

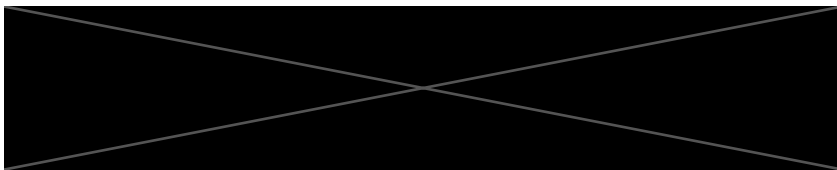
TRIBUNALE DI MESSINA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE
PROCEDURE IMMOBILIARI RIUNITE N. 23/83 e N. 125/95 R.E.**

PROMOSSE DA:

BANCA DEL SUD (Oggi BANCO DI SICILIA) - SICILCASSA S.p.A.

C/




PROSPETTO DATI:

- Ordinanza di nomina CTU: 10.02.05
- Data ricevimento notifica incarico: 23.02.05;
- Giuramento: all'atto del deposito della relazione;
- Termine concesso: 28.06.05 (15 gg. prima udienza del 13.07.05);
- Acconto: a carico della parte procedente;
- Pagina e volume del registro consulenze: 22/VIII.

PREMESSA

In data 23 Febbraio 2005 ricevevo incarico dal Giudice dell'Esecuzione di completare la stima dei beni pignorati nella procedura n.125/95 R.E. e non stimati dal precedente consulente.

Infatti il precedente consulente ha stimato solo il bene contraddistinto nel Rende Noto con a) immobile sito in terreno di Forza d'Agrò (complesso aziendale per la trasformazione di agrumi) di proprietà della .

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preliminarmente mi sono recato nei giorni 19 e 20 Aprile 2005 presso il Municipio di Itala per le informazioni urbanistiche dei beni oggetto di procedura. Quindi il giorno 21 Aprile 2005 alle ore 9.30 mi sono recato nuovamente in Itala per gli accertamenti di cui al mandato ed ivi ho avuto la presenza del [REDACTED], insieme al quale ho preso visione di numerosi immobili, case e terreni oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed effettuando rilievi fotografici. Successivamente il giorno 2 Maggio 2005 alle ore 16.40 presso il mio studio avevo la presenza del Sig. Sciacca, che forniva chiarimenti su alcuni beni oggetto di procedura, nonché si procedeva alla individuazione catastale di alcuni immobili con riferimento agli stralci dei fogli di mappa. Le operazioni peritali proseguivano il giorno 4 maggio 2005 alle ore 9.30 in territorio di Ali alla presenza del Sig. Sciacca, per l'individuazione ed il rilievo fotografico dei terreni ivi ubicati. Nella stessa mattinata alle ore 11.10 effettuavo il sopralluogo in Itala fraz. Croce presso il fabbricato oggetto di procedura sito in Via S.Lucia, 8, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; si procedeva ai rilievi planimetrici e fotografici, oltre che alla annotazione di appunti su separato foglio. Il giorno 06 Maggio 2005 alle ore 11.20 mi recavo presso l'appartamento in Messina Via Fonderie, dove alla presenza della Sig.ra [REDACTED] effettuavo rilievi planimetrici e fotografici, prendendo appunti su separato foglio.

Successivamente il giorno 31 Maggio 2005 presso il mio studio professionale avevo la presenza del [REDACTED], per procedere alla individuazione sulle mappe catastali dei terreni e fabbricati già di [REDACTED] [REDACTED], oltre ad ottenere chiarimenti sugli immobili di [REDACTED]. Quindi nei giorni 1 e 10 Giugno 2005 mi recavo in Itala, sempre alla presenza del [REDACTED], nella prima occasione per procedere ai rilievi fotografici e, ove possibile, planimetrici dei fabbricati di [REDACTED], nella seconda per l'individuazione delle caratteristiche dei terreni dello stesso [REDACTED].

Quindi il giorno 14.06.05 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Messina per la visura di un atto di divisione, mentre il giorno 16.06.05 mi recavo presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Scaletta Zanclea ed Itala per informazioni urmanistiche. Il giorno dopo, 17.06.05, in Itala dalle ore 11 alle ore 12.50 alla presenza della [REDACTED] [REDACTED] effettuavo verifiche planimetriche nel fabbricato da lei abitato, ma di proprietà della sorella Maria, in Frazione Croce, nonché constatavo l'ubicazione, consistenza e caratteristiche dei terreni in C.da Ingrosica ed in C. da Pianure di Itala, scattandone fotografie.

Nel pomeriggio del 17.06.05 alle ore 16.15 presso il mio studio professionale avevo la presenza del [REDACTED] per ottenere alcuni chiarimenti sugli immobili oggetto di procedura.

Quindi il giorno 20.06.05 mi recavo presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria), ove effettuavo la visura della nota di un atto di vendita riguardante il bene in Via Ariella pignorato a [REDACTED] di cui al punto B del rende Noto.

In data successiva il 27.06.05 alle ore 12, alla presenza di Sciacca, mi recavo in Itala per confrontare l'immobile sito in Via Ariella con quello descritto nella nota dell'atto di vendita visionata il 20.06.05 all'ex Conservatoria; inoltre concludevo le visite all'Ufficio tecnico del Comune di Itala per le informazioni urbanistiche. Infine il giorno 28.06.05 alle ore 8.50 ricevevo il [REDACTED] presso il mio studio professionale per le residue informazioni e alle ore 10.40 mi recavo ancora presso l'Archivio Notarile. Pertanto, in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto CTU è in grado di fornire una esauriente relazione di stima degli immobili.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Con riferimento al Rende Noto, **escludendo** il già stimato (dal precedente consulente) **bene 1. di proprietà della Cooperativa Agricola Italese**, ossia a) immobile sito in terreno di Forza d'Agrò (complesso aziendale per trasformazione agrumi) si riferisce sulle caratteristiche degli immobili:

2. Beni di proprietà di [REDACTED]:

A) TERRENO NEL COMUNE DI ITALA C.DA S.BIAGIO – VERNIA

(In catasto fg. 7 p.lla 674 – fg. 8 p.lla 417, p.lla 231 – fg. 9 (non fg.8) p.lla 759 – fg. 7 p.lla 106, p.lla 107 e p.lla 787, tutti intestati in Catasto

[REDACTED]. In realtà trattasi di diversi terreni ubicati molto distanti tra loro, in quanto:

il terreno al fg. 7 (non 17 come indicato nel Rende Noto) p.lla 674 si trova in C.da S. Biagio in catasto gelseto di 900 mq, accessibile da strada poco agevole, terrazzato e con alberi di castagno (v. foto n. 1).

I terreni al fg.8 sono in C.da Lo Luogo: di cui la p.lla 417 in catasto seminativo arborato di 280 mq (in realtà coltivato ad uliveto - v. foto n. 2), la p.lla 231 in catasto seminativo arborato irriguo di 280 mq (in realtà coltivato agrumeto e con acqua del consorzio secondo Sciacca – v. foto n. 3).

Il terreno al fg.9 p.lla 759 (no al fg. 8 come trascritto nel Rende noto) in catasto seminativo arborato irriguo della superficie di mq 83, è un piccolo appezzamento di terreno con qualche albero di limone, delimitato da muri a secco, confinante con la Via Mulinello ed ubicato qualche decina di metri prima della casa di cui al punto m) del Rende noto sita in Via Mulinello (v. foto n. 4).

Il terreno al foglio 7 in C.da Vernia è costituito dalle seguenti tre particelle catastali: p.lla 106 in catasto con qualità seminativo della superficie mq 900 (in realtà con qualche albero di ulivo e di mandorlo); p.lla 107 in catasto fabbricato rurale della superficie di 32 mq; p.lla 787 in catasto vigneto della superficie di 4.090 mq, realmente in buona parte coltivato a vigneto e terrazzato, ad altitudine di circa 500 m s.l.m. ed attraversato dalla strada Itala-Montescuderi (v. foto n.5).


I suddetti terreni ai fogli 7 ed 8 ricadono in zona in zona E - Agricola, mentre il terreno al fg.9 p.lla 759 è in zona A centro storico, pertanto dovendosi mantenere l'esistente, ossia un fondicello con qualche albero di limone, non vi è consentita l'edificazione.

B) MAGAZZINO IN ITALA VIA ARIELLA N. 2 (In Catasto fg. 9 p.lla 520 sub.2 intestato in ditta Sciacca Maria). Da ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile non esiste atto di compravendita del 19

Agosto 87 in Notar Calapaj (come riportato nel Rende Noto).

Secondo [REDACTED], invece, il magazzino in oggetto, facente parte della maggiore casa in Via Umberto I, è pervenuto [REDACTED] [REDACTED] per testamento dal padre (depositato e pubblicato il 21.03.64 in Notar Vincenzo Gregorio), nel quale viene, tra l'altro, riportato: *“Lascio a mia figlia [REDACTED]: La casa acquistata da Crisafulli Francesco;...”*. Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, e dopo presso l'Archivio Notarile, risulta, infatti, che con atto in Notar Emanuele Basile del 05.10.48, trascritto il 19.10.48 con n.11758, Crisafulli Francesco Carmelo fu Giacinto vendeva a Sciacca Biagio fu Michele la *“casa sita in Itala Via Umberto I, Via Carceri e Via Ariella consistente in due vani a pian terreno e tre vani a solaio; confinante con casa del compratore e con via pubblica da tre lati; catastata all'art. 1761 a nome del venditore”*. Sui luoghi, in realtà è stata individuata detta casa, che tuttavia, oltre a due vani a piano terreno ed altri vani al primo piano, presenta anche un vano al piano seminterrato, che è appunto il magazzino in oggetto avente accesso da Via Ariella n. 2.

Rimane, pertanto, dubbia la posizione rispetto agli atti del magazzino, in quanto l'atto di vendita [REDACTED] non parla di vano cantinato, seminterrato o altro, mentre cita piano terreno e primo (a solaio); d'altra parte la visura degli altri atti non chiarisce ulteriormente la situazione e comunque nessun atto attribuisce [REDACTED] il magazzino, mentre il testamento attribuisce l'intera casa alla [REDACTED].

In catasto il magazzino è intestato alla sorella  del debitore esecutato. Pertanto si riferisce la superiore situazione al G.E. per l'eventuale esclusione dal pignoramento dell'immobile di cui al presente punto B) Magazzino in Itala Via Ariella n.2. Comunque per completezza si procede nella descrizione e nella stima:

Ubicazione e descrizione della zona: Itala centro del paese; indirizzo Via Ariella n. 2, trasversale alla Via Carceri, a sua volta trasversale alla Via Umberto. Pertanto interessante come deposito in quanto in zona centrale, essendo vicinissimo alla Piazza Duomo (v. allegato stralcio del foglio di mappa n. 9).

Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà e consistenza: in catasto l'immobile risulta in categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) ed è costituito da un unico vano al piano seminterrato di un vetusto fabbricato a due elevazioni fuori terra (v. foto n. 6).

La vetustà del magazzino e dell'intero fabbricato è sicuramente ultrasessantennale. La struttura portante è in muratura, probabilmente in pietrame. La superficie utile del magazzino è di mq 24, per una superficie lorda di 30 mq.

Notizie richieste di cui agli artt. 17 e 40 della L.47/85:

Il magazzino è stato costruito sicuramente prima del 1 settembre 1967 e risulta sfitto.

C) FONDO IN ALI' SUPERIORE C.DA IUNCARI (In Catasto fg. 7 p.lla 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58 e 104).

Il fondo in oggetto è costituito da tre gruppi di particelle:

- il primo, p.lla 27 (in catasto pascolo di mq 5.180) e p.lla 28 (in

catasto vigneto di mq 1.680) in posizione più elevata (v. oltre il cocuzzolo a destra ft. n. 7);

- il secondo, p.lla 54 (in catasto seminativo di mq 2.540), p.lla 55 (vigneto di mq 300), p.lla 56 (seminativo arboreo mq 1.380), p.lla 104 (vigneto mq 1.080) in posizione marginale più bassa (v. foto n. 7 a sinistra);

- il terzo, p.lla 57 (seminativo arboreo mq 9.450), p.lla 58 (vigneto mq 430) in posizione mediamente elevata visibile dalla strada Itala – Alì, costituito da un terreno terrazzato, pulito per nuovo impianto uliveto (v. foto n. 7 parte alta centrale).

Il terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Alì in Zona Agricola.

(v. allegato stralcio del foglio di mappa n. 7)

D) FONDO IN ALI' C.DA IUNCARI (In Catasto fg. 7 p.lle 22, 23 e 24).

Trovasi in posizione elevata rispetto alla strada Itala-Alì confinante col primo gruppo di particelle (27 e 28) del fondo di cui al precedente punto C. Ricade in zona agricola, ed in Catasto esso è costituito da:

- p.lla 22 (seminativo di mq 2.230);
- p.lla 23 (pascolo di mq 670);
- p.lla 24 (castagneto da frutto di mq 310).

E) FONDO IN ITALIA ED ALI' CONTRADA IUNCARI.

In realtà trattasi di diversi appezzamenti di terreno sia nel Comune di Itala che in quello di Alì, in zone agricole dei rispettivi P.R.G.. Nel Comune di Itala:

- fg. 10 p.lla 409 (in catasto vigneto mq 1.150), p.lla 410 (pascolo

arborato mq 2.070), p.lla 438 (pascolo arborato di mq 1.860), tutte particelle poste in vicinanza del crinale al confine tra i Comuni di Itala ed Alì, in cui vi è un recente impianto di uliveto.

- fg. 10 p.lla 288 (in catasto seminativo di mq 980, p.lla 289 (in catasto castagneto da frutto di 580 mq.), p.lla 363 (in catasto castagneto da frutto di mq 650,), p.lla 364 (in catasto seminativo di mq 1.340), p.lla 417 (in catasto pascolo di mq 580,), p.lla 444 (in catasto pascolo arborato di mq 490), tutte particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Alì (v. stralcio fg. 10 Itala).

- Fg. 10 p.lla 405 (in catasto seminativo arborato di mq 320), p.lla 414 (in catasto seminativo di mq 440), p.lla 415 (in catasto vigneto di mq 2.880) tutte particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Alì (v. stralcio fg. 10 Itala).

- Fg. 10 p.lla 290 (in catasto vigneto di mq 1.560), p.lla 291 (in catasto castagneto da frutto di mq 430) entrambe particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Alì (v. stralcio fg. 10 Itala).

- fg. 10 p.lla 419 (in catasto seminativo di mq 3.260) posta come le precedenti e con recente impianto di uliveto.

Nel Comune di Alì:

- Fg. 8 p.lle 14 (in catasto pascolo di mq 1.340), p.lla 15 (in catasto vigneto di mq 1.810), p.lla 31 (in catasto vigneto di mq 160), p.lla 568 (in catasto vigneto di mq 1.460), p.lla 32 (in catasto castagneto

da frutto di mq 8.800), p.lla 13 (in catasto castagneto da frutto di mq 4.240); dette particelle sono rivolte verso Monte Scuderi.

- Fg. 6 p.lla 112 (in catasto vigneto di mq 3.980) e p.lla 132 (in catasto castagneto da frutto di mq 3.240) si trovano in posizione più isolata interna sempre in corrispondenza del suddetto crinale tra i comuni di Itala ed Ali (v. stralcio fg. 6 Ali).

- Fg.7 p.lla 37 (in catasto seminativo di mq 6.650), p.lla 38 (in catasto vigneto di mq 1.780), p.lla 39 (in catasto pascolo arborato di mq 1.750), p.lla 40 (in catasto castagneto da frutto di mq 1.400), p.lla 41 (in catasto pascolo di mq 2.850) in posizione più interna isolata che raggiunge il suddetto crinale, tutte particelle in cui è stato recentemente impiantato un uliveto (v. stralcio del fg. 7 di Ali).

- Fg. 7 p.lla 32 (in catasto pascolo di mq 14.010), p.lla 33 (in catasto seminativo di mq 3409, p.lla 34 (in catasto vigneto di mq 1.640), p.lla 477 (in catasto seminativo di mq 3.840) in posizione che raggiunge il suddetto crinale, tutte particelle in cui è stato recentemente impiantato un uliveto (v. stralcio del fg. 7 di Ali).

F) TERRENO NEL COMUNE DI ALI' (non Itala) CONTRADA IUNCARI (In Catasto fg. 8 p.lla 13).

Il fondo in oggetto è stato già incluso tra le particelle indicate nel precedente punto E, pertanto il presente punto F è una erronea ripetizione nel Rende Noto della p.lla 13 del foglio 8.

Pertanto non si considera questo punto F né nella descrizione delle caratteristiche, né, ovviamente, nella stima.

G) FONDO IN COMUNE DI ITALA C.DA VECCHIO O FORESTA (In Catasto fg.6 p.lle 1,7, 8, 9 e 10 in ditta Alessandro Francesco e Alessandro Giovanni Francesco comproprietari).


Trattasi di estesissimo fondo di Ha 41.20.30 (mq 412.030) che, secondo quanto riferito dal Sig. Sciacca, raggiunge quasi la quota di Monte Scuderi (v. foto n.10) per poi scendere, mantenendo ancora quote alte comprendendo Monte "Cappeddaro" e quindi scendere più a valle fino alla strada Itala - Monte Scuderi; in esso è compresa la sorgente del Fiume Itala ed è interessato, secondo quanto riferito da Sciacca, tra l'altro dalla coltura spontanea dell'erica. Il fondo è utilizzato come pascolo da allevatori della zona.

In esso vi sono al foglio 6 le seguenti particelle:

- p.lla 1 di ha 17 are 55 ca 60 (mq 175.560) incolto produttivo;
- p.lla 7 di are 10 ca 70 (mq 1.070) seminativo arborato irriguo;
- p.lla 8 di are 01 ca 10 (mq 110) incolto produttivo;
- p.lla 9 di ha 23 are 46 ca 90 (mq 234.690) pascolo;
- p.lla 10 di are 06 ca 00 (mq 600) seminativo irriguo (v. allegati tre stralci del fg. di mappa n. 6).

Il fondo ricade in zona E-Agricola

H) TERRENO IN COMUNE DI ITALA C.DA PETRA BIANCA (In catasto fg. 7 p.lla 348 ).

Trattasi di fondo in catasto castagneto da frutto con superficie di mq 500, e secondo quanto riferito , terrazzato e con alberi di castagno, raggiungibile a circa 200 metri dal bivio in C.da Pietra Bianca per mezzo della strada Itala-C.da Vecchio che lo attraversa

da parte a parte. Il terreno ricade in zona E-Agricola.

I) TERRENO IN ALI' SUPERIORE C.DA IUNCARI (In catasto fg. 8 p.la 39).

Viene considerato solo il fondo fg. 8 p.la 39 in catasto castagneto da frutto di mq 3.120 (in quanto l'altra particella - indicata nel rende noto - fg.7 p.la 41 è una erronea ripetizione di particella già considerata al punto E). Il fondo fg.8 p.la 39, posto nella vallata che guarda Montescuderi, è in zona agricola.

L) TERRENO IN COMUNE DI ITALIA C.DA IUNCARI [REDACTED]
[REDACTED]).

Il terreno in Catasto castagneto da frutto (effettivamente con alberi di castagno [REDACTED]) delle superficie di are 22 ca 80, ossia mq 2280 (non are 78.80 come riportato nel Rende Noto) si trova in zona impervia più bassa del crinale in cui scorre la strada Itala Marina – Monte Scuderi. Trovasi in zona Agricola.

M) CASA NEL COMUNE DI ITALIA VIA MULINELLO N.RI 24, 26, e 28 (In Catasto fg.9 p.la 754 - [REDACTED]

[REDACTED] - v. allegato stralcio del foglio di mappa 9). Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Archivio Notarile risulta che, da atto di divisione del 19.08.87 in Notar Calapaj, la casa in oggetto è stata attribuita alla sorella [REDACTED]. Tale atto risulta precedente all'atto di pignoramento della procedura di cui trattasi (n. 125/95), tuttavia successivo all'atto di pignoramento della procedura riunita (n.23/83). Comunque per completezza si è proceduto alla descrizione e nel prosieguo alla stima.

Ubicazione e descrizione della zona: Itala posizione periferica del paese; indirizzo: Via Mulinello nn. 24, 26 e 28

Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà e consistenza: in catasto l'immobile risulta in categoria A/6 (abitazioni di tipo rurale) con consistenza 3,5 vani e sui luoghi è costituito da una vetusta casa a due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura di pietrame in condizioni di rudere, in quanto mancante di alcune parti di copertura e di alcuni solai (v. foto n.11).

La vetustà della casa è sicuramente ultraottantennale. La superficie della casa è di mq 51 (catastali) per piano (due elevazioni).

Notizie richieste di cui agli artt. 17 e 40 della L.47/85:

la casa è stata costruita sicuramente (e abbondantemente) prima del 1 settembre 1967 e risulta disabitata essendo rudere.

3. Beni di proprietà di [REDACTED].

Poichè [REDACTED] è deceduto e i chiamati all'eredità hanno rinunciato, il sottoscritto ha chiesto al G.E. se procedere, ottenendo la conferma di proseguire nella stima dei beni pignorati già di proprietà di Cucinotta Antonio.

A) TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI C.DA PAGLIARUCA O SANTA CROCE (In Catasto fg.2 p.lle 782 e 676 - non p.lle 686 - del Rende Noto).

Trattasi di fondo della complessiva estensione di mq 4.390, di cui mq 2510 appartengono alla p.lle 782 con qualità uliveto, mentre per mq 1.880 si estende la p.lle 676 con qualità fico india. Il fondo è raggiungibile dalla strada Itala marina – Guidomandri marina –

Contrada San Nicolò (v. foto n. 12). La zona è agricola.

B) TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI C.DA SCOPPOLEO O SANTA CROCE (In catasto fg.2 p.lle 809, 810, 422 e 489).

In catasto il fondo al fg. 2 è caratterizzato da:

- p.lla 809 fico india superficie mq 280; - p.lla 810 fico india superficie mq 90; - p.lla 422 seminativo erborato superficie mq 2.740; - p.lla 489 uliveto superficie mq 2.500. Il fondo è raggiungibile dalla strada Itala marina – Guidomandri marina – Contrada San Nicolò (v. foto n. 12).

La zona è agricola.

C) TERRENO IN ITALA C.DA RUGGIO (In catasto fg.12 p.lla 84 e 68).

Detto terreno, ubicato in zona E - Agricola, al confine con la strada provinciale Itala Marina – Itala, prima di affrontare la stradella pedonale per Badia, risulta terrazzato con agrumeto poco curato, mentre più in alto presenta alberi forestali (v. foto n. 13).

Esso, al fg. 12, è costituito da:

- p.lla 84 qualità agrumeto superficie mq 530;
- p.lla 68 qualità pascolo superficie mq 1.948.

D) TERRENO NEL COMUNE DI ITALA C.DA STIGLIO (In Catasto fg. 12 p.lle 537, 538, 539 e 540).

Detto terreno, elevato a circa 400 m s.l.m., trovasi nella zona – E-Agricola nel P.R.G. - immediatamente prima del bivio della strada proveniente da Itala che si biforca nella strada per Monte Scuderi e nella strada per Alì. Di esso è visibile parzialmente un vigneto incolto

(v. foto n. 14).


Esso, al fg. 12, è costituito da:

- p.lla 537 qualità seminativo arborato superficie mq 920;
- p.lla 538 qualità pascolo superficie mq 450;
- p.lla 539 fabbricato rurale superficie mq 30;
- p.lla 540 seminativo arborato mq 530:

E) CASA A PIANO TERRA SITA NEL COMUNE DI ITALIA VIA CHIUSA (in Catasto fg. 11 p.lla 1148).

In realtà trattasi di immobile adibito a posto macchina, munito di saracinesca metallica (v. foto n. 15). E' sito nella frazione Croce del Comune di Itala in corrispondenza del bivio costituito tra le Vie S. Lucia II e S. Lucia III. Oltre alla saracinesca, esso presenta anche un ulteriore accesso dalla Via S. Lucia II e finestra (v. foto n. 16).

La struttura portante del piccolo fabbricato è in muratura di notevole spessore; l'altezza del piano terra è di circa m.2,75, mentre al primo piano esiste una parte di fabbricato non abitabile dell'altezza di m.2,10, probabilmente collegato internamente con il piano terra. La superficie lorda del piano terra è di mq 33, mentre al piano superiore la parte coperta ha superficie lorda di circa mq 21, più terrazzino, parzialmente munito di tettoia, della superficie di mq 12 (v. planimetria allegato n.1 in calce alla presente relazione).

Notizie richieste di cui agli artt. 17 e 40 L. 47/85: Trattasi, secondo quanto riferito dal  di fabbricato persistente al 1° settembre 1967 e sfitto. Non risulta essere catastata la parte al primo piano.

F) CASSETTA IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA GALEONI (In Catasto fg. 11 p.lla 1159).

In catasto non risulta né la planimetria al computer, né la busta contenente i dati catastali e planimetria. Dall'estratto del foglio di mappa si evince che la posizione della particella 1159 risulta essere la più estrema tra le particelle, in quella zona, di [REDACTED] oggetto di pignoramento; inoltre il fabbricato in mappa presenta graffato ampio spazio antistante, ed in effetti sui luoghi, il debitore [REDACTED] ha indicato la posizione della casa che fu abitata da [REDACTED], con antistante terrazzo. In mancanza tuttavia di ulteriori elementi non è stato con certezza possibile chiarire se detta casetta sia quella sui luoghi al n.civico 58 o quella immediatamente ad essa confinante a nord, posta a destra del pluviale guardando la facciata di accesso (v. foto n. 17). Comunque essendo pignorata anche la casa al fg. 11 p.lla 1159/2 sono entrambe oggetto di pignoramento; pertanto supponendo che sia la casa a due elevazioni al n. civ. 58, a sinistra del suddetto pluviale, corrispondente alla p.lla 1159, si attribuisce la p.lla 1159/2 alla casa esistente immediatamente più a nord a destra del pluviale (trattata al successivo punto M della presente relazione).

Dall'esame esterno delle case corrispondenti alla p.lla 1159, si evince, pur nella modestia della tipologia, uno stato di conservazione e manutenzione superiore rispetto alle altre case di [REDACTED] più a nord, oltre che nelle facciate anche nella qualità di infissi più recenti in alluminio anodizzato.

Non è stata possibile la visione interna, infatti gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità, comunque la superficie lorda della prima casa più a sud (p.lla 1159) è stimata in circa 38 mq per ciascuna delle due elevazioni; in mancanza di altre indicazioni, si attribuisce inoltre a detto immobile anche quella quota di terreno immediatamente ad esso antistante pari a circa mq 24 occupata da piccolo ripostiglio esterno e quota della terrazza.

G) FABBRICATO IN ITALIA VIA S. LUCIA CONSISTENTE IN UN VANO A PIANO TERRA E DUE VANI AL PRIMO PIANO (In Catasto fg. 11 p.lla 1059) . (Anche per essa non è stata possibile la visione interna).

Trattasi di una vetusta casa, oggi difficilmente accessibile per le condizioni di abbandono dello spazio antistante; il fabbricato, che appare in scadenti condizioni di manutenzione. è seminascondito da più recente fabbricato di terzi, che ne lascia libera solo una piccola parte della facciata. Tra il gruppo di case pignorate già di [REDACTED], confinanti tra loro, risulta essere la più a destra guardando la foto n. 18 e quindi la più nord, come si evince dall'estratto del foglio di mappa. La superficie lorda, dalla planimetria catastale è di circa mq 61 per ciascuna delle due elevazioni.

H) TERRENO IN ITALIA C.DA ARGENTIERA O STIGLIO (In Catasto fg. 12 p.lla 602 e fg. 14 p.lla 355).

La parte di terreno al foglio 12, elevato a circa 400 m s.l.m., trovasi vicino al terreno di cui al punto D, ossia nella zona immediatamente prima del bivio della strada proveniente da Itala che si biforca nella

strada per Monte Scuderi e nella strada per Alì. Di esso è visibile parzialmente un vigneto incolto (v. foto n. 14).

La parte di terreno al fg. 14, è posta sottostante la strada intercomunale Itala – Alì molto prima del bivio per Monte Scuderi.

Il fondo si compone di:

- fg. 12 p.lla 602 qualità mandorleto con superficie mq 1.520;
- fg. 14 p.lla 355 qualità querceto di mq 1.040.


Entrambe le particelle si trovano in zona E-Agricola.

I) TERRENO IN ITALA (In Catasto fg. 12 p.lla 276).

Il terreno in oggetto è ubicato a circa 50 metri dalla piazza S. Lucia della frazione Croce di Itala, immediatamente al confine con la strada Frazione Croce – Cimitero di Itala. Il terreno è terrazzato con folta vegetazione, costituita, tra l'altro da limoneto ed uliveto, non curati.



La parte più elevata del terreno è confinante con un lavatoio pubblico in quanto espropriato dal Comune (v. foto n. 19). Il fondo è munito di vasca di raccolta delle acque provenienti dagli scoli della fontana pubblica della citata piazza. Si compone di una sola particella catastale: - fg. 12 p.lla 276 qualità uliveto di mq 1.490.

Il fondo ricade per 2/3 circa (mq 1.010) in zona E – Agricola e per 1/3 circa (mq 480) in zona A- centro storico, pertanto per detta zona dovendosi mantenere l'esistente, ossia una parte di fondo con agrumeto e uliveto, non vi è consentita l'edificazione.

 **TTA DI VECCHIA COSTRUZIONE IN ITALA FRAZ. CROCE VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLISSIMO TRATTO DI TERRENO** (In Catasto fg. 11 p.lla 1246).

Trattasi di una vetusta casa, oggi difficilmente accessibile per le condizioni di abbandono dello spazio antistante; il fabbricato è in scadenti condizioni di manutenzione; la casa è visibile posta più a sinistra nella foto 18 (v. foto n. 18). Anche per essa non stata possibile la visione interna, comunque la superficie lorda, deducibile dall'estratto di mappa catastale è di circa mq 28 per ciascuna delle due elevazioni, oltre terreno antistante della superficie di mq 24 (v. foto n. 20).

M) FABBRICATO NEL COMUNE DI ITALIA FRAZ. CROCE, VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLO TRATTO DI TERRENO (In Catasto fg. 11 p.lla 1159/2). (v. foto n. 17).

Anche per questa, come per tutte le altre case di  non è stata possibile la visione interna, in quanto gli eredi hanno rinunciato all'eredità; per quanto precisato al precedente punto F si attribuisce il sub. 2 della p.la 1159 a quella casa a due elevazioni posta nella parte nord della particella, ossia a destra del pluviale visibile guardando la facciata dei fabbricati che insistono sulla p.la 1159 (v. foto n.17). Dall'esame esterno delle case corrispondenti alla p.la 1159, si evince, pur nella modestia della tipologia, uno stato di conservazione e manutenzione superiore rispetto alle altre case di  più a nord, oltre che nelle facciate anche nella qualità di infissi più recenti in alluminio anodizzato.

La superficie lorda della casa in oggetto è stimata in circa 35 mq per ciascuna delle due elevazioni; in mancanza di altre indicazioni, si attribuisce inoltre a detto immobile anche quella quota di terreno

immediatamente ad esso antistante, pari a circa mq 36 occupata da ripostiglio esterno e quota della terrazza.

N) TERRENO IN ITALIA C.DA PIANURI (In Catasto fg. 11 p.lla 914).

Trattasi di terreno in posizione interna rispetto alla strada provinciale, esso è costituito da: - fg. 11 p.lla 914 qualità vigneto della superficie di mq 1.770. Trovasi in zona E - agricola.

O) TERRENO IN ITALIA C.DA MARIFAME' (In catasto al fg. 11 p.lla 693).

Trattasi di fondo in zona E-Agricola, quasi al confine con Ali.

Esso è costituito da: fg. 11 p.lla 693 qualità castagneto da frutto superficie 960 mq.

4. Beni di proprietà di [REDACTED].

Su invito del G.E., poiché [REDACTED] è deceduto, non si procede alla stima dell'usufrutto dei beni, in quanto l'usufrutto si estingue alla morte dell'avente diritto. Si procede invece alla stima dell'unico bene residuo E nel Rende Noto.



E) 1/3 DI UN TERRENO SITO IN ITALIA C.DA S.GIORGIO (In Catasto fg. 12 p.lla 492).

Il terreno in catasto è classificato con qualità seminativo arborato di mq. 540 e trovasi in zona R – fascia di rispetto cimiteriale, limitrofo alla strada che conduce dal cimitero di Itala al bivio per Monte Scuderi e Ali.

5. Beni di [REDACTED].

A) TERRENO IN ALI' SUPERIORE C.DA MONTI O CASA NOVA (In catasto fg. 7 p.lla 67).


Trattasi di fondo, in catasto castagneto da frutto di mq 1.130, in zona abbastanza isolata nei pressi di C.da Iuncari bassa. Esso è in zona E-Agricola.

B) TERRENO IN ITALIA C.DA INGRASICA (o INGROSICA) (In Catasto fg. 11 già p.lla 249/A e p.lla 250/A - fabbr. rurale; oggi fg. 11 p.lle 1303 e 1307 e p.lla 1306 (fab.rur.) intestate a 
).

Trattasi di terreni raggiungibili da stradella sterrata che si snoda elevandosi dalla strada Itala – Fraz. Croce poco prima dell'abitato di questa frazione. Il fondo è terrazzato, munito di vasca per l'acqua, curato, in atto coltivato con agrumeto ed uliveto (v. foto n. 24)

Il fondo, in zona agricola, in catasto è così costituito al fg. 11:


- p.lla 1303 qualità uliveto mq 1.630;
- p.lla 1307 qualità uliveto mq 360;
- p.lla 1306 fabbricato rurale mq 70.

C) TERRENO IN ITALIA C.DA PIANURI (o PIANURE) (In catasto già fg. 11 p.lla 930/b, oggi p.lla 1318 intestata a .

Trattasi di fondo raggiungibile da viottolo che si diparte da stradella sterrata che si snoda dalla strada che conduce dal cimitero di Itala al bivio Monte Scuderi- Ali.

Il fondo, di forma allungata, è interessato da una vigna, in cui è presente anche un frutteto (ciliegi) (v. foto n. 25). In catasto è costituito da: - fg. 11 p.lla 1318 qualità vigneto con superficie di mq 630. Trovasi in zona E – Agricola.

D) APPARTAMENTO IN MESSINA, VIA GIUBBA O FONDERIA N.

55 (In catasto fg. 218 p.la 246/19 intestato ).

Ubicazione e descrizione della zona: Messina posizione semicentrale pressi Piazza S. Vincenzo; indirizzo: Via Fonderia n.27 (sul posto). L'immobile è sito in via secondaria (Via Fonderia) che è a sua volta trasversale alla Via Quod Quaeris che si diparte dalla semicentrale Piazza S. Vincenzo.

Nelle immediate vicinanze fabbricati molto vetusti alternati a fabbricati civili più recenti; in Piazza S. Vincenzo, poco distante, negozi e botteghe; più distanti negozi, uffici, scuole, chiese etc.

Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà e consistenza:

in catasto l'immobile risulta in categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) con consistenza 2 vani e sui luoghi è costituito da un modestissimo appartamento posto al primo piano di un vetusto fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, di cui le prime due sono di vetusta epoca, con struttura portante in muratura di notevole spessore e facciate tipiche dell'epoca di costruzione (v. foto n. 21). La vetustà del fabbricato è ultracentenaria, infatti, da informazioni assunte, pare abbia resistito al terremoto del 1908.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche costruttive: pareti intonacate e tinteggiate, soffitti a volta, pavimenti d'epoca in graniglia e cemento o cemento e scagliette; portoncino in ferro, porta e finestre in legno; vano in ingresso parzialmente piastrellato fino a m.1,60 di altezza, munito di servizio igienico con solo water-closed, privo di lavabo; altezza massima vani m. 2,80; l'impianto elettrico, obsoleto, è parzialmente sopra traccia; balconcino munito di ringhiera metallica.

Si ribadisce che trattasi di un modestissimo appartamento ultrapopolare, sia per le ridottissime dimensioni, che per vetustà, condizioni e impianti.

La distribuzione planimetrica interna è semplicissima: due vani comunicanti, con servizio ricavato in quello accessibile dall'esterno; la superficie lorda della casa è di mq 29, oltre balconcino di 1 mq; un vano è esposto verso la Via Fonderie, l'altro è accessibile da ballatoio esterno (v. planimetria allegato n. 2 in calce alla presente relazione).

Notizie richieste di cui agli artt. 17 e 40 della L.47/85:

il fabbricato, ultracentenario, in cui è inserito l'appartamento è stato, ovviamente, costruito abbondantemente prima del 1 settembre 1967.


L'appartamento, secondo quanto riferito dalla [REDACTED] [REDACTED], non è locato, ma concesso in uso gratuito alla [REDACTED] [REDACTED] che lo utilizza come deposito o, solo occasionalmente, per alloggio ospiti.

E) CASETTA IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA S. LUCIA (In Catasto fg.11 p.lla 1119 intestata a [REDACTED]).

Ubicazione e descrizione della zona: Itala frazione Croce; indirizzo: Via S. Lucia n.8; l'immobile è sito nella via principale della frazione Croce, proprio sulla strada che conduce dal centro del paese di Itala ad altre direzioni (cimitero, Alì, Monte Scuderi). La zona è panoramica, con stupenda visuale della Chiesa di S. Pietro di Itala.

Caratteristiche sommarie, costruttive, vetustà, impianti e consistenza: in catasto l'immobile risulta in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) con consistenza 7 vani e sui luoghi è costituito da una

dignitosa casa a tre elevazioni fuori terra più terrazza di copertura (v. foto nn. 22 e 23).


L'originario fabbricato è ultaottantennale, che, secondo quanto riferito dalla  è stato ristrutturato nel biennio 1967-'68, con trasformazione della struttura portante, divenuta in cemento armato; le rifiniture attuali sono quindi relativamente recenti. La casa ha le seguenti caratteristiche costruttive: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in scagliette e cemento ai piani superiori, in ceramica al piano terra; portoncino in legno, porte e finestre in legno, tranne infissi in alluminio anodizzato al secondo piano; scala interna rivestita in marmo; bagno pavimentato e piastrellato in ceramica fino a m. 1,70 di altezza; balcone al primo piano protetto da ringhiera, terrazzino al secondo piano protetto da ringhiera; terrazza di copertura; impianto elettrico sotto traccia, munito di interruttore differenziale (salvavita); privo di riscaldamento; acqua dall'acquedotto comunale.

La casa internamente è così costituita: piano terra: vano con annesso W.C.; primo piano: soggiorno, camera, bagno ed antibagno; secondo piano: stanza da pranzo e cucina. La superficie lorda complessiva della casa è di 123 mq, di cui mq 32 al piano terra, 50 mq al primo piano, 41 mq al secondo piano, oltre balcone al primo piano di 5 mq, terrazzino con aggetto al secondo piano di mq 15, nonché terrazza di copertura di 41 mq (v. planimetria catastale allegato n.3).

Notizie richieste di cui agli artt. 17 e 40 della L.47/85:

Il fabbricato originario è stato costruito prima del 1 settembre 1967,

poi ristrutturato in cemento armato nel 1967-'68. Infatti è stato presentato progetto, al Sindaco del Comune di Itala il 05.07.1967, per modifiche e riparazioni interne del fabbricato. Nella domanda la ditta faceva presente di avere spedito il progetto al Genio Civile per l'approvazione in linea tecnica. Il progetto veniva approvato dalla Commissione edilizia comunale in data 07.07.67 con verbale n. 26.

Seguiva denuncia del 30.08.1967 al Sindaco di Itala e p.c. al Genio Civile nella quale si denunciava che  stava eseguendo lavori di ricostruzione senza regolare approvazione da parte del Genio Civile, e senza regolare rilascio di Licenza di costruzione da parte del Comune. Il Genio Civile in data 17.11.67 rispondeva diffidando la ditta a demolire entro 20 giorni le opere abusivamente realizzate. Nella pratica edilizia esistente presso l'Ufficio tecnico di Itala, oltre queste notizie, infine è contenuta lettera del Genio Civile del 14.09.68, nella quale quest'ultimo ufficio non disponeva la sospensione dei lavori in quanto quasi ultimati anche nelle rifiniture.

Pertanto, pur essendo la casa regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto costruita con progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale, occorre precisare quanto sopra riportato, anche in considerazione che non risulta agli atti del Comune che il progetto sia stato approvato in linea tecnica da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

Il piano terra in progetto viene indicato come magazzino agricolo, privo di servizio igienico, mentre sui luoghi esiste un W.C. come indicato anche nell'allegata planimetria catastale.

Tale difformità riscontrata dallo scrivente durante il sopralluogo, costituita dal bagno al piano terra non previsto in progetto non costituisce un problema, in quanto è necessario comunicare al Sindaco del Comune di Itala ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 l'esistenza della tramezzatura delimitante il servizio, che trattandosi di locale non abitabile, consente l'esistenza di un water ed un punto acqua (lavandino), con eliminazione del piatto doccia. Il tecnico incaricato dovrà dichiarare se il servizio realizzato è conforme alle norme igienico sanitarie e di sicurezza.

Occorre, pertanto, considerare oltre alla sanzione amministrativa pecuniaria pari alle £. 500.000 – 1/3 £. 500.000, cioè £. 333.333 (€172,15) anche il costo per la eliminazione del piatto doccia con ripristino mattonelle: €. 350, oltre ovviamente spese tecniche, orientativamente pari ad €. 1.000.

Secondo quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] che vi abita, la casa è di proprietà della sorella [REDACTED], per successione testamentaria dal padre [REDACTED].

F) TERRENI IN ALI' C.DA IUNCARI (In catasto fg. 7 p.lla 45, 46, 47, 109, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 473 e 485 - fg. 8 p.lla 113).

Trattasi di terreni in zona agricola del Comune di Ali, di cui in catasto al fg. 7 :

- p.lla 45 castagneto da frutto mq 3.480;
- p.lla 46 vigneto di mq 1.120;
- p.lla 47 castagneto da frutto di mq 13.650;
- p.lla 109 castagneto da frutto di mq 3.110;

- p.lla 111 castagneto da frutto di mq 4.030;
- p.lla 112 castagneto da frutto di mq 6.850;
- p.lla 113 seminativo di mq 9.110;
- p.lla 114 castagneto da frutto di mq 3.650;
- p.lla 133 castagneto da frutto di mq 34.260;
- p.lla 134 fabbricato rurale di mq 30;
- p.lla 135 seminativo arborato di mq 3.510;
- p.lla 473 pascolo di mq 1.690;
- p.lla 485 pascolo di mq 770;

e in catasto al foglio 8 p.lla 113 castagneto da frutto di mq 2.510.

VALUTAZIONI

2. Di proprietà di [REDACTED]:

A) TERRENO NEL COMUNE DI ITALIA C.DA S.BIAGIO – VERNIA

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata “Montagna litoranea dei Peloritani” comprendente Italia) essendo in zona E – agricola..

- fg.7 p.lla 674: mq 900 x €/mq 0,78 =	Euro	702,00
-- fg.8 p.lla 417: mq.280 x €/mq 0,47 =	“	131,60
- fg.8 p.lla 231: mq 280 x €/mq 0,82 =	“	229,60
- fg. 9 p.lla 759: mq 83 x €/mq 0,82 =	“	68,06
- fg.7 p.lla 106: mq 900 x €/mq 0,42 =	“	378,00
- fg.7 p.lla 107 (fabbric. rurale): mq 32 x €/mq 31,25 =	“	1.000,00
- fg. 7 p.lla 787: mq 4.090 x €/mq 1,55 =	“	<u>6.339,50</u>

Euro 8.848,76

Valore del terreno A) (in c.t.):

Euro 8.900

B) MAGAZZINO IN ITALIA VIA ARIELLA N. 2 (In Catasto fg. 9 p.lla 520 sub.2. (vedi quanto riportato alle precedenti pagg.5 - 7)

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato del magazzino** di cui si tratta sull'ordine dei 170 – 210 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 190 e precisamente:

mq 24 x €/mq 187,50 =

Euro 4.500.

C) FONDO IN ALI' C.DA IUNCARI (In Catasto fg. 7 p.la 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58 e 104).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei Peloritani" comprendente Ali) essendo in zona E – agricola.

- p.la 27: mq 5.180 x €/mq 0,30 =

Euro 1.554,00

- p.la 28: mq 1.680 x €/mq 1,55 =

" 2.604,00

- p.la 54: mq 2.540 x €/mq 0,42=

" 1.066,80

- p.la 55: mq 300 x €/mq 1,55=

" 465,00

- p.la 56: mq 1.380 x €/mq 0,47=

" 648,60

- p.la 57: mq 9.450 x €/mq 0,47=

" 4.441,60

- p.lla 58: mq 430 x €/mq 1,55=	“ 666,50
- p.lla 104: mq 1.080 x €/mq 1,55=	“ <u>1.674,00</u>
	Euro 13.120,50

Valore arrotondato: Euro 13.100

D) FONDO IN ALI' C.DA IUNCARI (In Catasto fg. 7 p.lle 22, 23 e 24).

Essendo in zona agricola:

- p.lla 22: mq 2.230 x €/mq 0,42 =	Euro 936,60
- p.lla 23: mq 670 x €/mq 0,30 =	“ 201,00
- p.lla 24: mq 310 x €/mq 0,50 =	“ <u>155,00</u>
	Euro 1.292,60

Valore arrotondato: Euro 1.300

E) FONDO IN ITALIA E ALI' C.DA IUNCARI.

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata “Montagna litoranea dei Peloritani” comprendente Itala e Ali) essendo in zona E – agricola sia nel Comune di Itala che di Ali.

Nel Comune di Itala, al foglio 10:

- p.lla 409: mq 1.150 x €/mq 1,55 =	Euro 1.782,50
- p.lla 410: mq 2.070 x €/mq 0,30 =	“ 621,00
- p.lla 438: mq 1.860 x €/mq 0,30 =	“ 558,00
- p.lla 288: mq 980 x €/mq 0,42 =	“ 411,60
- p.lla 289: mq 580 x €/mq 0,50 =	“ 290,00
- p.lla 363: mq 650 x €/mq 0,50 =	“ 325,00

- p.lla 364: mq 1.340 x €/mq 0,42 =	“ 562,80
- p.lla 417: mq 580 x €/mq 0,30 =	“ 174,00
- p.lla 444: mq 490 x €/mq 0,30 =	“ 147,00
- p.lla 405: mq 320 x €/mq 0,47 =	“ 150,40
- p.lla 414: mq 440 x €/mq 0,42 =	“ 184,80
- p.lla 415: mq 2.880 x €/mq 1,55 =	“ 4.464,00
- p.lla 290: mq 1.560 x €/mq 1,55 =	“ 2.418,00
- p.lla 291: mq 430 x €/mq 0,50 =	“ 215,00
- p.lla 419: mq 3.260 x €/mq 0,42 =	“ 1.369,20

Nel Comune di Alì al fg. 8:

- p.lla 14: mq 1.340 x €/mq 0,30 =	“ 402,00
- p.lla 15: mq 1.810 x €/mq 1,55 =	“ 2.805,50
- p.lla 31: mq 160 x €/mq 1,55 =	“ 248,00
- p.lla 568: mq 1.460 x €/mq 1,55 =	“ 2.263,00
- p.lla 32: mq 8.800 x €/mq 0,50 =	“ 4.400,00
- p.lla 13: mq 4.240 x €/mq 0,50 =	“ 2.120,00

Nel Comune di Alì al fg. 6:

- p.lla 112: mq 3.980 x €/mq 1,55 =	“ 6.169,00
- p.lla 132: mq 3.240 x €/mq 0,50 =	“ 1.620,00

Nel Comune di Alì al fg. 7:

- p.lla 37: mq 6.650 x €/mq 0,42 =	“ 2.793,00
- p.lla 38: mq 1.780 x €/mq 1,55 =	“ 2.759,00
- p.lla 39: mq 1.750 x €/mq 0,30 =	“ 525,00
- p.lla 40: mq 1.400 x €/mq 0,50 =	“ 700,00
- p.lla 41: mq 2.850 x €/mq 0,30 =	“ 855,00

- p.lla 32: mq 14.010 x €/mq 0,30 = " 4.203,00
- p.lla 33: mq 3409 x €/mq 0,42 = " 1.431,78
- p.lla 34: mq 1.640 x €/mq 1,55 = " 2.542,00
- p.lla 477: mq 3.840 x €/mq 0,42 = " 1.612,80

Euro 51.122,38

Che viene arrotondato ai fini della presente stima a: **Euro 51.100.**

F) TERRENO NEL COMUNE DI ALI' (non Itala) CONTRADA IUNCARI (In Catasto fg. 8 p.lla 13..

Il fondo in oggetto è stato già incluso tra le particelle indicate nel precedente punto E, pertanto il presente punto F è una erronea ripetizione nel Rende Noto della p.lla 13 del foglio 8.

G) FONDO IN COMUNE DI ITALA C.DA VECCHIO O FORESTA (In Catasto fg.6 p.lle 1,7, 8, 9 e 10 in ditta Alessandro Francesco e Alessandro Giovanni Francesco comproprietari).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei peloritani" comprendente Itala) essendo in zona E – agricola.

- fg. 6 p.lla 1:mq 175.560 x €/mq 0,16 = Euro 28.089,60
- fg. 6 p.lla 7: mq 1.070 x €/mq 0,82 = " 877,40
- fg. 6 p.lla 8: mq 110 x €/mq 0,16 = " 17,60
- fg. 6 p.lla 9: mq 234.690 x €/mq 0,30 = " 70.407,00
- fg. 6 p.lla 10: mq 600 x €/mq 0,78 = " 468,00

Euro 99.859,60

Valore arrotondato fondo G: Euro 100.000.

H) TERRENO IN COMUNE DI ITALIA C.DA PETRA BIANCA (In catasto fg. 7 p.lla 348 in ditta Sciacca Michele).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei peloritani" comprendente Itala) essendo in zona E – agricola.

Pertanto trattandosi di qualità castagneto da frutto si ottiene **il valore del terreno H):**

- fg.7 p.lla 348: mq 500 x €/mq 0,50 = Euro 250

Valore arrotondato: **Euro 300**

I) TERRENO IN ALI' SUPERIORE C.DA IUNCARI (in catasto fg. 8 p.lla 39)

Essendo in zona agricola, al foglio. 8:

- p.lla 39: mq 3.120 x €/mq 0,50 = (in c.t.) **Euro 1.600**

L) TERRENO IN COMUNE DI ITALIA C.DA IUNCARI (In Catasto fg.10 p.lla 301 in ditta Sciacca Michele e Dattila Angelo).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei peloritani" comprendente Itala) essendo in zona E – agricola.

Pertanto trattandosi di qualità castagneto da frutto si ottiene il valore del terreno L):

- fg.10 p.lla 301: mq 2.280 x €/mq 0,50 = Euro 1.140

Valore arrotondato Euro 1.100

M) CASA NEL COMUNE DI ITALIA VIA MULINELLO N.RI 24, 26, e

28 (In Catasto fg.9 p.lla 754 - [REDACTED])

[REDACTED] (v. quanto riportato alla precedente pag. 12).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato della casa**, in condizioni di rudere, di cui si tratta, sull'ordine dei 90 – 110 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 100 e precisamente:

p.t.: mq 51 x €/mq 98,04 = (in c.t.) € 5.000

1°p.: mq 51 x €/mq 98,04 = (in c.t.) " 5.000

€. 10.000

3. Di proprietà di [REDACTED]

A) TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI

C.DA PAGLIARUCA O SANTA CROCE (In Catasto fg.2 p.lle 782 e 676.

Trovandosi in zona agricola, in base ai valori agricoli medi:

- fg.2 p.lla 782: mq 2.510 x €/mq 1,55 = Euro 3.890,50

- fg. 2 p.lla 676: mq 1.880 x €/mq 0,26 = " 488,80

Euro 4.379,30

Valore arrotondato: **Euro 4.400**

B) TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI

C.DA SCOPPOLEO O SANTA CROCE (In catasto fg.2 p.lle 809, 810, 422 e 489).

Essendo, al fg. 2, in zona agricola:

- p.lla 809: mq 280 x €/mq 0,26 =	Euro	72,80
- p.lla 810: mq 90 x €/mq 0,26 =	"	23,40
- p.lla 422: mq 2.740 x €/mq 0,47 =	"	1.287,80
- p.lla 489: mq 2.500 x €/mq 1,55 =	"	<u>3.875,00</u>
	Euro	5.259,00

Valore arrotondato:

Euro 5.300

C) TERRENO IN ITALIA C.DA RUGGIO (In catasto fg.12 p.lla 84 e 68).

Essendo, al fg. 12, in zona agricola:

- p.lla 84: mq 530 x €/mq 4,65 =	Euro	2.464,50
- p.lla 68: mq 1.948 x €/mq 0,30 =	"	<u>584,40</u>
	Euro	3.048,90

Valore arrotondato:

Euro 3.100

D) TERRENO NEL COMUNE DI ITALIA C.DA STIGLIO (In Catasto fg. 12 p.lle 537, 538, 539 e 540).

Essendo, al fg. 12, in zona agricola:

- p.lla 537: mq 920 x €/mq 0,47 =	Euro	432,40
- p.lla 538: mq 450 x €/mq 0,30 =	"	135,00
- p.lla 539 (fabbr. rur.): mq 30 x €/mq 33,33 = (in c.t.)	"	1.000,00
- p.lla 540: mq 530 x €/mq 0,47 =	"	<u>249,10</u>
	Euro	1.816,50

Valore arrotondato:

Euro 1.800

E) CASA ADIBITA A POSTO MACCHINA SITA NEL COMUNE DI ITALIA VIA CHIUSA (in Catasto fg. 11 p.lla 1148).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'immobile** di cui si tratta sull'ordine dei 330 – 390 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 360 per il piano terra, gli €/mq 105 per la soffitta inabitabile e gli €/mq 80 per il terrazzino e precisamente:

p. terra: mq 33 x €/mq 358,64 =	(in c.t.)	Euro 11.835
1° piano: mq 21 x €/mq 105 =		“ 2.205
terrazzino: mq 12 x €/mq 80 =		“ <u>960</u>
		Euro 15.000

F) CASETTA IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA GALEONI (In Catasto fg. 11 p.lla 1159).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'immobile** di cui si tratta sull'ordine dei 330 – 400 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 370 per le due elevazioni e gli €/mq 85 per lo spazio antistante e precisamente:

p. terra: mq 38 x €/mq 368,42 =	(in c.t.)	Euro 14.000
---------------------------------	-----------	-------------

35

1° piano: mq 38 x €/mq 368,42 = (in c.t) " 14.000
Quota spazio antistante: mq 24 x €/mq 83,33 = (in c.t.) " 2.000

Euro 30.000

G) FABBRICATO IN ITALIA VIA S. LUCIA CONSISTENTE IN UN VANO A PIANO TERRA E DUE VANI AL PRIMO PIANO (In Catasto fg. 11 p.lla 1059).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'immobile** di cui si tratta sull'ordine dei 190 – 210 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 200 e precisamente:

p. terra: mq 61 x €/mq 196,72 = (in c.t.) Euro 12.000
1° piano: mq 61 x €/mq 196,72 = (in c.t) " 12.000

Euro 24.000

H) TERRENO IN ITALIA C.DA ARGENTIERA O STIGLIO (In Catasto fg. 12 p.lla 602 e fg. 14 p.lla 355).

Essendo in zona agricola:

- fg. 12 p.lla 602: mq 1.520 x €/mq 0,83 = Euro 1.261,60
- fg. 14 p.lla 355: mq 1.040 x €/mq 0,45 = " 468,00
Euro 1.729,60

Valore arrotondato: Euro 1.800

I) TERRENO IN ITALIA (In Catasto fg. 12 p.lla 276).

Per quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili, parte in zona

36

agricola e parte in zona A- centro storico, dovendo quest'ultima rimanere con l'esistente, che non è edificato, rimane inedificabile, pertanto, procedendo con i valori agricoli medi:

- fg. 12 p.la 276: mq 1.490 x €/mq 1,55 = Euro 2.309,50

Valore arrotondato: **Euro 2.300**

L) CASETTA DI VECCHIA COSTRUZIONE IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLISSIMO TRATTO DI TERRENO (In Catasto fg. 11 p.la 1246).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'immobile** di cui si tratta sull'ordine dei 260 – 320 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 290 per le due elevazioni e gli €/mq 85 per il terreno antistante e precisamente:

p. terra: mq 28 x €/mq 285,71 = (in c.t.) Euro 8.000

1° piano: mq 28 x €/mq 285,71 = (in c.t.) “ 8.000

Terreno antistante: mq 24 x €/mq 83,33 = (in c.t.) “ 2.000

Euro 18.000

M) FABBRICATO NEL COMUNE DI ITALIA FRAZ. CROCE, VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLO TRATTO DI TERRENO (In Catasto fg. 11 p.la 1159/2).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di

37

alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'immobile** di cui si tratta sull'ordine dei 380 – 400 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 390 per le due elevazioni e gli €/mq 85 per lo spazio antistante e precisamente:

p. terra: mq 35 x €/mq 385,71 = (in c.t.) Euro 13.500

1° piano: mq 35 x €/mq 385,71 = (in c.t.) “ 13.500

Quota spazio antistante: mq 36 x €/mq 83,33 = (in c.t.) “ 3.000

Euro 30.000

N) TERRENO IN ITALIA C.DA PIANURI (In Catasto fg. 11 p.lla 914).

Essendo in zona agricola:

- fg. 11 p.lla 914: mq 1.770 x €/mq 1,55 = Euro 2.743,50

Valore arrotondato: Euro 2.800

O) TERRENO IN ITALIA C.DA MARIFAME' (In catasto al fg. 11 p.lla 693).

Essendo in zona agricola:

- fg. 11 p.lla 693: mq 960 x €/mq 0,50 = (in c.t.) **Euro 500**

4. di Proprietà di Freni Andrea.

E) 1/3 DI UN TERRENO SITO IN ITALIA C.DA S.GIORGIO (In Catasto fg. 12 p.lla 492).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli

immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei peloritani" comprendente Itala) essendo in

38

zona E – agricola.

Pertanto trattandosi di qualità seminativo arborato si ottiene **il valore della quota 1/3 del terreno E):**

- fg.12 p.lla 492: $1/3 \times \text{mq } 540 \times \text{€/mq } 0,47 =$ Euro 84,60

valore arrotondato ai fini della presente stima a **Euro 100.**

5. Di proprietà di 

A) TERRENO IN ALI' SUPERIORE C.DA MONTI O CASA NOVA (In catasto fg. 7 p.lla 67).

Con riferimento a quanto specificato nelle Caratteristiche degli immobili la valutazione del fondo in oggetto viene effettuata in base ai valori agricoli medi (praticati nella Regione Agraria N. 6 denominata "Montagna litoranea dei peloritani" comprendente Ali) essendo in zona E – agricola.

Pertanto trattandosi di qualità castagneto da frutto si ottiene **il valore del terreno A):**

- fg.7 p.lla 67: $\text{mq } 1.130 \times \text{€/mq } 0,50 =$ Euro 565

valore arrotondato ai fini della presente stima a **Euro 600.**

B) TERRENO IN ITALIA C.DA INGRASICA (o INGROSICA) (In Catasto fg. 11 già p.lla 249/A e p.lla 250/A - fabbr. rurale; oggi fg. 11 p.lle 1303 e 1307 e p.lla 1306 (fab.rur.) intestate a Freni Culella Giuseppa).

Essendo, al fg. 11, in zona agricola:

- p.lla 1303: mq 1.630 x €/mq 1,55 =	Euro 2.526,50
- p.lla 1307: mq 360 x €/mq 1,55 =	“ 558,00
- p.lla 1306 (fabbr. rur.): mq 70 x €/mq 27,36 = (in c.t.)	“ <u>1.915,50</u>
	39
	Euro 5.000

C) TERRENO IN ITALIA C.DA PIANURI (o PIANURE) (In catasto già fg. 11 p.lla 930/b, oggi p.lla 1318 intestata a Freni Culella Giovanna).

Essendo, al fg. 11, in zona agricola:

- p.lla 1318: mq 630 x €/mq 1,55 = (in c.t.)	Euro 1.000
--	-------------------

D) APPARTAMENTO IN MESSINA, VIA GIUBBA O FONDERIA N. 55 (In catasto fg. 218 p.lla 246/19).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato dell'appartamento** di cui si tratta sull'ordine dei 360 – 400 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 380 e precisamente:

appart.: mq 29 x €/mq 375,86 = (in c.t.)	Euro 10.900
balc.: mq 1 x €/mq 100 =	“ <u>100</u>

Euro 11.000

E) CASETTA IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA S. LUCIA (In Catasto fg.11 p.lla 1119).

Premesso quanto riportato nelle caratteristiche degli immobili e tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili nonché di

alcune vendite in parte già realizzate e in parte in corso di realizzazione nella zona, si ritiene equo determinare il più probabile **valore di mercato della casa** di cui si tratta sull'ordine dei 380 – 450 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 415

40

per i vani abitabili, gli €/mq 250 per il seminterrato e precisamente:

p.semint.: mq 32 x €/mq 250 =	Euro 8.000
1° piano: mq 50 x €/mq 411 =	“ 20.550
2° piano: mq 41 x €/mq 411 =	“ 16.851
balcone e terrazzino: mq 20 x €/mq 103 =	“ 2.060
terrazza di copertura: mq 41 x €/mq 61,93 = (in c.t.)	“ <u>2.539</u>

Euro 50.000

F) TERRENI IN ALI' C.DA IUNCARI (In catasto fg. 7 p.la 45, 46, 47, 109, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 473 e 485 - fg. 8 p.la 113).

Essendo, al fg. 7, in zona agricola:

- p.la 45: mq 3.480 x €/mq 0,50 =	Euro 1.740,00
- p.la 46: mq 1.120 x €/mq 1,55 =	“ 1.736,00
- p.la 47: mq 13.650 x €/mq 0,50 =	“ 6.825,00
- p.la 109: mq 3.110 x €/MQ 0,50 =	“ 1.555,00
- p.la 111: mq 4.030 x €/mq 0,50 =	“ 2.015,00
- p.la 112: mq 6.850 x €/mq 0,50 =	“ 3.425,00
- p.la 113: mq 9.110 x €/mq 0,42 =	“ 3.826,20
- p.la 114: mq 3.650 x €/mq 0,50 =	“ 1.825,00
- p.la 133: mq 34.260 x €/mq 0,50 =	“ 17.130,00
- p.la 134 (fabbr.rurale): mq 30 x €/mq 33,33 = (in c.t.)	“ 1.000,00

- p.lla 135: mq 3.510 x €/mq 0,47 = “ 1.649,70
- p.lla 473: mq 1.690 x €/mq 0,30 = “ 507,00
- p.lla 485: mq 770 x €/mq 0,30 = “ 231,00

e, al foglio 8, in zona agricola:

- p.lla 113: mq 2.510 x €/mq 0,50 = “ 1.255,00

41

Euro 44.719,90

Valore arrotondato terreni F:

Euro 45.000.

CONCLUSIONI


Per quanto esposto ed elaborato nella presente relazione, sono stati valutati i n. 30 gruppi di immobili previsti nel “Rende Noto”, suddivisi in n. 10 di proprietà di [REDACTED], n. 13 già di proprietà di [REDACTED] (deceduto), n. 1 già di [REDACTED] (deceduto) e n. 6 già di proprietà di F [REDACTED] (deceduto).

Il valore complessivo degli immobili stimati è di Euro 443.600, di cui:

- Di proprietà di [REDACTED]: Euro 191.900;
- Di proprietà di [REDACTED]: Euro 139.000;
- Di proprietà di [REDACTED]: Euro 100;
- Di proprietà di [REDACTED]: Euro 112.600.

Inoltre sono state fornite le notizie urbanistiche e lo stato di possesso degli immobili, indicando la sanabilità delle opere abusive, determinando i costi per l'ottenimento della sanatoria e per le spese tecniche.

Si precisa che sono stati effettuati n. 7 sopralluoghi, su un centinaio circa di particelle catastali, e relative elaborazioni estimative,

con dovizia di materiale fotografico e planimetrico, n. 4 visite all'Ufficio Tecnico urbanistica del Comune di Itala, n. 1 al Comune di Scaletta Zanclea, n. 4 incontri con il  presso il mio studio professionale, n. 2 visite presso l'Archivio Notarile, n. 1 presso la ex Conservatoria e n. 7 accessi presso il Catasto.

42

Tanto in assolvimento all'incarico conferitomi.

Messina, 28.06.05

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N. 1 –



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N.12



FOTO N. 13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19



FOTO N. 20



FOTO N. 21



FOTO N. 22



FOTO N. 23



FOTO N. 24



FOTO N. 25

