

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Unicredit Leasing SPA**

**N. Gen. Rep. 000050/14**

**Giudice Dr. Andrea La Spada**  
**Custode Giudiziario Avv. Rosa Natoli**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico incaricato: Geom. VINCENZO ARTINO***  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2382*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 91*  
*C.F. RTNVCN62B25A177M*

*con studio in Alcara li Fusi (Messina) Via Bellini 14*  
*telefono: 0941793836*  
*cellulare: 347/5994765*  
*email: artinoenzo@tiscali.it*



**Beni in Mirto (Messina) localita Cammà o Schippe  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Mirto (Messina) frazione Cammà o Schippe localita Cammà o Schippe.**

**Superficie complessiva di circa mq 5390,00**

**Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 110 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 5390, - reddito agrario: 105,78, - reddito domenicale: 276.98.**

**Coerenze: strada comunale, con proprietà di [REDACTED] con terreno della [REDACTED]**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi della zona:** asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), vigili del fuoco (buono), polizia (buono), supermercato (buono), (), ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali i principali centri limitrofi sono Rocca di Caprileone Capo D'Orlando.

**Collegamenti pubblici (km):** autobus (1), autostrada (2), ferrovia (2), aeroporto (140).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene**

**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: Nessuna**

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

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

**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:**

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficile Serit Sicilia spa in data 15/09/2010 ai nn. 72237/2010 iscritto a Messina in data 16/09/2010 ai nn. 4969/29303**

**importo ipoteca: 726.997,66**

**importo capitale: 1.453.995,32**

**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Patti in data 04/01/2011 ai nn. 9/2011 iscritto a Messina in data 26/01/2011 ai nn. 280/2274**

**importo ipoteca: 120.000,00**

**importo capitale: 81.235,80**



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Patti in data 16/08/2010 ai nn. 177/10 iscritto a Messina in data 04/07/2011 ai nn. 3348/21489  
importo ipoteca: 11.656,70  
importo capitale: 7.156,70

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobile a favore di Unicredit Leasing spa contro [REDACTED] firma di pubblico ufficiale tribunale di patti in data 03/04/2014 ai nn. 264 trascritto a Messina in data 11/06/2014 ai nn. 9737/12702

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
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:**

[REDACTED], proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Giovanni Paderni in data 23/12/2006 ai nn. rep. n. 68456 registrato a Messina in data 22/02/1988 ai nn. 431

[REDACTED] proprietario dal 23/12/2006 al 13/08/2015 in forza di atto di compravendita a firma di not. Paderni Giovanni in data 23/12/2006 ai nn. rep. n. 68456 registrato a Messina in data 15/01/2007 ai nn. 431

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Mirto (Messina) frazione Cammà o Schippe localita Cammà o Schippe.

Superficie complessiva di circa mq 5390,00

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 110 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 5390, - reddito agrario: 105,78, - reddito domenicale: 276.98.

Coerenze: strada comunale, con proprietà di [REDACTED] con terreno della [REDACTED]

Il terreno ha una forma rettangolare., una orografia collina. il terreno risulta pianeggiante. La tessitura è costituita prevalentemente da Il terreno, per una superficie di circa 3.600 metri quadrati, è sistemato a piazzale con muri di sostegno a valle e a monte, e risulta adibito a deposito mezzi meccanici mentre la retante parte risulta incolta. Sul terreno adibito a deposito mezzi è realizzata una tettoia con struttura precaria in legno della superficie di circa 380 metri quadrati

I sistemi irrigui presenti sono presenti n 2 vasche di irrigazione della superficie di circa 65 metri quadri profonde ml 3,50 circa alimentate con due pozzi trivellati



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto 826/D.R.U. del 07/07/2006 l'immobile è identificato nella zona E1 (aree agricole - in parte vincolata da fascia di rispetto di strada di piano

Norme tecniche ed indici: IF - 0.5 mc/mq di cui un massimo di 0.03 mc/mq può essere utilizzato per abitazioni;

H - altezza massima in relazione alle esigenze e con il limite di ml. 4.50 per i volumi destinati ad abitazione;

Sm - superficie minime di intervento - 10.000 mq;

VI - indice di visuale libera - 1

Pe le costruzioni adibite a trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali:

Uf = 0.10 mc/mq;

VL. indice di visuale libera = 1; distanza minima dai confini; distanza minima tra i fabbricati = 20 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	5.390,00	1,00	5.390,00
	Sup. reale lorda	5.390,00		5.390,00

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Metodo sintetico - comparativo.

Si è assunto come parametro il prezzo a mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nella zona in esame nel Comune di Mirto, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche (stato di conservazione) ed estrinseche (ubicazione del bene), nonché della sua effettiva consistenza, dello stato d'uso e manutenzione della zona in cui è ubicato il fondo.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mirto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Capo D'Orlando, Rocca di Caprileone, Sant'Agata di Militello.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricola	5.390,00	€60,00	€323.400,00
- Valore corpo:			€323.400,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€323.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€323.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€323.400,00	€323.400,00

Giudice Dr. Andrea La Spada  
Curatore/Custode: Avv. Rosa Natoli  
Perito: Geom. VINCENZO ARTINO



**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€48.510,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€274.890,00

Relazione lotto 001 creata in data 13/08/2015  
Codice documento: E101-14-000050-001

**il perito**  
**Geom. VINCENZO ARTINO**

---

Giudice Dr. Andrea La Spada  
Curatore/Custode: Avv. Rosa Natoli  
Perito: Geom. VINCENZO ARTINO

