

Beni in Lipari -Messina- isola di Filicudi
Lotto 104

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- I.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno residenziale sito in comune di Lipari -Messina- ,isola di Filicudi.
Superficie complessiva di circa mq **288**.
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 36 categoria semin. arb., classe 1, della superficie catastale di mq 288, - rendita: agr. 0,36 €.
Note: deriva (assieme alla part. 409 e la part.408, in altra ditta) dal frazionamento della preced. part. 36
- II.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a villetta prefabbricata sito in comune di Lipari -Messina- ,isola di Filicudi.
Composto da La porzione edificata consiste in una struttura prefabbricata ad una sola elevazione f.t. di forma rettangolare, delle dimensioni medie di mt 8.00 x 4.00. dotata di porte e finestre, divisori interni per la formazione di n.2 vani ed accessori. Il locale, ben illuminato e ben areato, ha altezza netta interna è di mt 3.10.
posto al piano 0 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32⁴**
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 409 categoria A/2, classe 10, composto da vani 2,5, della superficie catastale di mq 32, posto al piano 0, - rendita: 213,04 €.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

beni siti nell'isola di Filicudi, Comune di Lipari (Me).

descrizione del bene: (individuazione degli immobili per natura e tipologia):

1/2 di **Terreno edificabile** (pur con vincoli paesistici), **con fabbricato** ad 1 elev. f.t. di 32 mq, abusivo **non sanato**, aventi superficie complessiva pari a **320 mq**.

Il terreno, parzialmente sistemato a giardino, costituisce una pertinenza di fatto del fabbricato, attraverso il quale è possibile l'accesso, pertanto i due cespiti verranno considerati nel medesimo lotto;

- Ubicazione: sito nell'isola di Filicudi, nel comune di Lipari (Me), località Porto.-

- Identificazione degli estremi catastali e dei confini dei beni:

I cespiti de quo, sono catastalmente identificati nel Comune di Lipari (Me), al fg. **25** partt. nn. 36 e 409.-

Confini:

Il lotto, costituito dall'insieme delle due particelle (fabbricato e terreno circostante), confina a nord con podere di altra ditta, ad est con viabilità, S.P. Porto-Pecorini, e sui rimanenti lati con ville con giardino e con fondi in proprietà di altre ditte (vedi planimetria catastale).-

Accessibilità: immediatamente accessibile dalla S.P. Porto-Pecorini sulla quale ha un fronte di circa 15.00 mt.

- Consistenza:

il lotto, costituito dall'insieme delle due particelle (fabbricato e terreno circostante).

Il fondo è rappresentato dalla particella catastale n° 36 . Trattasi di terreno a forma grossomodo trapezoidale, con dimensione massime in pianta di mt 14 x 23, con superficie pari a 288 mq circa, cioè 0.28 ha (vedi aerofotogrammetria e planimetria catastale allegata). La giacitura del cespite è pianeggiante, in posizione panoramica nelle immediate vicinanze del porto dell'isola. nbsp;nbsp;

Sul fondo insiste un fabbricato ad 1 elev. f.t. (costruz. stagionale prefabbricata), di 32 mq, abusivo da non sanato, ed ad oggi, da rimuovere, corrisponente alla particella catastale n° 409. Nella porzione residua, il terreno è sistemato a giardino di pertinenza della costruzione medesima.-

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- Caratteristiche Estrinseche Terreni (Terreni edificabili, pur con vincoli)

Il fondo, gode di una posizione favorevole (come già detto), si trova in zona pur urbanizzata (essendo ai margini dell'approdo), ma nel particolare contesto delle isole Eolie, in cui per ovvie esigenze di tutela del paesaggio e di mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificato, sono presenti alcune delle opere di primaria urbanizzazione, come strada e rete elettrica, acquedotto e fognatura, ma sono parziali gli impianti di pubblica illuminazione e sono assenti le urbanizzazioni secondarie nelle aree vicine .

Consistenza del lotto:

La particella de quo si origina dalla precedente part. 36 di mq 560

A seguito della costruzione della strada provinciale Porto-Pecorini, fu depositato il frazionamento n.900107 in data 01/07/1987, che ridusse le dimensioni della particella n°36 (intersecata dall'attuale strada) ed diede origine alle particelle n. 408 e 409 (in esame), rispettivamente quali area residue (dalla part. 36) dal passaggio dell'arteria pubblica medesima e per una parziale "regolarizzazione" del fabbricato abusivo.-

La part. 408 non è nella disponibilità dei germani Barrile.-

Successivamente venne posta in opera una struttura prefabbricata con destinazione residenziale (stagionale) ad una elev. f.t. (vedi pianta catastale allegata) che fu appunto censito con la particella n°409.

Per il piccolo prefabbricato eseguito abusivamente ed adibito a residenza stagionale, venne prodotta al Comune di Lipari, in data 12/12/1985 prot. n.25698, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

A conclusione dell'istruttoria il Dirigente del 3° settore del Comune di Lipari, in data 27 agosto 2007 - prot. 30180 - ha determinato il rigetto dell'istanza di condono "*per carenza di documentazione ai sensi dell'art.37 lett.d) della legge 662/96 e successive modifiche ed integrazioni*".

La determina di rigetto è stata ritualmente trasmessa alla Ditta richiedente con racc. a.r. n. 12914328722-3 del 27/08/2007.

Agli atti del Comune di Lipari non risulta alcuna opposizione al provvedimento di rigetto. Per come detto il Comune di Lipari ha notificato al richiedente il diniego del condono edilizio. In mancanza di opposizione nelle sedi competenti (TAR ovvero Presidente della Regione) il provvedimento è divenuto definitivo:

Pertanto, il fabbricato, pur essendo catastato, è abusivo, non sanato ed ad oggi da rimuovere

Con grande pragmatismo, comunque si rileva che non essendo stato emesso dalle Autorità competenti, alcun decreto di demolizione, il fabbricato permane e potrebbe essere sanabile, nel caso in cui l'Autorità giudiziaria emetta una determinazione di riapertura dei termini del condono edilizio e si consenta così il prosieguo della pratica di sanatoria interrotta.

Per la stima presente, pertanto, ci si riferirà a:

a) valore del solo terreno (residuo) considerato libero, depurato dalle spese di demolizione

ed in subordine (qual'ora fosse consentito da Determina dell'Autorità Giudiziaria), dietro regolarizzazione del fabbricato, che per come detto ricade in zona A3 (tessuti urbani di particolare interesse ambientale) del P.R.G. adottato, che appunto, prevede una possibilità edificatoria, pur nel rispetto dei vincoli paesaggistici;

b) dunque pure il valore del fabbricato, inteso come regolare nel senso delle autorizzazioni edilizie e strutturali, al netto delle spese per la medesima regolarizzazione (residuo di oblazione oneri concessori, deposito calcoli strutturali, onorari professionali, etc.)-

Caratteristiche zona: periferia (esclusiva) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): porto (0.70).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (insufficiente), municipio (insufficiente), scuola elementare (scarso), verde attrezzato (insufficiente), scuola media inferiore (scarso), supermercato (scarso).

3. STATO DI POSSESSO:

stato di possesso e di occupazione degli immobili: Libero. -

Dalla documentazione fotografica e descrittiva agli atti, si rileva che il lotto appare perimetrato da recinzioni e muretti in pietra (rasole) e mostra di essere utilizzato come residenza stagionale (estiva).

settore di mercato: Terreni edificabili

Tale tipologia di cespiti, per le sopradette caratteristiche è commerciabile nel settore delle case per vacanze o in subordine, qual'ora non fosse possibile ultimare la sanatoria edilizia (ad oggi diniegata dal Comune di Lipari (Me), può avere utilizzo edificatorio, (per la realizzazione di residenze), vedi destinazione urbanistica (prf. succ.), ed è di buon valore commerciale, essendo appetibile sul mercato turistico nazionale e pure internazionale .-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Messina in data 21/05/1996 -
- trascrizione n°13512/10930 del 05/06/1996

contro: [REDACTED]

capitale: € 32'942,67.

Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** - a firma di uff. giud. Tribunale
di Messina in data 03/05/1999 - contro: [REDACTED]

trascrizione n°12814/10745 del 13/05/1999..

Pignoramento a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Messina in data 20/01/2012 -
contro: [REDACTED]

trascrizione n°4465/3667 del 20/01/2012..

4.2.3. Altri oneri:

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari

atto d'acquisto da parte del padre degli attuali debitori (in quanto eredi), [REDACTED]

proprietario dal 18/04/2011 al 12/09/2001 con atto a firma di notar Pajno in data 27/04/1981 registrato a Lipari (Me)
in data 18/05/1981 ai nn. vol. III, n°304 si riferisce all'area di sedime

Riferito limitatamente a: fg. 25, part. 409

successione legittima a [REDACTED] nato a Messina il 29/06/1923 e deceduto il 07/12/1993 - presumibilmente non
trascritta proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto

Riferito limitatamente a: fg. 25, part. 409

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto **I**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Lipari -Messina- ,isola di Filicudi.
Superficie complessiva di circa mq **288**.

Giudice Dr. A. Orifici
Curatore/Custode: notar A.M. Basile, c/o Uneim - Messina
Perito: Ing. Ezio Sacca

Criteria di stima (fabbricati residenziali)

La valutazione verrà effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili (fabbricati) nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto.

Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda / netta, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del medesimo Comune in cui sono siti i cespiti da stimare, ma di nuova edificazione e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

Il valore unitario sarà poi adeguato introducendo opportuni parametri correttivi che tengano conto dei seguenti aspetti:

- l'età dell'immobile;
- lo stato di conservazione, la posizione ed esposizione
- le caratteristiche strutturali, il grado di finitura,

Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie abitabile netta di pavimento /commerciale lorda, alla somma risultante (valore venale del nuovo) saranno poi sottratte le eventuali spese necessarie, negli immobili in cui occorressero, per:

- lavori di manutenzione ordinaria (tinteggiature interne) e straordinaria (risanamento degli intonaci esterni, sostituzione degli infissi, adeguamento a norma dell'impianto elettrico);
- e per l'effettuazione di opere di completamento;
- e per l'espletamento/completamento di pratiche di sanatoria.-

Terreni edificabili:

La valutazione è stata fatta riferendosi alla destinazione urbanistica del bene, descritta nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Lipari (Me), che nel Prg adottato mostra vocazione edificatoria, pur nel rispetto dei vincoli paesaggistici.

Il valore commerciale di tale immobile, pertanto, corrisponde al suo valore di trasformazione, in funzione del volume edilizio su di esso realizzabile, espresso dall'indice di densità edilizia territoriale (cioè al lordo delle aree da destinarsi alle urbanizzazioni).-

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Lipari (Me)
Genio Civile di Messina
Ispettorato Rip. delle Foreste di Messina
Soprintendenza ai Beni CC.AA. di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale.

Lo scrivente ha ritenuto di assegnare al bene un valore inferiore rispetto a quello stabilito dall'ing. Trimarchi nella sua perizia del 2003 (nell'ambito della P.E. n° 216/96 del Trib. Messina), per la difficoltà di ultimare la pratica di sanatoria del fabbricato, oggi diniegata dal Comune e senza che fossero stati depositati calcoli strutturali all'ufficio del Genio Civile;

Lo scrivente ha ritenuto di assegnare al bene un valore superiore (seppur di poco) rispetto a quello stabilito dall'ing. Nastasi nella sua perizia del 2008 (nell'ambito della P.E. n° 152/98 del Trib. Barcelona P.G.), per l'attuale negativa congiuntura economica che attanaglia il mercato immobiliare, in cui le difficoltà di accesso al credito rendono difficile la vendita degli immobili..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno	288	€ 28.800,00	€ 14.400,00
II. villetta prefabbricata	32	€ 64.000,00	€ 32.000,00
<i>Totali:</i>		€ 92.800,00	€ 46.400,00

Giudice Dr. A. Orifici
Curatore/Custode: notar A.M. Basile, c/o Uneim - Messina
Perito: Ing. Ezio Sacca

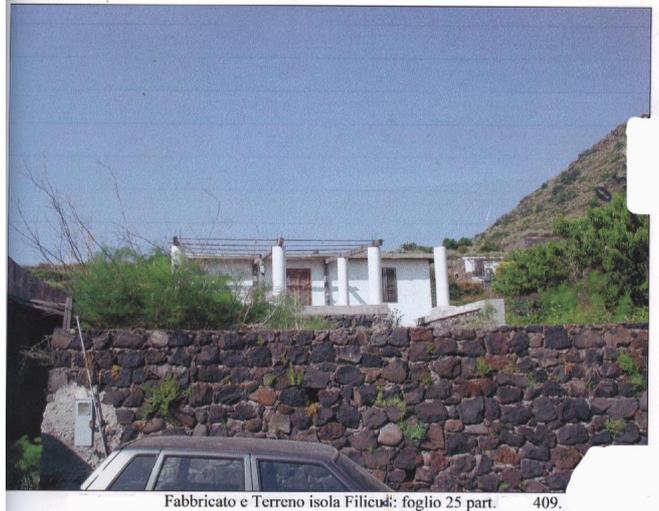
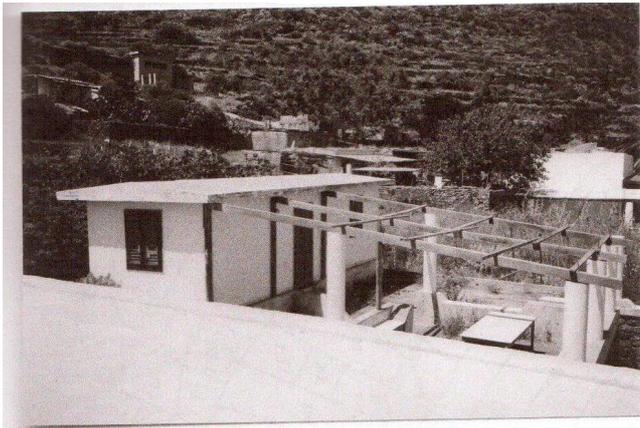
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.960,00
50% manutenzione ord. e straord.	€ 690,00
50% oblazione residua	€ 1.000,00
50% oneri concessori	€ 1.500,00
50% compet. prof. calcoli str	€ 750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

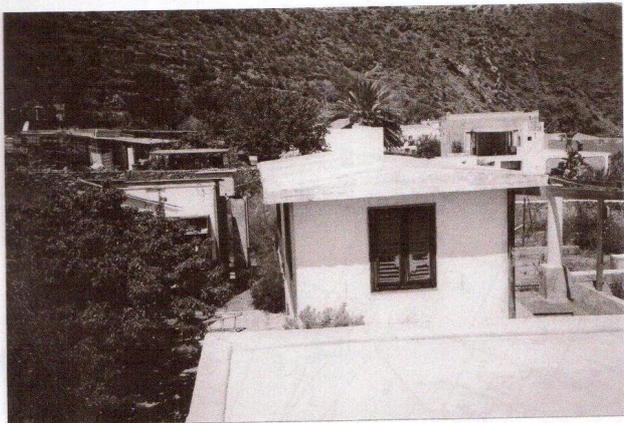
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.500,00
--	--------------------

part. 409



Fabbricato e Terreno isola Filicudi; foglio 25 part. 409.

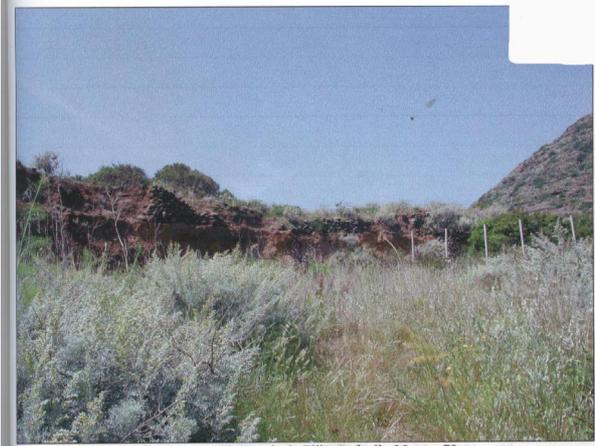


part. 78



Terreno isola Filicudi; foglio 25 part. 78.

partt. 175, 176



Terreno isola Filicudi; foglio 25 part. 78.

