

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 56/11 R.E.**

**PROMOSSA DA:**

**UNICREDIT S.p.A. C/** 

**PREMESSA**

In data 07 Novembre 2016 ricevevo incarico dal G.E. Dr. Danilo Maffa di: *“depositare entro il 25 gennaio 2017 una relazione integrativa redatta nei termini suggeriti dall’Avv. Mazzei”*. In data 15.11.2016 l’Avv. Sebastiano Mazzei, nella qualità di custode giudiziario e delegato alla vendita, mi comunicava che l’incarico integrativo di CTU si rendeva necessario *“dovendosi integrare l’originaria perizia con la descrizione di alcuni beni insistenti sui terreni oggetto della procedura esecutiva che sono emersi solo all’esito di alcune opposizioni di terzo promosse all’interno della procedura”*.

Inoltre, come riportato nell’ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare confermata all’Avv. Mazzei, il Giudice riteneva: *“Occorre invitare il nominato perito Ing. Enrico Saccà ad effettuare una stima aggiornata del compendio pignorato che tenga conto del deprezzamento derivante dall’esistenza del contratto di comodato in oggetto.”*

**OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data 23 Novembre 2016 dalle ore 10:00 alle ore 14:00 effettuavo il sopralluogo in Antillo C.da Cottonaro, alla presenza del custode giudiziario e delegato alla vendita Avv. Sebastiano Mazzei, del



debitore esecutato [REDACTED]

Quest'ultimo metteva a disposizione il proprio mezzo fuoristrada per raggiungere i luoghi altrimenti inaccessibili.

Alla presenza dei suddetti intervenuti effettuavo l'ispezione dei luoghi, rilievi planimetrici e fotografici, con riferimento al mandato, concludendo le operazioni alle ore 14:00.

### **RISPOSTE AL MANDATO INTEGRATIVO DI CONSULENZA**

I terreni in oggetto sono ubicati a valle del crinale dei Monti Peloritani verso il territorio di Antillo sul quale sono collocate le pale eoliche per la produzione di energia elettrica. Il percorso consigliato per raggiungere il fondo è provenienza dalla costa Tirrenica, da Terme Vigliatore – Fondachelli Fantina – strada per Antillo (questa di una certa difficoltà, ma ultimamente migliorata) – strada militare fino a raggiungere il punto da cui si discende verso il territorio di Antillo con strada sterrata fino a raggiungere il fondo stesso.

Con riferimento al mandato conferitomi si descrivono in dettaglio le opere, fabbricati rurali, vasche, impianti e altro che insistono sull'esteso fondo oggetto di pignoramento.

Occorre osservare che il fondo oggetto di vendita è costituito da un nucleo centrale contornato a monte e meno a valle da altre parti del fondo sempre del [REDACTED] non pignorate (v. Allegato n.1).

Dopo aver disceso per qualche centinaio di metri la strada interpodereale vi è cancello chiuso con lucchetto da cui parte il fondo pignorato (v. allegata documentazione fotografica).

#### **1. Vasca in cemento armato coperta per irrigazione e raccolta**



**acqua.**

Nelle immediate vicinanze del cancello vi è vasca in cemento armato delle dimensioni in pianta di m 7,85 x 6,85 e profondità stimata in m 6, ubicata nella particella 104 (v. allegato n.1) riceve l'acqua pompata dal laghetto ubicato a valle a circa 300 m di dislivello, mediante tubazione in polietilene  $\Phi$  63.

Poiché dalla suddetta vasca si diparte tubazione che serve il fondo (particella 7) dell'opponente Sig. [REDACTED] sto più a valle, ovviamente con l'uso della condotta dell'acqua, vi è diritto di irrigazione dalla vasca appunto del Sig. [REDACTED]

Lungo quasi tutto il fondo vi è anche tubazione di soccorso, come è possibile constatare per la presenza di tubazioni verticali fuoriuscenti in alcuni punti del terreno.

**2.Laghetto artificiale.**

Il laghetto artificiale, avente forma ottenuta da un rettangolo in cui le basi minori sono sostituite da semicerchi, con dimensioni in pianta di m 25 x 13.30 e profondità di m 4,50, viene utilizzato per irrigazione ed eventualmente per usi antincendio ed insiste sulla particella 102 (ex 86) di [REDACTED] Detto laghetto riceve da tubazione per caduta l'acqua dalla vasca coperta di cui al precedente punto 1.

**3.Fabbricato rurale di recente costruzione.**

Sulla particella 102 (ex 86) insiste fabbricato rurale ristrutturato da circa 14 anni, non catastato, avente dimensioni in pianta m 9,35 x 4,55, con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura a tetto ad una falda greco e coibentato; gli infissi esterni



sono in alluminio preverniciato bianco; all'interno vi sono bagno e cucina (da quanto riferito dal Sig. [REDACTED])

#### **4. Vasca di irrigazione.**

A qualche decina di metri dal suddetto fabbricato vi è vasca di irrigazione a cielo aperto (proprio al confine col fondo dell'opponente [REDACTED] e ne usufruisce) delle dimensioni di m 4,80 x 4,85 profonda m 1,70, con in un angolo serbatoio con rubinetto che immette nella vasca l'acqua potabile proveniente, tramite tubazione in polietilene  $\Phi$  32, per caduta dalla galleria a monte, o secca filtrante di cui al punto 8, usata anche dall'opponente [REDACTED]

#### **5. Fabbricato rurale vetusto.**

Detto fabbricato di vetustà ultrasettantennale, posto poco più a valle del fabbricato di cui al punto 3, di dimensioni in pianta m 6,25 x 5,10 presenta struttura in pietrame e copertura a tetto, che è stato di recente ristrutturato sostituendo la vecchia copertura con tetto greco coibentato ad una falda; l'interno è pavimentato in battuto di cemento. Del suddetto fabbricato rurale ne usufruisce l'opponente [REDACTED]

[REDACTED] secondo quanto riferito nelle opposizioni e dallo stesso [REDACTED]

#### **6. Laghetto formato da sorgente.**

Esso trae origine da sorgente su particella 38 di [REDACTED] insiste sia sulla particella 38 al confine con particella 7 dell'opponente [REDACTED]. Il laghetto artificiale adduce l'acqua ad un punto di presa munito di flangia posto nella vicina p.lla 7 di [REDACTED] quale si colloca periodicamente motopompa nel periodo primaverile-



estivo per inviare l'acqua alla vasca coperta di cui al precedente punto 1, mediante tubazione pressoché rettilinea, mentre la tubazione che scende dalla vasca coperta al terreno segue il percorso della strada.

#### **7. Galleria filtrante.**

Sulla particella 8 del fondo di [REDACTED] circa 20 m a monte della strada vi è galleria filtrante in muratura di pietrame di epoca remota, che serve anche il fondo dell'opponente [REDACTED] valle.

#### **8. Secca filtrante**

Sulla particella 104 oggetto di vendita vi è secca filtrante che viene riferito da [REDACTED] essere usata sia per irrigare il fondo di [REDACTED] stesso che il fondo confinante di terzi, l'opponente [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] riferisce che, poiché l'acqua scorre nella saia al confine tra il suo fondo e quello [REDACTED] appare logico che venga naturalmente utilizzata da entrambi (1/2 ciascuna). Inoltre vi è nelle vicinanze oltre la saia cancello pedonale dal quale, secondo quanto riferisce [REDACTED] passa appunto per attingere l'acqua dalla secca filtrante.

#### **Servitù di passaggio**

Vi è esistenza di servitù di passaggio carrabile da parte dell'opponente [REDACTED] attraverso la strada interpoderale.

Inoltre vi è passaggio reciproco col fratello [REDACTED] diritto di passaggio sul fondo di [REDACTED] da parte dell'opponente [REDACTED]

[REDACTED] con tre ingressi diversi come evidente dall'allegata



planimetria.

Esiste inoltre passaggio carrabile (per mezzi pesanti) da parte di [REDACTED] che si diparte dalla strada interpoderale su un bivio che insiste nella particella 104. La strada interna viene, inoltre, usata da [REDACTED] che deve raggiungere le particelle non oggetto di vendita sia a monte che a valle.

#### **Contratto di comodato dell'opponente [REDACTED]**

Come risulta dagli atti in data 27.01.2010 i Sigg. [REDACTED] [REDACTED], con scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate di Barcellona, cedevano al Sig. [REDACTED] comodato per la durata di 15 anni il fondo ricadente nel Comune di Antillo c.da Cottonaro, riportato in catasto al foglio 33 particelle 7-8, foglio 27 particelle 15-20-23-25-26-27-28-29-32-33-35-36-37-38-40-42-43-44-45 (oggi 103 e 104) -80-86 (oggi 101 e 102), tra cui in grassetto tutte quelle in piena proprietà [REDACTED] oggetto della vendita giudiziaria.

Il comodatario in forza del suddetto contratto è autorizzato a svolgere l'attività produttiva agricola etc (v. punto 4 del contratto agli atti).

Inoltre l'esecutato Sig. [REDACTED] concede l'utilizzo del fondo come pascolo da circa 40 anni da parte di un pastore.

#### **Considerazioni sulla qualità del fondo**

Nella perizia di stima depositata in data 07.09.12, lo scrivente ha potuto stimare i beni, trovandosi da solo sulla parte alta del fondo, in base ai valori agricoli medi relativi alla qualità indicata nella visura catastale.



Alla luce del nuovo sopralluogo, effettuato il 23 Novembre 2016 con l'assistenza del debitore esecutato e del fratello, oltre che in compagnia del custode giudiziario e delegato alla vendita, si è potuta constatare la reale qualità agricola del fondo che risulta essere quasi interamente interessato da ciliegeto e castagneto da frutto per mq 228.330 e solo per mq 6000, a monte dei fabbricati rurali, costituito da bosco di conifere (bosco misto)

### **Nuova valutazione**

La reale valutazione alla luce della qualità effettiva, della presenza dei fabbricati rurali e, per contro, gravato dal contratto di comodato d'uso e delle servitù sopra descritte, conduce ad un valore che viene determinato, partendo preliminarmente dalla valutazione dei terreni in base ai valori per ettaro che tengano conto della effettiva qualità.

Il valore di riferimento è quello dei valori agricoli medi che per la regione agraria n. 3 (Alto Fantina ed Alto Mela comprendente il comune di Antillo) prevede il frutteto (€/ha 21.700), ma non prevede il castagneto da frutto e il bosco misto, per cui per essi viene ricavato da quello indicato nella regione agraria n. 6 per il castagneto da frutto (€/ha 6.000) e nella regione n. 2 per il bosco misto (€/ha 3.800).

Essendo il terreno quasi interamente interessato da filari intercalati di ciliegeto e castagneto da frutto, si ritiene equo considerare un valore medio tra gli €/ha 21.700 (del frutteto) e gli €/ha 6.000 (del castagneto da frutto) pari ad €/ha 13.850, valore che tiene conto della presenza di impianti per uso irrigazione e potabile ed anche della presenza dei fabbricati rurali non catastati.



Per la parte in bosco di conifere si considera un valore per ettaro €/ha  
3.800 relativo al bosco misto.

Pertanto il valore di partenza dei terreni si ricava da:

(castagneto da frutto e ciliegeto):

mq 228.330 x €/mq 1,385= €.316.237,05

(bosco di conifere): mq 6.000 x €/mq 0,38= " 2.280,00

€. 316.465,05

Inoltre l'esistenza del contratto di comodato, ancora per residui 8 anni  
degli originari 15 anni, e la presenza delle servitù sopradescritte  
comporta un deprezzamento complessivo del 38% pari a:

€. 120.256,72

Detraendo dal valore di partenza dei terreni (€.316.465,05) il  
deprezzamento complessivo (€.120.256,72) si ottiene il:

**Valore del compendio pignorato: €. 196.208,33**

ALLEGATI:

- 1) Allegato n. 1 – Planimetria del terreno;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Verbale di sopralluogo.

Messina, 25.01.17

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**

**Ing. Enrico Saccà**



## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

FOTO N. 1 – Cancelli di accesso al fondo



FOTO N. 2 – Vasca in cemento armato coperta



FOTO N. 3 – Laghetto artificiale



FOTO N. 4 – Fabbricato rurale recente e dietro bosco di conifere



FOTO N. 5 – Vasca di irrigazione



FOTO N. 6 – Fabbricato rurale vetusto



FOTO N. 7 – Laghetto formato da sorgente



FOTO N. 8 – Galleria filtrante (sulla particella 8)



FOTO N. 9 – Secca filtrante ( su particella 104)



FOTO N.10 – Il fondo nei pressi dei fabbricati rurali



FOTO N.11 – Altre zone del fondo



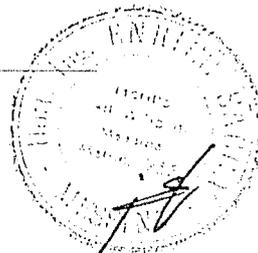
FOTO N.12 - Fondo nei pressi della secca filtrante



**Beni in Antillo -Messina-  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 7740.  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 20 categoria Porzione A: querceto cl.2; porzione B: bosco ceduo cl.1; porzione C: pascolo arborato cl.1, della superficie catastale di mq 7740 (di cui A mq 2000, B mq 4000, C mq 1740), - rendita: A: Dominicale €.1,76 e agrario €.0,41; B: dominicale €.4,13 e agrario €. 0,62 B; C: dominicale €.2,70 e agrario €. 0,90..  
Note: in catasto qualità effettiva castagno da legno
- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 560  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 26 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 560, - rendita: red. dom. €. 0,58; red. agr. €.0.09.  
Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno
- C.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 760.  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 27 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 760, - rendita: red. dom. €.0,79; red. agr. €. 0,12.  
Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno
- D.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 11120.  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 28 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 11120, - rendita: red.dom. €.11,49; red.agr. €.1,72.
- E.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 7880.  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 29 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 7880, - rendita: red. dom. €.8,14; red. agr. €.1,22.
- F.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 1930  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 32 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 1930, - rendita: red. dom. €.1,99; red. agr. €.0,30.
- G.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 1410  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 38 categoria castagneto da frutto, classe 2, della superficie catastale di mq 1410, - rendita: red. dom. €. 1,09; red. agr. €. 0,22.
- H.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 650.



- Identificato in catasto [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 40 categoria castagneto da frutto, classe 2, della superficie catastale di mq 650, - rendita: red. dom. €.0,50; red. agr. €. 0,10.
- I.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 12710.  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 44 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 12710, - rendita: red. dom. €. 13,13; red. agr. €.1,97.
- L.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 4160.  
Identificato in catasto: [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 80 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 4160, - rendita: red. dom. €.4,30; red. agr. €.0,64.  
Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno
- M.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 17120  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 101 categoria agrumeto, classe 1, della superficie catastale di mq 17120, - rendita: red. dom. €. 557,03; red. agr. €. 176,83.
- N.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 38280.  
Identificato in catasto: [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 102 categoria agrumeto, classe 1, della superficie catastale di mq 38280, - rendita: red. dom. €.1.245,51; red. agr. €.395,40.
- O.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 8460.  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 103 categoria pascolo arborato, classe 1, della superficie catastale di mq 8460, - rendita: red. dom. €. 13,11; red. agr. €. 4,37.
- P.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 97470.  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 27 mappale 104 categoria pascolo arborato, classe 1, della superficie catastale di mq 97470, - rendita: red. dom. 151,02; red. agr. €. 50,34.
- Q.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Antillo -Messina.  
Superficie complessiva di circa mq 24080  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 33 mappale 8 categoria porzione A: castagneto da frutto cl.2; porzione B: pascolo cl.2, della superficie catastale di mq 24080 (di cui mq 17700 porzione A e mq 6380 porzione B), - rendita: porzione A red. dom. €. 13,71; red. agr. 2,74; porzione B red. dom. €. 3,95; red. agr. €. 1,65.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. Ivana ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Sacca



Trattasi di grande fondo agricolo della superficie complessiva di mq 234.330, ossia circa 23 ettari, situato nel Comune di Antillo in zona montuosa poco al di sotto del crinale dei Monti Peloritani tra i Comuni di Fondachelli Fantina e Antillo. Il fondo è raggiungibile con strade in massima parte non asfaltate sia da Fondachelli Fantina dal versante tirrenico, sia da Antillo dal versante Ionico, anche se il percorso più agevole per raggiungerlo è quello da Fondachelli Fantina. Nelle immediate vicinanze in corrispondenza della dorsale dei Peloritani sono state installate pale eoliche, fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica, che si estendono fino a Montagna Grande.

Caratteristiche zona: periferia (agricola)

Caratteristiche zone limitofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

non si hanno informazioni.

**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: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **DI BANCO DI SICILIA S.P.A.- CREDITO AGRARIO E PESCHERECCIO CON SEDE IN PALERMO** - a firma di Notaio Cutrupia Salvatore in data 27/02/1997 trascritto a Messina in data 11/03/1997 ai nn. 6098/443

Importo ipoteca Lire 388.800.000

Importo capitale Lire 129.600.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **UNICREDIT S.P.A. CON SEDE IN ROMA** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 04/02/2011 trascritto a Messina in data 22/03/2011 ai nn. 9377/6807 - su:

- terreno in Antillo in catasto fg. 27 part. 20-26-27-28-29-31-32-38-40-44-45-86-80;

- terreno in Antillo in catasto fg. 33 part. 8.

La p.lla 45 del fg. 27 è stata soppressa ed ha originato le p.lle 103 e 104.

La p.lla 86 del fg. 27 è stata soppressa ed ha originato le p.lle 101 e 102..

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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

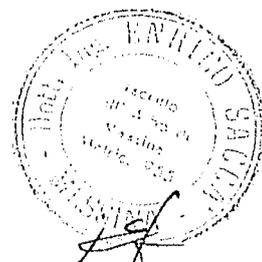
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Giudice Dr. Ivana ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Succà



[redacted] proprietario dal 27/02/1997 ad oggi con atto a firma di Notar Cutrupia Salvatore in data 27/02/1997 trascritto a Messina in data 11/03/1997 ai nn. 6097/5426 avente per oggetto fondo in Antillo denominato "Cottonaro" in Catasto fg. 27 p.lle 15, 26, 27, 28, 29, 32, 38, 40, 43, 44, 45, 86 (ex 34/B), 80 (ex 30/B) e fg. 33 p.la 8.  
In detta nota non è indicata la p.la 31 del fg. 27, indicata nell'atto di pignoramento, infatti detta particella non è mai appartenuta al [redacted] (v. certificazione notarile allegata al fascicolo d'ufficio)

**6.2 Precedenti proprietari**

[redacted] proprietario dal 18/07/1996 al 27/02/1997 con atto a firma di Notaio Lillo Fleres in data 18/07/1996 trascritto a Messina in data 18/07/1996 ai nn. 17239/13967 nascente da atto di affrancazione contro ISTITUTO DIOCESANO

[redacted] in atto con atto trascritto a Messina in data 02/12/1995 ai nn. 30362/25766 successione per legge e contro l'eredità di [redacted]

[redacted] proprietario [redacted] in atto a firma di [redacted] pubblicato con verbale del Notaio Lombardo Giuseppe in data 07/02/1961 trascritto a Messina in data 21/02/1961 ai nn. 3494/3020 nascente da testamento olografo del 18.11.1959 a favore [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** trattandosi di terreno agricolo, nessuna notizia di eventuali pratiche edilizie

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 7740.

Identificato in catasto: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 27 mappale 20 categoria Porzione A: querceto cl.2; porzione B: bosco ceduo cl.1; porzione C: pascolo arborato cl.1, della superficie catastale di mq 7740 (di cui A mq 2000, B mq 4000, C mq 1740), - rendita: A: Dominicale € 1,76 e agrario € 0,41; B: dominicale € 4,13 e agrario € 0,62 B; C: dominicale € 2,70 e agrario € 0,90.

Note: in catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

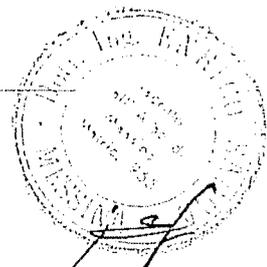
PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo - qualità effettiva in catasto castagno da legno	7740		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 560.



Identificato in catasto: intestata a [redacted] mappale 26 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 560, - rendita: red. dom. €. 0,58; red. agr. €. 0,09.  
Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo in catasto qualità effettiva castagno da legno	560		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 760.

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 27 mappale 27 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 760, - rendita: red. dom. €. 0,79; red. agr. €. 0,12.

Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo, in catasto qualità effettiva castagno da legno	760		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 11120.

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 27 mappale 28 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 11120, - rendita: red.dom. €. 11,49; red.agr. €. 1,72.

In catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	11120		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **E**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 7880

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 27 mappale 29 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 7880, - rendita: red. dom. €. 8,14; red. agr. €. 1,22.

Giudice Dr. Ivana ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Sacca



In catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	7880		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **F**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 1930

Identificato in catasto: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 27 mappale 32 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 1930, - rendita: red. dom. €.1,99; red. agr. €.0,30.

In catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	1930		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **G**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 1410.

Identificato in catasto: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 27 mappale 38 categoria castagneto da frutto, classe 2, della superficie catastale di mq 1410, - rendita: red. dom. €. 1,09; red. agr. €. 0,22.

**Caratteristiche urbanistiche:**

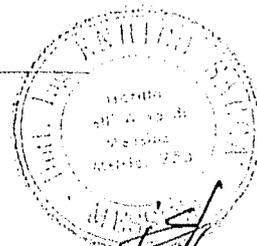
PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	1410		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **H**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 650.



Identificato in catasto: intestata a  
oglio 27 mappale 40 categoria castagneto da frutto, classe 2, della superficie catastale di mq 650, - rendita: red. dom. €.0,50; red. agr. €. 0,10.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	650		

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 12710.

Identificato in catasto: intestata a  
oglio 27 mappale 44 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 12710, - rendita: red. dom. €. 13,13; red. agr. €.1,97.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	12710		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **L**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 4160.

Identificato in catasto: intestata a  
oglio 27 mappale 80 categoria Bosco ceduo, classe 1, della superficie catastale di mq 4160, - rendita: red. dom. €.4,30; red. agr. €.0,64.

Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo in catasto qualità effettiva castagno da legno	4160		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **M**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.



Superficie complessiva di circa mq 17120

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 101 categoria agrumeto, classe 1, della superficie catastale di mq 17120, - rendita: red. dom. €. 557,03; red. agr. €. 176,83.  
proveniente da p.lla 86 (ex 34/b) che ha originato le p.lle 101 e 102.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	17120		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **N**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 38280.

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 102 categoria agrumeto, classe 1, della superficie catastale di mq 38280, - rendita: red. dom. €. 1.245,51; red. agr. €. 395,40.  
proveniente da p.lla 86 (ex 34/b) che ha originato le p.lle 101 e 102.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	38280		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **O**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 8460

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27 mappale 103 categoria pascolo arborato, classe 1, della superficie catastale di mq 8460, - rendita: red. dom. €. 13,11; red. agr. €. 4,37.  
proviene dalla p.lla 45 che ha originato le plle 103 e 104

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	8460		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **P**

Giudice Dr. Ivano ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Succà



Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 97470

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 27 mappale 104 categoria pascolo arborato, classe 1, della superficie catastale di mq 97470, - rendita: red. dom. 151,02; red. agr. €. 50,34.  
proviene dalla p.lla 45 che ha originato le p.lle 103 e 104

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	97470		

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto Q

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Antillo - Messina.

Superficie complessiva di circa mq 24080.

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 33 mappale 8 categoria porzione A: castagneto da frutto cl.2; porzione B: pascolo cl.2, della superficie catastale di mq 24080 (di cui mq 17700 porzione A e mq 6380 porzione B), - rendita: porzione A red. dom. €. 13,71; red. agr. 2,74; porzione B red. dom. €. 3,95; red. agr. €. 1,65.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PdF vigente zona "E" zona agricola nel Programma di fabbricazione vigente nel Comune di Antillo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo porzione A castagneto da frutto	17700		
agricolo porzione B pascolo	6380		
	24080	0	0

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima è basato sull'applicazione dei valori agricoli medi, corrispondenti alla qualità catastale delle varie particelle che compongono il fondo, praticati nella Regione Agraria n. 3 - Alto Fantina ed Alto Mela - della Provincia di Messina, che nella fattispecie prevedono i seguenti valori in Euro per ettaro:

- agrumeto: 41.000,00;
- bosco ceduo: 4.700,00;
- castagneto: 4.400,00;
- pascolo e pascolo arborato: 3.500,00;
- querceto: 5.200,00.

**8.2. Fonti di informazione**

Giudice Dr. Ivano ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Saccà



Catasto di Agenzia del Territorio di Messina.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	7740	€ 3.405,60	€ 3.405,60
B. Terreno	560	€ 246,40	€ 246,40
C. Terreno	760	€ 334,40	€ 334,40
D. Terreno	11120	€ 5.226,40	€ 5.226,40
E. Terreno	7880	€ 3.703,60	€ 3.703,60
F. Terreno	1930	€ 907,10	€ 907,10
G. Terreno	1410	€ 620,40	€ 620,40
H. Terreno	650	€ 286,00	€ 286,00
I. Terreno	12710	€ 5.973,70	€ 5.973,70
L. Terreno	4160	€ 1.830,40	€ 1.830,40
M. Terreno	17120	€ 70.192,00	€ 70.192,00
N. Terreno	38280	€ 156.948,00	€ 156.948,00
O. Terreno	8460	€ 2.961,00	€ 2.961,00
P. Terreno	97470	€ 34.114,50	€ 34.114,50
Q. Terreno	24080	€ 10.021,00	€ 10.021,00
<i>Totale:</i>		€ 296.770,50	€ 296.770,50

**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:

€ 44.515,58

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 252.254,93

venerdì, 07 set. 2012

il perito

Ing. Enrico Saccà



Depositato in cancelleria

il 7 SET. 2012

IL CANCELLIERE

Anna S. Galotto

Giudice Dr. Ivana ACACIA  
Perito: Ing. Enrico Saccà

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1



Foto n. 2

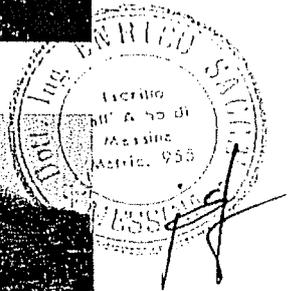


Foto n. 3



Foto n. 4

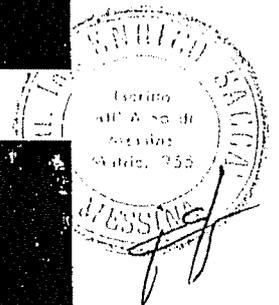


Foto n. 5



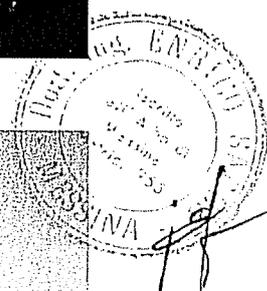
Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



## TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 56/11 R.E.  
PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.A. C/ 

### PREMESSA

In data 07 Novembre 2016 ricevevo incarico dal G.E. Dr. Danilo Maffa di: *“depositare entro il 25 gennaio 2017 una relazione integrativa redatta nei termini suggeriti dall'Avv. Mazzei”*. In data 15.11.2016 l'Avv. Sebastiano Mazzei, nella qualità di custode giudiziario e delegato alla vendita, mi comunicava che l'incarico integrativo di CTU si rendeva necessario *“dovendosi integrare l'originaria perizia con la descrizione di alcuni beni insistenti sui terreni oggetto della procedura esecutiva che sono emersi solo all'esito di alcune opposizioni di terzo promosse all'interno della procedura”*.

Inoltre, come riportato nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare confermata all'Avv. Mazzei, il Giudice riteneva: *“Occorre invitare il nominato perito Ing. Enrico Saccà ad effettuare una stima aggiornata del compendio pignorato che tenga conto del deprezzamento derivante dall'esistenza del contratto di comodato in oggetto.”*

### OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 23 Novembre 2016 dalle ore 10:00 alle ore 14:00 effettuavo il sopralluogo in Antillo C.da Cottonaro, alla presenza del custode giudiziario e delegato alla vendita Avv. Sebastiano Mazzei, del

debitore esecutato [REDACTED]

Quest'ultimo metteva a disposizione il proprio mezzo fuoristrada per raggiungere i luoghi altrimenti inaccessibili.

Alla presenza dei suddetti intervenuti effettuavo l'ispezione dei luoghi, rilievi planimetrici e fotografici, con riferimento al mandato, concludendo le operazioni alle ore 14:00.

### **RISPOSTE AL MANDATO INTEGRATIVO DI CONSULENZA**

I terreni in oggetto sono ubicati a valle del crinale dei Monti Peloritani verso il territorio di Antillo sul quale sono collocate le pale eoliche per la produzione di energia elettrica. Il percorso consigliato per raggiungere il fondo è provenienza dalla costa Tirrenica, da Terme Vigliatore – Fondachelli Fantina – strada per Antillo (questa di una certa difficoltà, ma ultimamente migliorata) – strada militare fino a raggiungere il punto da cui si discende verso il territorio di Antillo con strada sterrata fino a raggiungere il fondo stesso.

Con riferimento al mandato conferitomi si descrivono in dettaglio le opere, fabbricati rurali, vasche, impianti e altro che insistono sull'esteso fondo oggetto di pignoramento.

Occorre osservare che il fondo oggetto di vendita è costituito da un nucleo centrale contornato a monte e meno a valle da altre parti del fondo sempre [REDACTED] ma non pignorate (v. Allegato n.1).

Dopo aver disceso per qualche centinaio di metri la strada interpodereale vi è cancello chiuso con lucchetto da cui parte il fondo pignorato (v. allegata documentazione fotografica).

#### **1. Vasca in cemento armato coperta per irrigazione e raccolta**

## **acqua.**

Nelle immediate vicinanze del cancello vi è vasca in cemento armato delle dimensioni in pianta di m 7,85 x 6,85 e profondità stimata in m 6, ubicata nella particella 104 (v. allegato n.1) riceve l'acqua pompata dal laghetto ubicato a valle a circa 300 m di dislivello, mediante tubazione in polietilene  $\Phi$  63.

Poiché dalla suddetta vasca si diparte tubazione che serve il fondo (particella 7) dell'opponente [REDACTED] posto più a valle, ovviamente con l'uso della condotta dell'acqua, vi è diritto di irrigazione dalla vasca appunto da [REDACTED]

Lungo quasi tutto il fondo vi è anche tubazione di soccorso, come è possibile constatare per la presenza di tubazioni verticali fuoriuscenti in alcuni punti del terreno.

## **2.Laghetto artificiale.**

Il laghetto artificiale, avente forma ottenuta da un rettangolo in cui le basi minori sono sostituite da semicerchi, con dimensioni in pianta di m 25 x 13.30 e profondità di m 4,50, viene utilizzato per irrigazione ed eventualmente per usi antincendio ed insiste sulla particella 102 (ex 86) di [REDACTED] Detto laghetto riceve da tubazione per caduta l'acqua dalla vasca coperta di cui al precedente punto 1.

## **3.Fabbricato rurale di recente costruzione.**

Sulla particella 102 (ex 86) insiste fabbricato rurale ristrutturato da circa 14 anni, non catastato, avente dimensioni in pianta m 9,35 x 4,55, con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura a tetto ad una falda greco e coibentato; gli infissi esterni

sono in alluminio preverniciato bianco; all'interno vi sono bagno e cucina (da quanto riferito dal Sig. [redacted])

#### **4. Vasca di irrigazione.**

A qualche decina di metri dal suddetto fabbricato vi è vasca di irrigazione a cielo aperto (proprio al confine col fondo dell'opponente [redacted], che ne usufruisce) delle dimensioni di m 4,80 x 4,85 profonda m 1,70, con in un angolo serbatoio con rubinetto che immette nella vasca l'acqua potabile proveniente, tramite tubazione in polietilene  $\Phi$  32, per caduta dalla galleria a monte, o secca filtrante di cui al punto 8, usata anche dall'opponente [redacted]

#### **5. Fabbricato rurale vetusto.**

Detto fabbricato di vetustà ultrasettantennale, posto poco più a valle del fabbricato di cui al punto 3, di dimensioni in pianta m 6,25 x 5,10 presenta struttura in pietrame e copertura a tetto, che è stato di recente ristrutturato sostituendo la vecchia copertura con tetto grecato coibentato ad una falda; l'interno è pavimentato in battuto di cemento. Del suddetto fabbricato rurale ne usufruisce l'opponente [redacted]

[redacted] (secondo quanto riferito nelle opposizioni e dallo stesso [redacted])

#### **6. Laghetto formato da sorgente.**

Esso trae origine da sorgente su particella 38 di [redacted] insiste sia sulla particella 38 al confine con particella 7 dell'opponente [redacted] il laghetto artificiale adduce l'acqua ad un punto di presa munito di flangia posto nella vicina p.lla 7 di [redacted], al quale si colloca periodicamente motopompa nel periodo primaverile-

estivo per inviare l'acqua alla vasca coperta di cui al precedente punto 1, mediante tubazione pressoché rettilinea, mentre la tubazione che scende dalla vasca coperta al terreno segue il percorso della strada.

#### **7. Galleria filtrante.**

Sulla particella 8 del fondo [redacted] ca 20 m a monte della strada vi è galleria filtrante in muratura di pietrame di epoca remota, che serve anche il fondo dell'opponente [redacted]

#### **8. Secca filtrante**

Sulla particella 104 oggetto di vendita vi è secca filtrante che viene riferito da [redacted] essere usata sia per irrigare il fondo di [redacted] stesso che il fondo confinante di terzi, l'opponente [redacted]

Il Sig. [redacted] riferisce che, poiché l'acqua scorre nella saia al confine tra il suo fondo e quello [redacted], appare logico che venga naturalmente utilizzata da entrambi (1/2 ciascuna). Inoltre vi è nelle vicinanze oltre la saia cancello pedonale dal quale, secondo quanto riferisce [redacted] confinante [redacted] passa appunto per attingere l'acqua dalla secca filtrante.

#### **Servitù di passaggio**

Vi è esistenza di servitù di passaggio carrabile da parte dell'opponente [redacted] attraverso la strada interpodereale. Inoltre vi è passaggio reciproco col fratello [redacted] e diritto di passaggio sul fondo di [redacted] a parte dell'opponente [redacted] con tre ingressi diversi come evidente dall'allegata

planimetria.

Esiste inoltre passaggio carrabile (per mezzi pesanti) da parte di [redacted] che si diparte dalla strada interpodereale su un bivio che insiste nella particella 104. La strada interna viene, inoltre, usata da [redacted] perché deve raggiungere le particelle non oggetto di vendita sia a monte che a valle.

#### **Contratto di comodato dell'opponente [redacted]**

Come risulta dagli atti in data 27.01.2010 [redacted] [redacted] con scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate di Barcellona, cedevano al Sig. [redacted] in comodato per la durata di 15 anni il fondo ricadente nel Comune di Antillo c.da [redacted] riportato in catasto al foglio 33 particelle 7-8, foglio 27 particelle 15-20-23-25-26-27-28-29-32-33-35-36-37-38-40-42-43-44-45(oggi 103 e 104) -80-86 (oggi 101 e 102), tra cui in grassetto tutte quelle in piena proprietà [redacted] oggetto della vendita giudiziaria.

Il comodatario in forza del suddetto contratto è autorizzato a svolgere l'attività produttiva agricola etc (v. punto 4 del contratto agli atti).

Inoltre l'esecutato Sig. [redacted] riferisce l'utilizzo del fondo come pascolo da circa 40 anni da parte di un pastore.

#### **Considerazioni sulla qualità del fondo**

Nella perizia di stima depositata in data 07.09.12, lo scrivente ha potuto stimare i beni, trovandosi da solo sulla parte alta del fondo, in base ai valori agricoli medi relativi alla qualità indicata nella visura catastale.

Alla luce del nuovo sopralluogo, effettuato il 23 Novembre 2016 con l'assistenza del debitore esecutato e del fratello, oltre che in compagnia del custode giudiziario e delegato alla vendita, si è potuta constatare la reale qualità agricola del fondo che risulta essere quasi interamente interessato da ciliegeto e castagneto da frutto per mq 228.330 e solo per mq 6000, a monte dei fabbricati rurali, costituito da bosco di conifere (bosco misto)

### **Nuova valutazione**

La reale valutazione alla luce della qualità effettiva, della presenza dei fabbricati rurali e, per contro, gravato dal contratto di comodato d'uso e delle servitù sopra descritte, conduce ad un valore che viene determinato, partendo preliminarmente dalla valutazione dei terreni in base ai valori per ettaro che tengano conto della effettiva qualità.

Il valore di riferimento è quello dei valori agricoli medi che per la regione agraria n. 3 (Alto Fantina ed Alto Mela comprendente il comune di Antillo) prevede il frutteto (€/ha 21.700), ma non prevede il castagneto da frutto e il bosco misto, per cui per essi viene ricavato da quello indicato nella regione agraria n. 6 per il castagneto da frutto (€/ha 6.000) e nella regione n. 2 per il bosco misto (€/ha 3.800).

Essendo il terreno quasi interamente interessato da filari intercalati di ciliegeto e castagneto da frutto, si ritiene equo considerare un valore medio tra gli €/ha 21.700 (del frutteto) e gli €/ha 6.000 (del castagneto da frutto) pari ad €/ha 13.850, valore che tiene conto della presenza di impianti per uso irrigazione e potabile ed anche della presenza dei fabbricati rurali non catastati.

Per la parte in bosco di conifere si considera un valore per ettaro €/ha  
3.800 relativo al bosco misto.

Pertanto il valore di partenza dei terreni si ricava da:

(castagneto da frutto e ciliegeto):

mq 228.330 x €/mq 1,385= € 316.237,05

(bosco di conifere): mq 6.000 x €/mq 0,38= " 2.280,00

€ 316.465,05

Inoltre l'esistenza del contratto di comodato, ancora per residui 8 anni  
degli originari 15 anni, e la presenza delle servitù sopradescritte  
comporta un deprezzamento complessivo del 38% pari a:

€ 120.256,72

Detraendo dal valore di partenza dei terreni (€ 316.465,05) il  
deprezzamento complessivo (€ 120.256,72) si ottiene il:

**Valore del compendio pignorato: € 196.208,33**

ALLEGATI:

- 1) Allegato n. 1 – Planimetria del terreno;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Verbale di sopralluogo.

Messina, 25.01.17

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**

**Ing. Enrico Saccà**