

13 estratto visura catastale, n. 9 planimetria catastale). L'unità immobiliare (vedi foto n. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74), rifinita in ogni sua parte, in buone condizioni di manutenzione e abitabile, ha la seguente consistenza: superficie coperta mq. 39,60, superficie utile mq. 36,65; superficie coperta veranda mq. 9,80, superficie utile veranda mq. 8,38. In difformità all'elaborato grafico di progetto e a quello catastale, lo scrivente nella veranda ha riscontrato realizzato il piano cottura che, si ribadisce, in progetto e in catasto è previsto all'interno. L'immobile è in possesso dei sigg.

in forza di contratto preliminare di vendita del 09.07.1988 sottoscritto, quale parte promittente venditrice, dai sigg. , e quale parte promissaria acquirente, dal sig. Marotta Pellegrino. Il suddetto immobile, come rappresentato dal procuratore dei sigg. I... , è anche gravato dalla P.I. n. 60/1996 il cui creditore procedente, ISLAND REFINANCING SRL, in data 13.07.2016, rappresentata dalla CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a., con atto rep. n. 166, racc. n. 99, del notaio Francesca Romana Sireci, registrato a Palermo il 26.07.2016 al n. 9183, serie 1T, annotato a Messina il 20.07.2016 al reg. gen. 19691 al reg. part. 2207, ha stipulato cessione di credito a favore dei citati sigg. Antonino Marotta e Gaspare Marotta.

6) unità immobiliare sita nel Comune di Lipari, Frazione Vulcanello, via Vulcanello, censita in catasto al fg. 2, part. 228, sub. 16, cat. A/4, vani 2,5, P.T., in ditta catastale Colla Sergio e Romano s.n.c. - Parma - (vedi

allegato n. 1 estratto fg. di mappa, n. 2 elaborato planimetrico, n. 3 pag. 13 estratto visura catastale, n. 10 planimetria catastale). L'unità immobiliare (vedi foto n. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 e 86), rifinita in ogni sua parte, in buone condizioni di manutenzione e abitabile, in difformità agli elaborati della C.E. in variante prot. n. 87/83 del 19/12/1983 e alla consistenza e planimetria catastale, è stata ampliata mediante la chiusura, con pareti in muratura e infisso in alluminio del tipo preverniciato, di una porzione di veranda in cui sono stati ricavati il vano cucina (vedi allegato n. 21 e foto n. 75, 81, 83 e 84) e un piccolissimo vano tecnologico (vedi allegato n. 21 e foto n. 77). L'immobile ha la seguente consistenza: superficie coperta mq. 33,62, superficie utile mq. 29,94; superficie coperta veranda chiusa, in cui, si ribadisce, si è riscontrato realizzato in difformità e in ampliamento il vano cucina, mq. 10,80, superficie utile veranda chiusa mq. 9,52; superficie coperta veranda mq. 3,60, superficie utile veranda mq. 3,06, superficie coperta di corte di esclusiva pertinenza mq. 73,00 circa. L'unità immobiliare è in possesso del \_\_\_\_\_ .:

\_\_\_\_\_ i contratto preliminare di vendita del 28.06.1995 registrato a Messina in data 01.03.2005 al n. 1230, serie 3, sottoscritto, quale parte promittente venditrice, \_\_\_\_\_ quale parte promissaria acquirente, dal s \_\_\_\_\_ suddetto immobile, come rappresentato dal procuratore del sig. De \_\_\_\_\_ anche gravato dalla P.I. n. 5/2008, dai dati in possesso già estinta, e anche dalla C.C. n. 5/2008 di Codesto Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

### LOTTO N° 6

- Comune di Lipari, Frazione Vulcanello, via Vulcanello, unità immobiliare censita in catasto al fg. 2, part. 228, sub. 16, cat. A/4, vani 2,5, P.T., rendita € 309,87 (vedi allegato n. 1 estratto fg. di mappa, n. 2 elaborato planimetrico, n. 3 pag. 13 estratto visura catastale, n. 10 planimetria catastale e foto n. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 e 86); superficie coperta mq. 44,42, superficie coperta veranda mq. 3,60, superficie coperta commerciale: mq. 46,58 (44,42 + 3,60 x 60%). Dalla verifica della rispondenza tra l'immobile periziato con l'elaborato grafico di progetto e la planimetria catastale lo scrivente ha riscontrato la corrispondenza della destinazione d'uso per civile e che l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura di una porzione di veranda in cui sono stati realizzati il vano cucina e un piccolissimo vano tecnologico. L'immobile, rifinito in ogni sua parte, internamente è in buone condizioni di manutenzione e abitabile.

- Metodo di stima sintetico – comparativo: da accertamenti eseguiti si è riscontrato che unità immobiliari rifinite, con anno di fabbricazione, ubicazione, caratteristiche tipologiche e consistenza simili a quella in esame sono stati compravenduti a € 2.000,00 al metroquadro di superficie coperta commerciale; stante ciò si ha:

$$\text{mq. } 46,58 \times \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 93.160,00.$$

- Metodo di stima analitico, per canone di affitto: considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, le finiture, la superficie utile abitabile, la pertinenza e l'ubicazione, il canone d'affitto mensile dalle consultazioni effettuate nella zona in oggetto è di € 640,00, pari a €

7.680,00 di affitto annuo (reddito lordo), al quale, per determinare la rendita netta annua, vanno effettuate le detrazioni, già specificate, del 15%, per cui si ha:  $R_l - 15\% = R_n$ ; € 7.680,00 - 15% = € 6.528,00, con saggio di capitalizzazione del 5%:  $V_i = R_n/r$ ;  $V_i = € 6.528,00/5\% = € 130.560,00$ .

- Metodo di stima determinata con la rendita catastale:

applicando il moltiplicatore rivalutato, pari a 126,00, si ha:  
€ 309,87 x 126,00 = € 39.043,62.

Effettuando la media dei valori ottenuti dai tre diversi procedimenti di stima, si ha che il valore venale del LOTTO 6, unità immobiliare per civile abitazione rifinita e abitabile in catasto foglio 2 di Lipari, isola di Vulcano, Fraz. Vulcanello, via Vulcanello, part. 228, sub. 16 è:

€  $(93.160,00 + 130.560,00 + 39.043,62) / 3 = € 87.587,87$ ;

in conto totale, per arrotondamento: € 87.550,00 (diconsi euro ottanta settemilacinquecentocinquantavirgolazerozero). Come rappresentato, l'unità immobiliare per consistenza e destinazione è conforme all'elaborato di progetto e all'elaborato catastale ad eccezione dell'ubicazione del piano cottura che è stato realizzato all'esterno nella pertinente veranda. In merito alla procedura di regolarizzazione lo scrivente riferisce che urbanisticamente può essere sanata ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10.08.1985 e ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16.04. 2003. Riguardo la spesa, considerata l'oblazione da versare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, la sanzione di cui all'art. 10 della L. 47/85 e il contributo sul costo di costruzione, lo scrivente ritiene che gli oneri da sostenere per la regolarizzazione della

diversa ubicazione del piano cottura, da detrarre al valore di mercato sopra determinato, in conto totale, per arrotondamento non sono inferiori a € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecentovirgolazerozero), ad essi vanno aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione e l'istruttoria di pratica edilizia e le spese per il rilascio e la trascrizione del relativo provvedimento edilizio in sanatoria. Pertanto, al netto degli oneri per la regolarizzazione dell'abuso, l'attuale valore di mercato e il prezzo di vendita del LOTTO 6, unità immobiliare per civile abitazione rifinita e abitabile in catasto foglio 2 di Lipari, isola di Vulcano, Fraz. Vulcanello, via Vulcanello, part. 228, sub. 16 è: € (87.550,00 – 1.500,00) = € 86.050,00 (euro ottantaseimilazeroquantavirgolazerozero). Come si evince dal riepilogo trasmesso in data 27.03.2017 dall'Amministratore di condominio, Dott.ssa Gaetana San Martino, (vedi allegato n. 22) le spese di gestione annue a preventivo dell'unità immobiliare sub. 16, distinta dall'interno E-57 sono € 418,00; i conguagli ordinari degli anni 2015-2016 risultano non versati per l'importo di € 832,80; i conguagli per lavori straordinari già eseguiti risultano non versati per l'importo di € 99,03; i lavori di impermeabilizzazione, in fase di esecuzione, risultano non versati per l'importo di € 1.040,00.

**LOTTO N° 7**

- Comune di Lipari, Frazione Vulcanello, via Vulcanello, unità immobiliare censita in catasto al fg. 2, part. 228, sub. 49, cat. A/4, vani 2,5, P.T., rendita € 309,87 (vedi allegato n. 1 estratto fg. di mappa, n. 2 elaborato planimetrico, n. 3 pag. 14 estratto visura catastale, n. 11

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD: BN (CE)

LIRE  
500

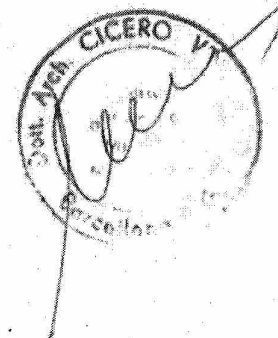
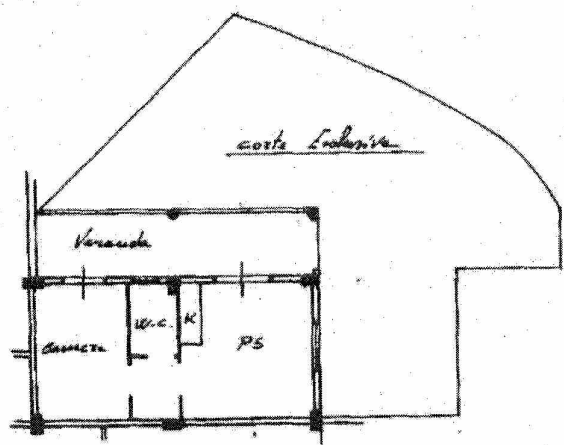
Planimetria di u.i.u. in Comune di LIPARI (Vulcano) VIA Loc. Vulcaullo CIV. ....

ALLEGATO N° 10 N° 57



PIANO TERRA

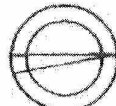
A. 2.70



PER ACCORDAMENTO SI CORTE  
DEL FG. 2 N° 192 sub. 1  
AL FG. 2 N° 228 sub. 16

ASSUME:

ORIENTAMENT



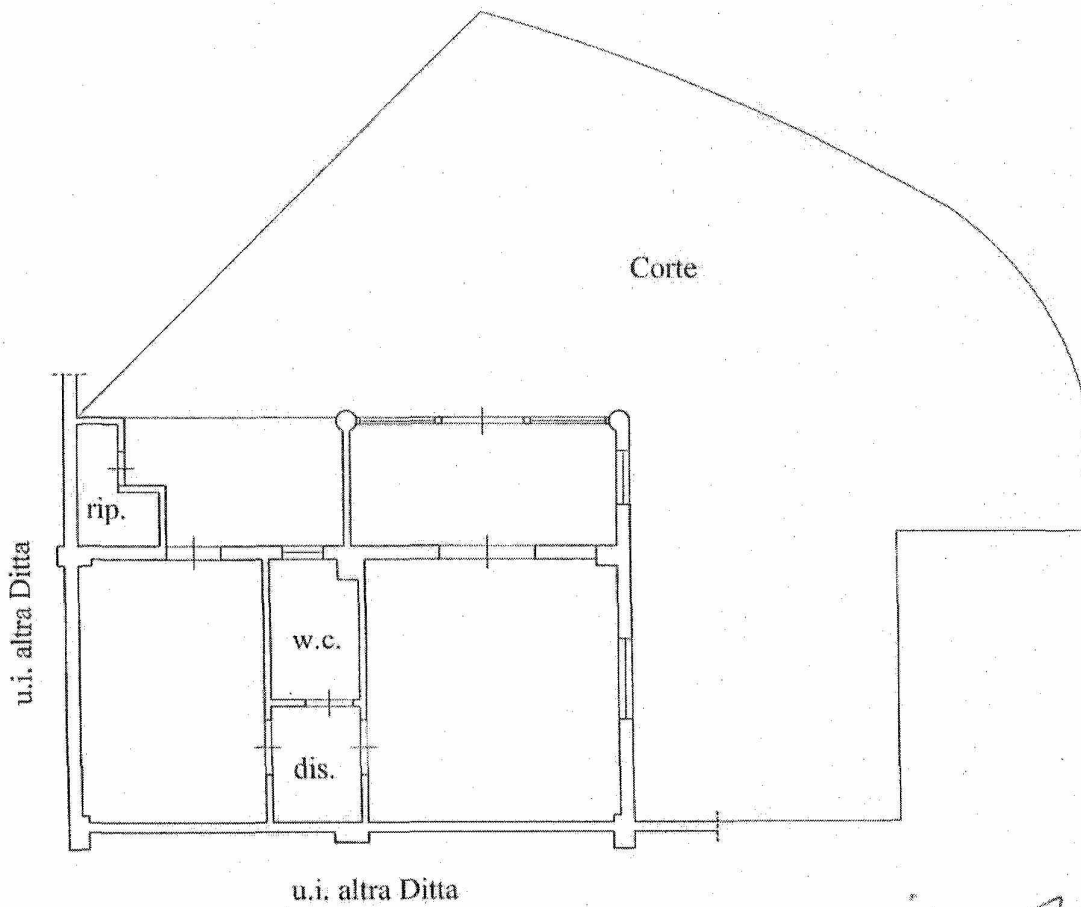
SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2015 - Comune di LIPARI (E606) - < Sezione Urbana: 002 Foglio: 2 Particella: 238 - Subalterno 16 >  
VIA VULCANELLO piano T.  
Scale: 1:2000

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in attuazione <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Compilata dal <u>GRUPPI D'ATTUALI - GIARDINI</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 19/12/1994 - Data identificativi catastali: 17/12/2015 Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(216x297) - Fatt. di scala: n. 1/100 n. 228 sub. 16	Richiedente <u>CICERO VINCENZO CTU TRIB BARCELLONA P.G.</u> dalla provincia di <u>ME</u> n. <u>1118</u> Firma <u>[Signature]</u>	Firmato Da: CICERO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7672035853dd01e2960cad0ea2cbdc24

ALLEGATO N. 21

CORPO "E" COMPLESSO IMMOBILIARE "VULCANO BLU"  
UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERRA, FG. 2, PART. 228 SUB. 16



*[Handwritten signature]*  
Arch. CICERO  
Barcellona G

Firmato Da: CICERO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7672035853dd01e2960cad0ee2cbdc24

