
**TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata
Banco di Sicilia S.p.A.
contro**

N. Gen. Rep. 118/05

Giudice Dr. Scavuzzo Ugo

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Fulvio Gentiluomo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1275
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. GNTFLV74D07F158Q*

*con studio in Messina (Messina) via S.Andrea Avellino n. 1
telefono: 090310048
cellulare: 3289144426
fax: 090310048
email: studio.gentiluomo@alice.it*

Beni in Messina (Messina)
Lotto 006 ~~2~~

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in fascia di rispetto sito in Messina Villaggio Castanea Contrada Ricciardo .
Superficie complessiva di circa mq 1170 (dati desunti dalla documentazione catastale).
Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] foglio 72 mappale 62, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale are 11,70 (mq 1.170), - reddito agrario: 3,32, - reddito domenicale: 5,74.
Il bene confina:
a nord con particelle 60 e 61 di altra Ditta;
a sud con particella 73 e stradina sterrata interponderale (su cui insiste l'ingresso al terreno) di altra Ditta;
ad est con particella 60 di altra Ditta;
ad ovest con particelle 63 e 73 di altra Ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Terreno di are 11,70 (mq 1.170).
Caratteristiche zona: periferica, agricola (normale), a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (ottimo).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Peloritani.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Tuttavia il signor [REDACTED] ha stipulato in data 26/02/1997 un preliminare di compravendita per l'importo di £. 10.000.000 (€ 5.164,57).

Il compromesso è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il preliminare non è mai stato convertito in atto pubblico né mai trascritto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI contro [REDACTED] a firma di Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi in data 20/12/2004 ai nn. 74157/2004, iscritto a Messina in data 19/01/2005 ai nn. 2177/518
importo ipoteca: € 26.577,50
importo capitale: € 13.288,75
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 22/04/2005 ai nn. 499/2005, trascritto a Messina in data 26/05/2005 ai nn. 19372/10920

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:*

Dalla visura catastale il terreno risulta censito come vigneto. In realtà le colture esistenti sono: uliveto e pascolo- cespugli

Regolarizzabile mediante ricorso

Oneri del tecnico: € 200,00

Oneri totali: € 200,00

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietaria dal 24/03/1997 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 01/12/1997 ai nn. 39/2105/1, trascritto a Messina in data 09/06/2000 ai nn. [REDACTED]

Con tale atto la signora [REDACTED] ereditava l'intera proprietà del bene dalla madre [REDACTED] deceduta in Messina il 2 [REDACTED]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietaria da data antecedente il ventennio al 24/03/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 26/08/1972, trascritto a Messina in data 06/09/1972 ai nn. [REDACTED]

Con tale atto la signora [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intera proprietà del terreno.

Descrizione terreno in fascia di rispetto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in fascia di rispetto sito in Messina Villaggio Castanea Contrada Ricciardo .

Superficie complessiva di circa mq 1170 (dati desunti dalla documentazione catastale).

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED], foglio 72 mappale 62, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale are 11,70 (mq 1.170), - reddito agrario: 3,32, - reddito domenicale: 5,74.

Il bene confina:

a nord con particelle 60 e 61 di altra Ditta;

a sud con particella 73 e stradina sterrata interponderale (su cui insiste l'ingresso al terreno) di altra Ditta;

ad est con particella 60 di altra Ditta;

ad ovest con particelle 63 e 73 di altra Ditta.

Il terreno ha una forma poligonale assimilabile vagamente ad un trapezio, ed una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terra fine.

Le colture in atto sono in parte erbacee e prevalentemente arboree.

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno di circa mq 1.170 (dati desunti dalla visura catastale), sito nel Comune di Messina in Contrada Ricciardo del Villaggio Castanea. Si tratta di una zona periferica della città, a vocazione esclusivamente agricola e ricca di boschi all'interno del Parco dei Peloritani, caratterizzata da numerosi lotti di terreno coltivati e adibiti a pascolo, e non dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona è raggiungibile dal viale Giostra, attraverso il Villaggio San Michele in direzione Castanea, percorrendo la Strada Provinciale Portella-Castanea e da qui la perpendicolare ad essa costituita da una stradella sterrata interponderale molto scoscesa che serve direttamente il lotto oggetto della presente procedura.

Il terreno fa parte di un'ampia area prevalentemente coltivata ad ortaggi ed ulivi, ma con presenza di numerosi cespugli erbosi. Esso presenta giacitura abbastanza pianeggiante con un unico grande terrazzamento ribassato rispetto al confinante lotto di terreno, e non risulta provvisto di alcuna recinzione. La coltura prevalente è rappresentata da numerosi alberi di ulivi, con qualche albero da frutto e numerosi cespugli erbosi.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente risulta che il terreno ricade completamente in zona I3 - bosco del Piano Regolatore vigente nel Comune di Messina, e tale destinazione ne limita di fatto qualsiasi vocazione edificatoria, prescrivendo l'assoluto mantenimento dello stato dei luoghi.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003 l'immobile è identificato nella zona I3-Bosco

Norme tecniche ed indici: 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. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale linda	1 170,00	1,00	1 170,00
	Sup. reale linda	1 170,00		1 170,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel procedere alla stima si è impiegato il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione e tipologia.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Operatori economici del settore e privati proprietari di immobili nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno in fascia di rispetto

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	1 170,00	€ 6,00	€ 7.020,00
- Valore corpo:			€ 7.020,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.020,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

A	terreno in fascia di rispetto	1170	€ 7.020,00	€ 7.020,00
---	-------------------------------	------	------------	------------

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:

€ 1.053,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 5.967,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 5.767,00

Relazione lotto 006 creata in data 18/06/2011
Codice documento: E080-05-000118-006



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2011

Data: 08/03/2011 - Ora: 10:44:32
Visura n.: MEO077359 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)									
Catasto Terreni		Provincia di MESSINA									
		Foglio: 72 Particella: 62									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito		
						ha are ca					
1	72	62	-	VIGNETO	4	11 70		Euro 5,74	Euro 3,32		
Notifica							Partita	L. 11.115	L. 6.435		
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà per 1000/1000				
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/1997 n. 7234.1/1999 in att dal 09/11/1999			Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 2105 n. 39 del 30/12/1997							

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: G