
TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXX

contro

XXXXXXXX

N. Gen. Rep. 60/2017 R.G. Es

Giudice **Dott. Giuseppe Lo Presti**
Plesso immobiliare nel comune di Furnari denominato
“Villa Ligà”

Lotto unico

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. **Domenica FUGAZZOTTO**
iscritto all'Albo della provincia di Messina N. A1959
C.F. FGZ DNC 70A47 F602B - P.Iva 01935110831*

con studio in Barcellona P.G. (Messina) via Moleti, n. 89

cellulare: 3386158166

email: domenica.fugazzotto@ingpec.eu



Plesso immobiliare nel Comune di Furnari denominato "Villa Ligà"

Lotto unico

F. 3 particella 22 sub 8 (ex partt. graffate 22 sub 7 e 833) (fabbricato) e partt. 1021(ex part.297) -1020 (ex part. 583) -577-578-575-299 (terreni)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appezzamenti di terreno e fabbricato** costituenti il **Plesso immobiliare denominato "Villa Ligà"** sito in via Presti Paolo suc angolo S.S. 113 in territorio di **Furnari**.

Il corpo di fabbrica ed i terreni (area circostante) si trovano nella località Tonnarella -Portorosa a circa 4 Km dal centro urbano del comune di Furnari. Si raggiungono dalla Strada Statale 113 in direzione Palermo imboccando la via Presti Paolo sulla quale a sinistra si trova il cancello di ingresso alla villa (v. foto n.1).

I terreni attorno alla villa individuati in mappa catastale (allegato 1) e in foto aerea (allegato 2) si trovano ((Foglio 3 partt. 1021 (ex 297) -1020 (ex 583) -577-578-575-299)) a Nord- Ovest dell'edificio principale costituito da un Villa storica di pregio in stile Liberty.

Il lotto nel suo complesso confina ad est con la via Presti Paolo, a Nord con terreni e fabbricati del condominio "Smeraldo" e con le partt. 582 e 298, ad Ovest con terreni e fabbricati altre Ditte (partt. 810-965-957) ed a Sud con la S.S.113.

I terreni sono identificati al catasto terreni al foglio n. 3 particelle:

- **1021 (ex 297)** area urbana, consistenza mq. 153,00 - (v. visura storica in All.3);
- **1020 (ex 583)** area urbana, consistenza mq. 50,00- (v. visura storica in All.4);
- **577** Qualità agrumeto, classe 2 di are 11.87 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.5);
- **578** Qualità agrumeto, classe 2 di are 03.26 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.6);
- **575** Qualità agrumeto, classe 2 di are 02.52 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All. 7);
- **299** Qualità agrumeto, classe 2 di are 15.29 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All. 8);

Il fabbricato è oggi censito in catasto fabbricati al foglio n. 3 particella **22 – sub 8** categoria D/8, rendita Euro 25779,80 piano S1-T-1 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All. 9);

- La particella di terreno **1021 (ex 297) del Foglio 3**. La particella risulta come area urbana in ditta XXXXXXXX ; in atti dal 06/08/2001 risultava come *Area di enti urbani e promiscui* per variazione del 18/11/1998 protocollo n.207851 con T.M. 22579/98; in precedenza, in atti dal 18/11/1998, risultava come *FU (fabbricato urbano) da accertare* a seguito di frazionamento del 20/06/1989 (All.28867/89- n.46.6/1989); in precedenza derivava dalla particella 22, giusto frazionamento del 08/07/1983 in atti dal 30/01/1997 (n.6720.F24/1983) in ditta XXXXXXXXXX.

- La particella di terreno **1020 (ex 583) del Foglio 3**. La particella risulta come area urbana in ditta XXXXXXXX ; in atti dal 06/08/2001 risultava come *Area di enti urbani e promiscui* per variazione del 18/11/1998 protocollo n.207851 con T.M. 22579/98; in atti dal 18/11/1998 risultava come *FU (fabbricato urbano) da accertare* a seguito di frazionamento del 20/06/1989 (All.28867/89- n.46.6/1989); in precedenza derivava dalla particella 22, giusto frazionamento del 08/07/1983 in atti dal 30/01/1997 (n.6720.F24/1983) in ditta XXXXXXXXXX.

- La particella di terreno **577 del Foglio 3** risulta intestata all'odierna ditta XXXXXXXX.; In precedenza risultava intestata a XXXXXXXXXX dal 03/09/2001 a seguito di Decreto di trasferimento immobili del 03/09/2001 protocollo n. 342724 trascrizione in atti dal 12/11/2001 rep. N° 1293. Ancor prima dal 20/01/1979 risultava intestata a XXXXXXXX per atto pubblico



repertorio n. 79533 Notaio Alioto sede Milazzo; ancora in precedenza dall'impianto meccanografico (22/05/1978) risultava intestato alla XXXXXXXXXX.

- La particella di terreno 578 del Foglio 3 risulta intestata all'odierna ditta XXXXXX; in precedenza risultava intestata a XXXXXXXXXX dal 03/09/2001 a seguito di Decreto di trasferimento immobili del 03/09/2001 protocollo n. 342724 trascrizione in atti dal 12/11/2001 rep. N° 1293. Ancor prima dal 20/01/1979 risultava intestata a XXXXXXXX per atto pubblico repertorio n. 79533 Notaio Alioto sede Milazzo; ancora in precedenza dall'impianto meccanografico (22/05/1978) risultava intestato alla XXXXXX.

- La particella di terreno 575 del Foglio 3 risulta intestata all'odierna ditta XXXXXX.; in precedenza risultava intestata a XXXXXXXX dal 03/09/2001 a seguito di Decreto di trasferimento immobili del 03/09/2001 protocollo n. 342724 trascrizione in atti dal 12/11/2001 rep. N° 1293. Ancor prima dal 20/01/1979 risultava intestata a XXXXXXXX per atto pubblico repertorio n. 79533 Notaio Alioto sede Milazzo; ancora in precedenza dall'impianto meccanografico (22/05/1978) risultava intestato alla XXXXXXXX.

- La particella di terreno 299 del Foglio 3 risulta intestata all'odierna ditta XXXXXX; in precedenza risultava intestata a XXXXXXXXXX dal 03/09/2001 a seguito di Decreto di trasferimento immobili del 03/09/2001 protocollo n. 342724 trascrizione in atti dal 12/11/2001 rep. N° 1293. Ancor prima dal 20/01/1979 risultava intestata a XXXXXXXXXX per atto pubblico repertorio n. 79533 Notaio Alioto sede Milazzo; ancora in precedenza dall'impianto meccanografico (22/05/1978) risultava intestato alla XXXXXXXXXX.



Ortofoto con perimetrare le particelle di terreno e l'immobile oggetto di pignoramento
SI PRECISA CHE NELLE PARTICELLE N.299-575 E 577 DEL FOGLIO 3 RIPORTATE IN PIGNORAMENTO, COME SI EVINCE DALLA ORTOFOTO SOPRA RIPORTATA, SONO STATI RILEVATI ALCUNI CORPI DI FABBRICA NON CENSITI IN CATASTO DI CUI SI TRATTERA' NEI PARAGRAFI SUCCESSIVI

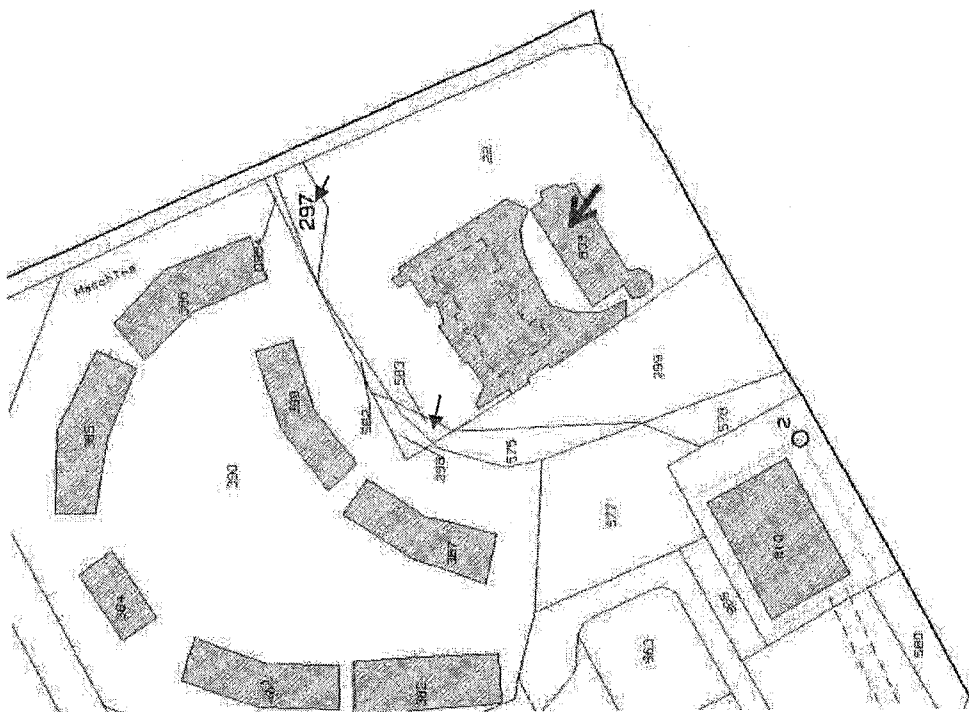
Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO



- Il fabbricato di cui alla particella 22 – sub 8 del Foglio 3 risulta intestato all'odierna ditta XXXXXXXXX; in precedenza risultava intestato alla XXXXXXXX dal 03/09/2001 a seguito di Decreto di trasferimento immobili del 03/09/2001 protocollo n. 342724 trascrizione in atti dal 12/11/2001 rep. N° 1293. In precedenza dal 20/01/1979 risultava intestato a XXXXXXXX.

Nell'estratto di mappa catastale sotto riportato era indicato, con la particella 833, nell'area esterna lato sud della Villa un gazebo che oggi non esiste più. La sottoscritta ha quindi **REDATTO D'UFFICIO IL TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE (allegato n° 10) E PREDISPOSTO IL NUOVO DOCFA (v. All. 11). A seguito dell'aggiornamento catastale apportato il fabbricato è oggi allibrato in Catasto Urbano al FOGLIO 3 PARTICELLA 22 sub 8 mentre i dati indicati nel pignoramento erano " particelle graffate 833 e 22 – sub 7" dove con la particella 833 si identifica nella mappa catastale l'area occupata da un gazebo che oggi non esiste più.**

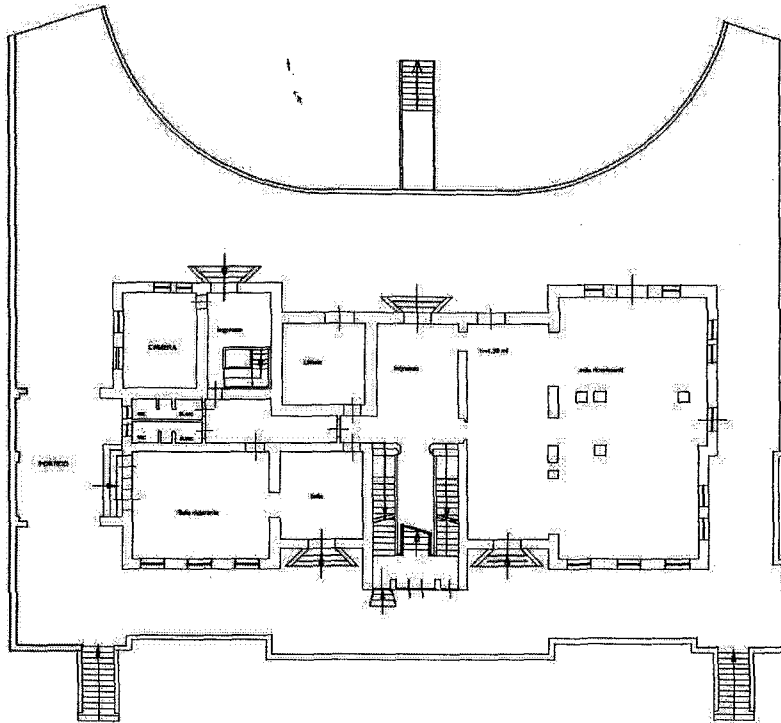
Nell'estratto di mappa risultavano inoltre riportate le particelle 297 e 583 (identificate come "area di enti urbani e promiscui") A seguito della redazione del TIPO MAPPALE PER CONFERMA MAPPA (all.10bis) e dei DOCFA (all. 11 bis e 11 ter) hanno assunto nuove numerazioni e cioè 1021(ex 297) e 1020 (ex 583).



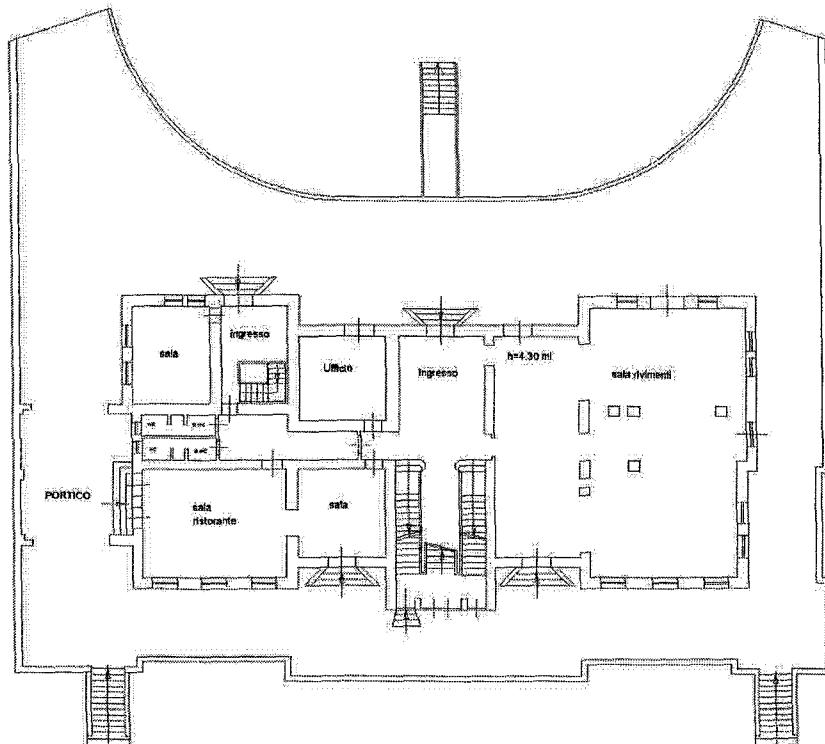
SI PRECISA, INOLTRE, CHE IN RELAZIONE ALLA VILLA, SONO PRESENTI LEGGERE DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI (VEDI PLANIMETRIA IN ALL.12/1-2-3) E LA PLANIMETRIA CATASTALE (ALL. 13) RELATIVAMENTE AL PIANO SEMINTERRATO ED AL PIANO PRIMO COSI' COME EVINCIBILE DAL CONFRONTO TRA LE STESSE SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO.

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO





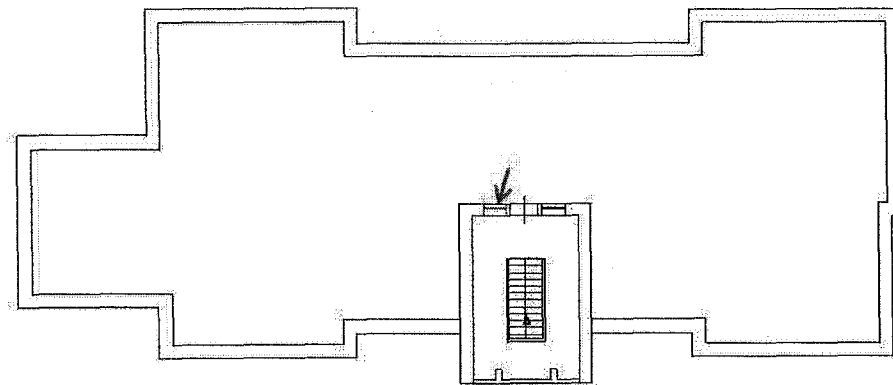
PART.22 SUB 7-PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA ATTUALE



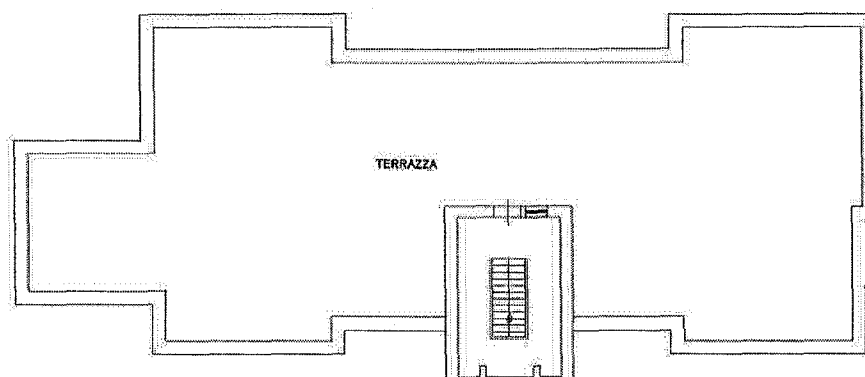
- STATO DI FATTO PIANO PRIMO

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO





PART.22 SUB 7-PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO ATTUALE



SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNITA NEL PIGNORAMENTO E' CORRETTA RISPETTO ALLE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLE VARIAZIONI INSERITE DALLA SOTTOSCRITTA CON LA REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E DELLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE (ALL. 17) CON IL QUALE E' STATA SOPPRESSA LA PARTICELLA GRAFFATA 833 e 22 - SUB 7 ED ISTITUITA LA PARTICELLA 22 SUB 8 e DEL TIPO MAPPALE E NUOVI ACCATASTAMENTI RELATIVI ALLE PARTICELLE 297 E 583 SOSTITUITE CON LE PARTICELLE 1021 E 1020

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO



2.DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appezzamenti di terreno e fabbricato costituenti il Plesso immobiliare denominato "Villa Ligà" sito in via Presti Paolo snc angolo S.S. 113 in territorio di Furnari.**

I terreni e il corpo di fabbrica si trovano nella località Tonnarella -Portorosa a circa 4 Km dal centro urbano del comune di Furnari. Si raggiungono dalla Strada Statale 113 in direzione Palermo imboccando la via Presti Paolo sulla quale a sinistra si trova il cancello di ingresso alla corte della villa (v. foto n.1).

I terreni individuati in mappa catastale (allegato 1) e in foto aerea (allegato 2) si trovano ((Foglio 3 partt. 1021 (ex 297) -1020 (ex 583) -577-578-575-299)) a Nord- Ovest dell'edificio principale costituito dalla Villa storico di pregio in stile Liberty.

I terreni sono identificati al catasto terreni al foglio n. 3 particelle:

- **1021 (ex 297)** area urbana, consistenza mq. 153,00 in testa a XXXXXXXX (in fase di registrazione) in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.3);
- **1020 (ex 583)** area urbana, consistenza mq.50,00, in testa a XXXXXX (in fase di registrazione) in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.4);
- **577** Qualità agrumeto, classe 2 di are 11.87 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.5);
- **578** Qualità agrumeto, classe 2 di are 03.26 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.6);
- **575** Qualità agrumeto, classe 2 di are 02.52 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All. 7);
- **299** Qualità agrumeto, classe 2 di are 15.29 in testa a XXXXXXXX in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All. 8);

I terreni presentano una giacitura pianeggiante ed in gran parte costituiscono la corte del fabbricato principale. In particolare: la particella 1021 è costituita dall'area di accesso al plesso immobiliare dalla via Presti Paolo (foto n°1); la particella 1020 è una piccola porzione dell'area destinata a parcheggio-corte nella parte lato nord della villa (foto n°2); le particelle 575 e 299 sono anch'esse porzioni della corte della villa e situate ad ovest della stessa (foto n°3-4-5); le particelle 578 e 577 adiacenti lato ovest alle particelle 575 e 299 sono in atto adibite a parcheggio ed hanno libero accesso dalla S.S. 113 confinando con la stessa (foto n°6-7-8-9). Tali due particelle 577 e 578, aventi piano di sedime posto al di sotto di m. 1,50 rispetto al calpestio del giardino della villa, hanno accesso, anche, dalla corte principale attraverso un cancelletto in ferro ed una scaletta a compenso del dislivello (foto n° 10-11) . La superficie complessiva dei terreni è di mq. 3497,00.

Il terreno nel complesso attorno alla villa risulta recintato con muretti e sovrastante rete metallica. Nelle particelle 275 e 299 si trovano tre corpi di fabbrica di cui due in muratura ed uno (Corpo 3) costituito da una grande tettoia realizzata con pilastri e capriate in legno e copertura in coibentato finto coppo (foto da n°12 a 16). Annesso alla tettoia esiste un piccolo vano destinato a deposito. (foto n° 17-18-19) Nei corpi in muratura sono ubicati un forno e dei servizi igienici (Corpo 1) (foto da n°20° 26) ed un deposito ed un locale bar (Corpo 2) (foto da n°27 a 30).

Nelle particelle 577 e 578 insistono altri tre corpi di fabbrica tutti destinati a deposito, di cui uno in muratura (corpo 4), avente tetto rivestito con tegole canadesi degradate e pareti in mattoni forati (foto n° 31-32), un altro realizzato con pareti perimetrali in blocchi di cemento di colore grigio e copertura con pannelli di coibentato semplice (Corpo 5) (foto n°33-34), ed il terzo, di piccole dimensioni, avente la copertura costituita da lastre di onduline (Corpo 6) (foto n°35-36).

Al fine di avere una visione più chiara e globale dell'intero complesso è stata redatta dalla sottoscritta la planimetria generale in cui sono stati inseriti tutti i corpi di fabbrica esistenti ed, a corredo, immagini fotografiche degli stessi.(allegato n°14).



DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dalla sottoscritta al Comune di Furnari in data 06/09/2018 (v. All.15) e rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 01/03/2019 (all.16) si rileva che, secondo il programma di fabbricazione approvato con D.A. n°4/76 del 14/01/1976, le particelle oggetto della presente risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- La part 297 (oggi 1021) del foglio di mappa n. 3 ricade parte in zona "C3" (nucleo di espansione) e parte nella fascia di rispetto stradale (non è ammessa alcuna edificazione);
- Le partt. 583(oggi 1020)-575-577 del foglio di mappa n. 3 ricadono in zona "C3" (nucleo di espansione)
- Le partt. 299 e 578 del foglio di mappa n.3 ricadono gran parte in zona "C3" (nucleo di espansione) e piccola parte nella fascia di rispetto stradale (non è ammessa alcuna edificazione).

Il fabbricato è censito in catasto fabbricati al foglio n. 3 particelle particella 22 sub 8 (vedi planimetria catastale in all. 17).

Il cespite costituito da una villa, di notevole pregio storico-artistico, risale come epoca di costruzione al primo ventennio del 1900 ed è caratterizzato da uno stile liberty.

La villa, adibita in passato ad uso residenza, è in atto utilizzata per uso ricettivo nel settore della ristorazione ma ha, per caratteristiche posizionali e tipologiche attitudine ad un utilizzo alberghiero di pregio. E' a due elevazioni fuori terra con un piano semicantinato adibito a sala ristorante-pizzeria, cucina, depositi e servizi (foto da n°37 a 64) ed un piano terra rialzato adibito a sala ristorante ed ufficio (foto da n°65-80). Alcune caratteristiche peculiari dell'edificio sono lo stile liberty delle facciate, con la parte superiore delle finestre a sesto acuto, le balaustre, gli scalini e le ringhiere in ferro battuto (foto n°81), i solai interni con l'intradosso affrescato (foto n°82-83), le ampie sale con le numerose aperture finestrate (foto n°84), il portico di pregio, visibile dalla via Presti Paolo (foto n°85-86), la terrazza a livello del piano terra, che circonda l'intero perimetro della villa e che rappresenta il solaio di copertura del piano semicantinato (foto da n°87-91) e la terrazza al piano primo che costituisce il solaio di copertura della villa (foto da n°92 a 97).

Il terreno circostante è a servizio della villa ed è caratterizzato dalla presenza di superfici pavimentate, di superfici costituite da estensioni di prato ben curato con alberature ornamentali e di pregio e da zone rifinite con ghiaietto oltre a due grandi parcheggi a servizio del complesso immobiliare (foto da n°98 a 101).

La villa ha una forma planimetrica pressochè regolare, con:

- **un piano semicantinato** avente una parte centrale rettangolare di dimensione m 15,85 x 25,50 e due porzioni laterali, di cui quella Est di dimensioni di m 7,40 x 19,75 m con una ulteriore appendice di m 5,60 x 7,10, e quella Ovest di dimensioni di m 12,90 x 19,85 per una superficie complessiva di circa **mq. 846,00**;
- **un piano terra rialzato** avente una parte centrale rettangolare di m 14,85 x 12,70 e due porzioni laterali ciascuna di dimensioni di m 9,30 x 15,35 m, per un totale di superficie coperta del piano di **mq. 476,00** oltre al portico adiacente, posto nel lato Est, di **mq. 30,00** (foto da n°102 a 107);

L'unità è circondata da una terrazza di piano avente una superficie di **mq. 650,00** circa delimitata da una balaustra ornamentale. Sono presenti, inoltre, fisicamente separati dall'immobile principale, dei servizi igienici della superficie coperta di **mq. 30,00**.

- **una terrazza di copertura** avente una superficie di circa **mq. 490,00**, costituita da una parte centrale di dimensioni di m 14,80 x 12,50 m, una porzione posta nel lato Est di dimensione m 8,80 x 15,25 m alla quale è adiacente un'altra superficie di dimensioni m 7,40 x 4,45 m e una porzione posta nel lato Ovest di dimensioni m 9,00 x 15,35;

- **un terreno circostante**, ricadente nella particella n° 22, che costituisce la corte più prossima della villa, avente una superficie di circa **mq. 4500,00** comprensiva di tutte le aree destinate a verde, parcheggi e spazi di servizio in parte pavimentati.

La Villa è dotata di tutti gli impianti elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione.

Dalla documentazione fotografica è ben visibile che alcune parti delle facciate dell'edificio risultano degradate.

La sottoscritta, così come previsto nel verbale di incarico, ha redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) dal quale si evince che la Villa ricade nella classe energetica C (v.all.18).

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO



3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta in possesso e nella piena disponibilità della parte esecutata.

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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: -----

4.1.3. Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **il cespite oggetto di procedura è una villa storica di pregio individuata nella Tavola A09 del Piano paesistico della Regione Sicilia.**

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico: -----

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

Dal Certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, confrontato con la ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta (all.19), risulta che:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione n. 2598/306 del 18/01/2008 Ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 19/01/1988 al n. 107** nascente da atto pubblico amministrativo del 19/01/1988 rep. 107 del Tribunale di Messina a favore di Erario dello Stato con sede in Roma codice fiscale 80005930823 e XXXXXXXXX con sede in Furnari codice fiscale 01866670837 sopra il fabbricato p.lle 22 foglio 3 Capitale € 664.772,99 ipoteca € 664.772,99

- **Iscrizione n. 22323/2108 del 04/09/2001 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto del 03/09/2001 notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrenia rep. n. 288, a favore di Banca Popolare di Lodi società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lodi codice fiscale n. 00691360150 contro XXXXXXXXX con sede in Furnari cod.fisc. 01866670837 Capitale £ 800.000.000 ipoteca £ 1.600.000.000 durata anni 10.

- **Iscrizione n. 21006/3677 del 29/06/2010 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto del 25/06/2010 notaio Antonino Fazio di Barcellona P.G. rep. n. 13143, a favore di Banca Popolare di Lodi spa con sede in Lodi codice fiscale n. 05754690963 (domicilio ipotecario eletto in Lodi via Polenghi Lombardo 13) contro XXXXXXXXX con sede in Furnari cod.fisc. 01866670837 sopra tutti gli immobili oggetto del presente procedimento Capitale € 320.000,00 ipoteca € 640.000,00 durata anni 10.

- **Iscrizione n. 19633/2390 del 28/07/2016 Ipoteca legale** nascente da ruolo esattoriale del 26/07/2016 emesso da Riscossione Sicilia spa con sede in Messina codice fiscale n. 00833920150 contro XXXXXXXXX con sede in Furnari cod.fisc. 01866670837 Capitale € 292.573,46 ipoteca € 585.146,92.

4.2.2. Trascrizioni

- **Trascrizione n. 14191/10953 del 16/06/2017** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Barcellona P.G., in data 25/05/2017 rep. 562 a favore di XXXXXXXXX con sede in Milano cod. fisc. 09722490969 contro XXXXXXXXX con sede in Furnari cod.fisc. 01866670837.

4.2.3. Altre trascrizioni: -----



4.2.4 Difformità urbanistico edilizie:

In alcuni terreni oggetto di pignoramento censiti con le particelle 275-299 e 577 sono stati rilevati dei corpi di fabbrica, in parte in muratura in parte in legno, tutti ad una elevazione fuori terra ed adibiti a servizio dell'attività di ristorazione del complesso immobiliare di Villa Ligà. Le superfici dei singoli corpi sono state rappresentate nella planimetria redatta dalla sottoscritta (in All.20).

Tali corpi di fabbrica, come indicato esplicitamente al punto 5 della presente non risultano sanabili. Le spese per la loro demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni possono essere considerate pari ad € 19.703,56. (vedi punto 5)

4.2.5 Difformità catastali:

Come già evidenziato in precedenza la difformità catastale consistente nella presenza di un gazebo nella planimetria catastale della villa ma non presente fisicamente è stata eliminata dalla sottoscritta a mezzo presentazione di tipo mappale e relativa pratica Docfa per demolizione parziale, previo soppressione punto fiduciario (all. 28)

Risultava inoltre una difformità consistente nella mancata intestazione catastale delle particelle n. 297 e 583 del foglio 3 identificate come *area di enti urbani e promiscui*.

Al fine di regolarizzare tale difformità è stato necessario effettuare apposito Tipo Mappale per conferma mappa, aggiornamento catastale con procedure docfa e conseguente esatta intestazione alla ditta esecutata.

L'aggiornamento dell'intestazione è stato fatto per tutte le particelle in quanto dalle visure risultavano ancora intestate a XXXXXXXX e non a XXXXXXX. (all. 29)

4.2.6

Altre informazioni utili per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: -----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

5.

ANALISI DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la regolarità edilizia degli immobili oggetto del presente lotto la scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico del comune di Furnari in data 06/09/2018 (All.15) di verificare la presenza di concessioni edilizie rilasciate alla ditta esecutata effettuando anche ricerche personali di concerto con il personale preposto presso gli archivi di ufficio.

Dalle ricerche effettuate è stato riscontrato che per il complesso Villa Ligà sono state presentate ed approvate le seguenti autorizzazioni

- Autorizzazione edilizia n° 8/1988 del 12/03/1998 ;
- Autorizzazione edilizia n° 22/98 del 03/07/1998;
- Agibilità della Villa Ligà del 27/08/2010 (v. all.21) ;
- Permesso di costruire n° 10 del 26/06/2017 con contributo (v. all.22) ;
- Proroga di inizio lavori relativa al permesso di costruire n° 10/2017 (v. All.23) .

In particolare le prime due autorizzazioni sono state rilasciate per la realizzazione di un gazebo in legno che oggi non esiste più.

Il permesso di costruire n° 10/2017 è stato rilasciato per la ristrutturazione edilizia del gazebo già esistente e distrutto da incendio doloso.

Queste autorizzazioni ed il certificato di agibilità riguardano tutte il cespite accatastato alla particella 22 sub. 8.

Relativamente agli altri corpi di fabbrica individuati nelle altre particelle oggetto di pignoramento non sono state riscontrate autorizzazioni, né presentate istanze di condono edilizio in sanatoria.



La scrivente ha, preliminarmente, verificato che i corpi in questione sono stati realizzati successivamente al 1 settembre 1967.

Tenuto conto di ciò si è verificata, in via subordinata, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Dagli accertamenti effettuati si è rilevata l'impossibilità di presentazione di istanza di condono edilizio in sanatoria essendo i vari corpi accessori non conformi a quanto previsto dalle normative vigenti. In particolare si è rilevato che alcuni di essi non rispettano le distanze minime dai confini di proprietà prescritte dalle norme di attuazione del Programma di fabbricazione vigente, altri presentano anomalie non sanabili dal punto di vista urbanistico, sismico o rispetto ai dettami della normativa prescritta dalla Soprintendenza BB.CC.AA. Ciò considerato, in via ulteriormente subordinata si è verificata la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001. In relazione a ciò, tenuto conto che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento e gli altri interventi risalgono a data successiva all'anno 2003, **i corpi accessori in oggetto risultano, in atto, non sanabili.**

Le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione degli stessi possono essere così determinate (vedi planimetria in All.20)

CORPO 1

Volume fabbricato; mq 40,82 x ml 2,80 = mc 112,80

CORPO 2

Volume fabbricato: mq 36,00 x ml 2,96 = mc 106,56

CORPO 3

Superficie ingombro tettoia : mq 266,27

CORPO 4

Volume fabbricato: mq 30,36 x ml 2,40 = mc 72,86

CORPO 5

Volume fabbricato: mq 35,50 x ml 2,35 = mc 83,42

CORPO 6

Volume fabbricato: mq 13,40 x ml 2,20 = mc 29,48

Volume complessivo demolizioni : mc (112,80+ 106,56+ 72,86+83,42+29,14) = mc 404,78

- Costo unitario demolizione ricavato dal Prezzario Regione Siciliana anno 2018 art.1.3.2 pari ad €/mc 11,87

- Costo unitario trasporto a discarica ricavato dal Prezzario Regione Siciliana anno 2018 art.1.3.5 pari ad €/mc x Km 0,42

- Costo unitario scomposizione di grossa armatura di tetti arcarecci e capriate ricavato dal Prezzario Regione Siciliana anno 2018 art.21.1.22 €/mq 17,16

- Costo unitario scomposizione di piccola orditura di tetti e/o tavolato in legno ricavato dal Prezzario Regione Siciliana anno 2018 art.21.1.21 €/mq 6,12.

Costo complessivo demolizioni

(mc 404,78 x €/mc 11,87) + (mc 404,78x €/mc 0,42x10 Km) = € 6.504,80

mq 266,27 x €/mq (17,16+6,12) + € 1500,00 (trasporto a discarica forfett.) = € 7.698,76

Oneri tecnici presuntivi per richiesta demolizione € 1.500,00

Oneri presuntivi per sanzioni € 3.000,00

Spese varie ed imprevisti € 1.000,00

Spese ed oneri complessivi € 19.703,56



6) ACCERTAMENTO ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO

Dalle verifiche effettuate non si è rilevato che gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi

7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il cespite in questione, di proprietà dell'esecutata XXXXXX, è pervenuta alla stessa per atto del 01/12/2004, notaio Antonino Fazio di Patti, rep7893, trascritto il 10/12/2004 ai nn. 42989/28738 con il quale la XXXXXXXXXX si è trasformata in srl assumendo la denominazione XXXXXXXXXX.

Alla società XXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti per decreto di trasferimento del 03/09/01 emesso dal Tribunale di Messina rep. 1293, trascritto il 04/09/2001 ai nn. 22336/18761 in danno di "XXXXXXX" con sede in Furnari codice fiscale 00532710837.

Alla "XXXXXXX" all'epoca con sede in Palermo, gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 20/01/1979 notaio Alioto di Milazzo trascritto il 14/02/1979 ai nn. 3297/2948 da potere della XXXXXXXXXXXX, con sede in Milazzo(all.24).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (benché si tratti di beni non comuni) si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato**: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili, professionisti locali.

8.3. Valutazione corpi facenti parte del Lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare un valore di mercato pari ad €/mq 2600,00 per la parte a piano terra ed €/mq 1.500,00 per la parte a piano seminterrato. Si rileva che il valore riscontrato per i locali della villa al piano terra risulta superiore del 30% circa rispetto al valore massimo riportato per le ville e villini dalle banche dati delle quotazioni immobiliari proposto dall'Agenzia Immobiliare (pari ad €/mq 2050,00 in All.25) e ciò in considerazione del fatto che l'immobile in questione riveste notevole importanza ed appetibilità dal punto vista storico-architettonico.

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO



Calcolo della superficie commerciale vendibile

Al fine di determinare la superficie commerciale vendibile ci si riferisce, in particolare, a quanto disposto dell'allegato 2 del Manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

Al punto 3) dello stesso, che si riferisce ad immobili di tipologia Ville e villini si legge che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) Superficie dei vani principali ed accessori diretti.
- B) Superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo composta da:
 - ornamento (terrazze, balconi patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto ecc.)
 - Verande/portici/tettoie.

Nel caso in esame si avrà:

A) Vani principali ed accessori diretti	
Superfici dei vani principali ed accessori diretti piano terra	mq 476,00
Superfici dei vani principali ed accessori diretti piano seminterrato	mq 293,00

B) Pertinenze - ornamento

- Parchi e giardini mq 7997,00

° Al 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti - e cioè fino a mq $(476+293) \times 5 = \text{mq } 3845,00$ -

° Al 2 % per superfici eccedenti detto limite - e cioè su mq $(7997,00 - 3845) = \text{mq } 4152,00$

Superficie omogeneizzata: mq $3845,00 \times 10\% + \text{mq } 4152,00 \times 2\% = \text{mq } 467,54$

- Balconi e terrazzi piano terra e copertura $(650,0+30,0+490,0) = \text{mq } 1170,00$

° Al 30 % della superficie, fino a 25 mq

° Al 10 oltre i 25 mq

Superficie omogeneizzata: mq $25,00 \times 30\% + \text{mq } (1170,00 - 25,00) \times 10\% = \text{mq } 122,00$

C) Pertinenze - di servizio

° Al 50 % della superficie qualora direttamente comunicanti con i vani principali

° Al 25 % della superficie qualora non comunicanti

Piano seminterrato mq. 553,00- Servizi esterni mq. 30,00

Superficie omogeneizzata: mq $553,00 \times 50\% + \text{mq } 30,00 \times 25\% = \text{mq } 284,00$



Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
A) Vani principali ed accessori			
piano terra	mq 476,00	€/mq 2.600,00	€ 1.237.600,00
piano seminterrato	mq 293,00	€/mq 1.500,00	€ 439.500,00
B) Pertinenze - ornamento			
Parchi e giardini	mq 467,54	€/mq 2.050,00 (val. medio)	€ 958.457,00
Balconi e terrazzi P.T. e cop.	mq 122,00	€/mq 2.050,00 (val. medio)	€ 250.100,00
C) Pertinenze - di servizio			
Cantina, depositi e servizi	mq 284,00	€/mq 1.500,00 (val. medio)	€ 426.000,00

Valore complessivo del complesso immobiliare ed accessori: **€ 3.311.657,00**

RIDUZIONI

Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti dell'immobile
in una percentuale pari al 5% del valore stimato su € 2.353.200,00 € 117.660,00

Spese complessive per oneri tecnici ed amministrativi per demolizione
corpi non sanabili € 19.703,56

TOTALE RIDUZIONI € 137.363,56

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
AL NETTO DELLE RIDUZIONI**

€ 3.174.293,44

Il perito

Ing. Domenica FUGAZZOTTO

Si Allega:

- 1) Estratto di mappa catastale delle particelle oggetto di pignoramento;
- 2) Foto aerea con l'individuazione delle particelle oggetto di pignoramento;
- 3) Visura catastale storica della particella n°297 foglio3;
- 4) Visura catastale storica della particella n°583 foglio3;
- 5) Visura catastale storica della particella n°577 foglio3;
- 6) Visura catastale storica della particella n°578 foglio3;

Giudice Dr. Giuseppe LO PRESTI
Perito: Ing. Domenica FUGAZZOTTO



- 7) Visura catastale storica della particella n°575 foglio3;
- 8) Visura catastale storica della particella n°299 foglio3;
- 9) Visura catastale storica della particella n°22 sub 8 foglio3;
- 10) Tipo mappale e registrazione;
- 10bis) Tipo mappale e registrazione (part.297-583)
- 11) Docfa e registrazione;
- 11bis e 11ter) Docfa e registrazione (part.297-583)
- 12) Planimetrie stato di fatto dei luoghi;
- 13) Planimetria catastale part. 22 sub 7-833;
- 14) Planimetria generale lotto;
- 15) Richiesta inoltrata al comune di Furnari;
- 16) certificato di destinazione urbanistica;
- 17) Planimetria catastale aggiornata part.22 sub 8;
- 18) Attestato di prestazione energetica;
- 19) Ispezione ipotecaria;
- 20) Planimetria;
- 21) Agibilità Villa Ligà;
- 22) Permesso di costruire n°10/2017;
- 23) Proroga inizio lavori;
- 24) Nota di trascrizione atto notaio Alioto del 20/01/1979;
- 25) Quotazioni immobiliari OMI;
- 26) Verbale di sopralluogo;
- 27) Documentazione fotografica;
- 28) Soppressione punto fiduciario;
- 29) Presentazione Contact Center;
- 30) Copie avvisi e ricevute;
- 31) Relazione per la vendita .

