

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. 000322/12

**Giudice Dr. Antonino Orifici**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Agronomo Gianluca Mazzaglia*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 272*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 237*  
*C.F. AIZZGLC64D21F158F- P.Iva 01719220930*

*con studio in Messina (Messina) via Caio Domenico Gallo, 2*  
*telefono: 09044851*  
*cellulare: 3477640020*  
*fax: 09044851*  
*email: gtmazzaglia@libero.it*

---

**Beni in Messina frazione Orto Liuzzo (Messina)**

**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .  
Composto da quattro vani più servizi; è dotata di balcone; posto al piano terra rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 98,88  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]  
foglio 63 mappale 810 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5, posto al piano 1, rendita: € 232,41.  
Coerenze: confina con mappali 814 e 740

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente (primo) lotto oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Messina nei pressi del torrente Gallo, al confine con il comune di Villafranca Tirreña.

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in località Orto Liuzzo - Pontegallo del comune di Messina, abitato e in buono stato di conservazione. Esso si riferisce alla particella 810 sub 2 del foglio 63 del Comune di Messina. Il bene è ubicato in via Nazionale n. 50, in posizione periferica al centro urbano in quanto prossimo allo svincolo autostradale di Villafranca Tirrena ed al confine con quest'ultimo Comune. L'accesso avviene regolarmente attraverso la pubblica via.

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo da calcio (insufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Villafranca Tirrena.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] qualità di proprietario del bene  
L'immobile è occupato dalla proprietaria e dai suoi famigliari.

**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:**

Servitù: Metanodotto coattivo derivante da scrittura privata a favore di [redacted] contro [redacted] firma di Notaio Contartese Pasquale in data 07/04/2011 ai nn. 172833/34700 - La servitù ha oggetto lo scavo e l'interramento ad una profondità di circa m 1,00 di una tubazione trasportante idrocarburi nonchè dei cavi accessori per reti tecnologiche, l'installazione di apparecchi di sfato e cartelli segnalatori, nonchè eventuali opere sussidiarie. E' fatto l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere sul fondo a distanza inferiore a m 20,00 dall'asse della tubazione, nonchè di mantenere la superficie asservita a terreno agrario..

Riferito limitatamente a: Comune di Messina terreno fg. 65 part. 703

Usufrutto a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in atto registrato a Conservatoria Registri Immobiliari di Messina in data 22/10/1964 ai nn. 6811 libro 2° vol. 807 - Rinuncia all'usufrutto uxorio su indennità di espropriazione.

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO SICILIA S.P.A.**, contro [REDACTED] in atto iscritto a Tribunale di Messina in data 05/05/2011 ai nn. 1565

importo capitale: € 19.969,48

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Tribunale di Messina in data 25/01/2011 ai nn. 86/2011

importo capitale: € 188.775,10

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP. (GIÀ BANCA POPOLARE DI LODI)**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Tribunale di Messina in data 19/01/2012 ai nn. 1612/2011

importo capitale: € 178.213,50

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo pignoramento immobili a favore [REDACTED] [REDACTED] atto registrato a Tribunale di Messina in data 14/02/2012 ai nn. 392 - Il pignoramento è riferito all'intero lotto costituito da una particella iscritta al Catasto Fabbricati e cinque particelle inserite al Catasto Terreni..

Pignoramento derivante da atto esecutivo pignoramento immobili a favore [REDACTED] [REDACTED] atto registrato a Tribunale di Messina in data 08/08/2012 ai nn. 1827 - trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 25/10/2012 ai nn. 27163 R.G. e 21648 R.P. - Il pignoramento è riferito all'intero lotto costituito da una particella iscritta al Catasto Fabbricati e cinque particelle inserite al Catasto Terreni..

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:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 19/07/2007 ai nn. 10791/1993

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Conservatoria Registri Immobiliari di Messina in data 10/07/1963 ai nn. 12419 e 10783

Riferito limitatamente a: Comune di Messina terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 65 part. 894, fg. 81 part. 233.

#### 6.2 Precedenti proprietari

proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2013 in forza di

atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3343

Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 193; fg. fg. 65 part. 703

proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2013 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3342

Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 199

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 4626 per lavori di appartamento destinato ad uso abitativo sito in un fabbricato a tre elevazioni f.t. ubicato in via Nazionale, 50 Vill. Orto Liuzzo - Messina intestata

essione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 26/05/1986 n. prot. 4626. La pratica non è ancora stata rilasciata. La richiesta di condono edilizio si riferisce esclusivamente all'appartamento posto al primo piano, di proprietà di

Riferito limitatamente a: fabbricato di cui al foglio 63 part. 810 sub 2

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .

Composto da quattro vani più servizi; è dotata di balcone. Posto al piano terra rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 98,88

Identificato al catasto fabbricati: intestata a mappale 810 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 232,41.

Coerenze: confina con mappali 814 e 740

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 50 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona parte in zona E1, parte in Fascia di rispetto autostradale

Norme tecniche ed indici: La suddetta particella ricade totalmente all'interno della ZPS codice sito ITA 030042.

art. 49 zona E1 "verde agricolo"

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo ed edifici per le attività agrituristiche.

Il PRG si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: 0,03 mc/mq; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo: 1/100; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche: m 7,50 con 2 piani fuori terra; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo: m 4,00 con 1 piano fuori terra; distanze: come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme.

art. 63 zone "11" e "12" fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale

Comprendono le aree destinate alla protezione delle autostrade e dei cimiteri. Tale aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
appartamento per civile abitazione	Sup. reale lorda	98,88	1,00	98,88
	Sup. reale lorda	98,88		98,88

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Sfruttare verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia

I criteri applicati alla presente valutazione fanno riferimento ai canoni del metodo sintetico-comparativo, prendendo ad esame valori di compravendita di beni simili esistenti in zona prossima e con analoghe caratteristiche. In particolare per il più probabile valore di mercato di appartamenti per civile abitazione si è tenuto conto di: ubicazione, strumento urbanistico vigente, facilità di accesso e di collegamento, stato di conservazione dei fabbricati, materiali di costruzione utilizzati, vetustà, grado di rifinitura, andamento attuale del mercato immobiliare. La stima è riferita al metro quadrato di superficie.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Villafranca Tirrena, Consulenti tecnici d'ufficio.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento per civile abitazione	98,88	€ 1.300,00	€ 128.544,00
- Valore corpo:			€ 128.544,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 128.544,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 128.544,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	98,88	€ 128.544,00	€ 128.544,00

## 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:

€ 19.281,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

spese per la registrazione della Concessione Edilizia in sanatoria pari ad € 292 per versamento con modello F23, € 250 per versamento su c/c e n. 2 marche da bollo da € 16,00

€ 574,00

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:

€ 108.688,40

**Beni in Messina frazione Orto Liuzzo - Pontegallo (Messina)**  
**Lotto 002**

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

**B.** Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno interno al PPE di Ortoliuzzo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada Pontegallo .  
 Superficie complessiva di circa mq 19.150,00.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 50002 intestata a [redacted]  
 63 mappale 193 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale mq 7090, - reddito agrario: € 170,27, - reddito domenicale: € 173,93.  
 Coerenze: confina con strada vicinale Scoglio, mappali 195, 199, 192
- terreni: partita 50002 intestata a [redacted]  
 63 mappale 199 superficie catastale 12060.  
 Coerenze: confina con mappali 192, 193, 195, 172, 171, 1116, 1115, 1111, 1134, 500, 497, 499 e torrente Gallo  
 Note: porz. AA qualità ULIVETO classe 2 sup. mq 2700 R.D. € 13,25 R.A. € 12,55  
 porz. AB qualità AGRUMETO classe 2 sup. mq 3000 R.D. € 151,06 R.A. € 72,05  
 porz. AC qualità ULIVETO classe 2 sup. mq 6360 R.D. € 87,04 R.A. € 24,63

**C.** Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno in zona verde agricolo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada Tindari .  
 Superficie complessiva di circa mq 17.670,00.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 50002 intestata a [redacted]  
 65 mappale 703 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 9930, - reddito agrario: € 46,16, - reddito domenicale: € 48,72.  
 Coerenze: confina con mappali 705, 704, 894 e strada comunale Tindari
- terreni: partita 50002 intestata a [redacted] foglio  
 65 mappale 894 qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale mq 7740, - reddito agrario: € 2,00, - reddito domenicale: € 9,99.  
 Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari

**D.** Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno in zona boschiva sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada S. Nicola.  
 Superficie complessiva di circa mq 22.700,00.

Identificato al catasto terreni: partita 50002 intestata a [redacted]  
 [redacted] 81 mappale 233 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq 22700, - reddito agrario: € 5,86, - reddito domenicale: € 21,10.  
 Coerenze: confina con mappali 735, 736, 257, 256, 253, 254, 251, 249, 247, 242, 237, 232, 210, 208, 209, 207, 108, 111

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente (secondo) lotto oggetto di pignoramento è costituito da n. 3 appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Messina nei pressi del torrente Gallo, al confine con il comune di Villafranca Tirrena.

I terreni sono costituiti da un appezzamento sito in contrada Pontegallo, identificato con il foglio di mappa 63 particelle 193 e 199; da un altro fondo situato in contrada Tindari, allibrato al foglio 65 particelle 703 e 894 e da un ultimo terreno ubicato in contrada S. Nicola inserito al fg. 81 part. 233.

Caratteristiche zona:

periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo da calcio (insufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).  
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Villafranca Tirrena.  
 Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (0,5).

### 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:

Servitù: Metanodotto coattivo derivante da scrittura privata a favore di [redacted] contro [redacted] Notaio Contarrese Pasquale in data 07/04/2011 ai nn. 172833/34700 - La servitù ha oggetto lo scavo e l'interramento ad una profondità di circa m 1,00 di una tubazione trasportante idrocarburi nonchè dei cavi accessori per reti tecnologiche, l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonchè eventuali opere sussidiarie. E' fatto l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere sul fondo a distanza inferiore a m 20,00 dall'asse della tubazione, nonchè di mantenere la superficie asservita a terreno agrario..

Riferito limitatamente a: Comune di Messina terreno fg. 65 part. 703

Usufrutto a favore di [redacted]

[redacted] registrato a Conservatoria Registri Immobiliari di Messina in data 22/10/1964 ai nn. 6811 libro 2° vol. 807 - Rinunzia all'usufrutto uxorio su indennità di espropriazione.

##### 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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO SICILIA S.P.A.**, contro [redacted] in atto iscritto a Tribunale di Messina in data 05/05/2011 ai nn. 1565  
 importo capitale: € 19.969,48

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro [redacted] con atto iscritto a Tribunale di Messina in data 25/01/2011 ai nn. 86/2011  
 importo capitale: € 188.775,10

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP. (GIÀ BANCA POPOLARE DI LODI)**, contro [redacted] con atto iscritto a Tribunale di Messina in data 19/01/2012 ai nn. 1612/2011  
 importo capitale: € 178.213,50

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2; terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 81 part. 233.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Antonino Orlicci  
 Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia

Pignoramento derivante da atto esecutivo pignoramento immobili a favore di [redacted] con atto registrato a Tribunale di Messina in data 14/02/2012 ai nn. 392 - Il pignoramento è riferito all'intero lotto costituito da una particella iscritta al Catasto Fabbricati e cinque particelle inserite al Catasto Terreni.

Pignoramento derivante da atto esecutivo pignoramento immobili a favore di [redacted] con atto registrato a Tribunale di Messina in data 08/08/2012 ai nn. 1827 trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 25/10/2012 ai nn. 27163 R.G. e 21648 R.P. - Il pignoramento è riferito all'intero lotto costituito da una particella iscritta al Catasto Fabbricati e cinque particelle inserite al Catasto Terreni.

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:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 19/07/2007 ai nn. 10791/1993

Riferito limitatamente a: Comune di Messina fabbricato fg. 63 part. 810 sub 2

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Conservatoria Registri Immobiliari di Messina in data 10/07/1963 ai nn. 12419 e 10783

Riferito limitatamente a: Comune di Messina terreni fg. 63 part. 193, fg. 63 part. 199; fg. 65 part. 703; fg. 65 part. 894, fg. 81 part. 233.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2013 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3343

Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 193; fg. fg. 65 part. 703

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2013 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3342

Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 199

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione terreno interno al PPE di Ortoliuzzo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno interno al PPE di Ortoliuzzo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada Pontegallo.

Superficie complessiva di circa mq 19.150,00.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 50002 intestata a [redacted] mappale 193 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale mq 7090, - reddito agrario: € 170,27, - reddito domenicale: € 173,93.  
Coerenze: confina con strada vicinale Scoglio, mappali 195, 199, 102 [redacted]
- terreni: partita 50002 intestata a [redacted] mappale 199 superficie catastale 12060.  
Coerenze: confina con mappali 192, 193, 195, 172, 171, 1116, 1115, 1111, 1134, 500, 497, 499 e torrente Gallo  
Note: porz. AA qualità ULIVETO classe 2 sup. mq 2700 R.D. € 13,25 R.A. € 12,55  
porz. AB qualità AGRUMETO classe 2 sup. mq 3000 R.D. € 151,06 R.A. € 72,05  
porz. AC qualità ULIVETO classe 2 sup. mq 6360 R.D. € 87,04 R.A. € 24,63

Il terreno ha una forma pressoché rettangolare, una orografia pianeggiante  
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno di medio impasto tendenzialmente argilloso  
Le sistemazioni agrarie presenti sono agrumeto frammisto ad olivi e piante da frutto; in parte ad orto irriguo

I sistemi irrigui presenti sono pozzo con trivella e sistema di irrigazione a baffo (agrumeto) o ad ala gocciolante (orto)

Le colture in atto sono: erbacee: ortaggi, arboree: agrumeto con olivi e fruttiferi.

Il fondo confina con il torrente Gallo, la strada vicinale Scoglio (attraverso un muro) e terreni altra ditta; al suo interno esistono delle stradelle poderali. L'immobile non risulta recintato, mancando una chiara apposizione dei confini. Su di esso insistono un pozzo con trivella ed un fabbricato rurale non catastato, adibito a ricovero di animali (suini). La viabilità interna sfocia in un ingresso costituito da un cancello in ferro battuto ubicato presso il fabbricato ora descritto. Dal punto di vista vegeto-produttivo il fondo appare in stato di semi -abbandono, vista anche la recente mancanza di potature alle piante arboree. il sesto di impianto dell'agrumeto è regolare, m 5x5 e la specie prevalente è il limone. Il terreno risulta inerbito. Dal punto di vista urbanistico il terreno è interno al "PPE di Ortoliuzzo".

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

Norme tecniche ed indici: Le suddette particelle ricadono totalmente all'interno della ZPS codice sito ITA 030042.

La particella 193 ricade nel PPE di Ortoliuzzo in zona F1m.

art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

Sono perimetrati nelle planimetrie del PRG.

art. 54 zone F1 Servizi territoriali di progetto

zone F1m

aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica.

La particella 199 ricade in parte nel PPE di Ortoliuzzo in zona F1m e in parte in strada di piano.

art. 65 bis zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, i nodi stradali, le piazze e gli slarghi stradali pubblici.

#### Terreno:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m, attualmente agrumeto	Sup. reale lorda	19.150,00	1,00	19.150,00
	Sup. reale lorda	19.150,00		19.150,00

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia

**Fabbricato rurale (non catastato):**

anno di costruzione: ante 1967

superficie: 40 mq circa

destinazione d'uso: ricovero di animali

La stima del bene viene effettuata a vista; tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato si può assegnare un valore pari ad € 6.000 (a corpo).

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.

**Descrizione terreno in zona verde agricolo di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno in zona verde agricolo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada Tindari.

Superficie complessiva di circa mq 17.670,00.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 50002 intestata a [redacted] mappale 703 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 9930, - reddito agrario: € 46,16, - reddito domenicale: € 48,72.

Coerenze: confina con mappali 705, 704, 894 e strada comunale Tindari

- terreni: partita 50002 intestata a [redacted] mappale 894 qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale mq 7740, - reddito agrario: € 2,00, - reddito domenicale: € 9,99.

Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia terrazzata

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno di medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono cisterna

I sistemi irrigui presenti sono per aspersione

Le colture in atto sono arboree: uliveto.

Il fondo confina con la ferrovia Messina -Palermo, con la strada vicinale Tindari e con terreni altra ditta. Su di esso insiste una cisterna per la raccolta dell'acqua. Il fabbricato di cui alla part. 707, ricadente all'interno del fondo, è escluso dal presente pignoramento. Il terreno risulta terrazzato; esso è stato destinato ad uliveto da olio, ma allo stato attuale il fondo è stato abbandonato dalla coltivazione. Le piante appaiono adulte e ed appartenenti alla varietà Nocellara Messinese. Il terreno ha destinazione urbanistica di "verde agricolo".

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona zona E1 verde agricolo

Norme tecniche ed indici: Le suddette particelle ricadono totalmente all'interno della ZPS codice sito ITA 030042.

art. 49 zona EI "verde agricolo"

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo ed edifici per le attività agrituristiche.

Il PRG si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: 0,03 mc/mq; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo: 1/100; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche: m 7,50 con 2 piani fuori terra; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo: m 4,00 con 1 piano fuori terra; distanze: come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo ad oliveto (abbandonato)	Sup. reale lorda	17.670,00	1,00	17.670,00
	Sup. reale lorda	17.670,00		

#### Descrizione terreno in zona boschiva di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno in zona boschiva sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo contrada S. Nicola.

Superficie complessiva di circa mq 22.700,00.

Identificato al catasto terreni: partita 50002 intestata a

figlio 81 mappale 233 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq 22700, - reddito agrario: € 5,86, - reddito domenicale: € 21,10.

Coerenze: confina con mappali 735, 736, 257, 256, 253, 254, 251, 249, 247, 242, 237, 232, 210, 208, 209, 207, 108, 111

Il terreno ha una forma rettangolare allungata, una orografia acclive

Il fondo si trova in linea d'aria al disotto dell'abitato di Gesso. Attualmente il terreno è incolto ed invaso da una vegetazione di tipo macchia bassa spontanea, caratterizzata dalla presenza dell'ampelodesmo (specie erbacea). Il terreno risulta acclive, ma privo di terrazzamenti. All'interno di esso ricade un traliccio. Il terreno ricade urbanisticamente in "zona boschiva".

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona zona I3 boschi

Norme tecniche ed indici: La suddetta particella ricade totalmente all'interno della ZPS codice sito ITA 030042.

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello studio agricolo forestale del territorio comunale di cui alla L.R. n. 15/91.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno incolto in zona boschiva	Sup. reale lorda	22.700,00	1,00	22.700,00
	Sup. reale lorda	22.700,00		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

I criteri applicati alla presente valutazione fanno riferimento ai canoni del metodo sintetico-comparativo, prendendo ad esame valori di compravendita di beni simili esistenti in zona prossima e con analoghe caratteristiche. In particolare per il più probabile valore di mercato di appartamenti per civile abitazione si è tenuto conto di: ubicazione, strumento urbanistico vigente, facilità di accesso e di collegamento, stato di conservazione dei fabbricati, materiali di costruzione utilizzati, vetustà, grado di rifinitura, andamento attuale del mercato immobiliare. La stima è riferita al metro quadrato di superficie.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Villafranca Tirrena, Consulenti tecnici d'ufficio.

## 8.3. Valutazione corpi

### B.1 Terreno interno al PPE di Ortoliuzzo

*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
terreno interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m, attualmente agrumeto	19.150,00	€ 10,00	€ 191.500,00
- Valore corpo:			€ 191.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 191.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 47.875,00

### B.2 Fabbricato rurale interno al PPE di Ortoliuzzo

*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
fabbricato rurale non catastato interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m, attualmente destinato al ricovero di animali	40,00	a corpo	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€ 6.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.500,00

### C. Terreno in zona verde 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
terreno agricolo ad oliveto (abbandonato)	17.670,00	€ 1,00	€ 17.670,00
- Valore corpo:			€ 17.670,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 17.670,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.417,50

### D. Terreno in zona boschiva

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno incolto in zona boschiva	22.700,00	€ 0,30	€ 6.810,00
- Valore corpo:			€ 6.810,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.810,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.702,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B.1	terreno interno al PPE di Ortoliuzzo	19.150,00	€ 191.500,00	€ 47.875,00
B.2	fabbr. rur. interno al PPE di Ortoliuzzo	40,00	€ 6.000,00	€ 1.500,00
C	terreno in zona verde agricolo	17.670,00	€ 17.670,00	€ 4.417,50
D	terreno in zona boschiva	22.700,00	€ 6.810,00	€ 1.702,50
			€ 215.980,00	€ 55.495,00

**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:

€ 8.324,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: spese per la pratica di accatastamento compreso il rilievo topografico del fabbricato e il compenso del tecnico

€ 1.300,00

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:

€ 45.870,75

Il Perito

Dott. Agronomo Gianluca Mazzaglia

*Gianluca Mazzaglia*

Depositato in Cancelleria  
 oggi 19.3.14  
 Il Funzionario Giudiziario  
 Maria Bettino

Allegato 1  
Documentazione fotografica

n. 1



Fg. 63, partt. 193, 199

n. 2



Fg. 63, partt. 193, 199

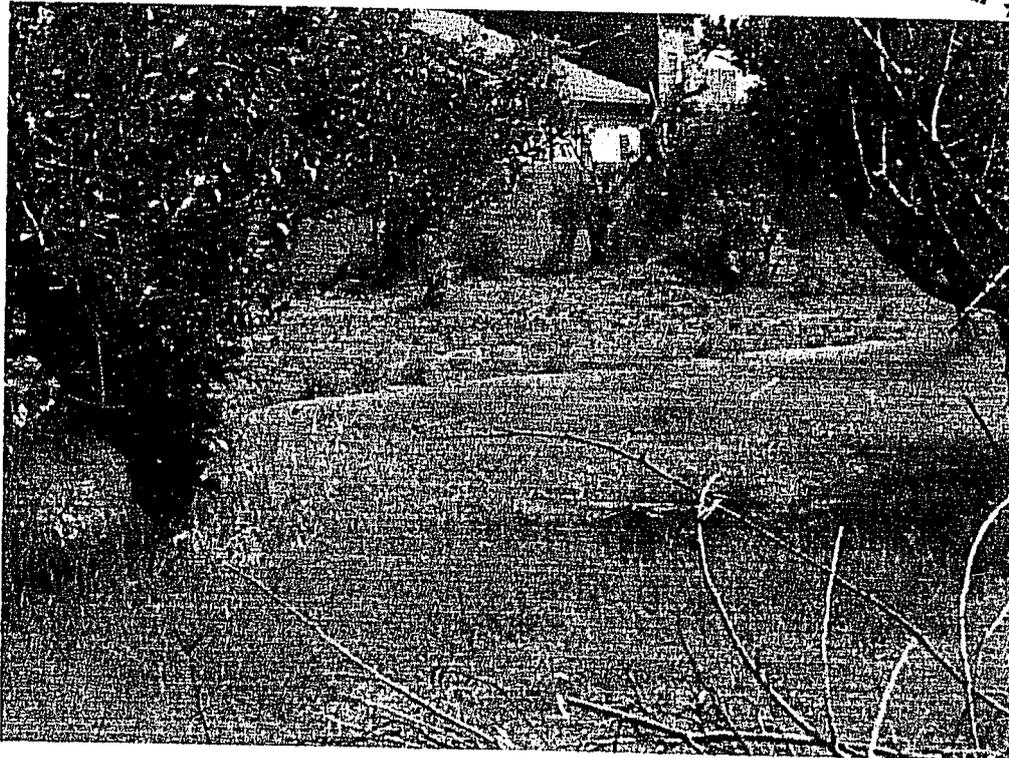


n. 3



Fg. 63, partt. 193, 199

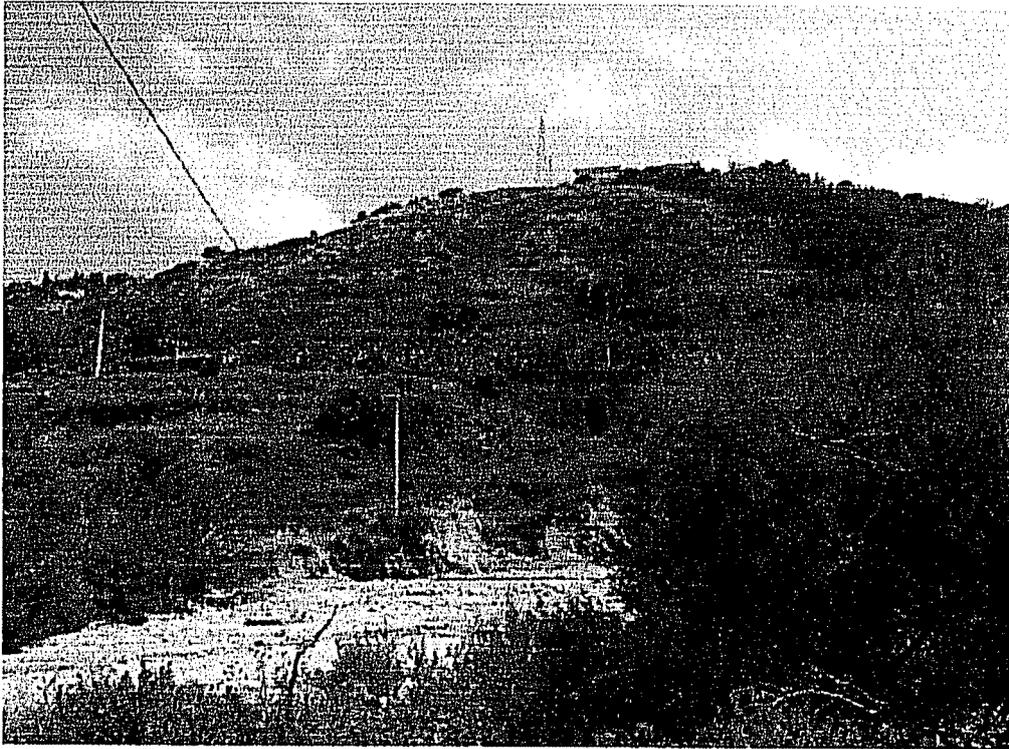
n. 4



Fg. 63, partt. 193, 199



n. 5



Fg. 81, part. 233

n. 6



Fg. 81, part. 233

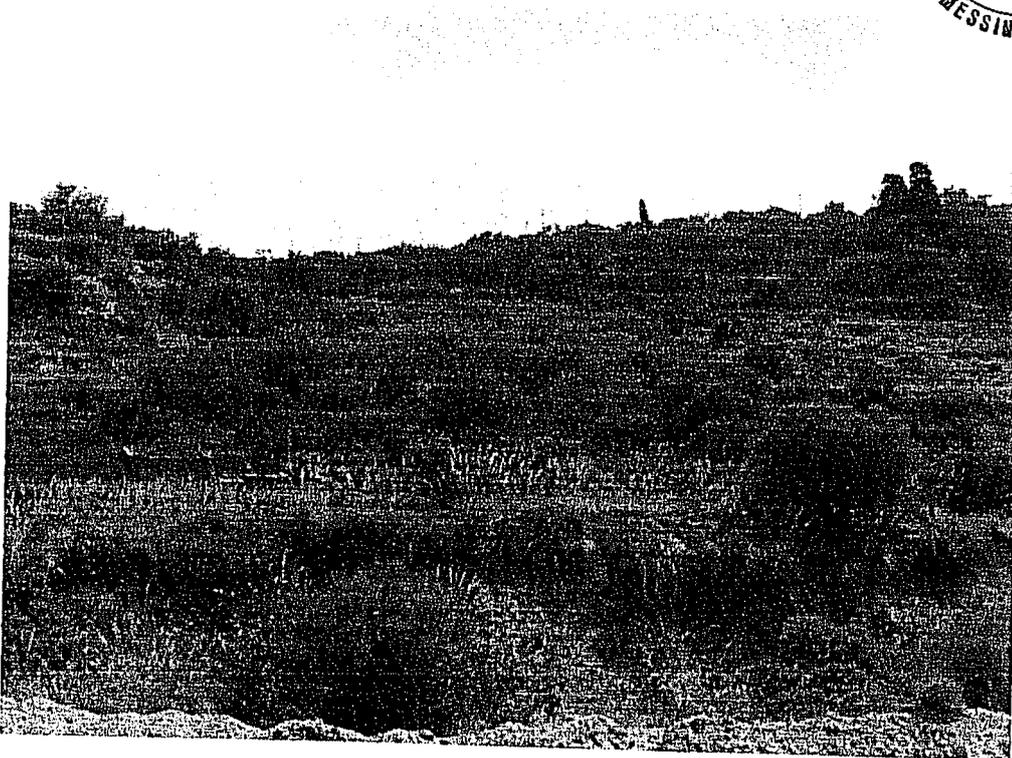


n. 7



Fg. 65, partt. 703, 894

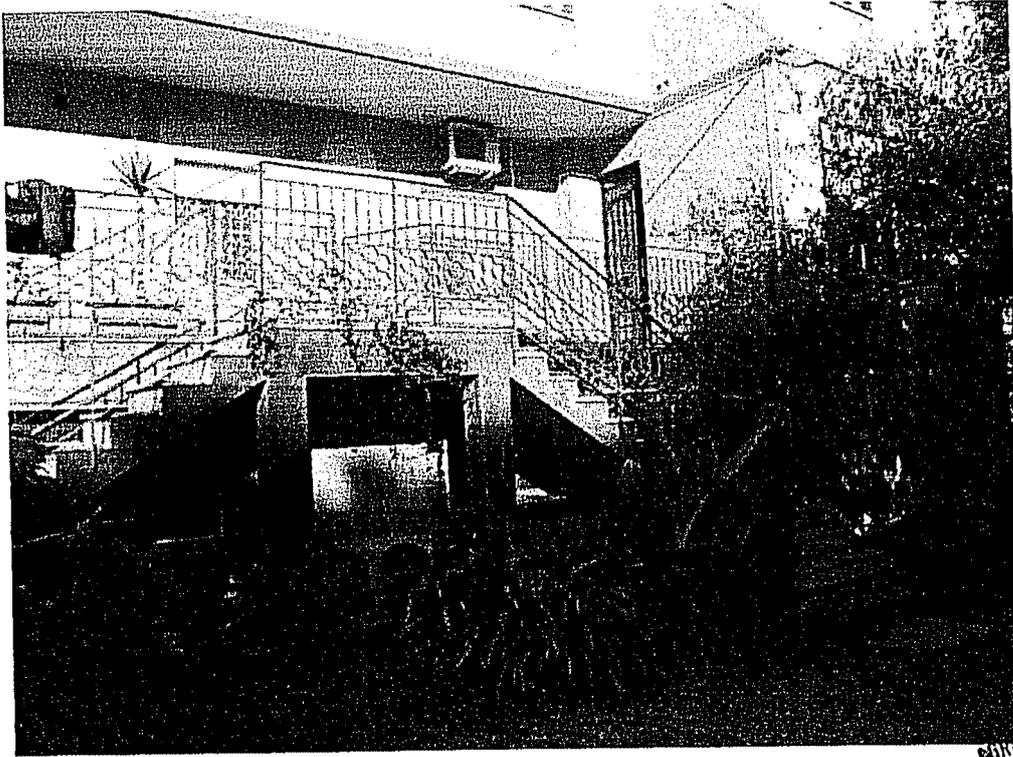
n. 8



Fg. 65, partt. 703, 894

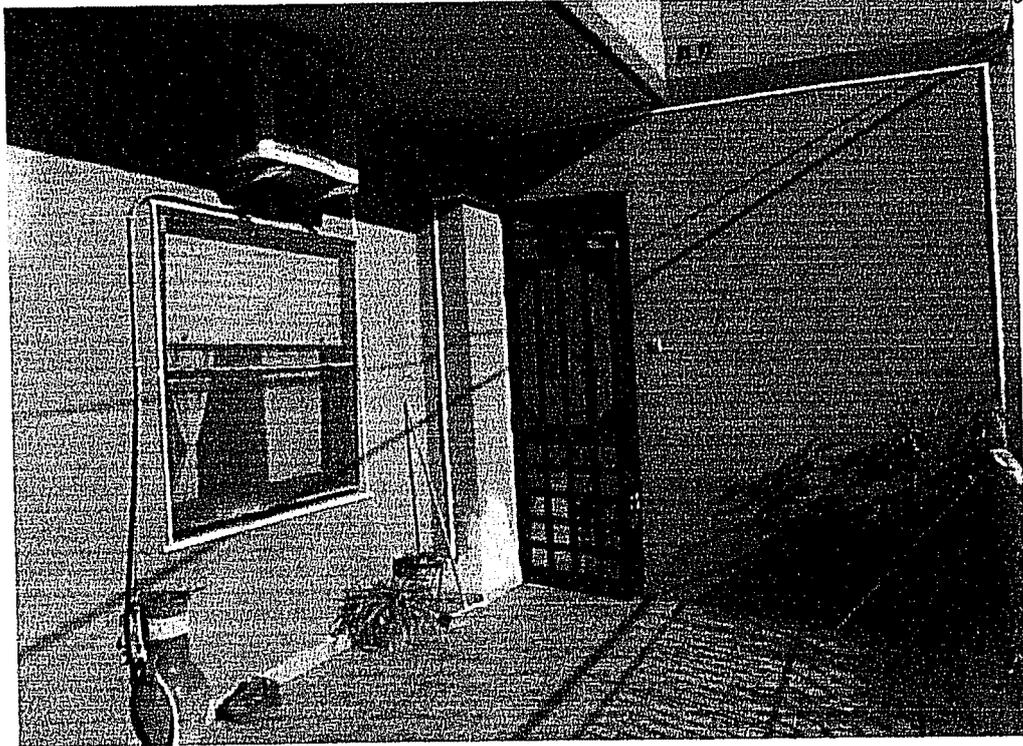


n. 9



Fg. 63, part. 810 sub 2

n. 10



Fg. 63, part. 810 sub 2

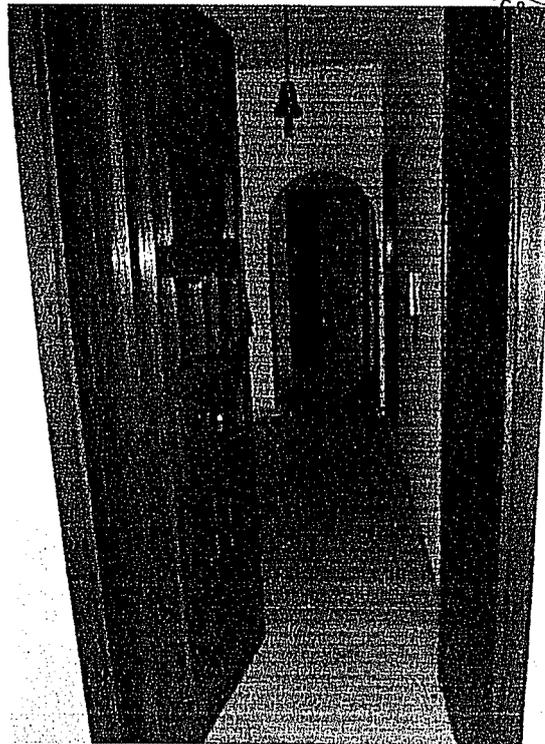


n. 11



Fg. 63, part. 810 sub 2

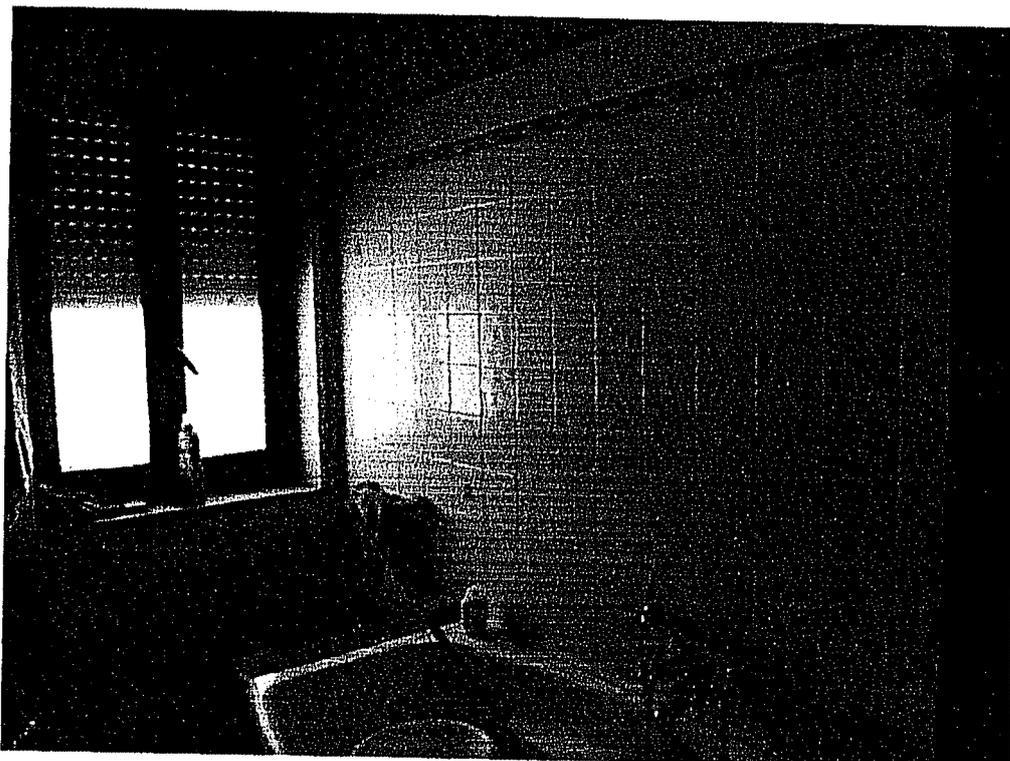
n. 12



Fg. 63, part. 810 sub 2

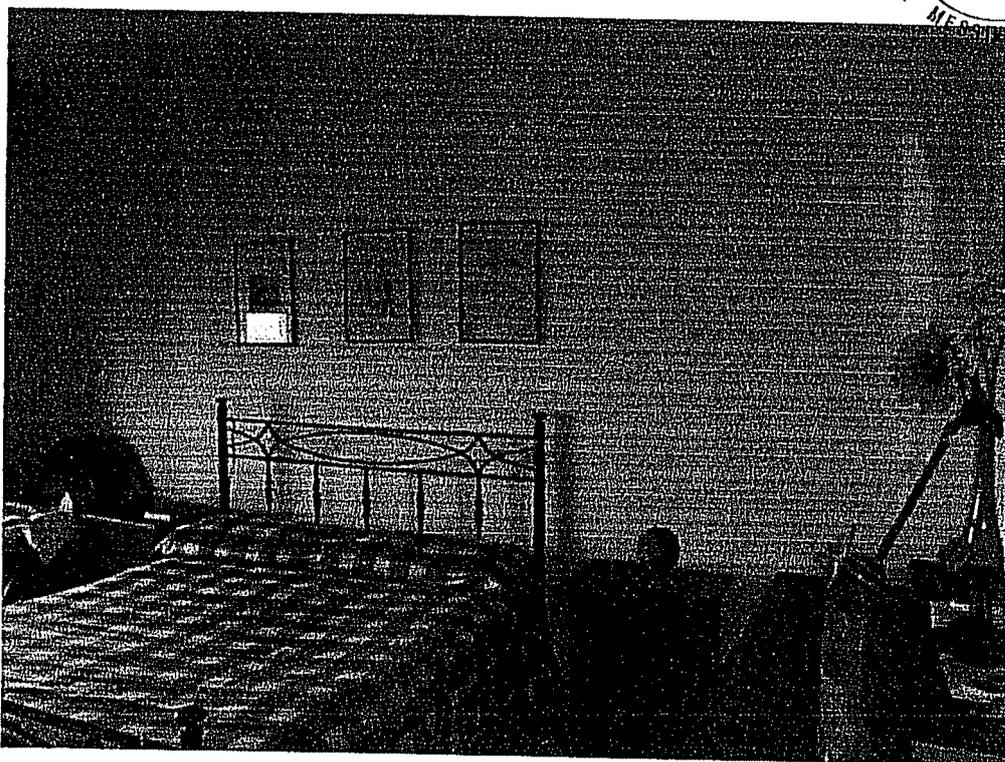


n. 13



Fg. 63, part. 810 sub 2

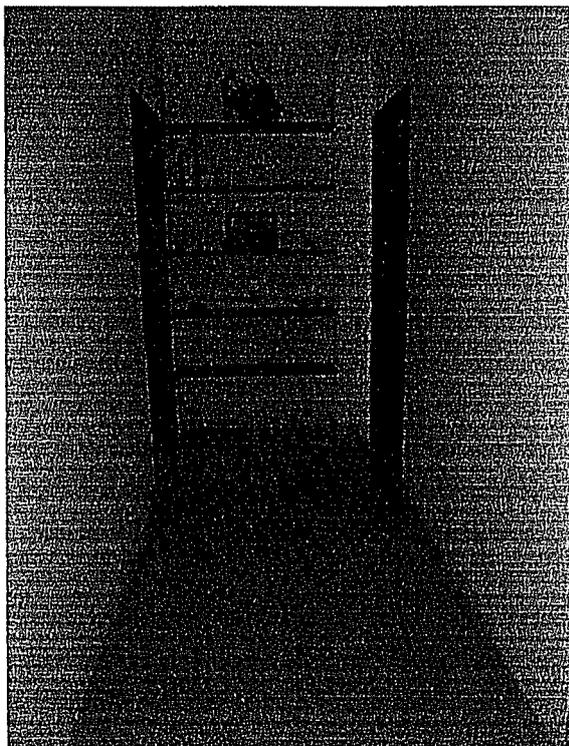
n. 14



Fg. 63, part. 810 sub 2



n. 15



Fg. 63, part. 810 sub 2

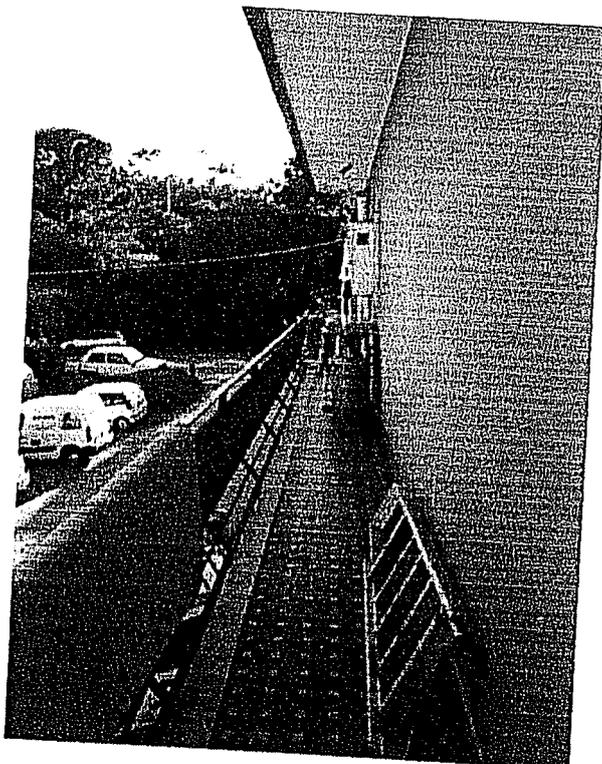


n. 16



Fg. 63, part. 810 sub 2

n. 17



Fg. 63, part. 810 sub 2

n. 18



Fg. 63, part. 810 sub 2

