

**Beni in Leni, isola di Salina (ME)**

**Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Leni, frazione Val di Chiesa. Il terreno in oggetto sviluppa una superficie complessiva di 6.825,00 mq e confina per tutti e quattro i lati con terreni appartenenti ad altre ditte. L'accesso al terreno è dato da un sentiero posto sul lato nord-est confinante con la pubblica via. L'immobile al catasto terreni è intestato a *.....* a Messina il *.....* F. *.....* 50E *.....*, per la quota di 1000/1000 ed è individuato al foglio 4, mappale 4/4, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 68,25 are, reddito agrario: 8,81 € reddito dominicale: 24,67 € (v. allegato n. 6).

**Destinazione urbanistica:**

Il terreno oggetto del presente procedimento ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Leni in zona omogenea "F2" Art. 43 N.T.A.- *Parco territoriale attrezzato per lo sport ed il tempo libero localizzato in area compresa fra il centro di Leni e la frazione di Val di Chiesa previsto per la localizzazione di attrezzature sociali, culturali, ricreative e sportive, anche a carattere spettacolare. E' previsto come strumento di attuazione il Piano Particolareggiato esteso all'intera area. E' ammessa la stipula di convenzioni tra l'amministrazione comunale, enti pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e culturali di uso pubblico. Per i servizi ed attrezzature di interesse generale l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia; in mancanza di tale leggi o regolamenti, per le attrezzature non sarà di norma superato l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,50 mc/mq; non più del 30% dell'area potrà essere coperto da edifici; almeno metà dell'area sarà destinata a giardino, parco, o campi da gioco; queste attrezzature saranno accorpate in un insieme unico chiaramente distinto sia dal settore occupato da edifici e parcheggi, sia dalle aree destinate ad assicurare tra corpi diversi di edifici o tra edifici e confini distacchi non inferiori a metri 10 (v. allegato n. 12).*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
i principali centri limitrofi sono: Centro abitato di Leni  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Isole Eolie.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Coltivato a vigneto (Malvasia delle Lipari) da *.....* in qualità di proprietario del bene (v. allegato n. 14)

**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: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva)

Ipoteca giudiziale (iscritta in estensione rispetto all' ipoteca iscritta il 27/05/2009 ai nn. 18769/3582) iscritta il 29/11/2012 ai nn. 30243/2802, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 24/08/2008, rep. 6214, per il montante ipotecario di euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di euro 17.474,13 (diciassettemilaquattrocentosettantaquattro virgola tredici) a favore della società Ke .r.l., con sede in Messina, C.F. 01781980832, e contro

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento Immobiliare trascritto il 18/09/2007 ai nn. 37656/21877 in favore di , nato a Messina il 22/01/1963, e contro

**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:	<b>€0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

, in , nato il 15/02/1952, registrato al Catasto di Miazza il 03/05/1992 al n. 457, trascritto a Messina il 05/03/1992 ai nn. 7828/6738.

**7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**

Descrizione <b>terreno</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Leni, frazione Val di Chiesa, isola di Salina (ME).

Il terreno sommariamente descritto al punto 1.A. ha una forma irregolare di mq 6825,00 ed una orografia in leggero declivio, esso è facilmente raggiungibile dalla strada Provinciale 182 che collega i comuni di Leni e Malfa, è posto ad un' altezza s.l.m. di circa 270 m, ed è circondato da terreni coltivati per lo più a vigneto, dai quali è delimitato con recinzioni metalliche e piantumazione di alberi di mele cotogne. Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 25/10/2013, il terreno risultava coltivato a vigneto con presenza di erbacce tra le viti, mentre nel successivo sopralluogo del 26/02/2014 il vigneto risultava ripulito dalle suddette erbacce (v. allegato n. 22).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	6'825.00	1.00	6'825.00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6'825.00</b>		<b>6'825.00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente, per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento, ha adottato un metodo di stima "sintetico-comparativo", che consente di giungere al probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Per la determinazione del valore di mercato, è necessario considerare l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare ed acquisire i prezzi di vendita di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Fatta questa necessaria premessa, è opportuno sottolineare che il terreno in oggetto ricade, come già detto, in zona "F2" ed allo stato attuale risulta coltivato a vigneto (Malvasia delle Lipari D.O.C.) vedi allegato n. 14.

Alla luce di quanto sopra detto, ed in considerazione della peculiarità del territorio Eoliano, dichiarato patrimonio dell' UNESCO ne consegue che i prezzi degli immobili sulle isole Eolie sono di gran lunga superiori a quelli siti in altri comuni Siciliani vicini pertanto, appare ragionevole stabilire un valore unitario pari ad **€55,00 per metro quadro**. Per cui si avrà :

$$\text{Terreno: } 6.825 \text{ mq} \times 55,00 \text{ €/mq} = \mathbf{375.375,00 \text{ €}}$$

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ispettorato Agrario di Messina, ufficio tecnico di Leni ed osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno</b>	6'825.00	€375'375,00	<b>€375'375,00</b>

**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:

**€56.306,25**

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:

**€319.068,75**

Relazione lotto 004 creata in data 07/05/2014  
Codice documento: E080-13-000130-004

il perito  
Ing. Antonino Midiri