (part.878 ex447 del fg.111), la società venditrice (fallita) riserva, a vantaggio dei terreni di sua proprietà identificati con le particelle 710, 446 e 877 (ex 477) del foglio 111, servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici: tale servitù dovrà essere esercitata sulla striscia di terreno colorata in rosso nella planimetria (raffigurante anche un garage da realizzare su parte del terreno venduto e su restante terreno della parte acquirente), allegata al detto atto sotto la lettera "B" e per il suo esercizio la società venditrice (fallita) dovrà, a sua cura e spese, provvedere sia ad eseguire tutte le opere necessarie sia alla manutenzione ordinaria e straordinaria. (vedi allegato)

- STIMA

Superficie catastale complessiva =

= mq. 5.255 (particelle confinanti, compresa stradella privata per circa 200mq.) +
mq.740 (particella isolata/spezzone) = mq. 5.995

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, si può dedurre un valore venale a corpo pari a:

V_{L2} = Valore Lotto 2 = €50.000,00

LOTTO TRE – Terreni e fabbricato rustico nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Coste d’Agosto.

In tale lotto rientrano i terreni inclusi nel fallimento che sono ubicati in tale contrada tutti confinanti tra loro, alcuni adibiti a stradella. Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa : all’Unità negoziale n.1, ai numeri 8, 9, 10; all’Unità negoziale n.2, ai numeri 1, 2; all’Unità negoziale n.3, ai numeri 1, 2, 3, 4, 5.

. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegata) :

- DATI CATASTALI : censiti in catasto terreni

Un. neg.	Immobile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl.	Superf. Catastale mq.	Red. €	Quota di proprietà	note
1	8	terreno	19	497	vigneto	3	2432	12,56	1/1	SI (1)
1	9	terreno	19	509	Semin. Arbor.	3	94	0,27	1/1	
1	10	terreno	19	516	vigneto	3	13	0,07	1/1	
					SOMMANO		2.539			
2	1	terreno	19	505	vigneto	3	58	0,30	1/2	(2)
2	2	terreno	19	513	Sem. arb.	3	3	0,01	1/2	(2)
3	1	terreno	19	502	vigneto	3	3	0,02	2/4	(2)
3	2	terreno	19	506	vigneto	3	33	0,17	2/4	(2)
3	3	terreno	19	508	Sem. arb.	3	83	0,24	2/4	(2)
3	4	terreno	19	511	Sem. arb.	3	22	0,06	2/4	(2)
3	5	terreno	19	515	vigneto	3	91	0,47	2/4	(2)
					SOMMANO per la metà		146,50			

(1) : su porzione di questo terreno è edificato un fabbricato allo stato rustico per cui è pendente una pratica di condono edilizia.

(2) : terreno adibito a stradella privata d’accesso.

Sono intestati in ditta esatt[REDACTED] secondo le quote di proprietà sopra indicate. (vedi visure catastali allegate).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, il maggior fondo con annesso rudere di fabbricato rurale (partt. n. 126, 128, 129, 130 foglio 19), comprendente i beni in questione, è pervenuto nel seguente modo : Atto del 23/03/1993 rogato dal Dott.

[REDACTED] ro, Notaio in Lipari, rep. n.6388, [REDACTED] ed a favore della

A seguito di successivo frazionamento catastale (del 08/05/2001 n.1396.1/2001 prot.n.109479) ed atti di trasfe [REDACTED] masta la consistenza in questione.

- CONFINI : Il fondo (partt. n.497, 509, 516) con annesso fabb [REDACTED] rustico, confina : con particella n.498; stradella privata della quale [REDACTED] è come sopra comproprietaria; particelle nn.138, 139, 208, 343, 34 [REDACTED]

- DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 19, particella 497, con superficie pari a mq. 2432, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 2432, ricade in MAI – Mantenimento assetto paesaggio agrario (zone cuscinetto Ambito di Tutela Vulcanologica) nel PTP per mq. 118,4, ricade in TI - Tutela integrata del sistema ecologico naturale nel PTP per mq. 2313,6, ricade in Edificio catastale con pertinenza minore di 5000 mq per mq. 2432, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq.2432, ricade in Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali per mq. 1560,4

- foglio 19, particella 509, con superficie pari a mq. 94, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 94, ricade in TI - Tutela integrata del sistema ecologico naturale nel PTP per mq. 94, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 94, ricade in Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali per mq. 94

- foglio 19, particella 516, con superficie pari a mq. 13, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 13, ricade in TI - Tutela integrata del sistema ecologico naturale nel PTP per mq. 13, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 13, ricade in Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali per mq. 13

- DATI URBANISTICI FABBRICATO :

Per il fabbricato è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.326/03 prot.n.44596 del 10/12/2004, pratica n.1104 per la “ristrutturazione di un vano esistente, realizzazione di un ulteriore vano e di un terrazzo esterno, in

località Coste d'agosto nell'isola di Lipari" a destinazione residenziale. (vedi allegato)

La pratica giacente è rimasta solo a livello dell'istanza originaria, con i versamenti relativi solo alla prima rata dell'oblazione (€2107,50) ed alla prima rata dell'anticipazione degli oneri concessori (€579,56) è stata richiesta alla ditta per l'integrazione documentale con nota del comune di Lipari datata 16/11/2005 prot.n.40663 (vedi allegato).

E' stata inoltrata a suo tempo pure l'istanza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Messina; la stessa ha risposto con richiesta alla ditta per l'integrazione della pratica.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA : si trova in zona periferica sita a circa 450/500 m. sul livello del mare, con costruzioni isolate, collegata con una strada comunale tortuosa ed a tratti ripida dalla quale ad un certo punto si diparte una diramazione e quindi si allaccia la detta stradella privata ad uso comune con il gruppetto di case limitrofo; tale stradella è in terra battuta, ripida, carente di manutenzione (soprattutto nell'ultimo tratto afferente all'immobile in questione) e carrabile solo in parte allo stato attuale.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di terreni aventi giacitura varia, generalmente con pendenza verso valle. Sono incolti, abbandonati, con presenza di qualche albero, canneti, essenze spontanee ed erbacce e rovi tanto da ostruire parzialmente l'accesso. (vedi foto allegate)

Il fabbricato è allo stato rustico privo di ogni tipo di rifinitura, partitura ed impianti; è composto da due stanze delle quali la prima ristrutturata sull'esistente e la seconda costituente una nuova realizzazione in ampliamento alla precedente; è dotata pure di un terrazzo esterno attrezzato con muro di coronamento con sedute e con alcuni pilastri circolari (per sostenere una futura tettoia), tipici bisuoli eoliani con pulera; al di sotto del terrazzo è ricavata una cisterna per l'accumulo dell'acqua. (vedi foto allegate)

La superficie coperta del fabbricato è di circa mq.60 e la superficie lorda del terrazzo esterno è di circa mq.57; l'altezza interna è pari a circa 3,00m..

- STIMA

Superficie catastale complessiva terreno

= mq.2539 (terreno compreso fabbricato) + mq. 146,50 (1/2 superficie strada)

= mq. 2.685,50 (compresa quota strada)

Superficie catastale terreno al netto del fabbricato

= mq. 2.685,50 – mq.117 (superficie fabbricato+terrazzo) = mq.2.568,50

La superficie coperta del fabbricato è di circa mq.60.

La superficie lorda del terrazzo esterno è di circa mq.57

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, si può dedurre un valore venale a corpo pari a:

$V_{L3} = \text{Valore Lotto 3} = \text{€}130.000,00$

LOTTO QUATTRO – Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, in località Castellaro .

In tale lotto rientrano le 2 particelle di terreno incluse nel fallimento che sono ubicate in tale contrada, confinanti tra loro, delle quali quella intestata [redacted] intero (fg.35 part.228) mentre quella intestata all'[redacted] per una quota di 1/24 (fg.35 part.259). Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.4, al numero 3 ed all'Unità negoziale n.7 al numero 1. Si ha quanto segue (vedi planimetria lotto allegata) :

- DATI CATASTALI : censiti in catasto terreni

Un. neg.	Immobile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl.	Superf. Catastale mq.	Red. €	Quota proprietà	intestazione
4	3	terreno	35	228	vigneto	3	345	1,78	1/1	Fallito
7	1	terreno	35	259	Vigneto	3	265	1,37	comproprietà	Moglie

Sono intestati :

il primo bene al fallito (bene personale) in ditta esatta;

il secondo bene alla moglie del fallito (bene personale) per una minima quota di comproprietà. (vedi visure catastali allegate).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti ed alle ricerche, tali beni sono pervenuti nel seguente modo :

Fg.	Part.	ATTO	note
35	228	Di donazione del 27/10/1979 rogato dalla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] d a favore [REDACTED]	Vedi allegati
35	259	Per successione [REDACTED] a in data 17/12/99, registrata in Lipari e relativa successione	

- CONFINI :

La suddetta particella n.228 del foglio 35 confina con viottolo interpoderale, con particelle nn. 226, 225, 221 e con la particella n.259 di cui appresso.

La suddetta particella n.259 del foglio 35 confina con viottolo interpoderale, con particelle nn. 230, 229, 221 e con la particella n.228 di cui sopra.

- DESTINAZIONE URBANISTICA - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 35, particella 228, con superficie pari a mq. 345, ricade in E1.- Aree agricole nel Prg per mq. 345, ricade in MAI – Mantenimento assetto paesaggio agrario (zone cuscinetto Ambito di Tutela Vulcanologica) nel PTP per mq. 345, ricade in Aree archeologiche e di interesse archeologico per mq. 345, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 345

- foglio 35, particella 259, con superficie pari a mq. 265, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 265, ricade in MAI – Mantenimento assetto paesaggio agrario (zone cuscinetto Ambito di Tutela Vulcanologica) nel PTP per mq. 265, ricade in Aree archeologiche e di interesse archeologico per mq. 265, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 265

- DESCRIZIONE DELLA ZONA : si trova in zona periferica agricola, servita da una strada comunale o ad uso pubblico.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Trattasi di terreni aventi giacitura pressochè pianeggiante, ad uso agricolo. Sono incolti, abbandonati, con presenza di qualche albero, essenze spontanee, erbacce e rovi. Si accede attraverso una stradella interpodereale che corre a cavallo dei fondi e che all'origine si collega con la strada comunale, dalla quale le particelle in questione distano circa 200m. (vedi foto allegate)

- STIMA

Superficie catastale terreno in proprietà mq.345 (particella n.228 del foglio 35)

oltre a quota di 1/24 della particella in comproprietà (particella n.259 foglio 35)

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, si può dedurre un valore venale a corpo pari a circa:

$V_{L4} = \text{Valore Lotto 4} = \text{€2.000,00}$

LOTTO CINQUE – Quota di Fabbricato e terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropani, in contrada Aria Morta via Chirica Rasa ed in località Bagno Secco

In tale lotto rientrano 4 particelle incluse nel fallimento, in quota di comproprietà del fallito pari a 2/12, delle quali 3 ubicate in contrada Aria Morta e confinanti tra loro ed una isolata ubicata in località Bagno Secco; riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.5, ai numeri 1, 2, 3, 4. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI :

Immobilabile n.	Natura	Fg.	Part.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	Quota proprietà
1	Abitazione di tipo civile	32	164	A/2	6	6,5 vani	182 163 escluse aree scoperte	704,96	Ctd. Aria Morta piano S1-T	2/12
2	Unità collabenti	32	464	F2					Via Aria Morta piano T	2/12
3	terreno	35	75	pascolo	1		660	0,34		2/12
4	terreno	32	461	seminativo	2		192	0,35		2/12

Sono intestati ([redacted] bene personale) per la **quota di comproprietà di 2/12** succitata. (vedi visure catastali allegate).

Risulta depositata in catasto planimetria recente dell'abitazione. (vedi allegato)

- PROVENIENZA : in base alle ricerche, tali beni sono pervenuti per successione del padre del fallito, N. L.C. deceduto l'08/03/1989 come si evince dalla visura storica catastale.

- CONFINI :

Le suddette particelle nn.164, 464, 461 del foglio 32 ubicate in contrada Aria Morta, confinano nel loro insieme con: strada comunale Chirica Rasa, particelle nn.213, 159, 212, 432, 16, 171.

La suddetta particella n.75 del foglio 35 ubicata in località Bagno Secco, confina con particelle nn. 57, 76, 77.

- DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 32, particella 461, con superficie pari a mq. 192, ricade in A3 - Tessuti urbani di particolare interesse ambientale nel Prg per mq. 192, ricade in RIO - Riordino paesistico nel PTP per mq. 192, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 192

- foglio 35, particella 75, con superficie pari a mq. 660, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 592,4, ricade in Tal - Tutela orientata alla valorizzazione delle aree culturali produttive nel PTP per mq. 660, ricade in Sentiero da Prg per mq. 67,6, ricade in Aree archeologiche e di interesse archeologico per mq. 660, ricade in Vincolo

archeologico da Pdf per mq. 627,6, ricade in Zona A delle Riserve orientate per mq. 218,7, ricade in Zona B delle Riserve orientate per mq. 441,3, ricade in SIC per mq. 660, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 660, ricade in ZPS per mq. 660, ricade in Fascia di rispetto dalla sorgente per mq. 660

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Il fabbricato con l'adiacente rudere e terreno in contrada Aria Morta, si trovano nell'abitato della stessa contrada e quindi in zona urbanizzata e vicina alla via provinciale che collega le frazioni con il centro del comune.

Il terreno in contrada Bagno Secco si trova in zona periferica rurale, servita da viottolo interpodereale.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: (vedi foto allegate)

Immobile in contrada Aria Morta riportato in catasto al foglio 32, part.lle 164 (abitazione), 464 (fabbricato adiacente semi - diruto), 461 (terreno adiacente); di tali beni il [REDACTED] essere proprietario per 2/12. Non si è potuto accedere all'interno dell'immobile, avendolo trovato chiuso.

[REDACTED] dichiarava che detto fabbricato costituisce casa di abitazione della di lui
[REDACTED]

Lo stesso è ad una elevazione fuori terra oltre a modesto seminterrato sul retro. Appare esternamente in condizioni sufficienti, in semplice stile, con alcune facciate intonacate ma prive di finitura con tonachino (finita quella su strada) ed è dotato di terrazzo tipo eoliano con corte antistante, quest'ultima adibita a parcheggio.

Il rudere adiacente, riportato in mappa, è in pessime condizioni; il terreno retrostante è a servizio degli immobili tipo pertinenza.

Dalla documentazione catastale si evince che il fabbricato d'abitazione ha subito degli ampliamenti con 2 appendici a piano terra, relative rispettivamente: ad un ripostiglio ed un'adiacente "cucina" di modeste altezze; ad un W.C. sul retro con terrazzino e sottostante ripostiglio ricavato in seminterrato. Detta variazione risulta da dichiarazione del 06/02/2012 n. 2453.1/2012 (protocollo n. ME0026957), docfa per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni. (vedi allegati)

Dalla documentazione catastale si evince che il vecchio rudere di fabbricato adiacente è stato censito recentemente con la sua sagoma, con dichiarazione del

09/02/2012 n.1108.1/2002 in atti dal 09/02/2002 (prot. n.ME0029641) per costituzione. (vedi allegati)

Per quanto il terreno in contrada Bagno Secco, questo si trova in zona periferica rurale. Trattasi di terreno avente giacitura in pendenza, ad uso agricolo. E' incolto, abbandonato, pressoché inaccessibile con presenza di essenze spontanee, erbacce e rovi.

- STIMA

Considerate le Superfici catastali degli immobili.

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, considerato un deprezzamento nel caso di comproprietà, si può dedurre un valore venale a corpo della quota di comproprietà del fallito pari a 2/12 :

$V_{L5} = \text{Valore Lotto 5} = \text{€51.000,00}$ circa

LOTTO SEI – Fabbricati e terreno nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropani, via Aria Morta

In tale lotto rientrano 3 particelle incluse nel fallimento confinanti tra loro; comprendono una casa che costituisce residenza [REDACTED] oltre ad un locale seminterrato sottostante, un magazzino ed un terreno di pertinenza. Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.4, ai numeri 1, 2, 4. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI :

Immobilabile n.	Natura	Fg.	Part.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
1	Abitazione di tipo civile	32	244	A/2	2	5,5 vani	121 112 escluse aree scoperte	298,25	Via Aria Morta piano S1-T	
2	Deposito	32	318	C/2	2	92 mq.	109	650,94	Via Aria Morta piano T	
4	terreno	32	90	seminativo	3		390	0,36		

Sono intestate in ditta esatt[redacted] bene personale).

(vedi visure catastali allegate).

Risulta depositata in catasto vecchia planimetria dell'abitazione presentata il 10/3/1978, secondo la consistenza dell'epoca e quindi non aggiornata e non rispondente alla situazione attuale (vedi allegato).

Risulta anche in catasto la planimetria del deposito che è all'incirca rispondente (vedi allegato).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali beni sono pervenuti per atto di donazione del 8/5/1976 rogato dalla Dott.ssa Grazia Melina, Notaio in Letojanni, rep.n.1480, a favore [redacted]

- CONFINI :

Le suddette particelle nn.244, 318, 90 del foglio 32, confinano nel loro insieme con: particelle nn.410, 409, 408, strada provinciale Lipari – Quattropani, fabbricato part.n.85, particelle nn.88 e 89, strada comunale, particella n.91 ed altre.

- DATI URBANISTICI FABBRICATO :

Per il fabbricato di cui alla particella n. 244 (ex 90 e 318) è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, prot n.6188 del 26/03/86 (pratica n.924), comprendente sia una domanda ad uso residenziale (num. progr. 0315293506/A) per l'ampliamento della casa d'abitazione a piano terra, sia una domanda ad uso non residenziale (num. progr. 0315293506/1D) per la realizzazione del seminterrato. (vedi allegati)

Anche per il fabbricato di cui alla particella n.318 è stata inoltrata l'istanza di

sanatoria edilizia di cui sopra (pratica n.924) e comprende una domanda ad uso non residenziale (num. progr. 0315293506/2D) per il relativo locale. (vedi allegato)

La pratica di cui sopra risulta istruita e con nota del Comune di Lipari del 23/02/2004 prot. n. 9419 è stata comunicato alla ditta l'esito dell'istruttoria, esprimendo parere favorevole al rilascio della C.E. in sanatoria alle seguenti condizioni (vedi allegato con relativi fogli di calcolo degli oneri da versare):

“si acquisisca il N.O. del Responsabile di Igiene e Sanità Pubblica di Lipari, già richiesto dal comune; si produca catastazione presso il N.C.E.U delle opere abusive; si effettuino i versamenti a titolo di conguaglio oblazione e per oneri concessori, come meglio specificato nei fogli allegati; si faccia versamento prima del rilascio della C.E., di € 15,49 (causale diritti di segreteria per rilascio concessione edilizia in sanatoria), tramite c/c postale n. 14061980 intestato al Comune di Lipari”. La Ditta non ha adempiuto a quanto richiesto e quindi il titolo abilitativo non è stato rilasciato.

Successivamente ma solo per la casa d'abitazione a p.t. (part.244) è stata presentata una seconda istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.326/03 prot.n.44598 del 10/12/2004, pratica n.1106 per la “costruzione di un vano e di un deposito accessorio in ampliamento all'abitazione esistente sita in via Aria Morta - frazione di Quattropiani nell'isola di Lipari” a destinazione residenziale (vedi allegato)

La pratica giacente è rimasta solo a livello dell'istanza originaria, con i versamenti relativi solo alla prima rata dell'oblazione (€170000) ed alla prima rata dell'anticipazione degli oneri concessori (€339,08) è stata richiesta alla ditta l'integrazione documentale con nota del comune di Lipari datata 16/11/2005 prot.n.40661 (vedi allegato).

E' stata inoltrata a suo tempo pure l'istanza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Messina; la stessa ha risposto con richiesta alla ditta per l'integrazione della pratica.

Il vano citato è costituito dalla veranda chiusa sul lato Nord posta in ampliamento all'abitazione a p.t. ed è collegato : all'interno col corridoio; all'esterno (tramite una vasta apertura a scorrimento) con la corte adiacente da cui si accede alla strada comunale laterale.

Il deposito accessorio è una struttura isolata posta nella corte succitata.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Il fabbricato con l'adiacente magazzino/locale e terreno in contrada Aria Morta, si trovano nell'abitato della stessa contrada e quindi in zona urbanizzata, vicina alla via provinciale che collega le frazioni con il centro del comune.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: (vedi foto allegate)

Il compendio immobiliare del presente lotto è costituito dall'abitazione, dal sottostante seminterrato, dal locale su strada, dal terreno e aree pertinenziali.

Il locale catastato come deposito (part.318) ha accesso diretto dalla strada provinciale, dalla quale è leggermente arretrato, ha altezza utile di circa 3,05 m.. E' costituito da un unico ambiente intervallato parzialmente con dei setti; all'interno è allo stato rustico; la superficie di questo locale è di circa mq.79.

Rispetto al progetto in sanatoria di questo fabbricato si rileva una differenza nell'angolo interno in fondo al locale, dovuta all'ingombro non rappresentato causato da un muro di una scala esterna che si insinua nella sagoma del fabbricato stesso (tale scala conduce all'adiacente fabbricato, part.244 di cui appresso, che è posto ad una quota superiore)

A fianco del locale secondo il lato lungo vi è un ampio corridoio ext (ricadente nella stessa particella) che consente l'accesso dalla strada provinciale verso i retrostanti casa e seminterrato; su strada è posto un cancello a due ante.

Il fabbricato di cui alla particella n.244 è posto ad una quota superiore rispetto al precedente; tale dislivello è compensato in parte con la pendenza e con gradini del detto corridoio ext ed in parte con una scala esterna a ventaglio e rampe (che come detto si insinua nel fabbricato precedentemente descritto) che conduce all'abitazione a p.t. rialzato.

Il seminterrato della particella n.244 è assimilabile ad un locale di sgombero con modesta altezza utile interna (hu = 2,05m. circa); si accede dall'esterno con qualche gradino; è distribuito in due ambienti, uno iniziale utilizzato di fatto impropriamente come "ingresso-soggiorno con angolo cottura" ed un secondo ambiente adattato a "camera da letto"; e pure esistente un modesto W.C. di dimensioni inferiori a quelle minime; gli impianti sono sottotraccia.

Rispetto al progetto in sanatoria (part.244) vi sono delle differenze per il piano seminterrato (superficie utile reale inferiore - pari circa a 46,00 mq. anziché

mq.59,75 dichiarati; l'altezza utile reale è pari a circa 2,05 m.).

La casa posta a piano terra rialzato (part.244) è del tutto rifinita, abitabile e usufruisce dei vari servizi con impianti sottotraccia. Lo scarico avviene in delle fosse biologiche collocate negli spazi esterni pertinenziali. Non è dotata di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

Non risultano per quanto a conoscenza, certificazioni di conformità degli impianti. E' in discrete condizioni, tranne segni di umidità nei soffitti, in parte oggi asciutti e derivanti dall'estradosso del terrazzo piano di copertura; quest'ultimo è impermeabilizzato con guaina liquida elastomerica con rete interposta e si raggiunge dal giardino circostante con una scala a chiocciola esterna.

L'abitazione è costituita da 5 vani, oltre bagno e lavanderia, oltre veranda-soggiorno chiusa ed avente copertura a tetto con manto di tegole (lato Nord), oltre terrazzo esterno coperto in tipico stile eoliano con sedili e pulera (lato Sud).

La superficie utile complessiva è di circa 160mq.; l'altezza utile è circa 3,15 m., mentre per la veranda-soggiorno l'altezza media interna della copertura a tetto è circa 3,10m.; la superficie utile del terrazzo esterno in stile eoliano è circa mq.30.

Il terreno (part. n.90 modificata – vedi di seguito) costituisce già per una parte il sedime dei due ampliamenti realizzati nella casa (part.244), oggetto delle due successive istanze di sanatoria edilizia e per il resto costituisce area pertinenziale della stessa sistemata in corti, percorsi ed aiuole.

La sagoma della particella n.244 in mappa non è ancora aggiornata secondo la consistenza attuale determinata a seguito dei detti ampliamenti e non è rispondente di conseguenza neppure la planimetria catastale .

Il deposito accessorio ha forma rettangolare, copertura a tetto in pannelli di coibentato con lamiera grecata, superficie utile di circa 8 mq; è ubicato in modo isolato nella corte lato Nord sul confine con altra ditta.

La corte lato Nord ha un cancello d'accesso sulla strada comunale laterale.

Inoltre, la particella n.90 ha forma diversa da quella rappresentata in mappa mancando una consistente porzione triangolare a confine con la particella n.91 e probabilmente avendo acquisito da questa uno spicchio di superficie sul quale insiste una porzione (a confine) del vano veranda-soggiorno della casa; quindi, si è realizzata nel tempo una sorta di modifica/rettifica dei confini con l'adiacente

particella n.91, materializzata anche con strutture e recinzioni in opera.

- STIMA

Superficie complessiva dell'abitazione a p.t. : circa 160 mq.

Superficie del terrazzo esterno in stile eoliano : circa 30 mq.

Superficie deposito accessorio ext : circa 8 mq.

Superficie convenzionale omogeneizzata abitazione

$S_{conv.} = S_{abit.} + 1/3 S_{terrazzo} + 1/3 S_{deposito} =$

$160 + 30 \times 1/3 + 8 \times 1/3 = 172,50$ mq. circa

Valore unitario nello stato esistente : pari a €1.600,00/mq.

$V_{abit.} = S_{conv.} \times V_u = 172,50 \text{ mq.} \times €1.600,00/\text{mq.} = \mathbf{€276.000,00}$

Superficie seminterrato : circa 46 mq.

Superficie Deposito-Magazzino : circa 79 mq.

Somma Superfici non residenziali: circa 125 mq.

Valore unitario nello stato esistente : pari a €800,00/mq.

$V_{snr} = S \times V_u = 125,00 \text{ mq.} \times €800,00/\text{mq.} = \mathbf{€100.000,00}$

Valore Lotto 6 = $V_{L6} = V_{abit.} + V_{snr} = 376.000,00$

**LOTTO SETTE – Appartamento nel Comune di Lipari, isola di Lipari,
Corso Vittorio Emanuele, facente parte del complesso “Il Mulino”**

Appartamento facente parte del complesso immobiliare “Il Mulino”, sito in Lipari via Vittorio Emanuele, al piano secondo (terza elevazione fuori terra), corpo B, scala B, composto da 4 vani oltre accessori.

Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che l'immobile è individuato nella stessa all'Unità negoziale n6, al numero 1.

Si ha quanto segue (vedi planimetria lotto allegata) :

- DATI CATASTALI :

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub	Categoria	cl.	Consi- stenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo
1	Abitazio ne di tipo civile	88	405	44	A/2	7	6 vani	89 87 escluse aree scoperte	759,19	Corso Vittorio. Emanuele piano 2 interno 2 scala B

E' intestato in ditta esatta a [REDACTED]
(vedi visure catastali allegate).

Risulta depositata in catasto la relativa planimetria che è all'incirca rispondente
(vedi allegati).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali bene è pervenuto per atto di
compravendita del 13/3/1987 rogato dalla Dott.ssa Anna Maria Basile, Notaio in
Messina, rep.n.17309, a favore del [REDACTED] contro la società Il
[REDACTED]. (vedi allegato)

Nell'atto di provenienza di cui sopra si specifica che : il regolamento di
condominio si trova allegato sotto la lettera "C" all'atto del 13/12/1987 rogato dal
Notaio Anna Maria Basile, rep. n.17294.; nelle tabelle di caratura millesimale
allegate al regolamento di condominio, sono attribuiti all'unità immobiliare in
questione millesimi 27,15 di proprietà.

Agli articoli nn.2 e 3 dell'atto di provenienza di cui sopra, la società venditrice si
riserva aree e diritti.

- CONFINI :

La suddetta unità immobiliare confina con: a nord con appartamento complanare
della scala C (sub 45), ad est con atrio interno, a sud con vano scala ed area libera
condominiale, ad ovest con area libera condominiale e con immobile altra ditta.

- DATI URBANISTICI FABBRICATO :

Il complesso edilizio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato realizzato
sulla scorta di C.E. n.50 del 26/08/1982 e C.E. in variante n.77 del 29/10/83, a cui

sono state apportate varianti interne ai sensi dell'art.9 della L.R. n.37/85; i lavori sono stati ultimati nell'aprile 1986 ed in data 7/10/1986 n.14801 prot. è stato rilasciato il certificato di abitabilità. (vedi allegato)

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Il complesso e l'unità immobiliare in oggetto si trovano in pieno centro cittadino di Lipari e quindi in zona ampiamente urbanizzata e dotata dei vari servizi che offre l'isola.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: (vedi foto allegate)

Appartamento per civile abitazione al piano secondo, con accesso da scala esterna, realizzato con strutture in cemento armato, solai in latero-cemento e pareti di tamponamento in mattoni forati. E' distribuito all'interno con : ingresso-soggiorno, 3 camere da letto, una cucina, un bagno ed un WC. E' dotato di due balconi esposti ad Est, rispettivamente ad uso del soggiorno e della camera da letto e di un balconcino esposto a Sud a servizio di altra camera da letto. E' abitabile, ben rifinito, in buono stato di conservazione eccetto delle macchie da infiltrazione nel soffitto dell'ingresso-soggiorno già provenienti dall'unità immobiliare soprastante; macchie da infiltrazione e deterioramenti si notano anche nell'intradosso (sottobalcone) dell'aggetto superiore affacciandosi dai balconi sul lato Est.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne. Per il resto usufruisce dei vari servizi con impianti sottotraccia.

Non risultano per quanto a conoscenza, certificazioni di conformità degli impianti. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 87 mq. con altezza utile interna di circa 2,70m. e la superficie dei balconi è pari a circa : mq.5 (Est), mq.3 (Est), mq.0,90 (Sud).

- STIMA

Appartamento - superficie pari a circa 87 mq.,

balconi - superficie pari complessivamente a circa 8,90 mq.

Si ha superficie convenzionale omogeneizzata

S conv. = Sapp. + 0,3 x Sbalconi = 87 + 0,3 x 8,90 = 87 + 2,67 = 89,70 mq. circa

Valore unitario pari a €2.700,00/mq.

Valore Appartamento : V = S x Vu = 89,70mq. x €2.700,00/mq. = **€242.190,00**

LOTTO OTTO – Fabbricati e terreno nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Pianoconte, località Due Vie

In tale lotto rientrano 4 particelle incluse nel fallimento confinanti tra loro; comprende un fabbricato allo stato rustico costituito da un seminterrato e da un piano terra rialzato e terreni circostanti. Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.6, ai numeri 40, 41, 42, 39. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI :

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl .	Superf. Catastale mq.	Red. €	note
35	Catasto terreni	93	40	Fabb. rurale		150		
36	terreno	93	41	Agrumeto	U	460	5,58	
37	terreno	93	42	Seminativo	3	1270	1,18	
38	terreno	93	39	Semin. arb.	3	3320	9,43	
				SOMMANO		5.200		

Sono intestate a

(vedi visure catastali allegate).

Risulta in mappa catastale secondo l'originaria consistenza (vedi allegato).

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali beni sono pervenuti :

per quanto riguarda le particelle nn.40,39,41 con atto di compravendita del 16/07/2001 rogato dal Dott. Carmelo Scolarici, Notaio in Lipari, rep.n.4028, a favore della

per quanto riguarda la particella n.42 con atto di compravendita del 29/08/2002 rogato dal Dott. Carmelo Scolarici, Notaio in Lipari, rep.n.5006, a favore della moglie del fallito

Nota : sulla particella di terreno n.26 del foglio 93, posta a confine con quelle acquistate succitate, il fallito esercita un possesso con deposito di mezzi e vecchie attrezzature, ma della stessa non risulta proprietario in quanto nell'atto di provenienza del 16/07/2001 tale particella risulta indicata come confinante con quelle acquistate.

- CONFINI :

Le suddette particelle confinano nel loro insieme con: Strada comunale, particelle nn. 668, 34, 26, 748, 27 e strada vicinale.

- DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 93, particella 42, con superficie pari a mq. 1270, ricade in C2 – Espansione estensiva anche ai fini della stanzialità turistica del prg per mq. 484,1, ricade in 1 - Aree agricole nel Prg per mq. 785,9, ricade in MAI - Mantenimento assetto paesaggio agrario (zone cuscinetto Ambito di Tutela Vulcanologica) nel PTP per mq. 785,9, ricade in TR - Trasformazione compatibile nel PTP per mq. 484,1, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1270

Comunque il detto terreno resta a servizio pertinenziale dell'erigendo fabbricato.

- DATI URBANISTICI FABBRICATO :

Sulle particelle nn.40, 39, 41 del foglio 93 è stata rilasciata in data 23/01/2007 la C.E. n.03/2007 per i lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, come rappresentato nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale a condizioni.

La destinazione d'uso prevista è di civile abitazione al piano terra; garage, piano cantinato e cisterne al piano interrato. (vedi allegati, come forniti dal fallito)

Dalle informazioni acquisite, si ha che è stato dato un inizio lavori in data 22/1/2008; i lavori però non sono stati finiti.

Il fabbricato realizzato è allo stato rustico, privo di tampognature, costituito da un seminterrato e da un piano terra rialzato. In parte del cantinato è stata

ricavata una cisterna “provvisoria”, mentre quelle di progetto in separata struttura non sono state realizzate; le altezze utili in opera allo stato rustico 2,85m. per il piano terra e 2,55m. per il cantinato.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

L’immobile si trova in prossimità ed alle spalle dell’abitato della frazione di Pianoconte, pertanto in prossimità dei servizi ed opere di urbanizzazione di cui gode il nucleo abitativo.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: (vedi foto allegate)

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e come detto è allo stato rustico privo di tampognature e di qualsiasi opera di finitura; è corredato da terrazzi circostanti. Il terreno e le pertinenze intorno restano da sistemarsi.

La superficie del piano interrato è pari circa a mq.260; la superficie del piano terra è pari circa a mq.120; la superficie dei terrazzi è pari circa a mq.115

Il terreno è in stato di abbandono, incolto, con vegetazione spontanea, rovi e canneti, con presenza di parziali scavi e spianamenti; in particolare stato di abbandono, impraticabile è la particella n.42 non interessata dalla costruzione e dal deposito di mezzi o attrezzatura.

- STIMA

Fabbricato allo stato rustico con terreno circostante .

Superficie del piano interrato : circa mq.260

Superficie del piano terra : circa a mq.120

Superficie dei terrazzi è pari circa a mq.115

Superficie convenzionale omogeneizzata fabbricato

$S_{conv.} = S_{p.t.} + 1/2 \text{ Scantinato} + 1/3 \text{ Sterrazzi} =$
 $= 120 + 260 \times 1/2 + 115 \times 1/3 = 289,00 \text{ mq. circa}$

Valore unitario nello stato esistente : pari a €90000/mq.

Valore Lotto 8 = $V_{L8} = S_{conv.} \times V_u = 289,00 \text{ mq.} \times €900,00/\text{mq.} = \mathbf{€260.100,00}$

Notaio in Lipari, rep.n.21683, a favore d

Nel suddetto atto si descriveva il fabbricato (part. n.263) come consistente in una porzione allo stato di rudere con annessa corte ed in appartamento composto da cucina, camera, w.c., locale di sgombero e terrazzo antistante e si dichiarava che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto risultavano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state compiute opere edilizie che richiedessero licenza, concessione edilizia (anche in sanatoria) o permesso di costruire e neppure presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.) e che non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori.

Nello stesso rogito si da atto (vedi allegato) :

- che il fabbricato risulta censito alla particella n.263 con sub, giusta dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 27/11/2000 al n.140043 di prot., conseguente alla denuncia di cambiamento presentata all'UTE di Messina - catasto terreni – in data 6/10/2000 al n.94640 di prot., con cui l'originaria particella 62 di are 3,20 (fabb. rur.) è stata sostituita con la particella 263 del foglio di mappa 30;
- che la particella 63 del foglio 30, è occupata da strada per circa mq.75.

- CONFINI :

La particella 263 confina con: particelle nn.63, 207, 408, 415, 271 del foglio di mappa 30.

La porzione/striscia della superficie di 75mq. facente parte della particella n. 63 del foglio 30 ed adibita a strada, confina con la stessa part.n.63 e con la particella n.271.

- DATI URBANISTICI

Per quanto riguarda il fabbricato part.n.263, a seguito delle ricerche effettuate non si sono riscontrate pratiche/fascicoli edilizi; comunque sulla parte rustica sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria riportati nella successiva descrizione dell'immobile, di cui si sconosce il periodo di realizzazione.

Dalle informazioni sommarie, si ipotizza che i lavori strutturali potrebbero essere stati eseguiti sfruttando delle “leggi speciali” intervenute con semplificazioni ed

agevolazioni per interventi post-terremoto; di tale ipotesi però non si sono trovati riscontri ed appare stridere con le dichiarazioni effettuate nel rogito di cui sopra.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

L'immobile si trova in una zona con diversi insediamenti abitativi per lo più isolati o raggruppati in piccoli agglomerati con intervallati spazi verdi, giardini e terreni, ma prossimo al centro della contrada e quindi gode dei relativi servizi ed opere di urbanizzazione.

In particolare, la strada comunale "Quattropani Aria Morta" che serve la zona ha una larghezza di circa 3,00m., piuttosto tortuosa e non sempre agevole, e in essa risultano convogliati i servizi relativi all'acquedotto comunale e alla rete elettrica pubblica.

L'accesso all'insediamento formato dall'immobile in oggetto e da altri immobili (del fallito e di altri), è costituito da una strada privata larga circa 2,90/3,00 m. che si innesta alla strada comunale e giunge sino allo stesso immobile; tale strada privata è segnata in mappa catastale con un tratteggio ed in prossimità dell'ingresso vi è una cabina della società elettrica. (vedi foto)

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: (vedi foto allegate)

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di cemento-pomice ed in parte con struttura in muratura di pietrame e cordoli in c.a..

Il piccolo appartamento è costituito da una cucina, una camera, un W.C., un terrazzo esterno, oltre ad un locale di sgombero esterno non comunicante e privo di porta; ha rifiniture modeste economiche; lo stato di conservazione è insufficiente; ha contatore elettrico posto in nicchia adiacente a quella del complesso turistico-ricettivo ██████████ Per quanto riguarda l'acqua, il fabbricato nel suo insieme dispone di 3 cisterne ubicate sotto i terrazzi ed è predisposto per un eventuale allaccio alla rete comunale con tubazione già interrata nella strada privata di cui sopra; tale tubazione termina in prossimità della nicchia dei contatori idrici posta circa all'incrocio con la strada comunale.

L'altra unità immobiliare come detto è allo stato rustico e su di essa sono stati effettuati lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria comprendenti : incordolature in c.a., solaio in latero cemento con travetti prefabbricati, architravi

su aperture, riprese dei muri in pietrame, rinzafo di intonaco interno, partiture interne costituite da muri portanti e tramezzi a formare 3 ambienti, cucina e 2 bagni; è privo di ogni finitura ed impianto. Esternamente è circondato su tre lati da un terrazzo tipo eoliano (sedili e pulera, senza copertura, allo stato rustico), mentre il quarto lato è parzialmente sottostrada.

La superficie coperta lorda dell'appartamentino è pari a circa 62mq., la superficie coperta dal locale di sgombero è pari a circa 15mq. e la superficie lorda del relativo terrazzo è pari a circa 49 mq.; l'altezza utile dei due vani è circa 3,40m. mentre l'altezza utile di bagno e locale di sgombero è circa 2,50m..

La superficie coperta lorda del rustico è pari a mq.131 circa e la superficie lorda del relativo terrazzo è pari a circa 120 mq.; l'altezza utile al rustico è circa 3,20m.

A tale lotto restano i diritti di uso carrabile e pedonale della strada privata, ivi compresi i diritti di passaggio di tubazioni interrate e di manutenzioni relative; restano pure i diritti a mantenere la vecchia fossa biologica ubicata nelle limitrofe particelle nn.295 e 207 (di proprietà del fallito e ricadenti nel macro lotto relativo al complesso turistico ricettivo); è da costituire il diritto di allaccio eventuale alla fossa biologica più prossima del complesso turistico-ricettivo (che dalle informazioni assunte sarebbe ubicata nella vicina particella n.317).

- STIMA

Superficie coperta lorda dell'appartamentino circa 62mq.

Superficie coperta dal locale di sgombero circa 15mq

Superficie lorda del relativo terrazzo circa 49 mq.

Superficie convenzionale omogeneizzata appartamentino :

$$S_{conv.} = S_{app.} + 1/2 \times S_{rip.} + 1/3 \times S_{terrazzi} =$$

$$62 + 15 \times 1/2 + 49 \times 1/3 = \text{mq.}86,00 \text{ circa}$$

Valore unitario nello stato esistente : pari a €1500,00/mq.

$$V_{app.} = S_{conv.} \times V_u = 86,00 \text{ mq.} \times €1500,00/\text{mq.} = €129.000,00$$

Superficie coperta lorda del rustico circa mq.131

Superficie lorda del relativo terrazzo è pari a circa 120 mq.

Superficie convenzionale omogeneizzata rustico :

$$S_{conv.} = S_{fabbr.} + 1/3 \times S_{terrazzi} = 131 + 120 \times 1/3 = \text{mq.}171,00 \text{ circa}$$

Valore unitario nello stato esistente : pari a €750,00/mq.

Vrust.= Sconv. x Vu = 171,00 mq. x €750,00/mq. = €128.250,00

Valore Lotto 9 = $V_{L9} = V_{app.} + V_{rust.} = €129.000,00 + €128.250,00 = €257.250,00$

LOTTO DIECI – Quota di Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari

In tale lotto rientrano 5 particelle incluse nel fallimento, in proprietà solo per una minima quota pari a 1/24, ubicate in luoghi diversi ed in particolare in località Fontanelle frazione di Pianoconte (foglio 89, part.lle 175 e 113), in località Bruca frazione di Pianoconte (foglio 78, part. 129) e nella Contrada Cicirata (foglio 56, partt.326 e 215). Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all'Unità negoziale n.7, ai numeri 2,3,4,5,6. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI : censiti in catasto terreni

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	qualità	cl .	Superf. Catastale mq.	Red. €
2	terreno	56	215	Pasc. Cesp.	1	130	0,02
3	terreno	56	326	Seminati vo	2	1710	3,09
4	terreno	78	129	Seminati vo	4	1000	0,62
5	terreno	89	175	Semin. Arb.	3	260	0,74
6	terreno	89	113	Seminati vo	3	1002	0,93
				Somman o		4102	

Sono intestate alla [REDACTED] (ne personale) per una minima quota di comproprietà. (vedi visure catastali allegate).

- PROVENIENZA : in base alle ricerche, tali beni sono pervenuti nel seguente modo : Per successione di [REDACTED] data 17/12/99, registrata in Lipari Volume 205 n.65 del 15/06/2000, come si evince da visura storica catastale.

- CONFINI :

La particella n.215 del foglio 56 : con particelle nn.209, 216, 217.

La particella n.326 del foglio 56 : con strada vicinale Lacci, particelle nn.327,328, 331,,335,325,324.

La particella n.129 del foglio78 : con particelle nn.201 e 125.

La particella n.175 del foglio 89 : con particelle nn.79,78,77

La particella n.113 del foglio 89 : con particelle nn.112,182,183,180

- DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI - come da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari in data 05/01/2016, con le note comuni di cui a pag. 52, si ha :

- foglio 56, particella 326, con superficie pari a mq. 1710, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 1710, ricade in T03 - Tutela orient. diretta alla fruizione termale, terapeutica e Iudica nonche' alla fruizione sociale e di pubblica utilita' del mare nel PTP per mq. 1710, ricade in SIC per mq. 1710, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1710, ricade in ZPS per mq. 1710

- foglio 78, particella 129, con superficie pari a mq. 1000, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 1000, ricade in TOI - Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive nel PTP per mq. 1000, ricade in Zona B delle Riserve orientate per mq. 1000, ricade in SIC per mq. 1000, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1000, ricade in ZPS per mq. 1000

- foglio 89, particella 113, con superficie pari a mq. 1002, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 957,5, ricade in TOI - Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive nel PTP per mq. 689,3, ricade in T03 - Tutela orientata diretta alla fruizione termale, terapeutica e Iudica nonche' alla fruizione sociale e di pubblica utilita' del mare nel PTP per mq. 312,7, ricade in Sentiero da Prg per mq. 44,5, ricade in Zona A delle Riserve orientate per mq. 1002, ricade in SIC per mq. 1002, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1002, ricade in ZPS per mq. 1002, ricade in Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali per mq. 0,4, ricade in Linea di arretramento dalla battigia 150 metri per mq. 386,7

- foglio 89, particella 175, con superficie pari a mq. 260, ricade in E1 - Aree agricole nel Prg per mq. 260, ricade in T01 - Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive nel PTP per mq. 260, ricade in Zona A delle Riserve orientate per mq. 260, ricade in SIC per mq. 260, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 260, ricade in ZPS per mq. 260

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

I terreni si trovano in zone periferiche rurali, isolate, difficilmente raggiungibili, pressochè disabitate.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: (vedi foto allegate)

In località Fontanelle, frazione di Pianoconte, si sono scorti dalla strada, a

distanza, i terreni censiti al foglio 89 part.lla 175 e 113, distinti e non confinanti, che risultano in stato di abbandono, difficilmente accessibili, il primo sito in prossimità di collina e di scogliera, il secondo pressochè su crinale.

In località Bruca, sempre frazione di Pianoconte, dalla strada che conduce alle Terme di San Calogero, si è riuscito a scorgere a distanza il terreno censito al foglio 78 part 129, in stato di abbandono, inaccessibile, sito in prossimità di un compluvio in pendenza verso valle.

Nella Contrada Cicirata, a confine con la strada vicinale Lacci, si è individuato il terreno di cui al foglio 56 part.326, in stato di abbandono, pieno di vegetazione spontanea e rovi; il terreno di cui alla particella 215 del foglio 56 è praticamente inaccessibile.

- STIMA

Considerate le Superfici catastali degli immobili.

Come da criterio di stima enunciato, in funzione dei diversi parametri, del mercato e della pratica estimativa, considerato un deprezzamento nel caso di comproprietà, si può dedurre un valore venale a corpo della quota di comproprietà

$V_{L10} = \text{Valore Lotto 10} = \text{€500,00}$ circa

Macro LOTTO - Complesso Turistico Ricettivo sito nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropani, località Aria Morta

In tale macro lotto rientrano particelle incluse nel fallimento confinanti tra loro; comprende terreni e fabbricati facenti parte del complesso turistico-ricettivo come sopra ubicato, articolato nei corpi di fabbrica "A" , "B", "B1", "C", "D", "E", "F" oggetto della C.E. n.65/2011 rilasciata per la realizzazione di opere per la funzionalizzazione del complesso stesso (Patto Territoriale delle Isole Eolie – progetto B.d.S. n.91), come rappresentate nel progetto approvato, con destinazione d’uso di tipo turistico-ricettiva non mutabile per dieci anni dall’ultimazione dei lavori.

Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che gli immobili sono individuati nella stessa all’Unità negoziale n.6, ai numeri compresi dal 5 al 34. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI :

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categor ia/ qualità	cl .	Consi- stenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	not e
5	Area Urbana	30	271		F1			5159 4912 al catasto terren		Via Aria Morta snc	<u>SI</u> (3) (4)
6	Abitazio ne	30	68	1	A/2	3	2,5vani	55 42 escluse aree scoperte	161,39	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (10)
7	Abitazio ne	30	68	2	A/2	4	4vani	100 84 escluse aree scoperte	309,87	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
8	Abitazio ne	30	226	1	A/2	5	3vani	56 43 escluse aree scoperte	278,89	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (10)
9	Abitazio ne	30	226	2	A/2	6	4vani	100 85 escluse aree scoperte	433,82	Via Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
10	Abitazio ne	30	270	1	A/2	5	3vani	74 60 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (10)
11	Abitazio ne	30	270	2	A/2	6	4vani	96 80 escluse aree scoperte	433,82	Ctd. Aria Morta snc piano S1	<u>Si</u> (4) (9)
12	Abitazio ne	30	274	3	A/2	5	7vani	111 102 escluse aree scoperte	650,74	Via Aria Morta snc piano S1-T	<u>Si</u> (4) (5)

Immobilabile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	note
13	Abitazione	30	274	4	A/2	5	2,5vani	58 52 escluse aree scoperte	232,41	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u>
14	Abitazione	30	274	5	A/2	5	3vani	58 49 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u>
15	Abitazione	30	274	6	A/2	5	3vani	57 50 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>Si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u>
16	Abitazione	30	274	7	A/2	5	3 vani	55 50 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano T	<u>si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u> <u>(9)</u>
17	Abitazione	30	274	8	A/2	5	3vani	59 51 escluse aree scoperte	278,89	Ctd. Aria Morta snc piano 1	<u>Si</u> <u>(4)</u> <u>(5)</u>
18	terreno	30	65		vigneto	3		2548	13,16		
19	terreno	30	290		vigneto	3		28	0,14		
20	terreno	30	317		vigneto	3		1780	9,19		
21	terreno	30	408		vigneto	3		297	1,53		
22	terreno	30	410		vigneto	3		27	0,14		
23	terreno	30	63		vigneto	3		3670	18,95		
24	terreno	30	207		seminativo	3		50	0,05		
25	terreno	30	285		vigneto	3		5	0,03		
26	terreno	30	202		vigneto	3		2180	11,26		
27	terreno	30	206		vigneto	3		1910	9,86		
28	terreno	30	295		seminativo	3		4155	3,86		
29	terreno	30	279		vigneto	3		41	0,21		<u>Si</u> <u>(4)</u>
30	terreno	30	415		vigneto	3		74	0,38		<u>Si</u> <u>(4)</u>
31	Catasto terreni	30	409		Ente urbano			216			<u>Si</u> <u>(6)</u>
32	Catasto terreni	30	414		Ente urbano			191			<u>Si</u> <u>(7)</u>
33	Catasto terreni	30	417		Ente Urbano			18			<u>Si</u> <u>(8)</u>
34	terreno	30	233		vigneto	3		432	2,23		

(3) : Area urbana riportata in visura al catasto fabbricati con una consistenza di 5159 mq. come da tipo mappale n.9444 del 14/1/2002; di seguito con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 la particella è stata modificata assumendo una superficie

attuale pari a 4912 mq. come da visura al catasto terreni, ma non aggiornata ai fabbricati.

- (4) Risulta intestata in catasto solo a [REDACTED] senza indicare il regime di comunione legale con la moglie.
- (5) Nella particella n.274 oltre ai subalterni censiti rientrano altri locali allo stato rustico, inseriti in mappa catastale con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificati sulla scorta della citata C.E. in variante n.65/2011
- (6) Su parte della particella n.409 insiste un fabbricato, inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificato sulla scorta della citata C.E. in variante n.65/2011. Risulta ancora al catasto terreni quale ente urbano, non essendo stata presentata la pratica di accatastamento all'urbano.
- (7) Su parte della particella n.414 insiste un fabbricato, inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013 ed edificato sulla scorta della citata C.E. in variante n.65/2011. Risulta ancora al catasto terreni quale ente urbano, non essendo stata presentata la pratica di accatastamento all'urbano.
- (8) Trattasi di porzione di corte limitrofa al fabbricato, inserita in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013. Risulta al catasto terreni quale ente urbano.
- (9) In visura catastale e nella nota di trascrizione, l'indicazione del piano è errata.
- (10) Nelle particelle nn. 68, 226, 270, l'intervento edificatorio in ampliamento realizzato sulla scorta della citata C.E. in variante n.65/2011, risulta inserito in mappa con l'ultimo tipo di frazionamento e mappale prot. n. ME0067997 del 20-21/marzo/2013, ma non risulta accatastato all'urbano.

Sono intestate a [REDACTED] le particelle di cui alla nota n.4 di cui sopra (vedi visure catastali allegate).

Le particelle del lotto sono state oggetto di diversi tipi di frazionamento/mappali, tra cui principalmente quelli sopracitati (vedi allegati), quindi hanno variato

numerazione e consistenza rispetto a quella del passato ed agli atti di provenienza.

Risultano depositate in catasto le planimetrie dei seguenti immobili (vedi allegati):

Fg.	Part.	Sub.	Note
30	68	1	
30	68	2	
30	226	1	
30	226	2	
30	270	1	
30	270	2	
30	274	3	
30	274	4	Non rispondente perché manca l'ampliamento realizzato con la citata C.E. n.65/2011
30	274	5	idem
30	274	6	
30	274	7	
30	274	8	idem

Come detto mancano le planimetrie catastali relative ad ampliamenti e nuove opere realizzati sulla scorta della citata C.E. n.65/2011 sulle particelle nn.68, 226, 270, 274, 409, 414.

- **PROVENIENZA** : in base agli atti forniti, tali beni (tutti ricadenti nel foglio di mappa n.30) sono così pervenuti (vedi allegati):

- le particelle nn.207, 63, 202, 206, 295(ex64), per atto di compravendita del 02/10/2004 rogato dal Dott. Salvatore Santoro, Notaio in Lipari, rep.n.21683, a favore [REDACTED]

- le particelle nn.408(ex234), 409(ex234), 410(ex234), per atto di compravendita del 19/09/1987 rogato dal Dott. Giovanni Basile, Notaio in Lipari, rep. n.1586, a favore [REDACTED]

- le particelle ex nn.59, 60, 205, 152, 203, per atto di compravendita del 23/01/1982 rogato dal Dott. Giovanni Basile, rep. n. 944, a favore de [REDACTED]

[REDACTED]
- la particella di terreno ex nn.68, per atto di compravendita del 10/11/1982 rogato dal Dott. Giovanni Basile, rep. n. 1366, a favore de [REDACTED]

- la particella n.233, per atto di permuta del 26/07/1986 rogato dal Dott. Giovanni Basile, Notaio in Lipari, rep. n. 586, a favore contro [REDACTED] a favore e contro [REDACTED]

- la particella n.65, per atto di compravendita del 02/11/1984 rogato dal Dott. Michele Giuffrida, Notaio in Lipari, rep. n. 1810, a favore de [REDACTED]

- CONFINI :

Le particelle del macro lotto confinano nel loro insieme con: particelle nn. 208, 70, 221 del foglio di mappa 30, strada vicinale vallone Manca, particelle nn. 293, 232, 66 del foglio di mappa 30, Torrente Manca, particelle nn.51, 217, 219, 139, 314, 318, 313 del foglio di mappa 30 ed altri.

- DATI URBANISTICI

Come si evince dal disposto della C.E. rilasciata in data 17/11/2011, al fallito è stata rilasciata dal Comune di Lipari la C.E. in variante n.65/2011 per i lavori relativi ad opere per la funzionalizzazione del complesso turistico-ricettivo in oggetto, secondo il progetto redatto dal tecnico incaricato; le opere interessano le particelle n. 65,68,203.226,233,234.270,271,274, 277,279,280,281,285,286 e 287 del Foglio n. 30 del Comune di Lipari, Sezione di Lipari, in attuazione del relativo progetto di Patto Territoriale delle Isole Eolie che si identifica convenzionalmente come "B.d.S. n. 91" ; precedentemente con Concessione Edilizia Assentita, ai sensi del 7° comma dell'art. 2 della L.R. n.17 del 31/05/1994, i lavori erano iniziati il 14/03/2005; successivamente veniva presentata istanza, prot. n. 41701 del 01/12/2005, tendente ad ottenere concessione edilizia in variante, secondo il progetto redatto dal tecnico incaricato; veniva espresso un parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale; veniva dichiarato l'inizio lavori in data 31/10/06, con nota trasmessa al protocollo comunale con allegati relativi; venivano effettuati i versamenti indicati nel testo della C.E. rilasciata; la Ditta comunicava, con nota del 09/06/2010 introitata al n. 22872 del protocollo, che i lavori relativi al corpo "A" , "B", "B1", "C", "D", "E", "F" e per la sola apertura nel corpo "G" sono stati ultimati il 30/10/2009 e per quanto concerne il completamento del corpo "G" e la realizzazione

della piscina e del campo polifunzionale la ditta chiederà ulteriore concessione edilizia; quindi il Comune in data 17/11/2011 rilasciava la detta C.E. a condizioni. (vedi C.E. n.65/2011 allegata)

Nella stessa C.E. si prevede tra l'altro: la destinazione d'uso turistico- ricettiva; il relativo parcheggio, per mq. 1.032,14, ubicato nelle aree libere come da planimetria dettagliata d'insieme; la destinazione d'uso dell'insediamento non potrà essere cambiata per dieci anni dall'ultimazione dei lavori; nessuna variazione o nuova opera potrà essere apportata senza avere richiesto ed ottenuto la necessaria concessione.

Dalla planimetria dettagliata d'insieme (vedi allegato grafico) si evincono la consistenza del complesso, gli immobili ed opere esistenti, gli interventi ed opere previste; di queste, come sopra detto, alcune non sono state realizzate (corpo G, piscine, campo sportivo polifunzionale)

Dai progetti dei singoli corpi, si evincono invece in particolare le opere realizzate (vedi allegati grafici relativi ai corpi).

Con istanza del fallito, introita al prot.n.22873 del 29/06/2010 del Comune di Lipari, è stata richiesto il rilascio del certificato di agibilità per l'esercizio di residence turistico-alberghiero per i corpi di fabbrica "A" , "B", "B1", "C", "D", "E", "F" (vedi allegato); il Comune ha richiesto delle integrazioni non assolte dalla ditta.

Bisogna precisare :

- che il corpo "A", diversamente da quanto si evince dalla documentazione, è allo stato rustico (vedi foto), cioè completo di : struttura e involucro con murature, solai e coperture, deposito, accessori e cisterna, verande, tramezzature interne, ma mancante delle finiture (pavimentazioni, infissi, impianti, sanitari, parte di intonaci, ecc.); inoltre, il manto di copertura dei terrazzi esterni è realizzato con tegole tipo marsigliesi anziché col doppio incannucciato di cui alla condizione n.9 della C.E. rilasciata;

- nei corpi "D", "E", "F" gli ampliamenti (dependance), in base alle informazioni, non sarebbero stati realizzati con la camera d'aria prevista nei muri di perimetro controterra, bensì sarebbe stata realizzata semplicemente la muratura controterra isolata esternamente e trattata internamente; per altro modifiche interne (parziale traslazione lineare di tramezzi);

- per i corpi B e B1, modifiche interne e incrementi nelle misure della sagoma rettangolare (contenuti nell'ordine di 10÷30cm.) e conseguentemente di superficie.
- che gli immobili individuati dalle particelle n.286 (ex corpo G) e n.287 (striscia di terreno antistante), pur già citati nella succitata C.E. rilasciata, non rientrano nel fallimento (la part.286 risulta ente urbano e la part.287 è intestata ad altra ditta).
- **che la ditta avendo dichiarato l'ultimazione dei lavori al 30/10/2009 e non potendosi modificare la destinazione d'uso dell'insediamento per dieci anni dall'ultimazione dei lavori, segue che questa è vigente almeno sino al 30/10/2019.**

Gli immobili del complesso sono oggetto anche di altre pratiche edilizie precedenti che si riassumono di seguito :

- Particelle n.68 e n.226

Per questi immobili è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.47/85, prot n.24095 del 20/11/85 (pratica n.191), comprendente due domande ad uso residenziale (num. progr. 0201784700/1 e /2) relative rispettivamente alle particelle n.68 e n.226 (vedi allegati) e cioè per fabbricati in muratura ad una elevazione fuori terra.

Successivamente è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.724/94, prot n.6751 del 01/03/95 (pratica n.4529), per un appartamento realizzato al piano seminterrato dell'immobile identificato con la part.n.68 e per un appartamento realizzato al piano seminterrato dell'immobile identificato con la part.n.226. (vedi allegati)

Le pratiche di cui sopra risultano istruite e con nota del Comune di Lipari del 19/03/2002 prot. n.8569 è stata comunicato alla ditta l'esito dell'istruttoria, esprimendo parere favorevole al rilascio della C.E. in sanatoria alle seguenti condizioni (vedi allegato con relativi n.4 fogli di calcolo degli oneri da versare):

“si effettuino i versamenti a titolo di conguaglio oblazione e per oneri concessori, come meglio specificato nei fogli allegati; si faccia versamento prima del rilascio della C.E., di € 15,49 (causale diritti di segreteria per rilascio concessione edilizia in sanatoria),”

La Ditta non ha adempiuto a quanto richiesto e quindi il titolo abilitativo non è stato rilasciato.

Rispetto al progetto in sanatoria si nota una modifica interna consistente

nell'inserimento di un bagno comunicante con la camera da letto posta in fondo all'appartamento a p.t. (la relativa superficie del bagno così realizzato è stata sottratta alla maggiore consistenza originaria della camera da letto).

La Soprintendenza ai BB.CC.ed Ambientali di Messina ha rilasciato nulla osta alle seguenti condizioni : sistema di canalizzazione acque piovane da realizzarsi in cotto o in lamiera zincata; copertura delle verande sia realizzato con incannucio sostenuto da traversi in legno; gli infissi siano sostituiti con altri in legno, eventualmente con persiane in legno, escludendo tassativamente gli avvolgibili.

(il manto di copertura dei terrazzi esterni con tegole marsigliesi o perline in legno e le persiane in alluminio, sono contrarie alle prescrizioni della soprintendenza)

- Particelle n.270 (ex225) e n.274 (ex 152, 59 e 60)

E' stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.724/94, prot n.6751 del 01/03/95 (pratica n.4529) : per aver realizzato nella part. n.270(ex225) in difformità alla C.E. n. 12/91 un appartamento al piano seminterrato e una camera in più a piano terra; per aver realizzato nella particella n.274 (ex 152 e 59) un magazzino-deposito al piano seminterrato e dei vani in aggiunta ad un vano esistente al fine di creare un appartamento al piano terra; di aver realizzato l'immobile di cui alla particella n.274 (ex 152 e 60) in difformità alla C.E. n.84/83. Seguiva nota integrativa della ditta introitata al Comune con prot. n.7005 del 28/02/2006. (vedi allegati)

Le pratica di cui sopra risulta istruita e con nota del Comune di Lipari del 11/04/2006 prot. n.12532 è stata comunicato alla ditta l'esito dell'istruttoria, esprimendo parere favorevole al rilascio della C.E. in sanatoria alle seguenti condizioni (vedi allegato con relativi n.3 fogli di calcolo degli oneri da versare):

“si effettuino i versamenti a titolo di conguaglio oblazione e per oneri concessori, come meglio specificato nei fogli allegati; si faccia versamento prima del rilascio della C.E., di € 15,49 (causale diritti di segreteria per rilascio concessione edilizia in sanatoria),”

La Ditta non ha adempiuto a quanto richiesto e quindi il titolo abilitativo non è stato rilasciato.

Rispetto al progetto in sanatoria della part.270 si nota una modifica interna consistente nell'inserimento di un bagno comunicante con la camera da letto posta in fondo all'appartamento a p.t. (la relativa superficie del bagno così realizzato è stata sottratta alla maggiore consistenza originaria della camera da letto).

Con nota del Comune di Lipari del 18/12/2006 prot. n.43186 la ditta proprietaria veniva diffidata ad adempiere entro un termine assegnato alle richieste già formulate con la precedente nota di cui sopra (vedi allegato)

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Il complesso si trova in una zona con diversi insediamenti abitativi per lo più isolati o raggruppati in piccoli agglomerati con intervallati spazi verdi, giardini e terreni, ma prossimo al centro della contrada e quindi gode dei relativi servizi ed opere di urbanizzazione. La zona è di tipo collinare, panoramica con vista su altre isole e contornata da verde.

In particolare, la strada comunale "Quattropani Aria Morta" che serve la zona ha una larghezza di circa 3,00m., piuttosto tortuosa e non sempre agevole, e in essa risultano convogliati i servizi relativi alla condotta idrica comunale e alla rete elettrica pubblica.

L'accesso al complesso turistico-ricettivo ed a altri immobili, è costituito da una strada interpoderale larga circa 2,90/3,00 m. che si innesta alla strada comunale; tale strada interpoderale : è segnata in mappa catastale con un tratteggio; in prossimità del suo ingresso vi è una cabina della società elettrica. (vedi foto). Di seguito si innesta una strada privata interna al complesso, ricadente per lo più nella particella n.271, che consente il raggiungimento di tutti i fabbricati dello stesso; un tratto di strada si prolunga pure sulle particelle del complesso nn.415 e 408 verso i terreni allo stato non edificati.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Parti comuni.

Costituiscono parti comuni: la strada privata interna al complesso; i servizi relativi agli impianti interrati di uso comune interni al complesso; in particolare per quanto riguarda l'energia elettrica, l'impianto fa capo al quadro contatore posto all'ingresso del complesso con condotta e diramazioni verso tutti i fabbricati del complesso su unica utenza; in particolare per quanto riguarda l'acquedotto pubblico, per la parte bassa del complesso (part.274) è attiva una utenza che

alimenta le relative cisterne, con contatore posto all'inizio della strada privata di accesso al complesso e con tubazione interrata; per gl'appartamenti della part.274, corpo C, n.3 cisterne poste sotto i terrazzi con relativi vani per autoclavi; per la struttura ricettiva facente parte della part.274, corpo A, nuova capiente cisterna che alimenta anche i corpi B e B1; in particolare per quanto riguarda l'acquedotto pubblico, per la parte alta del complesso (partt. 68 e 226, corpi E ed F) sono attive due utenze con contatori sulla strada vicinale Manca, che alimentano ciascuna la relativa cisterna e con condotta precaria anche la cisterna della part.n.270, corpo D; impianto autoclave per ciascun corpo D, E e F; per gl'appartamenti della part.274, corpo C, fognatura e fossa biologica collocata nel cortile retrostante; per i corpi B, B1 ed A, fognatura e fossa biologica collocata nella particella di terreno antistante lato valle; una fossa biologica per ciascun corpo D, E ed F, che sarebbe collocata sotto i terrazzini a piano seminterrato; per gl'appartamenti della part.274, corpo C, impianto a gas a bombole poste in vani sotto terrazzo e sotto scala; per i corpi B e B1, impianto a gas a bombole per ciascun corpo, posti sul retro fabbricato; per i corpi D, E ed F, impianto a gas a bombole per ciascun corpo. Restano e vanno citati i diritti a favore degli immobili di cui al lotto n.9 e dell'immobile di cui al fg.30 part.296. (vedi relativi capitoli)

Singoli Immobili

CORPO C

E' a due elevazioni fuori terra, oltre parziale seminterrato; è composto da n.6 appartamenti adiacenti, con terrazzi di pertinenza; sulla corte antistante è ricavato un parcheggio e nella parte verde vi sono dei vialetti pedonali d'accesso; è realizzato con struttura in blocchi di pomice, solai in latero-cemento, cordoli in c.a.; l'immobile ha coperture piane, parzialmente formanti dei terrazzi al piano superiore; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione dei singoli appartamenti.

1. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.3, piano terra e seminterrato. (vedi foto)

Il Seminterrato ha accesso da ampio vialetto ubicato nella stessa particella sino alla

strada interna; non comunica con il piano terra; E' distribuito all'interno con : un deposito, illuminato ed aerato dall'esterno, una lavanderia ed un WC; la superficie calpestabile è pari a circa 45 mq. e l'altezza interna è di circa 2,20m.

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da un vialetto pedonale e con scala esterna che sbarca sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante; è distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 73 mq., la superficie utile del terrazzo è pari a circa 28 mq; l'altezza interna è di circa 3,00m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

2. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.4, piano terra (vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da un vialetto pedonale e con scala esterna che sbarca sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante (tale terrazzo non è separato da quello successivo del sub 5); è distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, camera da letto, e due w.c. (uno con accesso dalla cucina-pranzo e l'altro dalla camera da letto); comprende pure una terrazzo coperto sul retro di tipologia simile, separato da aiuola rispetto alla restante corte sul retro; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 44 mq., la superficie utile della parte di terrazzo antistante pertinenziale è pari a circa 12 mq., la superficie utile del terrazzo retrostante è pari a circa 10mq.; l'altezza interna è di circa 3,00m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

La planimetria catastale non è aggiornata non essendo state inserite le modifiche (per l'interno consistente nei 2 bagni) realizzate sulla scorta della citata C.E. n.65/2011 (patto territoriale Isole Eolie).

3. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.5, piano terra
(vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso dalla zona posteggio antistante, con scala esterna che sbarca sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea (non è separato da quello precedente del sub 4); è distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, camera da letto, e due w.c.; comprende pure una terrazza coperta sul retro di tipologia simile, separato da aiuola rispetto alla restante corte sul retro; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 43 mq., la superficie utile della parte di terrazzo antistante pertinenziale è pari a circa 21 mq., la superficie utile del terrazzo retrostante è pari a circa 6mq.; l'altezza interna è di circa 3,00m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

La planimetria catastale non è aggiornata non essendo state inserite le modifiche (per l'interno consistente nel bagno cui si accede dalla camera da letto e che era dell'appartamento precedente) realizzate sulla scorta della citata C.E. n.65/2011 (patto territoriale Isole Eolie).

4. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.6, piano terra
(vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da alcuni gradini esterni che immettono su un terrazzo coperto (tipo portico) attrezzato con bisuoli; è distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, camera da letto, dis. e w.c.; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 40 mq., superficie utile del terrazzo è pari a circa 13 mq.; l'altezza interna è di circa 3,00m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente. Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

5. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.7, piano primo
(vedi foto)

L'appartamento a piano primo ha accesso da una scala esterna in comune con il sub.8, che si diparte dalla strada privata e giunge ad un pianerottolo di arrivo; è

distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, camera da letto, dis. e w.c.; comprende pure un terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 42 mq., la superficie utile del terrazzo è pari a circa 13 mq. ; l'altezza interna è di circa 2,85m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

6. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.8, piano primo

(vedi foto)

L'appartamento a piano primo ha accesso da una scala esterna in comune con il sub.7, che si diparte dalla strada privata e giunge ad un pianerottolo di arrivo; è distribuito all'interno con ingresso cucina-pranzo, camera da letto, e 2 w.c.; comprende pure un ampio terrazzo in parte scoperto e protetto con parapetti in muratura, in parte realizzato con i tipici bisuoli eoliani, pulere e sovrastante tettoia lignea ed oltre a porzione con ringhiera in ferro battuto; al terrazzo si accede anche da una scala posta nel cortile lato retro e collegata con vialetto d'accesso separato con aiuole dal restante cortile; inoltre, lato strada è stata realizzata un'altra porzione di terrazzo (mq.12 circa) con struttura "precaria" in ferro e calpestio in compensato ligneo rivestito di guaina liquida impermeabilizzante, per il quale non era prevista la copertura realizzata; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 45 mq., la superficie utile della parte di terrazzo tipo eoliano è pari a circa 12 mq., la superficie dell'altra parte di terrazzo scoperto è pari a circa 38 mq.; l'altezza interna è di circa 2,85m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

La planimetria catastale non è aggiornata non essendo state inserite le modifiche (per l'interno consistente nel bagno avente accesso dalla camera da letto) realizzate sulla scorta della citata C.E. n.65/2011 (patto territoriale Isole Eolie).

CORPO A (vedi foto)

E' a due elevazioni fuori terra; è stato inserito in mappa e **ricade nella**

particella n.274 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano e quindi non ha subalterno; è allo stato rustico, cioè completo di: struttura e involucro con murature, solai e coperture, deposito, accessori e cisterna, verande, tramezzature interne, ma mancante delle finiture (pavimentazioni, infissi, impianti, sanitari, parte di intonaci, ecc.); al piano terra sono previsti una Hall, un ufficio, un w.c. , un rip., oltre ad un terrazzo esterno sull'accesso da strada; al piano primo che si raggiunge da una scala esterna sono previsti una cucina, e 3 w.c., oltre ampio terrazzo esterno ad uso del ristorante; al piano terra vi sono anche una capiente cisterna già in uso - separata dalla hall con una camera d'aria, un deposito autonomo ed un locale tecnico. I terrazzi realizzati sono tipici eoliani, bisuoli, pulere e copertura lignea però con manto di tegole tipo marsigliesi. A piano primo il terrazzo è servito da percorso pedonale ed era previsto anche la collocazione di un forno tipo a legna.

La superficie calpestabile complessiva del piano terra e primo della parte turistico-ricettiva è pari a circa 98 mq., la superficie calpestabile dei terrazzi coperti è pari a circa 160 mq. e l'altezza interna è di circa 3,00m. al piano terra e 3,10 m. al piano primo. Il deposito ha superficie calpestabile pari a circa 38mq. ed il locale tecnico paria a circa 8mq.

CORPO B

E' a una elevazioni fuori terra; è composto da n.3 unità immobiliari (monolocali) adiacenti, con terrazzi di pertinenza; sulla corte antistante sono sistemate delle aiuole ed un vialetto lastricato; è realizzato con struttura in blocchi di pomice, solai in latero-cemento, cordoli in c.a.; ha copertura piana; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione.

Le unità immobiliari separate tra loro, hanno ciascuna accesso da scaletta esterna che sbarca sul relativo terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea con manto di copertura realizzato con doppio strato di incannucciato con lastra trasparente di policarbonato interposta; ciascuna unità immobiliare è distribuita all'interno con una camera, un w.c., un anti w.c., ed è ricavato in fondo un angolo cottura; la superficie utile di ciascuna unità è pari a

circa 28mq., quindi complessivamente per tutto il corpo si ha superficie utile pari a circa 84mq.; la superficie utile di ciascun terrazzo è pari a circa 14mq., quindi complessivamente per tutto il corpo si ha superficie utile pari a circa 42mq.; l'altezza interna è di circa 3,00m. Le camere sono illuminate ed aerate dall'esterno. E' ben rifinito ed in buono stato di conservazione.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

E' stato inserito in mappa e **ricade nella particella n.409 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano e quindi manca la planimetria catastale;** comprende pure la corte di cui alla particella adiacente n.417 del foglio 30 e lo spezzone di terreno retrostante di pertinenza di cui alla particella n.410 del foglio 30.

CORPO B1

E' a una elevazioni fuori terra; è composto da n.2 unità immobiliari (monocali) adiacenti, con terrazzi di pertinenza; sulla corte antistante sono sistemate delle aiuole ed un vialetto lastricato; è realizzato con struttura in blocchi di pomice, solai in latero-cemento, cordoli in c.a.; ha copertura piana; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione.

Le unità immobiliari separate tra loro, hanno ciascuna accesso dal relativo terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea con manto di copertura realizzato con doppio strato di incannucciato con lastra trasparente di policarbonato interposta; ciascuna unità immobiliare è distribuita all'interno con una camera, un w.c., un anti w.c., ed è ricavato un angolo cottura; la superficie utile di ciascuna unità è pari a circa 28mq., quindi complessivamente per tutto il corpo si ha superficie utile pari a circa 56mq.; la superficie utile di ciascun terrazzo è pari a circa 14mq., quindi complessivamente per tutto il corpo si ha superficie utile pari a circa 28mq.; l'altezza interna è di circa 3,00m. Le camere sono illuminate ed aerate dall'esterno. E' ben rifinito ed in buono stato di conservazione.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei

condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

E' stato inserito in mappa e **ricade nella particella n.414 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano e quindi manca la planimetria catastale.**

CORPO D - Villa

E' ad una elevazione fuori terra oltre seminterrato; è composto da n.3 unità immobiliari, con terrazzi di pertinenza; si trova nella parte alta del complesso che si raggiunge con la strada carrabile interna ed in prossimità è ricavata un'area di parcheggio; è immerso nella zona verde con piante ornamentali varie, siepi, alcune piante da frutto e piante di alto fusto che formano una sorta di parco; è realizzato con struttura portante parte in blocchi di pomice e parte in conglomerato cementizio, solai in latero-cemento, copertura dell'immobile piana, cordoli in c.a.; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione delle singole unità immobiliari facenti parte della villa.

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.270 sub.1, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge sia da una scala proveniente dagli spazi esterni e sia da una scala proveniente dal terrazzo dell'unità immobiliare soprastante; è distribuita all'interno con: ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola, e un w.c. ricavato in un sottoscala (con altezze variabile linearmente, diminuendo progressivamente); la superficie utile è pari a circa 39 mq. e l'altezza interna è di circa 2,75m. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.270 del foglio 30, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge come sopra; è distribuita all'interno con: ingresso-disimpegno, camera da letto, e un w.c.; la superficie utile è pari a circa 23 mq. e l'altezza interna è di circa 2,95m.

E' ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

E' stato inserita in mappa e ricade nella detta particella, ma non è stato accatastata all'urbano e quindi manca la planimetria catastale.

Nel seminterrato è anche realizzata, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, un terrazzo con pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante; la superficie coperta è pari a circa 23 mq.

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.270 sub.2, piano terra. (vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da un vialetto e da gradini esterni con sbarco sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole tipo marsigliesi; è distribuito all'interno con ingresso soggiorno-cucina, 2 camere da letto, disimpegno e due bagni; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 63 mq., la superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 64 mq e l'altezza interna è di circa 2,80m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne

CORPO E - Villa

E' ad una elevazione fuori terra oltre seminterrato; è composto da n.3 unità immobiliari con terrazzi di pertinenza; si trova nella parte alta del complesso che si raggiunge con la strada carrabile interna ed in prossimità è ricavata un'area di parcheggio; è immerso nella zona verde con piante ornamentali varie, siepi, alcune piante da frutto e piante di alto fusto che formano una sorta di parco; è realizzato con struttura portante parte in blocchi di pomice e parte in conglomerato cementizio, solai in latero-cemento, copertura dell'immobile piana, cordoli in c.a.; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione delle singole unità immobiliari facenti parte della villa.

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.68 sub.1, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge sia da una scala proveniente dagli spazi esterni e sia da una scala proveniente dal terrazzo dell'unità immobiliare soprastante; è distribuita

all'interno con: ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola, e un w.c. ricavato in un sottoscala (con altezze variabile linearmente, diminuendo progressivamente); la superficie utile è pari a circa 29 mq. e l'altezza interna è di circa 2,70m. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.68 del foglio 30, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge come sopra; è distribuita all'interno con: ingresso-disimpegno, camera da letto, e un w.c.; la superficie utile è pari a circa 23 mq. e l'altezza interna è di circa 2,90m.

E' ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

E' stato inserita in mappa e ricade nella detta particella, ma non è stato accatastata all'urbano e quindi manca la planimetria catastale.

Nel seminterrato è anche realizzata, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, un terrazzo con pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante; la superficie coperta è pari a circa 23 mq.

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.68 sub.2, piano terra. (vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da un vialetto e da gradini esterni con sbarco sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole tipo marsigliesi; è distribuito all'interno con ingresso soggiorno-cucina, 2 camere da letto, disimpegno e due bagni; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 69 mq., la superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 63 mq e l'altezza interna è di circa 2,90m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne

CORPO F - Villa

E' ad una elevazione fuori terra oltre seminterrato; è composto da n.3 unità immobiliari con terrazzi di pertinenza; si trova nella parte alta del complesso che si raggiunge con la strada carrabile interna ed in prossimità è ricavata un area di parcheggio; è immerso nella zona verde con piante ornamentali varie, siepi, alcune piante da frutto e piante di alto fusto che formano una sorta di parco; è realizzato con struttura portante parte in blocchi di pomciamento e parte in conglomerato cementizio, solai in latero-cemento, copertura dell'immobile piana, cordoli in c.a.; gli intonaci esterni sono in malta bastarda cementizia rifinita con strato di tonachino dato a frattazzo; gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si passa alla descrizione delle singole unità immobiliari facenti parte della villa.

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.226 sub.1, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge sia da una scala proveniente dagli spazi esterni e sia da una scala proveniente dal terrazzo dell'unità immobiliare soprastante; è distribuita all'interno con: ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola, e un w.c. ricavato in un sottoscala (con altezze variabile linearmente, diminuendo progressivamente); la superficie utile è pari a circa 29 mq. E' ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente. Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.226 del foglio 30, piano seminterrato. (vedi foto)

Il seminterrato si raggiunge come sopra; è distribuita all'interno con: ingresso-disimpegno, camera da letto, e un w.c.; la superficie utile è pari a circa 23 mq. e l'altezza interna è di circa 2,85m.

E' ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

E' stato inserita in mappa e ricade nella detta particella, ma non è stato accatastata all'urbano e quindi manca la planimetria catastale.

Nel seminterrato è anche realizzata, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, un terrazzo con pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante; la superficie coperta è pari a circa 23 mq.

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.226 sub.2, piano terra. (vedi foto)

L'appartamento a piano terra rialzato ha accesso da un vialetto e da gradini esterni con sbarco sul terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole tipo marsigliesi; è distribuito all'interno con ingresso soggiorno-cucina, 2 camere da letto, disimpegno e due bagni; la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 69 mq., la superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 63 mq e l'altezza interna è di circa 3,00m. I vani sono illuminati ed aerati dall'esterno. E' abitabile, ben rifinito ed in stato di conservazione sufficiente.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono installati dei condizionatori singoli con unità esterne ed interne.

TERRENI

(vedi foto)

Ricadono all'interno del complesso, quali specificati direttamente in concessione e quali nella stessa asserviti per parcheggi, impianti o per opere di previsione eventualmente da eseguirsi in secondo tempo.

I terreni urbanizzati, quelli adibiti a strade, servizi o attrezzati con piantumazioni ed accessori, ubicati nei dintorni dell'insediamento, sono in buono stato; gli altri terreni sono in stato di abbandono, colmi di vegetazione spontanea e rovi. Hanno giacitura con pendenza da monte (lato Est) verso valle (confine Ovest) e salto di quota verso Nord (terreni limitrofi al torrente Manca sono a quota inferiore degli altri terreni del complesso). Su parte delle particelle (in particolare nn.295 e 65) in zona Nord, sono stati pure operati degli scavi e spianamenti in previsione della realizzazione delle piscine e del campo sportivo previsti in progetto, poi abbandonati; quindi, occorre effettuare dei controlli periodici per verifiche ed eventuali interventi.

Nella sommatoria delle superfici di terreno non si è tenuto conto dell'Area Urbana (immobile n.5) – fg.30 part.271 – in quanto parte integrata e pertinente ai fabbricati e quindi rientrante già nella loro valutazione . (vedi allegati)

Sono estesi :

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	Superf. Catastale mq.	note
18	terreno	30	65	2548	
19	terreno	30	290	28	
20	terreno	30	317	1780	
21	terreno	30	408	297	
23	terreno	30	63	3595	(1)
24	terreno	30	207	50	
25	terreno	30	285	5	
26	terreno	30	202	2180	
27	terreno	30	206	1910	
28	terreno	30	295	4155	
29	terreno	30	279	41	
30	terreno	30	415	74	
34	terreno	30	233	432	
	SOMMANO		mq.	17.095	

(1) detratti 75mq. di superficie attribuiti al lotto 9

- STIMA

CORPO C

1. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.3, piano terra e seminterrato.

Seminterrato : superficie calpestabile è pari a circa 45 mq. ;

Valore unitario €1.200,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 45\text{mq.} \times \text{€}1.200,00/\text{mq.} = \text{€}54.000,00$$

Appartamento a piano terra rialzato : superficie calpestabile circa 73 mq.;

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_2 = S \times Vu = 73\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}175.200,00$$

Terrazzo a p.t. : superficie utile è pari a circa 28 mq;

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_3 = S \times Vu = 28\text{mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}22.400,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€}54.000,00 + \text{€}175.200,00 + \text{€}22.400,00 = \text{€}251.600,00$$

2. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.4, piano terra

Appartamento : superficie calpestabile è pari a circa 44 mq.

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 44\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}105.600,00$$

Terrazzo antistante pertinenziale : superficie utile è pari a circa 12 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 12\text{mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}9.600,00$$

Terrazzo retrostante pertinenziale : superficie utile è pari a circa 10mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_3 = S \times Vu = 10\text{mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}8.000,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€}105.600,00 + \text{€}9.600,00 + \text{€}8.000,00 = \text{€}123.200,00$$

3. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.5, piano terra

Appartamento : superficie calpestabile è pari a circa 43 mq.

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 43\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}103.200,00$$

Terrazzo antistante pertinenziale : superficie utile è pari a circa 21 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 21 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}16.800,00$$

Terrazzo retrostante pertinenziale : superficie utile è pari a circa 6 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_3 = S \times Vu = 6 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}4.800,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€}103.200,00 + \text{€}16.800,00 + \text{€}4.800,00 = \text{€}124.800,00$$

4. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.6, piano terra

Appartamento : superficie calpestabile è pari a circa 40 mq.

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 40\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}96.000,00$$

Terrazzo : superficie utile è pari a circa 13 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 13 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}10.400,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 = \text{€}96.000,00 + \text{€}10.400,00 = \text{€}106.400,00$$

5. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.7, piano primo

Appartamento : superficie calpestabile è pari a circa 42 mq.

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 42\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}100.800,00$$

Terrazzo : superficie utile è pari a circa 13 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 13 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}10.400,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 = \text{€}100.800,00 + \text{€}10.400,00 = \text{€}111.200,00$$

6. Appartamento individuato al foglio 30 particella n.274 sub.8, piano primo

Appartamento : superficie calpestabile è pari a circa 45 mq.

Valore unitario €2.400,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 45\text{mq.} \times \text{€}2.400,00/\text{mq.} = \text{€}108.000,00$$

Terrazzo eoliano : superficie utile è pari a circa 12 mq.

Valore unitario €800,00/mq., pari ad 1/3 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 12 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}9.600,00$$

Terrazzo scoperto : superficie è pari a circa 38 mq.

Valore unitario €600,00/mq., pari ad 1/4 di quello dell'appartamento

$$V_2 = S \times Vu = 38 \text{ mq.} \times \text{€}600,00/\text{mq.} = \text{€}22.800,00$$

Valore unità immobiliare è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€}108.000,00 + \text{€}9.600,00 + \text{€}22.800,00 \text{ €}140.400,00$$

=====

STIMA complessiva CORPO C = €857.600,00

CORPO A (ricade nella particella n.274 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano e quindi non ha subalterno), allo stato rustico.

La superficie calpestabile complessiva del piano terra e primo della parte turistico-ricettiva è pari a circa 98 mq.

Valore unitario €1.250,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 98\text{mq.} \times \text{€}1.250,00/\text{mq.} = \text{€}122.500,00$$

la superficie calpestabile dei terrazzi coperti è pari a circa 160 mq.

Valore unitario €625,00/mq. (pari a metà del precedente)

$$V_2 = S \times Vu = 160 \text{ mq.} \times \text{€}625,00/\text{mq.} = \text{€}100.000,00$$

Il deposito ha superficie calpestabile pari a circa 38mq.

Valore unitario €1000,00/mq.

$$V_3 = S \times Vu = 38\text{mq.} \times \text{€}1000,00/\text{mq.} = \text{€}38.000,00$$

Il locale tecnico paria a circa 8mq.

Valore unitario €1000,00/mq.

$$V_4 = S \times Vu = 8\text{mq.} \times \text{€}1000,00/\text{mq.} = \text{€}8.000,00$$

Valore Corpo A è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 = \text{€}122.500,00 + \text{€}104.000,00 + \text{€}38.000,00 + \text{€}8.000,00 \text{ €}268.500,00$$

CORPO B (ricade nella particella n.409 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano; comprende pure la corte di cui alla particella adiacente n.417 del foglio 30 e lo spezzone di terreno retrostante di pertinenza di cui alla particella adiacente n.410 del foglio 30).

Fabbricato : complessivamente per tutto il corpo superficie utile circa 84mq.

Valore unitario €2.050,00/mq.(comprensivo di decurtazione)

$$V_1 = S \times Vu = 84mq. \times €2.050,00/mq. = €172.200,00$$

Terrazzo : complessivamente per tutto il corpo superficie utile circa 42mq..

Valore unitario €700,00/mq., pari a circa 1/3 di quello del fabbr.

$$V_2 = S \times Vu = 42 mq. \times €700,00/mq. = €29.400,00$$

Valore Corpo B è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 = €172.200,00 + €29.400,00 = \mathbf{€201.600,00}$$

CORPO B1 (ricade nella particella n.414 del foglio 30, ma non è stato accatastato all'urbano)

Fabbricato : complessivamente per tutto il corpo superficie utile circa 56mq.

Valore unitario €2.050,00/mq.(comprensivo di decurtazione)

$$V_1 = S \times Vu = 56mq. \times €2.050,00/mq. = €114.800,00$$

Terrazzo : complessivamente per tutto il corpo superficie utile circa 28mq.

Valore unitario €700,00/mq., pari a circa 1/3 di quello del fabbr.

$$V_2 = S \times Vu = 28 mq. \times €700,00/mq. = €19.600,00$$

Valore Corpo B1 è quindi pari alla somma :

$$V = V_1 + V_2 = €114.800,00 + €19.600,00 = \mathbf{€134.400,00}$$

CORPO D - Villa

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.270 sub.1, piano seminterrato

superficie utile è pari a circa 39 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 39mq. \times €2.000,00/mq. = €78.000,00$$

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.270 del foglio 30, piano seminterrato.

superficie utile è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_2 = S \times Vu = 23\text{mq.} \times \text{€}2.000,00/\text{mq.} = \text{€}46.000,00$$

Terrazzo superficie coperta è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €700,00/mq., pari a circa 1/3 di quello del fabbricato

$$V_3 = S \times Vu = 23 \text{ mq.} \times \text{€}700,00/\text{mq.} = \text{€}16.100,00$$

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.270 sub.2, piano terra. (vedi foto)

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 63 mq.

Valore unitario €3.000,00/mq.

$$V_4 = S \times Vu = 63\text{mq.} \times \text{€}3.000,00/\text{mq.} = \text{€}189.000,00$$

La superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 64 mq

Valore unitario €800,00/mq.

$$V_5 = S \times Vu = 64 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}51.200,00$$

Valore Corpo D è quindi pari alla somma :

$$\begin{aligned} V = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 &= \text{€}78.000,00 + \text{€}46.000,00 + \text{€}16.100,00 \\ &+ \text{€}189.000,00 + \text{€}51.200,00 \quad \quad \quad \text{=€}380.300,00 \end{aligned}$$

CORPO E - Villa

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.68 sub.1, piano seminterrato.

superficie utile è pari a circa 29 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 29\text{mq.} \times \text{€}2.000,00/\text{mq.} = \text{€}58.000,00$$

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.68 del foglio 30, piano seminterrato.

superficie utile è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_2 = S \times Vu = 23\text{mq.} \times \text{€}2.000,00/\text{mq.} = \text{€}46.000,00$$

Terrazzo superficie coperta è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €700,00/mq., pari a circa 1/3 di quello del fabbricato

$$V_3 = S \times Vu = 23 \text{ mq.} \times \text{€}700,00/\text{mq.} = \text{€}16.100,00$$

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.68 sub.2, piano terra. (vedi foto)

la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 69 mq.

Valore unitario €3.000,00/mq.

$$V_4 = S \times Vu = 69\text{mq.} \times \text{€}3.000,00/\text{mq.} = \text{€}207.000,00$$

la superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 63 mq

Valore unitario €800,00/mq.

$$V_5 = S \times Vu = 63 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}50.400,00$$

Valore Corpo E è quindi pari alla somma :

$$\begin{aligned} V = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 &= \text{€}58.000,00 + \text{€}46.000,00 + \text{€}16.100,00 \\ &+ \text{€}207.000,00 + \text{€}50.400,00 \qquad \qquad \qquad \text{=€}377.500,00 \end{aligned}$$

CORPO F - Villa

1. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.226 sub.1, piano seminterrato.

la superficie utile è pari a circa 29 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_1 = S \times Vu = 29\text{mq.} \times \text{€}2.000,00/\text{mq.} = \text{€}58.000,00$$

2. Unità immobiliare (dependance) facente parte della particella n.226 del foglio 30, piano seminterrato.

la superficie utile è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €2.000,00/mq.

$$V_2 = S \times Vu = 23\text{mq.} \times \text{€}2.000,00/\text{mq.} = \text{€}46.000,00$$

terrazzo la superficie coperta è pari a circa 23 mq.

Valore unitario €700,00/mq., pari a circa 1/3 di quello del fabbricato

$$V_3 = S \times Vu = 23 \text{ mq.} \times \text{€}700,00/\text{mq.} = \text{€}16.100,00$$

3. Unità immobiliare individuata al foglio 30 particella n.226 sub.2, piano terra. (vedi foto)

la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 69 mq.

Valore unitario €3.000,00/mq.

$$V_4 = S \times Vu = 69\text{mq.} \times \text{€}3.000,00/\text{mq.} = \text{€}207.000,00$$

la superficie calpestabile del terrazzo è pari a circa 63 mq

Valore unitario €800,00/mq.

$$V_5 = S \times Vu = 63 \text{ mq.} \times \text{€}800,00/\text{mq.} = \text{€}50.400,00$$

Valore Corpo F è quindi pari alla somma :

$$\begin{aligned} V = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 &= \text{€}58.000,00 + \text{€}46.000,00 + \text{€}16.100,00 \\ &+ \text{€}207.000,00 + \text{€}50.400,00 \qquad \qquad \qquad = \text{€}377.500,00 \end{aligned}$$

TERRENI

Superficie catastale complessiva = mq. **17.095**

$$V_T = a \text{ corpo} = \text{€}152.600,00$$

Valore Terreni **€152.600,00**

=====

Valore Totale Complesso Turistico Ricettivo

Sommano (Corpi "C" + "A" + "B"+"B1"+"D"+"E"+"F"+ Terreni) **€2.750.000,00**

ULTERIORE IMMOBILE : Fabbricato allo stato rustico nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta

All'interno dei terreni del complesso turistico ricettivo ed in prossimità dell'immobile di cui al lotto n.9, esiste un piccolo immobile allo stato rustico, già di proprietà [REDACTED] per il quale occorre valutare l'opportunità di un eventuale vendita congiuntamente al lotto n.9 o al macro lotto relativo al complesso turistico ricettivo.

Riprendendo la numerazione già attribuita nella nota di trascrizione, si ha che l'immobile è individuato nella stessa all'Unità negoziale n.6, al numero 4. Si ha quanto segue (vedi planimetrie lotto allegate) :

- DATI CATASTALI :

Imm obile n.	Natura	Fg.	Part.	Sub	qualità	cl .	Cons istenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo/ note
4	Unità in corso di costruzione	30	296		F3					Ctd. Aria Morta piano T.

E' intestata [REDACTED]

(vedi visure catastali allegate).

Risulta in corso di costruzione e pertanto non c'è planimetria.

- PROVENIENZA : in base agli atti forniti, tali beni sono pervenuti :

per atto di compravendita del 02/10/2004 rogato dal Dott. Salvatore Santoro, Notaio in Lipari, rep.n.21683, a favore [REDACTED] tto anche per il lotto 9 e per il macro-lotto)

- CONFINI

La particella n.296 (ex 64) confina con le particelle n.295 e n.206.

- DATI URBANISITCI

Questo immobile – fg.30 part.296 ex 64 - è stato oggetto della seguente pratica edilizia : istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.326/03 prot.n.44597 del

10/12/2004, pratica n.1105 per la “realizzazione di un magazzino annesso all’abitazione esistente sito in via Aria Morta nella frazione di Quattropiani nell’isola di Lipari.

La pratica giacente è rimasta solo a livello dell’istanza originaria, con i versamenti relativi solo alla prima rata dell’oblazione ed alla prima rata dell’anticipazione degli oneri concessori; è stata richiesta alla ditta l’integrazione documentale con nota del comune di Lipari datata 16/11/2005 prot.n.40662 (vedi allegato).

E’ stata inoltrata a suo tempo pure l’istanza per l’accertamento della compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Messina; la stessa ha risposto con richiesta alla ditta per l’integrazione della pratica.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Vedi come per lotto n.9 e per lotto precedente, limitrofi a quello in oggetto.

- DESCRIZIONE DELL’ IMMOBILE: (vedi foto allegate)

E’ costituito da un unico ambiente allo stato rustico con ampia apertura realizzato con setti murari gettati in opera di cui uno controterra e solaio con travetti in c.a. prefabbricati e blocchi forati. Ha Superficie utile di circa mq.12.

Ha diritto di passaggio sulla stradella privata, che si innesta alla strada comunale e porta al complesso, e sulle particelle nn.63, 207 e 295 di cui al lotto relativo al complesso turistico ricettivo.

- STIMA nello stato esistente

V a corpo = €8.000,00

IMMOBILI IN BUSCEMI (SR)

Fabbricato con accessi dalla via Silvio Pellico n.9 e dalla via Fontana Grande n.8 e con locale tecnico con accesso dalla via Fontana Grande n.6

Tale immobile è costituito da 3 particelle, delle quali solo 2 sono incluse nella nota di trascrizione del fallimento; la terza particella invece è intestata in catasto con codice fiscale errato e pertanto sfugge al controllo nominativo, ma risulta correttamente presso i registri immobiliari della conservatoria; riprendendo la numerazione già attribuita nella nota stessa, si ha che gli immobili sono individuati all'Unità negoziale n.1 ai numeri 7 e 12.

Si ha quanto segue (vedi planimetrie allegate) :

- DATI CATASTALI :

Immobilabile n.	Natura catastale	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	intestazione
7	Magazzini e locali di deposito	19	815		C/2	1	18 mq		49,27	Via Fontana n.2 piano T.	(1)
12	Magazzini e locali di deposito	19	811		C/2	1	42mq	42	114,96	Via Silvio Pellico n.9 piano T	(2)
Non incluso nella nota	Magazzini e locali di deposito	19	810		C/2	1	22mq.		60,22	Via Fontana, 4 piano T	(3)

Sono intestate in catasto : (1)

(vedi visure catastali allegate).

In catasto risulta la vecchia planimetria della particella n.811 (vedi allegato), mentre non è disponibile la planimetria della particella n.815.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

Trovasi nel centro storico del comune di Buscemi, nell'insediamento urbano tipico del luogo servito dalle opere di urbanizzazione.

La via Fontana Grande presenta notevole pendenza ed è lastricata con riqualificazione del centro urbano.

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: (vedi foto allegate)

Diversamente dalla situazione rappresentata in catasto che contempla 3 diverse particelle, allo stato attuale si riscontra sui luoghi un unico immobile.

Infatti sulle dette particelle sono stati eseguiti dei lavori di restauro/ristrutturazione con conseguente cambio di destinazione d'uso ed accorpamento, realizzando una unica casa d'abitazione. Infatti, l'immobile attuale deriva dalla fusione delle originarie 3 particelle, con cambio di destinazione dall'uso descritto in atti o in catasto - deposito - all'uso corrente di tipo residenziale abitativo.

Premesso che non sono note la consistenza reale e le caratteristiche degli immobili originari, gli interventi sono stati eseguiti in maniera abusiva senza il preventivo rilascio di concessione edilizia nel periodo che si presume tra il 2000-2002 secondo le informazioni fornite dal fallito.

Pertanto è soggetto allo stato attuale ad atti ed interventi sanzionatori previsti per legge da parte degli organi preposti (in particolare Comune, Soprintendenza ai BB. CC. AA.).

Il fabbricato è ad una elevazione fuori terra con copertura a tetto.

E' dotato di un locale tecnico che ricade nella particella n.815, con accesso esterno al numero civico 6 della via Fontana Grande e non comunicante con la casa; in parte è a tutta altezza da pavimento a tetto ed in parte è ricavato in una nicchia sotto solaio (h circa 1,60m.) per alloggiare gli impianti; al suo interno vi sono una caldaia a combustibile liquido e l'autoclave con serbatoi d'acqua.

La casa è del tutto rifinita, arredata e usufruisce dei vari servizi con impianti sottotraccia. E' distribuita all'interno con:

1. ampio ingresso soggiorno-pranzo che ricade nelle particelle nn.810 e 815; la parte relativa alla particella n.810 è illuminata ed aerata direttamente dall'esterno ed ha hmin di circa 3,00m.; la parte relativa alla particella n.815 ha "prendiluce a tetto" e si trova nella falda discendente del tetto con

- altezza minima interna pari a circa 2,10 m;
2. un corridoio controsoffittato;
 3. una cucina attrezzata con banco in muratura ed avente accesso direttamente dall'esterno sulla via Silvio Pellico;
 4. una camera da letto che ha finestra sulla via Silvio Pellico;
 5. un ambiente con preni luce a tetto
 6. due bagni con preni luce a tetto.

I locali dal numero 2 al numero 6 ricadono nella particella n.811; le altezze utili sono comprese tra circa 2,60m. e 3,50m. essendo la copertura a tetto.

La superficie utile della casa è pari a circa 74mq., oltre locale tecnico.

Come appreso dal fallito nel corso del sopralluogo, si precisa che i servizi/impianti tecnologici sono in comune con altro fabbricato ubicato nelle vicinanze (di seguito descritto). L'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico fanno capo all'immobile precedente (partt. n. 810, 811, 815), mentre l'impianto elettrico con il contatore fa capo all'altro immobile (partt. n.218, 220 del foglio 16); i relativi collegamenti sono interrati sotto la strada pubblica.

Si ritiene quindi che i due immobili debbano costituire oggetto di valutazione cumulativa.

Fabbricato con accesso dalla via Fontana Grande n.3 e seminterrato con accesso dalla via intesa come Cordonata

(vedi planimetrie allegate)

Tale immobile è costituito da 2 porzioni di particelle non incluse nella nota di trascrizione del fallimento a causa di errata indicazione nell'atto di provenienza.

In essa nota l'immobile sarebbe individuato al n.6 (foglio n.19, particella n.217 sub.2, via Fontana n.2, categoria C/6).

In realtà dal confronto con la mappa catastale emerge che l'immobile in questione ricade su parte delle particelle nn.218 e 220 del foglio di mappa n.16 (quindi su due particelle per di più su foglio di mappa diverso) .

La particella n.218 del foglio 16 risulta censita al catasto terreni quale frutteto irriguo di 64 mq., con reddito di €0,98 intestato aTrigila Salvatore;

La particella n.220 del foglio 16 risulta censita al catasto terreni quale fabbr. rurale di 43mq. , intestato a Trigila Giuseppe.

Non esistono pertanto planimetrie catastali.

L'atto notarile di compravendita in questione è quello del 05/12/2000 rogato dal Dott. Grasso Francesco, Notaio in Siracusa, rep.n.81535, a favore de

[REDACTED] (vedi allegato); in esso si acquista il vano terrano nella via Fontana Grande n.2, della consistenza catastale di mq.32, confinante con detta via e con proprietà Palluca Enrico e con proprietà Italia Gaetano; in catasto al foglio 19 particella n.217 sub 2, cat. C6. – Indicazione catastale errata per raffronto con la mappa. L'immobile indicato in atto con quegli estremi catastali è ubicato in mappa in altra zona dell'abitato; invece, i confini citati corrispondono e la planimetria catastale della singola particella citata in atti reca il giusto indirizzo.

In questa situazione potrebbero anche aversi degli sconfinamenti su immobili detenuti senza titolo; per di più le particelle effettive sono censite al catasto terreni.

- CONFINI

L'immobile in realtà confina nel suo insieme con la via Fontana Grande, con l'altra parte delle particelle nn.218 e 220 (fabbricato e corte) , con via cordonata e con partt. nn.219 e 217 (fabbricato e corte). (vedi foto)

- DATI URBANISITICI

Presso il comune non sono state inoltrate pratiche edilizie dal fallito o dalla moglie.

L'immobile ricade in zona A del P.R.G. del comune di Buscemi, con le relative limitazioni imposte.

Inoltre il centro abitato comprendente l'immobile in oggetto, è soggetto alla tutela dei Beni Culturali ed Ambientali con attività esercitata dalla relativa Soprintendenza di Siracusa e con prescrizioni riguardanti i seguenti strumenti :

- vincolo denominato "Abitato di Buscemi"
- piano paesistico.

Pertanto, ogni intervento è soggetto a preventivo parere e nulla osta/autorizzazione rilasciata dalla detta Soprintendenza che esercita pure la relativa tutela. (D. Lgs. n.42/04 e s.m.i.)

- DESCRIZIONE DELLA ZONA :

vedi come precedente

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: (vedi foto allegate)

Anche in questo caso appare chiaro che sono stati effettuati dei lavori di restauro/ristrutturazione su immobili preesistenti, unificando la porzione della part.n.218 con la porzione della particella n.220 e cambiando la destinazione d'uso già esistente, trasformando l'immobile di fatto ad uso abitativo.

Premesso che non sono note la consistenza reale e le caratteristiche degli immobili originari, gli interventi sono stati eseguiti in maniera abusiva senza il preventivo rilascio di concessione edilizia nel periodo che si presume tra il 2000-2002 secondo le informazioni fornite dal fallito.

Pertanto è soggetto allo stato attuale ad atti ed interventi sanzionatori previsti per legge da parte degli organi preposti (in particolare Comune, Soprintendenza ai BB. CC. AA.).

Il fabbricato è costituito da una elevazione soppalcata sulla via Fontana Grande , oltre semicantinato collegato con l'interno e con accesso dalla via cordonata (che si trova a quota inferiore rispetto alla precedente via) .

La casa è del tutto rifinita e usufruisce dei vari servizi con impianti sottotraccia. E' distribuita all'interno con:

1. ingresso a p.t. con vano adibito a soggiorno-cucina, con zona soggiorno soppalcata avente altezza utile non abitabile di 2,25m. e zona cottura invece avente altezza di 3,05m.
2. bagno a p.t. avente altezza utile insufficiente di 2,05m.;
3. veranda ext in parte coperta e con affaccio sulla via cordonata; il solaio della detta veranda costituisce la copertura del semicantinato sottostante;
4. sottotetto (utilizzato come camera da letto)a cui si accede da una scala interna; ha altezze interne comprese tra 2,25m.e 1,80m. ed è illuminato in falda con prendi-luce
5. piccolo servizio igienico nel sottotetto con altezze interne utili tra 1,80m. e 1,50m. circa
6. cantina cui si accede con scala interna dal piano terra, avente le

caratteristiche di grotta ricavata nella prima parte dell'immobile al di sotto del vano a p.t. e di locale seminterrato (hu = 2,40m.) nella parte terminale al di sotto della veranda con porta e finestra sulla via cordonata.

Pertanto, non ha i requisiti d'abitabilità

Come sopra detto i servizi/impianti tecnologici sono in comune con l'altro fabbricato (partt. n. 810, 811, 815)

Si ritiene quindi che debbano costituire oggetto di valutazione cumulativa.

=====

**- STIMA nello stato esistente dei due immobili cumulativamente
(fg.19 partt. n.810, 811, 815) e (fg.16 porzioni particelle nn.217 e 218)**

V a corpo = €50.000,00

Si precisa però che dati gli errori, incongruenze ed inesattezze a livello catastale nonché nell'atto di provenienza, tali immobili allo stato attuale non si ritengono vendibili.

A ciò si aggiungono anche le pesanti irregolarità urbanistiche citate, che potrebbero tra l'altro comportare una Ordinanza degli organi competenti di messa in pristino del fabbricato.

Ove sia confermato il periodo presunto dell'abuso dichiarato dal fallito (precedente al 31/03/2003) e sempre che le ragioni creditorie per cui si procede o interviene siano anteriori al 02/10/2003 – informazione da assumere presso il Curatore Fallimentare -, esiste per l'eventuale acquirente la facoltà di legge di cui agli artt.40 della Legge 47/85 e 46 del D.P.R. 380/2001, fermo restando la possibilità di diniego da parte degli Enti competenti.

Di seguito si riassume per gli altri immobili siti in Buscemi, in quanto si trovano allo stato rustico o di ruderi inabitabili e abbandonati.

Fabbricato in via Aretusa n.6 e in via Luigi Rizzo/Cristoforo Colombo n.26

Ricade in centro storico del comune in luogo vicino ai precedenti e quindi con stesse caratteristiche di zona. (vedi sopra)

Nella nota di trascrizione del fallimento ai numeri 1 e 9.

Fabbricato allo stato attuale con accesso dalle due vie poste a quote diverse.

Sono stati effettuati dei lavori abusivi di ristrutturazione interni, in base alle informazioni si presume nell'anno 2004, rimasti allo stato rustico che hanno comportato tra l'altro la fusione delle due particelle . Pertanto è soggetto allo stato attuale ad atti ed interventi sanzionatori previsti per legge da parte degli organi preposti (in particolare Comune, Soprintendenza ai BB. CC. AA.), ivi compresa Ordinanza di messa in pristino del fabbricato .

In catasto :

Imm obile n.	Natura catastale	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €
1	Magazzini e locali di deposito	19	783		C/2	1	15 mq	21	41,06
9	Abitazione di tipo rurale	19	789		A/6	1	1,5vani	27	32,54

Si ha superficie catastale pari a 48 mq.

- STIMA nello stato esistente

V a corpo = €9.000,00

Altri Fabbricati in stato di abbandono o ruderi in Buscemi

Ricadono in centro storico del comune in luogo vicino ai precedenti e quindi con stesse caratteristiche di zona. (vedi sopra)

Nella nota di trascrizione del fallimento ai numeri 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11.

In catasto :

Immobilabile n.	Natura catastale	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	cl.	Consistenza	Superf. Catastale mq.	Red. €	Indirizzo	Note
2	Magazzini e locali di deposito	19	885	2	C/2	1	24 mq	31	65,69	Via Cialdini n.41 piano T	(1)
3	Abitazione di tipo rurale	19	826	1	A/6	2	1,5 vani	53	37,96	Via Cialdini n.46 piano T-1	Aggraffata con part. 833 (2)
4	Magazzini e locali di deposito	19	822	1	C/2	1	18 mq	23	49,27	Via Cialdini n.58 piano T	(3)
5	Magazzini e locali di deposito	19	826	3	C/2	1	24 mq	30	65,69	Via Cristoforo Colombo, 1- piano T	(2)
8	Magazzini e locali di deposito	19	885	1	C/2	1	30mq	52	82,12	Via Generale Cantore, 2 pianoT	(4)
10	Abitazione di tipo rurale	19	834		A/6	2	1,5 vani	84	37,96	Via Nazario Sauro 1 pianoT-1	
11	Abitazione di tipo rurale	19	828		A/6	2	1 vani	24	25,31	Via Nazario Sauro, 3 -piano T	(5)

Annotazioni :

(1) numero civico reale n. 35

(2) dal riscontro sui luoghi si ravvisa una difformità rispetto alla mappa catastale, in quanto gli immobili risultano ricadere anche in parte della particella n.832 e particella n.827 non citate; invece, la planimetria catastale della particella 826 sub 1 è corrispondente. Occorre valutare la vendibilità del bene in queste condizioni (si allega atto di provenienza)

(3) numero civico reale 56

(4) ha accesso da uno spazio o corte privata che in mappa risulta facente parte di altra particella di altra ditta; tale spazio o corte è invece rappresentato nella relativa planimetria catastale dell'immobile ed è collegata con piazza pubblica. (vedi allegato)

(5) esiste una vecchia sopraelevazione aggiunta postuma al corpo a p.t..

Si ha superficie catastale totale particelle di cui alla nota : mq.297.

V a corpo = €60.000,00

BENI MOBILI

Tutti i valori venali assegnati ai beni mobili si intendono attribuiti nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si trovano, rimanendo a carico degli acquirenti le spese occorrenti per smontaggi, trasporti, revisioni, riparazioni, eventuale messa in opera e funzionamento ove sia fattibile, passaggi di proprietà, ecc..

Trattasi di beni datati ed usati, alcuni di essi potrebbero non essere più in linea/a norma con le direttive in vigore e/o funzionanti. Per quanto riguarda i mezzi sono in genere abbandonati, in cattive condizioni e non funzionanti; alcuni potrebbero avere utilità per ricambi meccanici.

Pertanto, i beni sono stati raggruppati per categorie e per ubicazione come da precedente elenco e si è attribuito un valore a corpo per ogni gruppo, restando a discrezione della Curatela la loro liquidazione.

In particolare, per quanto riguarda gli arredi delle unità immobiliari, gli stessi possono essere venduti in maniera congiunta con l'immobile stesso, semplicemente incrementando il valore con il corrispondente. Gli arredi sono in genere di tipo commerciale-economico.

I mezzi, attrezzature e rottami, in pessime condizioni, riportati nei verbali di inventario redatti in Lipari ma non stimati nella presente, si ritengono privi di valore commerciale e si rimanda quindi al Curatore Fallimentare perché adotti i relativi provvedimenti.

La vendita avviene nello stato di fatto in cui i beni si trovano e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità.

Vedi le foto allegate.

Ubicazione	STIMA Arredi Euro	STIMA Stoviglie, accessori, complementi arredo Euro	STIMA Attrezzat ure ed accessori Euro	STIMA Automezzi Euro
Beni presso l'appartamento in Lipari Via Vittorio Emanuele, complesso "Il Mulino", in catasto al foglio 88 part.405 sub.44 (verbale d'inventario del 14/07/15) Vedi elenco a pag.12 -13 della presente	3500,00	300,00		
Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub3, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15). Vedi elenco a pagg.14-15 della presente	3200,00	100,00		
Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub4, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15) Vedi elenco a pagg.16-17 della presente	2800,00	200,00		
Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub5, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15) Vedi elenco a pagg.18-19 della presente	2600,00	150,00		
Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub6, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15) Vedi elenco a pagg.20-21 della presente	1500,00	150,00		
Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub7, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15) Vedi elenco a pagg.22-23 della presente	1700,00	150,00		

Beni presso l'appartamento in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta ubicato al piano terra, individuato al foglio 30, particella 274 sub8, facente parte del corpo "C" (verbale d'inventario del 20/07/15) Vedi elenco a pagg.24-25 della presente	2700,00	200,00		
Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra, individuato al foglio 30, particella 409, corpo "B", ancora non accatasto all'urbano e composto tre unità abitative. (verbale d'inventario del 22/07/15) Vedi elenco a pagg. 26-27-28 della presente	4500,00	300,00		
Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra, individuato al foglio 30, particella 414, corpo "B1", ancora non accatasto all'urbano e composto due unità abitative. (verbale d'inventario del 22/07/15) Vedi elenco a pagg. 29-30 della presente	2800,00	150,00		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra rialzato, individuato al foglio 30, particella 270 sub 2, facente parte del corpo "D" (verbale d'inventario del 22/07/15) Vedi elenco a pagg. 31-32 della presente	2900	150		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuato al foglio 30, particella 270 sub 1, facente parte del corpo "D" e beni nella limitrofa dependance (verbale d'inventario del 24/07/15) Vedi elenco a pagg. 33-34 della presente	2900,00	100,00		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, contrada Aria Morta piano terra rialzato, individuato al foglio 30, particella 226 sub 2, facente parte del corpo "F" (verbale d'inventario del 24/07/15) Vedi elenco a pagg. 35-36 della presente	3000,00	150,00		

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuato al foglio 30, particella 226 sub 1, facente parte del corpo "F" e beni nella limitrofa dependance (verbale d'inventario del 24/07/15) Vedi elenco a pagg. 37-38 della presente	3000,00	150,00		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta piano terra rialzato, individuata al foglio 30, particella 68 sub 2, facente parte del corpo "E" (verbale d'inventario del 24/07/15) Vedi elenco a pagg. 39-40 della presente	3000,00	150,00		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta piano seminterrato con accesso limitrofo scala ext, individuata al foglio 30, particella 68 sub 1, facente parte del corpo "E" e beni nella limitrofa dependance (verbale d'inventario del 24/07/15) Vedi elenco a pagg. 41-42 della presente	2900,00	100,00		
Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta, individuata al foglio 30, particella 263, in parte rustica ed in parte in stato di abbandono (verbale d'inventario del 29/07/15) Vedi elenco a pagg. 43 della presente			900,00	
Beni presso l'immobile in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta, magazzino/deposito rustico a p.t. con accesso dalla strada, facente parte del corpo "A", ricadente nella part.n.274 del foglio 30 (verbale d'inventario del 29/07/15) Vedi elenco a pagg. 43 della presente			700,00	
Beni presso il piccolo fabbricato rustico in Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta, individuato al foglio 30, particella 296 (verbale d'inventario del 04/08/15) Vedi elenco a pagg. 44 della presente			250,00	

Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, via Aria Morta piano terra rialzato, casa di residenza dei falliti, individuata al foglio 32, particella 244 (verbale d'inventario del 29/07/15) Vedi elenco a pagg. 45-46 della presente	3000,00	500,00		
Beni presso l'unità immobiliare in Lipari, frazione Quattropani, via Aria Morta piano seminterrato, individuata al foglio 32, particella 244 (verbale d'inventario del 04/08/15) Vedi elenco a pag. 47 della presente	900,00	150,00		
Automezzi depositati presso l'immobile in Lipari, frazione Pianoconte, località Due Vie - Carcassa di autobetoniera, colore verde, targata ACD848; - Carcassa di autobetoniera FIORI, colore giallo, in cattivo stato di manutenzione con targa illeggibile; - Autopompa FIAT IVECO 110NC, targata BA 336 BH, da manutenzionare; - Camion FIAT IVECO 130, in pessime condizioni, targato ME 543526. Vedi a pag. 48 della presente				9.000,00
Attrezzature depositate presso l'immobile in Lipari, frazione Pianoconte, località Due Vie (verbale d'inventario del 26/08/15) Vedi elenco a pag. 48 della presente			2000,00	
Beni presso l'immobile in Buscemi (SR), via Silvio Pellico n.9, piano terra, individuato al foglio 19, particelle nn.811, 810, 815, composto complessivamente da un vano cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, due bagni ed un vano soggiorno (verbale d'inventario del 26/09/15) Vedi elenco a pag. 49 della presente	3500,00	400,00		
Beni presso l'immobile in Buscemi (SR), via Fontana Grande n.3, composto da un vano soggiorno-cucina e da bagno a p.t. (oltre veranda sul retro), un vano sottotetto con bagno e un vano a piano cantinato che ha anche accesso sulla via pubblica retrostante via cordonata. (verbale d'inventario del 26/09/15) Vedi elenco a pag. 50 della presente	1900,00	200,00		

RIEPILOGO BENI IMMOBILI

IMMOBILI	IN LIPARI	
LOTTO 1	Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Cappero soprano, lato monte	€80.000,00
LOTTO 2	Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Cappero soprano, lato valle	€50.000,00
LOTTO 3	Terreni e fabbricato rustico nel Comune di Lipari, isola di Lipari, località Coste d'Agosto.	€130.000,00
LOTTO 4	Terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, in località Castellaro	€2.000,00
LOTTO 5	Quota di Fabbricato e terreni nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropiani, in contrada Aria Morta via Chirica Rasa ed in località Bagno Secco	€51.000,00
LOTTO 6	Fabbricati e terreno nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropiani, via Aria Morta (particelle nn.244, 318, 90 del foglio 32)	€376.000,00
LOTTO 7	Appartamento nel Comune di Lipari, isola di Lipari, Corso Vittorio Emanuele, facente parte del complesso "Il Mulino"	€242.190,00
LOTTO 8	Fabbricati e terreno nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Pianoconte, località Due Vie	€260.100,00
LOTTO 9	Fabbricato nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropiani, contrada Aria Morta (particella n.263 del foglio 30)	€257.250,00
LOTTO 10	Quota di Terreni nel Comune di Lipari,	€500,00
LOTTO Macro	Complesso Turistico Ricettivo sito nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropiani, località Aria Morta	€2.750.000,00
Ulteriore Immobile	Fabbricato allo stato rustico nel Comune di Lipari, isola di Lipari, frazione Quattropiani, ctd. Aria Morta (particella n.296 foglio 30)	€8.000,00
IMMOBILI	IN BUSCEMI (SR)	
	Fabbricato con accessi dalla via Silvio Pellico n.9 e dalla via Fontana Grande n.8 e con locale tecnico con accesso su via Fontana Grande n.6	€50.000,00
	Fabbricato con accesso dalla via Fontana Grande n.3 e seminterrato con accesso dalla via intesa come Cordonata	
	Fabbricato in via Aretusa n.6 e in via Luigi Rizzo/Cristoforo Colombo n.26	€9.000,00
	Altri Fabbricati in stato di abbandono o ruderi	€60.000,00

N.B. : Tutti i valori venali assegnati agli immobili si intendono attribuiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano .

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidato si rassegna la presente , ringraziando
per la fiducia accordata.

Barcellona P.G.,

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giovanni Antonio Sindoni)