



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

G.O. Dott.ssa NATOLI TIMPIRINO ROSARIA

NOMINA: Provvedimento del **14 - 01 - 2015**

GIURAMENTO: in data **20 - 07 - 2015**

RINVIO: Udienza del **16 - 10 - 2017**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXX “

ASTAlegale.net

PARTE SECONDA:

STIMA DEI SETTE LOTTI DI VENDITA

Rec. Prof. via Mandanici, 104 98051 - Barcellona P.G. - Messina Tel. e fax 090 9791555 mob. 338 8218296
@:atmil@teletu.it - Pec:salvatore.milone@archiworldpec.it - Cod fisc: MLN SVT 64L21 A638 - P. I.V.A. 01748720834



SOMMARIO

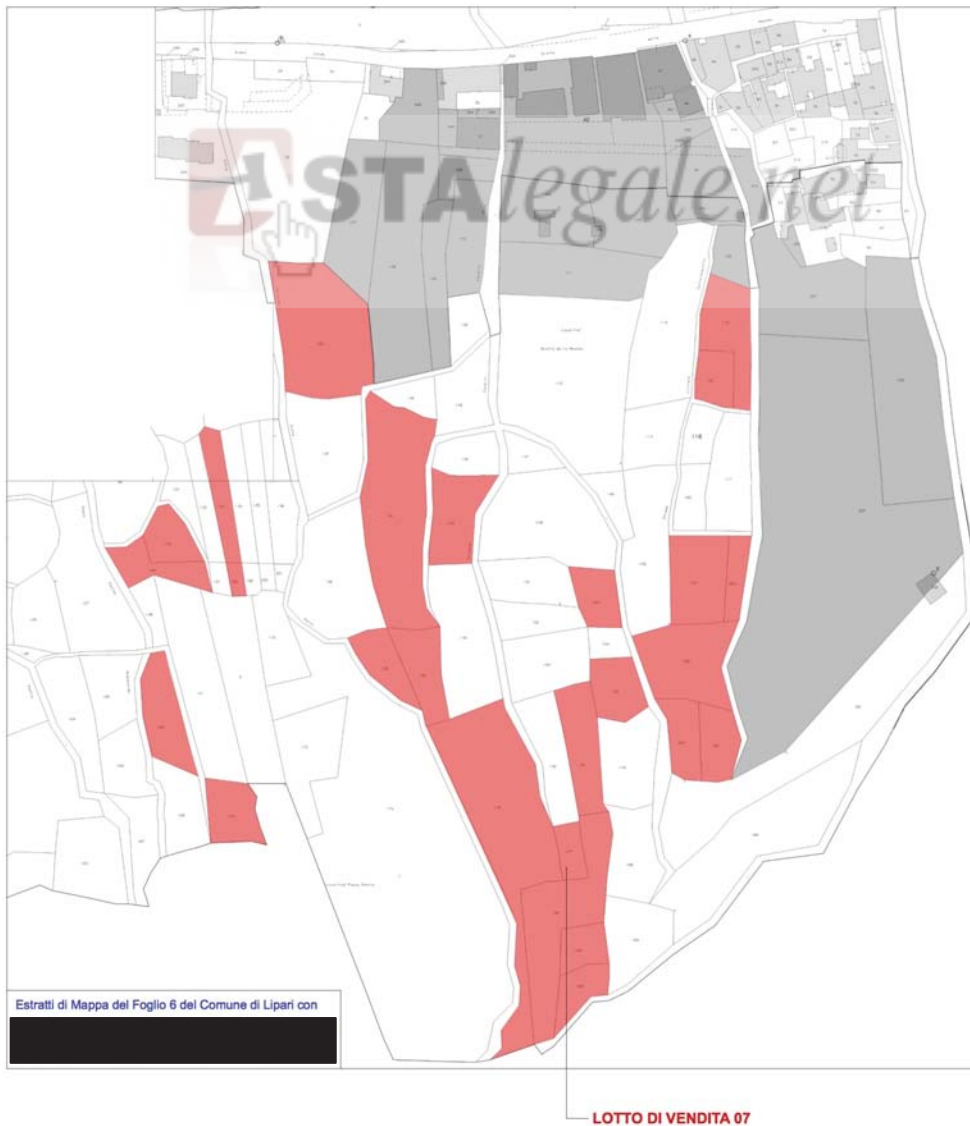
ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

LOTTO 07 (COMPLESSO DEI TERRENI)

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 8
3. Stato di possesso	pag. 10
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 11
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 12
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 12
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 12
9. Valutazione complessiva del Lotto 07	pag. 13
ALLEGATI	pag. 16

LOTTO 07

**ACCERTAMENTI E RISPOSTE
AL MANDATO**



LOTTO 07 (complesso di terreni)

Foglio n° 6, particelle n° 168 – 170 - 125 – 129 - 130 – 133 – 198 –
106 -115 - 191 - 141 - 143 – 139 - 140 - 150 – 155 – 175 -177 -178 –
181 - 184 - 185 – 157 - 202 - 158 - 159 - 203

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

T - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a vasti appezzamenti
di terreni siti in località Acquacalda nel comune di Lipari.

I 27 cespiti oggetti di pignoramento sono identificati in Catasto Terreni al Foglio n° 6,
con le seguenti caratteristiche:

Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
168	PASCOLO	2	820 mq	R.D.Euro:0,04
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 0,04 R.D.Euro:1,65
170	VIGNETO	4	640 mq	R.A. Euro: 2,31 R.D.Euro:3,77
	VIGNETO			R.A. Euro: 3,02 R.D.Euro:0,03
125	PASCOLO	2	530 mq	R.A. Euro: 0,03 R.D.Euro:2,48
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 1,98 R.D.Euro:2,69
129	VIGNETO	3	480 mq	R.A. Euro: 2,15 R.D.Euro:0,01
	VIGNETO			R.A. Euro: 0,01 R.D.Euro:12,03
130	PASCOLO	2	110 mq	R.A. Euro: 9,63 R.D.Euro:0,10
	CESPUGLIATO			R.A. Euro: 0,10 R.D.Euro:1,06
198	VIGNETO	3	2330 mq	R.A. Euro: 1,48 R.D.Euro:6,92
	VIGNETO			R.A. Euro: 9,69 R.D.Euro:4,60
106	INCOLTO	U	920 mq	
	PRODUTTIVO			
115	VIGNETO	4	410 mq	
	VIGNETO			
191	VIGNETO	4	2680 mq	
	VIGNETO			
141	VIGNETO	3	890 mq	
	VIGNETO			

le part.lle 157,159 e 203 risultavano intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXX CON SEDE IN LIPARI ACQUACALDA; le p.lle 155, 177, e 178 risultavano intestate alla "XXXX-XXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. sopra riportate oggi risultano intestate correttamente alla Società "XXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari e corrispondono esattamente alla visura attuale, ai nuovi estratti di mappa catastale e agli atti presso l'Agenzia del Territorio - CATASTO TERRENI - Ufficio Provinciale di Messina, (**allegati 46A, 46B, 46C, 46D, 46E, 46F, 46G, 46H e 46K**), ad eccezione delle particelle 130, 181, 184, 185, che risultano intestate ad altre ditte pur essendo state trasferite alla "XXXXXXXXXXXXX" con regolari atti di compra vendita.

Inoltre, per la "regolarizzazione" della intestazione delle stesse sono stata inoltrate due formali richieste di rettifica alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n°: ME0129817/2016 ed una seconda istanza, in data 26/05/2017 Prot. n°: ME0082719/2017, in entrambi i casi, le particelle, non veniva correttamente intestate, così come richiesto alla società "XXXXXXXXXXXX" (**allegati 47A, 47B e 47C**).

Lo scrivente, al fine di avere maggiori dettagli a tal riguardo, ha preso contatti con l'addetto dell'Ufficio Provinciale del Territorio incaricato dell'evasione dell'istanza inoltrata, Sig.ra Bruno, la quale faceva presente che considerato che i beni (anche altre part.lle presentano la medesima situazione) sono stati oggetto di successione per causa di morte e registrati presso l'Agenzia delle Entrate, anche se ciò è avvenuto erroneamente visto l'atto di compra vendita, devono essere gli intestatari a modificare la successione nella quale hanno indicato e registrato tali beni non più di loro pro-

prietà. Successivamente, lo stesso Ufficio, ha inoltrata una comunicazione ufficiale nella quale viene riportato:

1." *La particella 130 correttamente in ditta con atto Notaio Bianchieri del 2911-1989, è stata oggetto di Dichiarazione di Successione del 21-5-1990 reg. a Roma N° 31 Volume 16933*".

2. "Mentre le particelle 181-184 e 185 sono state aggiornate alla ditta con atto notaio Ugo Serio del 23-5-1973, sono nella storia, in quanto anch'esse oggetto di due Dichiarazioni di Successioni del 8-2-1973 reg. a Lipari N° 61 Volume 178 e, 16-3-1982 reg. a Lipari N° 83 Volume 187" "si ritiene di non poter evadere quanto richiesto, in quanto le uu. sono state oggetto di atti e Dichiarazioni di Successioni regolarmente registrate, trascritte e volturate" (**Allegato 41C**, contenuto nella stima del lotto 06).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (quesito A)

I terreni identificati dalle particelle sopra riportate, sono posizionate all'interno di una area collinare, in località Acquacalda (allegati 8A e 8B della prima parte della perizia: Aerofoto).

L'accesso, alla maggior parte dei terreni, avviene dalla strada pubblica denominata VIA MAZZINI (orientata lungo la direzione Ovest-Est) tramite la rampa di cui al foglio 6 particella 340, ed inoltre per mezzo dei percorsi sentieristici esistenti, in particolare per quelle particelle non raggiungibili tramite la rampa suaccennata.

Considerando che alcune particelle, lato **Ovest**, sono sparse e non contigue i confini si possono così identificare: a **Nord** da vari terreni della stessa ditta (particelle 107-

108-109-192, f. 6 del catasto terreni) e di altre ditte (particelle 144, 145, 148,193,117, 142, 153, 154 etc., foglio 6, catasto terreni); a **sud** dal torrente Locarno e da terreni di altre ditte (particelle 179,180,183,160, etc, foglio 6, Catasto terreni); ad **Ovest** da terreni di altre ditte (105,138,137, 174, etc., foglio 6, catasto terreni) e dal torrente Punta Paino; ed infine ad **Est** dal torrente Saltamacchia e da terreni della stessa ditta (particelle 337, 287, foglio 6, catasto terreni). Tutti i terreni sono identificabili nel nuovo estratto di mappa (**Allegato 48: estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita**).

Lo scrivente ha preso visione del **certificato di destinazione urbanistica** (redatto ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47) **del 02-02-2012**, e dalla successiva **Comunicazione di conferma delle destinazioni urbanistiche**, rilasciata dal III settore: tecnico-Urbanistico-Sviluppo e tutela del Territorio del comune di Lipari con la nota del 07-09-2016 prot. 21059 (*allegato 11 nella parte introduttiva della Perizia*).

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU, in aggiunta a quanto già indicato nelle *pagine 46 e 47 della parte introduttiva della Perizia*, e vista l'articolazione dei terreni ed il loro posizionamento sul territorio, rispetto ai precedenti lotti di vendita, attesta quanto segue:

A livello urbanistico i vari appezzamenti di terreno rientra **zona E4** (Aree agricole boscate) del PRG vigente; la particella n. 106 rientra anche nella **zona E3**: Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici; mentre le **particelle 155, 158, 175, 178**, invece, ricadono, oltre che nella zona E4, anche nella **Zona E1** (Aree agricole) del PRG vigente. Le **particelle 203, 159,177, 181, 184, e 185**, invece, ricadono solo nella **Zona E1** (Aree agricole) del PRG vigente.

Nel **P.T.P.** vigente, tutte le particelle rientrano nella **zona T05** (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale), tranne le particelle 203, 159,177, 181, 184 e 185; mentre le particelle 115, 191, 155, 157, 202, 158, 203, 159, 175, 177, 178, 181, 184 e 185, rientrano nella **zona ZM2** (Zona mineraria 2 con prescrizioni P.T.P.).

A livello di vincoli, alcune particelle (168, 170 e 125) rientrano nella fascia di rispetto della **zona P3** (Pericolosità geomorfologica elevata); mentre tutte le particelle rientrano completamente e/o in parte nella **zona RB** (Zona B delle Riserve orientate), tranne le particelle 203, 159, 177, 178, 181, 184 e 185. Inoltre la particella 175 rientra anche nella **zona RA** (Zona A delle Riserve orientate).

Tutte le particelle sono sottoposte, interamente o in parte, a **vincolo idrogeologico**, e risultano essere all'interno nella zona di rispetto della **FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali). Inoltre le particelle 106 e 115 rientrano nella **zona di rispetto RI**: Linea di arretramento dalla battigia 150 metri, mentre le part.e 106 e 141 rientrano nella **zona di rispetto FT**: Linea di arretramento dal limite dei corsi d'acqua e delle incisioni.

Infine, tutte le particelle rientrano sia nella **SI (SIC)**, sia nella **ZP (ZPS)**, tranne le particelle 125, 130 e 106.

Tutte le informazioni sopra descritte sono individuabili oltre che nel CDU già citato anche nelle cartografie di cui all'**allegato 11** (nella prima parte della perizia.).

3. STATO DI POSSESSO (quesito C ed E)

I terreni risultano intestati alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXX". con sede in Lipari, con le eccezioni già indicate nel paragrafo 1, per le particelle 130-181-184 e185.

I terreni alla data dei vari sopralluoghi non risultavano occupati e neanche utilizzati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito D)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura - VEDASI pagine 31-37 della parte introduttiva della Perizia

4.3 - USI CIVICI - (a tal riguardo vedasi parte prima della perizia- premessa – Usi Civici pag. 38 e segg.).

Da quanto risulta negli atti, ad oggi, in possesso dello scrivente le particelle di seguito riportate: 168 – 170 - 125 – 129 - 130 – 133 – 198 – 106 -115 -191– 141 - 143 – 139 - 140 - 150 – 155 – 175 -177 -178 – 181 - 184 - 185 – 157 - 202 - 158 - 159 - 203 facenti parte di questo lotto di vendita (07) sono state oggetto di richiesta di legittimazione tacita ai sensi l'istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/04/2003 n° 4 da parte della società “XXXXXXXXXXXXXXXXX” e, per quanto è stato possibile accertare, le stesse sono state oggetto di **rigetto** da parte del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia e successiva conferma dello stesso rigetto da parte del Tar Sicilia (allegati 4Fbis, 4Gbis, 4Hbis, 4Ibis della prima parte della perizia).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dei terreni	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate. ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito C)

6.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX SPA per la quota di 1/1 (1000/1000) già indicata nella prima parte della perizia (allegati 5, 6 e 7) con le eccezioni già indicate nel paragrafo 1, per le particelle 130-181-184 e 185.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA A (quesito G)

Non sono presenti pratiche edilizie, dal momento che non esistono manufatti edilizi di alcun tipo realizzati sui terreni sopra riportati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle particelle per le quali si è dovuto effettuare la variazione nell'intestazione della ditta (già descritta al paragrafo 1 della presente).

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

I terreni, oggetto di pignoramento, non sono soggetti all'**Attestazione di Prestazione energetica (APE)**, che si applica invece agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso.

Descrizione dettagliata dei terreni oggetto di pignoramento facenti parte di

questo lotto, di cui al paragrafo 1 (pag. 5)

La maggior parte dei terreni sono incolti, trovandosi molto in pendenza, anche se catastalmente 11 particelle sono indicati come vigneti, ed altre 13 come pascoli-cespu-

gli; solo la particella 203 è identificata come seminativo arboreo.

La vegetazione riscontrata è la tipica macchia mediterranea. Sono aree che mantengono ancora connotati di natura selvaggia e incontaminata o comunque con pochissime contaminazioni antropiche. Per le condizioni attuali dei terreni, vedasi foto (**allegato 49**).

Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale per il fabbricato è quello *personalizzato*.

Descrizione	Superficie. Esterna Lorda (SEL) in mq	Indice	Superficie Commerciale in mq,	Condizioni
Terreni- vigneti	10640	100%	10640	mediocri
Terreni pascolivespugliato	11530	100%	11530	mediocri
Terreni incolti	920	100%	920	mediocri
Altri tipi di terreni	530	100%	530	mediocri
			23.620,00 mq	

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito F)

9.1. Criterio di stima

Metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per i fabbricati che per il terreno.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico del Comune di Lipari, Agenzia delle entrate (**Allegato 50A e 50B: valore agricolo medio anno 2007**), Tecnici locali che si occupano di compravendite.

9.3. Valutazione del lotto

Come visto al punto 8 (descrizione di terreni oggetto di pignoramento) la superficie

commerciale è stata valutata come somma della superficie di tutti i terreni senza alcun coefficiente maggiorativo, visto che molti terreni sono raggiungibili solo a piedi e, dunque, difficilmente accessibili. Alcuni, di questi terreni, sono allocati in parti sconosciute e prive della possibilità di uso agricolo, ed infine i medesimi non hanno caratteristiche di pregio.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito, con dei controlli del valore agricolo medio indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**anno 2007**), che variano per coltura:

a) *pascolo cespugliato* 4.000,00 €/Ha; b) *incolto produttivo* 2.500,00 €/Ha; c) *vigneto* 45.000,00 €/Ha, ed infine d) *seminativo arborato* 6.300,00 €/Ha

Trascurando i valori dei terreni b) e d), che hanno superfici trascurabili nel lotto in questione, si effettua una media tra i terreni a) e c) ottenendo un valore agricolo medio di $(4.000 + 45.000) : 2 = 24.500 \text{ €/ha} = 2,45 \text{ €/mq}$. (valore agricolo medio delle colture).

Per i terreni, al momento che oltre il 50% sono scoscesi in forte pendenza e si dovrebbero valutare a non più di 1,00 Euro al mq, mentre quelli coltivati variano tra 5 e 10 euro al metro quadro si è stabilito un **valore medio di mercato, pari a non più di € 5,00 (cinque euro) per metro quadrato** di superficie commerciale.

La media dei due valori $(2,45 + 5,00) : 2$, sarà pari a 3,72 €/mq, arrotondato a **3,70 €/mq** che rappresenta il più probabile valore di mercato per i terreni in esame.

Tenuto presente che la superficie commerciale del complesso di terreni risulta 23.620,00 mq e si ha: $23.620,00 \text{ mq} \times € 3,70 = € 87.394,00$.

9.4. Adeguamenti e correzione della stima

9.4.1 - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia

per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **= € 13.109,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Eventuali Oneri per Legittimazione e successiva affrancazione per gli usi civici

gravanti su tutte le particelle in oggetto: **in atto non quantificabili**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastali: **Nessuna**

Spese tecniche per l'Attestato di Prestazione energetica (APE): **Nessuna**

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, a carico dell'acquirente sarà pari a:

€ (87.394,00. - 13.109,10) = **€ 74.284,90**

9.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trovano i terreni

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato, alla data odierna.

Riduzione del valore del 5=%

- per le forti pendenze e la difficoltà nel raggiungere alcuni terreni **€ 3.714,25**

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per i terreni con medesime caratteristiche e colture: **€ 87.394,00.**

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc., : = **€ 74.284,90**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trovano i terreni alla data odierna (**5%**):

€ 74.284,90- € 3.714,25 = € 70.570,66 arrotondato a **70.570,00 euro**

VALORE A BASTA D'ASTA DEGLI IMMOBILI (TERRENI)

individuato come LOTTO 07:

70.570 euro (settantamilacinquecentosettanta euro)

Allegati:

46. Visure aggiornate e planimetria catastale visure storiche;
47. Ispezione ipotecaria e Visura storica particelle 130, 181, 184 e 185 ed altre;
Comunicazione dell'uff. del territorio sulla richiesta di rettifica delle stesse
particelle;
48. Estratti di mappa con indicazione e perimetrazione del lotto di vendita;
49. Foto dei terreni, facenti parte del lotto 07;
50. Valore agricolo medio (banca dati dell'Agenzia delle entrate - anno 2007).

Barcellona P.G., 28/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone

