

**Quota di 1/1 di terreni in Fiumedinisi (Me) - fg. n°20 partt. 207 (h.0.18.00)  
Lotto n°005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DELLA VENDITA  
APPARTENENTE AL LOTTO N°5:**

**Premessa**

Il terreno appartenente al quinto lotto si trova nel Comune di Fiumedinisi.  
Di seguito si è identificato il terreno oggetto di vendita :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 del seguente terreno sito in **Fiumedinisi (Messina)** identificato al catasto in visura , come segue :

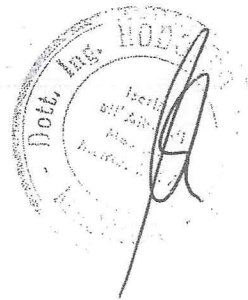
**A A1) foglio di mappa n°20 part 207 , qualità seminativo arbor classe 3, superficie 1800 mq. reddito dominicale euro 3,72; agrario euro 2,32; Intestato in visura a [redacted] nato a [redacted]**

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il terreno di cui alla lettera "A" è in zona impervia in un vallone ed è abbandonato con presenza di vegetazione spontanea. Per accedervi lo scrivente è giunto dapprima al paese di Fiumedinisi quindi ha imboccato una stradella comunale per diversi km , successivamente ha percorso una strada sterrata , lasciato l'auto e attraversato la proprietà dei genitori del sig. [redacted] chiedendone il permesso fino a giungere sui luoghi (vedi foto n°110). Il terreno in un compluvio è pendente e in esso verosimilmente si troverebbe una vena d'acqua usata nel passato dai genitori del [redacted] per alimentare gli altri terreni di proprietà degli stessi. Oggi tale sistema in base alla dichiarazione resa dai [redacted] (genitori) è abbandonato e non in funzione per assenza di manutenzione.

**CONFINI ( si indicano , ove possibile , tre confini)**

La part. 207 del foglio di mappa n° 20 del Comune di Fiumedinisi , confina catastalmente con la part. 206,208 e 462.

**Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento non sono da rilevare difformità. Quindi i dati indicati nel pignoramento corrispondono esattamente a quelli attuali ed identificano il bene, oggetto del presente lotto, in maniera univoca.**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno appartenente al quinto lotto si trova in Fiumedinini - in una zona collinare impervia - vedi estratto di mappa relativo. (allegato n°3).

Caratteristiche zona: zona collinare distante dal paese di Fiumedinini  
Servizi della zona (km): Nella zona vi è stradella sterrata che conduce ad una  
asfaltata per poi dopo diversi km arrivare al paese di  
Fiumedinini. Qui vi sono i servizi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (a km 3 circa) ovvero in paese a Fiumedinini

## 3. STATO DI POSSESSO :

Il terreno si trova al momento del sopralluogo abbandonato, pertanto si ritiene che lo stesso sia libero. Per qualsiasi ulteriore informazione si può contattare il custode avv. Greco.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

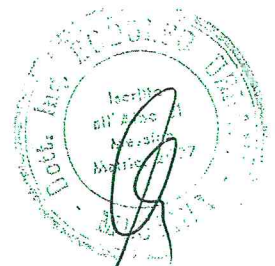
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *nessuna*

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

Dagli atti di causa (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano datata 03/05/2013 ) risulta:

#### 4.2.1. Iscrizioni: uno;

Iscrizione nn.28342/2654 del 09/11/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa soc. coop.p.a. con sede in Ragusa (domicilio c/o Avv. Tommaso Magaudo via Nino Bixio n°89 Messina) contro società [redacted] con sede in [redacted] nato [redacted]; capitale E.897405,07 ipoteca E.1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la socie [redacted] sattamente : un terreno in Fiumedinini (Me) di are 18.00 in catasto fg.20 part. 207.





**4.2.2. Pignoramenti: uno ;**

Trascrizione nn.6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domicilio c/o Avv. Tommaso Magaudda via Nino Bixio n°89 Messina) contro società [REDACTED] nato a

[REDACTED] sui seguenti beni , tra l'altro :

- un terreno in Fiumedinisi (Me) di are 18.00 in catasto fg.20 part. 207.

**4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

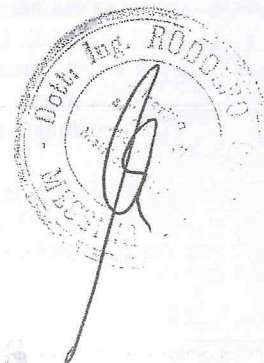
**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Nel terreno in questione non vi sono unità immobiliari .

**4.3.2. Conformità catastale:**

Non vi sono difformità



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

**Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:** Trattandosi di un terreno non vi sono spese ordinarie annue di gestione immobili;

**Spese straordinarie di gestione immobile :** Trattandosi di terreno non vi sono spese straordinarie annue di gestione immobili;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
Nessuna spesa condominiale, trattandosi di un terreno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :**

Al signor [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] immobile era così pervenuto:

**Trascrizione** [REDACTED] [REDACTED] scente da atto di vendita [REDACTED] a favore di

[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] per la piena proprietà ) contro [REDACTED]

[REDACTED] vende per soggetto :

un terreno in Fiumedinisi (Me) di are 18.00 in catasto fg. 20part. 207.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nei terreni in questione non vi sono unità immobiliari .

**Quota di 1/1 di terreni in Fiumedinisi (Me) - fg. n°20 partt. 207 (h.0.18.00)  
Lotto n°005**

**Premessa**

Il terreno appartenente al quinto lotto si trova nel Comune di Fiumedinisi.  
Di seguito si è identificato il terreno oggetto di vendita :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 del seguente terreno sito in **Fiumedinisi (Messina)** identificato al catasto in visura , come segue :

**A A1) foglio di mappa n°20 part 207** , qualità seminativo arbor classe 3, **superficie 1800 mq.** reddito dominicale euro 3,72; agrario euro 2,32; Intestato in visura a [REDACTED]

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il terreno di cui alla lettera "A" è in zona impervia in un vallone ed è abbandonato con presenza di vegetazione spontanea. Per accedervi lo scrivente è giunto dapprima al paese di Fiumedinisi quindi ha imboccato una stradella comunale per diversi km , successivamente ha percorso una strada sterrata , lasciato l'auto e attraversato la proprietà dei genitori del sig. [REDACTED] chiedendone il permesso fino a giungere sui luoghi (vedi foto n°110). Il terreno in un compluvio è pendente e in esso verosimilmente si troverebbe una vena d'acqua usata nel passato dai genitori del [REDACTED] per alimentare gli altri terreni di proprietà degli stessi. Oggi tale sistema in base alla dichiarazione resa dai [REDACTED] (genitori) è abbandonato e non in funzione per assenza di manutenzione.

**Destinazione urbanistica :** In base al certificato di destinazione urbanistica (prot.1972 del 11/04/2013) il terreno in questione:

- part. 207 del fg. 20 del Comune di Fiumedinisi ricade in zona E (agricola);





Di seguito viene riportata la superficie catastale del terreno. Quindi successivamente sarà determinato il valore del terreno in questione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compreso ogni ed eventuale .

Identificazione del bene (lotto n°5) in Fium.	Parametro	Valore reale/potenziale
foglio di mappa n°20 part 207	Sup. catastale	1800 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°5 :

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del terreno appartenente al lotto n°5 si è preso in esame il metodo basato sulla "Superficie". In particolare il metodo di stima in funzione della superficie si basa sulle caratteristiche del terreno tenuto conto di una campagna di indagini di mercato (presso agenzie immobiliari , informazioni locali) attribuendo infine un prezzo al mq. in funzione proprio delle peculiarità, intrinseche ed estrinseche, del terreno stesso, della sua destinazione urbanistica, della morfologia dello stesso, della vicinanza a strade e autostrade ai servizi ecc.... di ogni e quant'altro utile per stabilire il più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari, informazioni locali

### 8.3. Valutazione del lotto n°5

Come su riferito al fine di valutare il lotto n°5 si è preso in esame il metodo di stima in funzione della superficie basandosi sulle caratteristiche del terreno tenuto conto di una campagna di indagini di mercato (presso agenzie immobiliari , informazioni locali) attribuendo infine un prezzo al mq. in funzione proprio delle peculiarità, intrinseche ed estrinseche, del terreno stesso, della sua destinazione urbanistica, della morfologia, della vicinanza a strade e autostrade ai servizi ecc..., di ogni e quant'altro utile a stabilirne il più probabile valore di mercato.

### VALORE DEL LOTTO N°5 - (Terreno Fiumedinisi )

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche e di quanto riportato al punto 8.3 (a cui per brevità si rimanda) in base alle indagini di mercato il valore mediato più probabile di stima del terreno è risultato pari a :

- euro 0,50 al mq. per il terreno ricadente nel fg. 20 del Comune di Fiumedinisi part. 207 di 1800 mq.

### VALORE DEL LOTTO n°5

Valore complessivo = (euro 0,50/mq x mq. 1800) = ..... 900,00 euro



#### 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 o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 135,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : nessuna

euro 0,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto : nessuna

euro 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

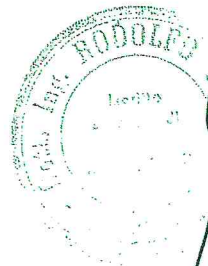
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°5

Valore della quota di 1/1 della particella 207 del foglio di mappa n°20 del Comune di Fiumedinisi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

euro 765,00





1 Particella: 207

E-34700





**Dati della richiesta**  
 Comune di FUMEDINISI ( Codice: D622)  
 Provincia di MESSINA  
 Foglio: 20 Particella: 207

**Catasto Terreni**  
 (1) Proprietà per 1000/1000

**INTESTATO**  
 1 [REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA**

**Situazione dell'Immobile dal 03/01/1981**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/01/1981 n. 7185 in atti dal 18/03/1987
	Foglio	Particella	Sub		Perz	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	20	207		-	18 00		Euro 3,72 L. 7.200	Euro 2,32 L. 4.500		
Notifica [REDACTED] 1 Atti passaggi intermedi non esistenti Riserve [REDACTED]										

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito			Impianto meccanografico del 10/08/1971
	Foglio	Particella	Sub		Perz	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	20	207		-	18 00		L. 7.200	L. 4.500		
Notifica [REDACTED] Partita 1153										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 03/01/1981**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/01/1981 Voltura [REDACTED] n atti dal 18/03/1987 Repertorio n [REDACTED] ante [REDACTED] de: MESSINA Registrazione: UR Sede: [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
	DATI DERIVANTI DA	MESSINA [REDACTED]	[REDACTED]	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1						Comproprietario fino al 03/01/1981	
2						Comproprietario fino al 03/01/1981	
3						Comproprietario fino al 03/01/1981	
4						Comproprietario fino al 03/01/1981	
5						Comproprietario fino al 03/01/1981	
DATI DENUNCIANTI		Impianto meccanografico del 10/08/1971					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Esecuzione Forzata N.73/2013  
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni  
contro

Foto n° 110  
Vista dei Terreni in Fiumedinisi - zona part. 207



Stampa circolare con firma manoscritta.

Giudice dott. Madia  
Perito Ing. Rodolfo Urbani  
Esecuzione Forzata n°73/2013