
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. MZZGLC64D21F158F- P.Iva 01719220830

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



Beni in Messina (Messina)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Relazione lotto 002 creata in data 03/11/2017
Codice documento: E080-12-000322-002

In merito all'identificazione dei lotti e dei beni, lo scrivente ha mantenuto lo stesso ordine di cui alla precedente relazione peritale.

Gli immobili riportati nel presente lotto, identificato con il numero 2 ed oggetto di pignoramento, sono i medesimi beni oggetto della domanda giudiziale di divisione del 18/07/2017 n° repertorio 317/2017.

In detta domanda i beni sono così individuati: immobile n. 1 (corrispondente al n° 2 dell'atto di pignoramento) terreno foglio 63 particella 199, immobile n. 2 (corrispondente al n° 3 dell'atto di pignoramento) terreno foglio 63 particella 193, immobile n. 3 (corrispondente al n° 4 dell'atto di pignoramento) terreno foglio 81 particella 233, immobile n. 4 (corrispondente al n° 5 dell'atto di pignoramento) terreno foglio 65 particella 894, immobile n. 5 (corrispondente al n° 6 dell'atto di pignoramento) terreno foglio 65 particella 703.

Per i beni sopra indicati la domanda di divisione prevede -per [redacted] una quota di 1/4; viceversa nelle visure catastali la quota di proprietà attribuita a [redacted] risulta essere di 3/12.

Tenuto conto delle risultanze delle recenti ispezioni ipotecarie, lo scrivente -nella valorizzazione dei beni- ha fatto riferimento alla quota di 1/4.

Si tenga presente che, matematicamente, la quota di [redacted] risulta comunque pari a 1/4 (= 3/12).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno interno al PPE di Ortoliuzzo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .
Superficie complessiva di circa mq **18.920,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1268 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 4758, - reddito agrario: 114,26, - reddito domenicale: 116,72.
Coerenze: confina con torrente Gallo, mappale 192, strada vicinale Scoglio, mappali 1269, 1278, 1280, 499.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1269 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 3831, - reddito agrario: 92,00, - reddito domenicale: 93,98.
Coerenze: confina con mappale 1268, strada vicinale Scoglio, mappali 1270, 1278, 1268.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.



- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1270 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 4753, - reddito agrario: 114,14, - reddito domenicale: 116,60.
Coerenze: confina con mappale 1269, strada vicinale Scoglio, mappali 1272, 1271, 1276, 1278.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted], foglio 63 mappale 1271 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2348, - reddito agrario: 56,39, - reddito domenicale: 57,60.
Coerenze: confina con mappali 1270, 1272, strada vicinale Scoglio, mappali 195, 1276.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- fabbricati: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1272 subalterno 2, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 22 mq, composto da vani 16 mq, posto al piano T, - rendita: 24,79.
Coerenze: mappale 1270, strada vicinale Scoglio, mappale 1271
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- fabbricati: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1272 subalterno 3, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 18 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: 20,14.
Coerenze: mappale 1270, strada vicinale Scoglio, mappale 1271
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1276 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2348, - reddito agrario: 56,39, - reddito domenicale: 118,23.
Coerenze: confina con mappali 1270, 1271, 195, 172, 171, 1288, 1290, 1115, 1279, 1278.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1278 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 300, - reddito agrario: 7,20, - reddito domenicale: 15,11.
Coerenze: confina con mappali 1268, 1269, 1270, 1276, 1279, 1134, 500, 1280, 499.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1279 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 200, - reddito agrario: 4,80, - reddito domenicale: 10,07.
Coerenze: confina con mappali 1280, 1276, 1111, 1134.
Note: catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.



- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63 mappale 1280 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 302, - reddito agrario: 7,25, - reddito domenicale: 15,21.
Coerenze: confina con mappali 499, 1278, 500, 497.
Note: catastalmente [redacted] a risulta proprietaria per 3/12.

C. Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno in zona verde agricolo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .
Superficie complessiva di circa mq **17.670,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 65 mappale 703 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9930, - reddito agrario: 46,16, - reddito domenicale: 48,72.
Coerenze: confina con mappali 705, 704, 894 e strada comunale Tindari
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 65 mappale 894 AA qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 3147, - reddito agrario: 0,81, - reddito domenicale: 4,06.
Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari
- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 65 mappale 894 AB qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 4593, - reddito agrario: 21,35, - reddito domenicale: 22,53.
Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari

D. Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno in zona boschiva sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .
Superficie complessiva di circa mq **22.700,00**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [redacted]

- [redacted]; foglio 81 mappale 233 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 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 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 primo appezzamento sito in contrada Pontegallo, identificato con il foglio di mappa 63 particelle 1268, 1269, 1270, 1271, 1272 (stalla), 1276, 1278, 1279, 1280, derivanti dalla part. 193 e dalla part. 199; da un secondo fondo situato in contrada Tindari, allibrato al foglio 65 particelle 703 e 894 e da un terzo ed 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 Gulletta Lucia 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 Snam Rete Gas S.P.A. contro [redacted] a firma di Notaio [redacted] data 07/04/2011 ai nn. [redacted]. 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]

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

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] con 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 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 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 [REDACTED] in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3343
 Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 193; 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 [REDACTED] in data 22/02/1964 ai nn. 3689 e 3342
 Riferito limitatamente a: Comune di Messina Catasto terreni fg. 63 part. 199



[REDACTED] proprietario dal 02/11/2017 al 02/11/2017 in forza di domanda giudiziale a firma di Tribunale di Messina in data 18/07/2017 ai nn. 317/2017 registrato a Messina - Agenzia delle Entrate in data 02/11/2017 trascritto a Messina - Agenzia delle Entrate in data 05/10/2017 ai nn. reg. generale n. 23666; reg. particolare n. 18345 Gli immobili oggetto del giudizio di divisione sono i medesimi beni pignorati per quota indivisa oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 322/12 R.E.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno interno al PPE di Ortoliuzzo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .

Superficie complessiva di circa mq **18.920,00**.

L'immobile è individuato catastalmente dalle particelle 1268, 1269, 1270, 1271, 1272 (stalla), 1276, 1278, 1279, 1280, derivanti dalla part. ex-193 e dalla part. ex-199.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [REDACTED]
 mappale 1268 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 4758, - reddito agrario: 114,26, - reddito domenicale: 116,72.
 Coerenze: confina con torrente Gallo, mappale 192, strada vicinale Scoglio, mappali 1269, 1278, 1280, 499.
 Note: Catastalmente [REDACTED] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [REDACTED]
 mappale 1269 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 3831, - reddito agrario: 92,00, - reddito domenicale: 93,98.
 Coerenze: confina con mappale 1268, strada vicinale Scoglio, mappali 1270, 1278, 1268.
 Note: Catastalmente [REDACTED] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [REDACTED]
 mappale 1270 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 4753, - reddito agrario: 114,14, - reddito domenicale: 116,60.
 Coerenze: confina con mappale 1269, strada vicinale Scoglio, mappali 1272, 1271, 1276, 1278.
 Note: Catastalmente [REDACTED] risulta proprietaria per 3/12.
- terreni: intestati a [REDACTED]
 mappale 1271 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2348, - reddito agrario: 56,39, - reddito domenicale: 57,60.
 Coerenze: confina con mappali 1270, 1272, strada vicinale Scoglio, mappali 195, 1276.
 Note: Catastalment [REDACTED] risulta proprietaria per 3/12.



- fabbricati: intestati a [redacted]
[redacted]
mappale 1272 subalterno 2, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 22 mq, composto da vani 16 mq, posto al piano T, - rendita: 24,79.
Coerenze: mappale 1270, strada vicinale Scoglio, mappale 1271
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

- fabbricati: [redacted]
[redacted] foglio 63
mappale 1272 subalterno 3, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 18 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: 20,14.
Coerenze: mappale 1270, strada vicinale Scoglio, mappale 1271
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63
mappale 1276 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2348, - reddito agrario: 56,39, - reddito domenicale: 118,23.
Coerenze: confina con mappali 1270, 1271, 195, 172, 171, 1288, 1290, 1115, 1279, 1278.
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63
mappale 1278 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 300, - reddito agrario: 7,20, - reddito domenicale: 15,11.
Coerenze: confina con mappali 1268, 1269, 1270, 1276, 1279, 1134, 500, 1280, 499.
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63
mappale 1279 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 200, - reddito agrario: 4,80, - reddito domenicale: 10,07.
Coerenze: confina con mappali 1280, 1276, 1111, 1134.
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

- terreni: intestati a [redacted]
[redacted] foglio 63
mappale 1280 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 302, - reddito agrario: 7,25, - reddito domenicale: 15,21.
Coerenze: confina con mappali 499, 1278, 500, 497.
Note: Catastalmente [redacted] risulta proprietaria per 3/12.

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, adibito a stalla. 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 ex-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 ex-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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m, attualmente agrumeto	Sup. reale lorda	18.880,00	1,00	18.880,00
Fabbricato rurale catastato, interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	18.920,00		18.920,00

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.

Accessori:

Descrizione terreno in zona verde agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno in zona verde agricolo sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .

Superficie complessiva di circa mq 17.670,00.

Identificato in catasto:



- terreni: intestati a [redacted] foglio 65 mappale 703 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9930, - reddito agrario: 46,16, - reddito domenicale: 48,72.
Coerenze: confina con mappali 705, 704, 894 e strada comunale Tindari
- terreni: intestati a [redacted] foglio 65 mappale 894 AA qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 3147, - reddito agrario: 0,81, - reddito domenicale: 4,06.
Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari
- terreni: intestati a [redacted] foglio 65 mappale 894 AB qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 4593, - reddito agrario: 21,35, - reddito domenicale: 22,53.
Coerenze: confina con mappali 701, 703, 704, 696 (ferrovia) e strada comunale Tindari

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia terrazzato

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 E1 verde agricolo

Norme tecniche ed indici: Le suddette particelle ricadono 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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo ad uliveto abbandonato	Sup. reale lorda	9.930,00	1,00	9.930,00
terreno agricolo a pascolo arborato	Sup. reale lorda	3.147,00	1,00	3.147,00
terreno agricolo ad uliveto	Sup. reale lorda	4.593,00	1,00	4.593,00
	Sup. reale lorda	17.670,00		17.670,00

Accessori:

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia



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

Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno in zona boschiva sito in Messina (Messina) frazione Orto Liuzzo - Pontegallo .

Superficie complessiva di circa mq **22.700,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 81 mappale 233 quarta pascolo, classe 1, superficie catastale 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		22.700,00

Accessori:**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.

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia



8.3. Valutazione corpi**B. 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	18.880,00	€ 10,00	€ 188.800,00
Fabbricato rurale catastato, interno al PPE di Ortoliuzzo in zona F1m	40,00	€ 200,00	€ 8.000,00
- Valore corpo:			€ 196.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 196.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 49.200,00

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	9.930,00	€ 1,00	€ 9.930,00
terreno agricolo a pascolo arborato	3.147,00	€ 0,35	€ 1.101,45
terreno agricolo ad oliveto	4.593,00	€ 2,50	€ 11.482,50
	17.670,00		€ 22.513,95
- Valore corpo:			€ 22.513,95
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 22.513,95
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.628,49

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:

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	terreno e fabbricato interni al ppe di ortoliuzzo	18.920,00	€ 196.800,00	€ 49.200,00
C	terreno in zona verde agricolo	17.670,00	€ 22.513,95	€ 5.628,49
D	terreno in zona boschiva	22.700,00	€ 6.810,00	€ 1.702,50
			€ 226.123,95	€ 54.530,99

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Dott. Gianluca Mazzaglia



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:	€ 8.479,65
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: € 48.051,34

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 4170/2017 R.G.

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

NOTA INTEGRATIVA

*Tecnico incaricato: Dott. Agronomo Gianluca Mazzaglia
iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Messina al N. 272
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 237
C.F. MZZGLC64D21F158F - P.Iva 01719220830
con studio in Messina, via Caio Domenico Gallo n° 2
telefono: 09044851 fax: 09044851
cellulare: 3477640020
email: glmazzaglia@libero.it*



A) PREMESSA

Con ordinanza del 25/07/2019 il G.I. Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano ha conferito allo scrivente dott. agronomo Gianluca Mazzaglia il mandato di *“chiarire quanto esposto dal creditore MPS, ovvero se il lotto di terreno assegnato all'esecutata sia effettivamente autonomo con riferimento alla possibilità di accesso carrabile dalla via pubblica ed alle esigenze dell'irrigazione”*.

In detta ordinanza il Tribunale ha fissato per giorno 30/09/2019 il termine ultimo per il deposito della nota integrativa.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato ed ordinato la documentazione afferente il mandato e, in particolare, le precedenti relazioni di consulenza tecnica, ha effettuato le operazioni di studio al fine di redigere la presente relazione integrativa.

B) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

Nella relazione peritale redatta in data 15/12/2018 ed avente per oggetto il giudizio di divisione, lo scrivente ha assegnato all'esecutata [REDACTED] il seguente immobile:

- terreno agricolo allibrato al Catasto Terreni del Comune di Messina al foglio di mappa 63 particella 1270, con qualità catastale Agrumeto di 2^a classe e superficie di mq 4.753.

Tale cespite confina a nord con “strada vicinale”, ad est con mappali 1272, 1271, 1276, a sud con mappale 1278 e ad ovest con mappale 1269.

Pertanto detto lotto di terreno costituisce l'immobile al quale fare riferimento nella presente relazione.



C) RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

In merito alla possibilità di accesso carrabile del fondo dalla pubblica via, va subito specificato che il terreno, sito in contrada Chiusa frazione Ponte Gallo del comune di Messina, è accessibile da una "strada vicinale" (riportata con tale dizione nella planimetria catastale del foglio 63) carrabile.

Detta strada collega la strada statale 113 con la strada sterrata parallela al torrente Gallo, per come si evince dalla mappa catastale e dagli elaborati grafici allegati.

Il lotto di [REDACTED] è dunque accessibile dalla suddetta via direttamente attraverso un cancello in ferro.

Riguardo alle esigenze di irrigazione dell'agrumeto, può dirsi che nel fondo è presente un impianto di irrigazione "a baffo" (così come individuato nell'elaborato peritale del giudizio N. 322/12 RG), ormai obsoleto; tale impianto è stato comunque alimentato da un pozzo che è ubicato in una particella catastale non oggetto di pignoramento; inoltre, a tutt'oggi, il pozzo risulta in disuso.

Per tale motivo occorre necessariamente pervenire alla conclusione che il lotto in esame, appartenente a [REDACTED] allo stato attuale non è irrigabile.

Questo è quanto sono in grado di esprimere alla S.V. in risposta ai quesiti assegnati.

Messina, 30/09/2019

Il C.T.U.

Dott. Agronomo *Gianluca Mazzaglia*


Documentazione catastale





19-Ott-2017 16:38:6
Prot. n. T94036/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: MESSINA
Foglio: 63

E=40200

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfd1f57ac4414ae - Firmato Da: MAZZAGLIA GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b7f40e20362437

I Particella: 192

N=53600



Elaborati grafici



Elaborato grafico 1

Veduta aerea dell'area in cui ricade la "strada vicinale" e fondo



Google Earth

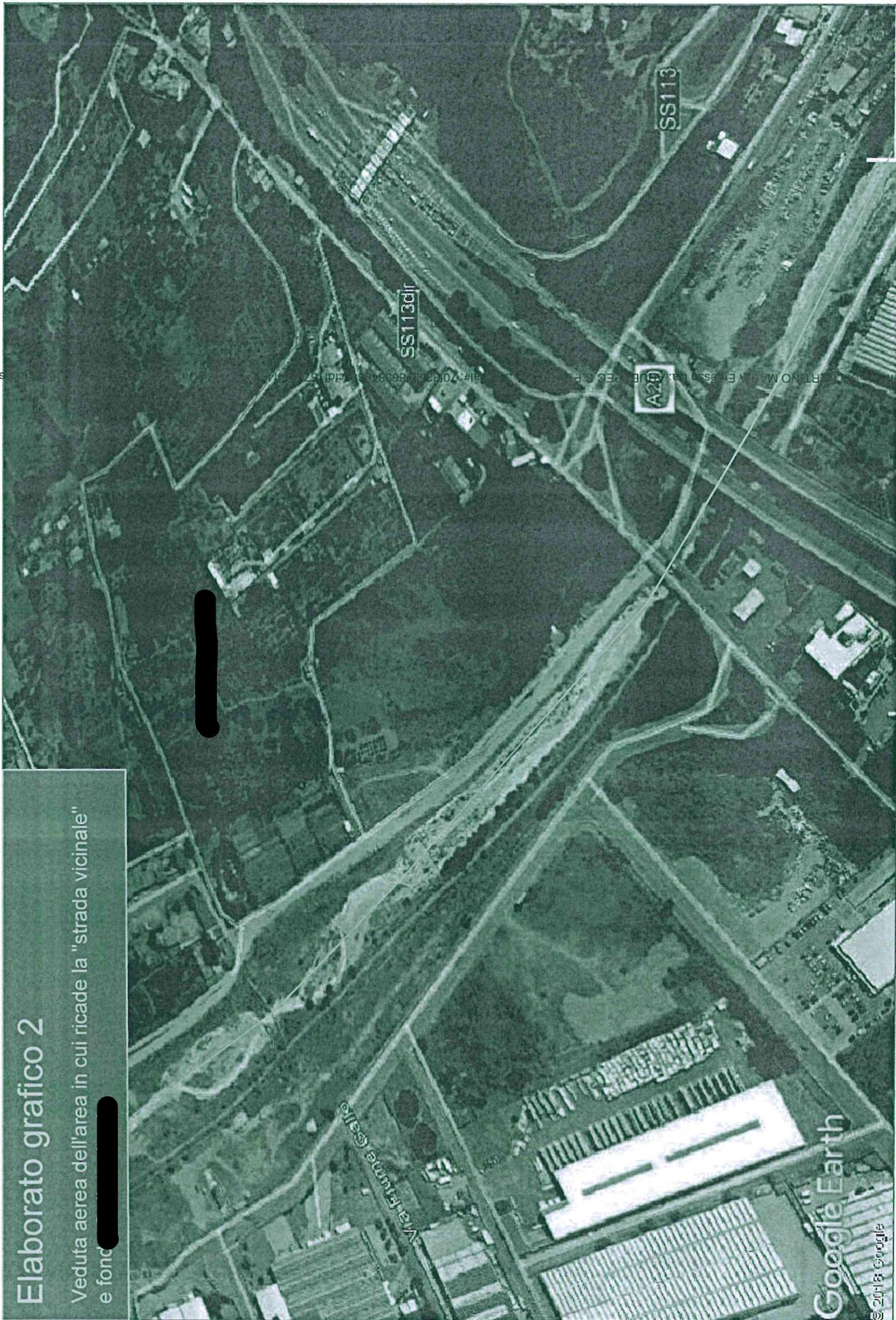
©2018, Google



SO Da: NAMIR

Elaborato grafico 2

Veduta aerea dell'area in cui ricade la "strada vicinale"
e fonc



Elaborato grafico 3

Veduta aerea dell'area in cui ricade la "strada vicinale" e fondi



Legen

Google Earth

© 2016 Google

100 mt

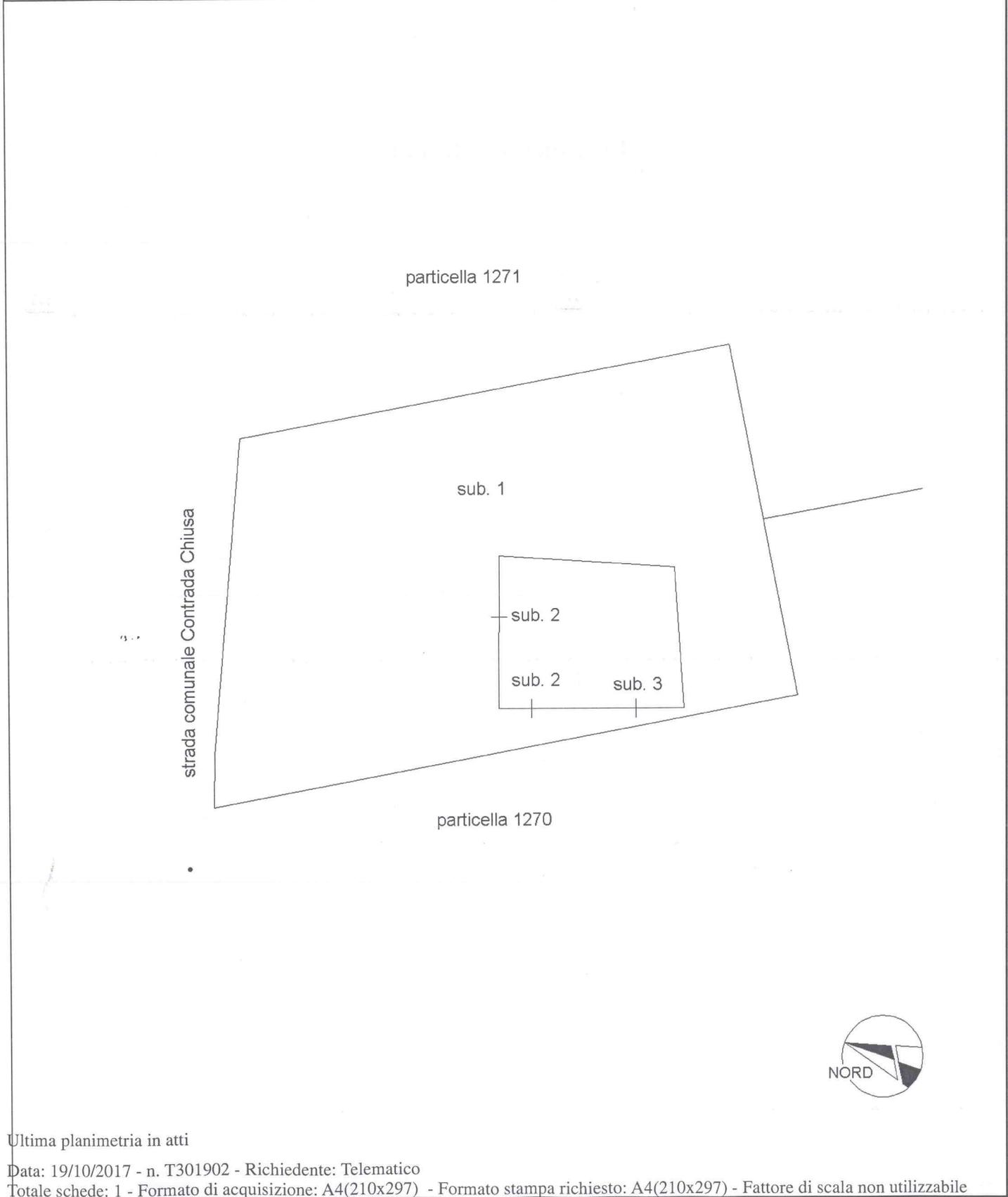


so Da: NAMIR

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ruggeri Natalino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Messina	N. 2477

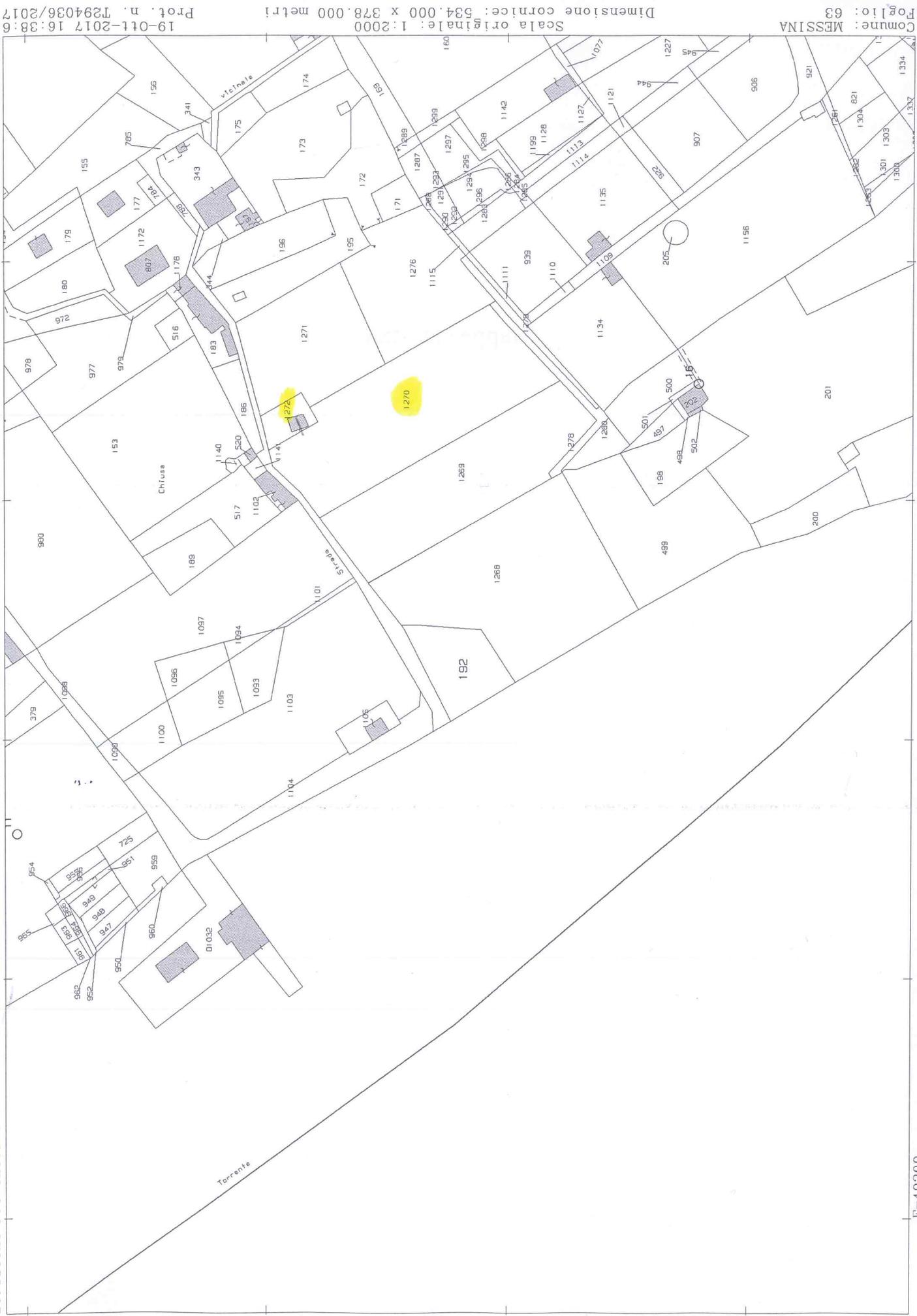
Comune di Messina	Protocollo n. ME0062533 del 02/05/2016
Sezione: Foglio: 63 Particella: 1272	Tipo Mappale n. 48928 del 08/04/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



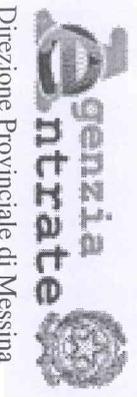
Ultima planimetria in atti

Data: 19/10/2017 - n. T301902 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Comune: MESSINA Foglio: 63
 Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 19-Ott-2017 16:38:6
 Prot. n. T294036/2017



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2017

Data: 19/10/2017 - Ora: 18.15.44
Visura n.: T344024 Pag: 7

Segue

8. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice FI58) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		63	1272	2	2		C/6	6	16 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 24,79	CONTRADA CHIUSA n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2017 protocollo n. ME0070010 in atti dal 02/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21977.1/2017)	Annotazione
2		63	1272	3	2		C/6	6	13 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 20,14	CONTRADA CHIUSA n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2017 protocollo n. ME0070010 in atti dal 02/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21977.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

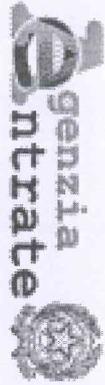
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 29 Rendita: Euro 44,93

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/12
2			(1) Proprieta` per 3/12
3			(1) Proprieta` per 3/24
4			(1) Proprieta` per 1/12
5			(1) Proprieta` per 3/12
6			(1) Proprieta` per 3/24
7			(1) Proprieta` per 1/12

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/05/2016 protocollo n. ME0062533 in atti dal 02/05/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 858.1/2016)



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2017

Data: 19/10/2017 - Ora: 18.15.45
Visura n.: T344024 Pag: 15

Segue

16. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	63	1268		-	AGRUM ETO	47 58	B1	Euro 116,72 Euro 114,26	FRAZIONAMENTO del 08/04/2016 protocollo n. ME0048928 in atti dal 08/04/2016 presentato il 08/04/2016 (n. 48928.2/2016)	Annotazione
2	63	1269		-	AGRUM ETO	38 31	B1	Euro 93,98 Euro 92,00	FRAZIONAMENTO del 08/04/2016 protocollo n. ME0048928 in atti dal 08/04/2016 presentato il 08/04/2016 (n. 48928.2/2016)	Annotazione
3	63	1270		-	AGRUM ETO	47 53	B1	Euro 116,60 Euro 114,14	FRAZIONAMENTO del 08/04/2016 protocollo n. ME0048928 in atti dal 08/04/2016 presentato il 08/04/2016 (n. 48928.2/2016)	Annotazione
4	63	1271		-	AGRUM ETO	23 48	B1	Euro 57,60 Euro 56,39	FRAZIONAMENTO del 08/04/2016 protocollo n. ME0048928 in atti dal 08/04/2016 presentato il 08/04/2016 (n. 48928.2/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001-comprende il fg. 63 n. 1273
Immobile 2: Annotazione: di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001-comprende il fg. 63 n. 1274
Immobile 3: Annotazione: di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001-comprende il fg. 63 n. 1275
Immobile 4: Annotazione: di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001-comprende il fg. 63 n. 1277
Totale: Superficie 01.56,90 Redditi: Dominicale Euro 384,90 Agrario Euro 376,79