

TRIBUNALE DI MESSINA II SEZIONE CIVILE -N.R.E.123/96

G.E. Dott. A. Orifici

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**NRE 123/96**

c/

è

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

---

**Ing. Barbara Potenzzone**



Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Barbara Potenzone  
N.R.E. 123/96 Banca Commerciale Italiana c/

---

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.E.F n.123/96 tra Banca Commerciale Italiana (creditore procedente, rappresentato legalmente dall' Avv. Roberto Staiti) c/ [rappresentato legalmente dall'Avv. o) e (parte non costituita), il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonino Orifici, comunicava in data 20.11.2015 la nomina della sottoscritta dott. Ing. Barbara Potenzone quale esperto per la stima del compendio immobiliare pignorato, con trascrizione del 11.04.1996 al n. 7361 reg. part., successivamente rinnovata il 07.04.2016 ai nn.8622/6546.

In data 26.11.2015 la sottoscritta prestava giuramento ed estraeva gli atti del procedimento depositati presso la cancelleria del Tribunale di Messina.

Il Giudice adito assegnava 120 giorni per il compimento dell'incarico peritale, nominando il Notaio dott. A Penna quale custode dei beni pignorati.

In seguito ad una prima disamina della documentazione in atti, in funzione della numerosità dei beni pignorati con le conseguenti attività peritali da svolgere e della necessità di identificare i beni alienati in data antecedente il pignoramento incrociando le risultanze ipocatastali in atti con la documentazione reperita, la sottoscritta ha richiesto due proroghe di giorni 120 e 90, accordate dall' Ill.mo G.E. adito.

Nel periodo affidato, la sottoscritta ha effettuato numerose indagini catastali, delle quali parte sono riportate in allegato alla descrizione sintetica del singolo lotto, le altre, riguardanti i beni alienati prima del pignoramento e, quindi, non facenti parte della stima, sono depositate in copia cartacea, ai sensi dell'art.16 bis comma 9 del decreto legge 179/2012, in considerazione dell'ingente "spazio" che ne comporta la scansione e la successiva



acquisizione per le vie telematiche.

Previo avviso per mezzo di Raccomandata A. R. all'esecutato

, ad oggi non rintracciabile e a mezzo pec alla parte costituita e i creditori precedente ed intervenuti, la sottoscritta ha fissato tre sopralluoghi visitando nelle date i seguenti beni [cfr. Allegato n.1]:

**-15.04.2016:**

1) appartamento in Via N. Panoramica dello Stretto, legato alla Sig.ra [redacted] moglie del Sig. [redacted], identificato al N.C.E.U al foglio 90 mappale 27 subalterno 42; 2) appartamento in Via C. Pompea, condominio Green House, identificato al N.C.E.U. al foglio 41 mappale 436 subalterno 4, di proprietà [redacted]

**-04.05.2016:**

1) unità in Via Manzoni, comparto VB, is.471, di proprietà del Sig. [redacted], identificato al N.C.E.U al foglio 216 mappale 334; 2) appartamento in Via Tremonti, condominio Modulo, di proprietà del Sig. [redacted], identificato al N.C.E.U. al foglio 100 mappale 415 subalterno 23; 3) capannone industriale/commerciale in Villaggio Pistunina, SS114, identificato al N.C.E.U. al foglio 152 mappale 239 subalterno 6, di proprietà per la metà indivisa di [redacted]

**-17.05.2016:**

1) appartamento in Torregrotta, Via Nazionale, Frazione Scala, di proprietà del Sig. [redacted], identificato al N.C.E.U al foglio 1 mappale 919, subalterno 15; 2) unità in località Tono/Guarnacci, legato alla Sig.ra [redacted] moglie del Sig. [redacted], identificato al N.C.E.U. al foglio 19 mappale 601 subalterno 7; 3) bottega in Via C. Pompea, condominio Green House,



Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Barbara Potenzzone  
N.R.E. 123/96 Banca Commerciale Italiana c/

identificato al N.C.E.U. al foglio 41 mappale 437 subalterno 1, legato alla  
Sig.ra \_\_\_\_\_, moglie di \_\_\_\_\_.

**-23.09.2016:**

1) bottega in Via Nazionale Frazione Scala, Comune di Torregrotta,  
identificato al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 919 subalterno 8, di proprietà del  
Sig. \_\_\_\_\_ 2) fondo di terreno in Villaggio Bordonaro,

identificato al N.C.E.U. al foglio 122, mappale 715 di proprietà di \_\_\_\_\_

3) unità in Via Montesanto identificate al Foglio 119 particella 578  
(non oggetto di stima); unità in Via Noviziato Casazza identificate al N.C.E.U.  
al foglio 120 mappale 133 sub.1 e mappale 135 sub.27 (non oggetto di  
stima).

Inoltre, a seguito dell'ordinanza del 05.08.2016 del Presidente Dott. G.  
Minutoli, la sottoscritta si è recata in Torregrotta nella data del **10.08.2016**  
[cfr. Allegato n.F del lotto n.10] per la direzione dei lavori di messa in  
sicurezza dei balconi al piano primo dell'immobile di proprietà

La sottoscritta ha effettuato presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del  
Territorio della Provincia di Messina e Uffici Tecnici Comunali) e presso  
alcune agenzie immobiliari della provincia di Messina le indagini necessarie  
per la stima degli immobili, acquisendo copie dei documenti ritenuti utili, che  
sono allegate alle relazioni descrittive dei singoli lotti [cfr. Allegato n.A e  
n.B].

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, a seguito  
di esecuzione immobiliare, e considerata la natura, le caratteristiche, le  
consistenze, l'ubicazione e l'accesso dei beni oggetto di esecuzione, la  
sottoscritta ha ritenuto possibile e conveniente procedere alla formazione di



Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Barbara Potenzone  
N.R.E. 123/96 Banca Commerciale Italiana c/

**quindici lotti**, dei quali tre di proprietà di \_\_\_\_\_ 12 di proprietà  
di \_\_\_\_\_, di questi ultimi quattro legati a \_\_\_\_\_.

Di tali lotti sono state effettuate le opportune verifiche catastali e urbanistiche, riportate nelle relazioni descrittive e di stima dei singoli lotti.

In particolare si ha:

- ✓ **LOTTO 1:** Unità al piano terra, identificata al foglio 216 particella 334 sub.3;
- ✓ **LOTTO 2:** Unità al piano terra, identificata al foglio 216 particella 334 sub.5;
- ✓ **LOTTO 3:** Lastrico solare scala A, non catastato;
- ✓ **LOTTO 4:** Lastrico solare scala B, non catastato.  
corrispondenti alla quota di pertinenza di un suolo edificabile, ricadente nel comparto 5/B dell'is.471, sup. 1152, proveniente da atto di vendita in Notaio \_\_\_\_\_ del 30.07.1968, trascritto il 26.06.70 al n.8475. Il bene è identificato al n.4 dell'atto di pignoramento contro \_\_\_\_\_.
- ✓ **LOTTO 5:** costituito dal posto auto in località Guarnacci-Tono, n.58, parcheggio beta, identificato in catasto al foglio 19 particella 457 sub.31 proveniente da atto di vendita in Notaio \_\_\_\_\_ e del 21.01.1991, trascritto il 20.02.1991 al n.5048, corrispondente al bene al n.10 dell'atto di pignoramento contro \_\_\_\_\_.
- ✓ **LOTTO 6:** Quota di pertinenza capannone uso commerciale Vill. Pistunina, Via Cons. Valeria, SS114, P.T. mq 550 con breve striscia di terreno, identificato al foglio 152 particella 239 sub.6, proveniente da atto di vendita in Notaio \_\_\_\_\_ del 07.02.1984, trascritto il 23.02.1984 al n. 4467, corrispondente al bene al n.13 dell'atto di pignoramento contro \_\_\_\_\_ e n.3 di \_\_\_\_\_.
- ✓ **LOTTO 7:** Appartamento in Vill. S. Agata c/da Papardo, Via C. Pompea, int.11 scala B al P.P. (scheda n. 15030 del 29.7.1980), identificati in catasto al foglio 41 particella 436 sub.4, provenienti da atto in Notaio \_\_\_\_\_.



- 
- 11.11.1980, trascritto il 04.12.1980 al n.22677, corrispondente al bene al n.15 dell'atto di pignoramento contro
- ✓ **LOTTO 8:** Bottega al P.T. in Vill. S. Agata c/da Papardo, Via C. Pompea, (scheda n. 15018 del 29.7.1980), identificati in catasto al foglio 41 particella 437 sub.1, provenienti da atto in Notaio del 11.11.1980, trascritto il 04.12.1980 al n.22677, corrispondente al bene al n.15 dell'atto di pignoramento contro
- ✓ **LOTTO 9:** Appartamento compl. Linea Verde, Via N. Panoramica, pal. H (n.10) al Piano Primo con posto auto (scheda n.3993 del 13.3.1976), identificato in catasto al foglio 90 particella 27 sub.42, proveniente da atto in Notaio del 23.02.1981 trascritto il 02.03.1981 al n.3569, corrispondente al bene al n.16 dell'atto di pignoramento contro
- ✓ **LOTTO 10:** Appartamento in Torregrotta frazione Scala, via Nazionale, P.P. scala A, identificato in catasto al foglio 1 particella 919 sub.15, proveniente da atto in Notaio del 04.10.1984 trascritto al n.2364, corrispondente al bene al n.17 dell'atto di pignoramento contro
- ✓ **LOTTO 11:** Appartamento in località Tono Guarnacci, pal.A, P.P., n.7 e terrazza al livello, identificato in catasto al foglio 19 particella 601, sub.7, proveniente da atto in Notaio del 12.06.1987 trascritto il 19.06.1987 al n.13485, corrispondente al bene al n.18 dell'atto di pignoramento contro
- ✓ **LOTTO 12:** Posto auto all'aperto n.64, in località Tono Guarnacci, Complesso Verdemare, identificato in catasto al foglio 19 particella 457, sub.19, proveniente da atto in Notaio del 12.06.1987 trascritto il 19.06.1987 al n.13485, corrispondente al bene al n.18 dell'atto di pignoramento contro



- ✓ **LOTTO 13:** Quota di pertinenza fondo rustico Vill. Bordonaro, C/da Mazzotta 3240 mq, identificato in catasto al foglio 122, particella 715, proveniente da atto di vendita in Notaio del 2.9.1975, trascritto il 15.09.1975 al n.12188, corrispondente al bene al n.2 dell'atto di pignoramento contro
  
- ✓ **LOTTO 14:** Appartamento in c/da Ogliastri, coop. Edilizia Modulo, int.23 V piano, identificato in catasto al foglio 100, particelle 415, subalterno 23, proveniente da atto di vendita in Notaio del 21.10.1987, trascritto il 28.10.87 al n.17010, corrispondente al bene al n.3 dell'atto di pignoramento contro
  
- ✓ **LOTTO 15:** Bottega in Torregrotta, via Nazionale 390-388, frazione Scala, compl.Vitale, fabbr. A/3, P.T., identificato in catasto al foglio 1, particella 919 sub.8 proveniente da atto di vendita in Notaio del 04.10.1984, trascritto il 02.11.1984 al n.23064, corrispondente al bene al n.5 dell'atto di pignoramento contro

Il valore di stima ottenuto è relativo agli immobili così come gli stessi si presentano all'atto dei sopralluoghi (età del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, stato di fatto in termini di regolarità urbanistica e catastale) e sulla base di un valore di mercato determinato dal confronto con altri immobili simili. La relazione di stima è stata redatta utilizzando il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina.

Per tutte le informazioni relative all'occupazione degli immobili e ai relativi canoni di locazione, alle spese condominiali, se previste, si rimanda alla relazione di custodia, rappresentando nella relazione di stima tutte le informazioni di natura tecnica-urbanistica, la provenienza ventennale e le trascrizioni ed iscrizioni attualmente pendenti.

Al fine di semplificare la lettura dello studio peritale condotto, si è ritenuto



immediato e sistematico indicare gli allegati a ciascuna relazione descrittiva dei lotti secondo quanto di seguito riportato:

➤ **Allegato A:** Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici Comunali, ed in particolare, planimetrie di progetto, titoli autorizzativi (concessioni e/o licenze edilizie, abitabilità) e certificato di destinazione urbanistica, rispettivamente per i fabbricati e per il fondo oggetto della controversia;

➤ **Allegato B:** Risultanze Catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Messina consistenti nelle planimetrie catastali, nelle visure storiche, nell'elaborato planimetrico e negli estratti di mappa;

➤ **Allegato C:** Rilievo planimetrico effettuato dalla sottoscritta ctu durante gli accessi;

➤ **Allegato D:** Documentazione fotografica effettuata dalla sottoscritta ctu durante gli accessi;

Dall'analisi della vasta documentazione in atti, effettuata in collaborazione con la custodia nominata, corroborata dalla indagini catastali e tecniche effettuate dalla sottoscritta, esegetiche all'identificazione delle unità immobiliari sorte sui lotti, sono stati riconosciuti i beni alienati prima del pignoramento, e, pertanto, esclusi dalla stima immobiliare, ed in particolare:

#### **Proprietà I**

**D:**

##### **n.1)**

Porzione di area in Messina, Vill.Camaro, C.da Casolotto, Via Polveriera, mq 145, identificata in catasto al foglio 118 particella 950 (generata dalla 1203), proveniente da atto di vendita con riserva d'area in Notaio del 02.07.1985, trascritto il 17.7.1985 al n. 12886;

##### **n.2)**

Porzioni di area facenti di parte del fabbricato in Messina, località S. Licandro, al piano primo di mq 445 e al piano quarto di mq 445, identificate in catasto al Foglio 102 mappale 1338, provenienti da atto di vendita con riserva d'area in Notaio el 24.7.1972, trascritto il 9.08.1972 al n. 14034/bis;





**n.3)**

Quota di pertinenza dell'area edificabile in Messina, Via Principe Umberto, angolo Via Carrai, mq 1000, identificato in Catasto al foglio 112 particelle 682/C-694, e particella 505 (generata dalla 114), proveniente da atto di vendita in Notaio . del 07.12.1966, trascritto il 22.12.1966 al n. 20418;

**n.5)**

Quota di pertinenza dei fabbricati ricadenti sul lotto 2, identificati in catasto al foglio 217 particella 49, provenienti da atti in Notaio 11.04.1972, trascritto il 13.04.1972 al n.6965, 13.12.1967 trascritto il 02.01.1969 al n.33, 07.03.1969 trascritto il 14.03.69 al n.4071, 30.04.1969 trascritto il 23.05.1969 ai n.8015, n.8016 e n.8017;

**n.6)**

Quota di pertinenza terreno edificabile in Messina, Vill.Torre Faro, loc. Salina o Margi, mq 3680, dei fabbricati ricadenti sul lotto 2, identificato in catasto al foglio 46 particella 152-161, proveniente da atto in Notaio del 03.06.1972 trascritto il 03.06.1972 al n.9614;

**n.7)**

Quota di pertinenza di porzione di fondo in Messina, Vill.Faro Superiore, C.da Mazza, mq 6000, identificati in catasto al foglio 37 particelle 109-940(generata dalla 443), proveniente da atto in Notaio del 21.03.1974 trascritto il 04.04.1974 al n.6438;

**n.9)**

Quota di pertinenza di terreno in Messina, ricadente nel IV comparto dell'is.516, Via Principessa Mafalda, identificato in catasto al foglio 102 particelle 654, proveniente da atto in Notaio del 10.09.1968 trascritto il 21.09.1968 al n.15193 e convenzione in Notaio del 10.09.1968, trascritta il 21.09.1968 al n.15194;

**n.11)**

Quota di pertinenza terreno edificabile in Messina, c/da Vignazza, Via N.Casazza, mq 1168, identificato in catasto al foglio 120 particella 133 sub.27 (lastrico solare), proveniente da atto di vendita in Notaio del 30.10.1974, trascritto il 14.11.1974 al n. 18361;

**n.12)**

Quota di pertinenza di terreno in Messina, ricadente nel III comparto dell'is.471, con porzione al Piano Terra mq 61 e terreno di are 11.57, identificati in catasto al foglio 216 particella 161, proveniente da atto in Notaio e del 18.2.1977 trascritto il 15.03.1977 al n.4302;

**n.14)**

Piccolo locale in Messina, c/da Vignazza, adibito a deposito al piano seminterrato, scheda catastale n.16427 del 17.11.1976, proveniente da atto in Notaio del 22.06.1978 trascritto il 26.06.1978 al n.11078;

**Proprietà** [REDACTED]**n.1)**

Appartamento in Messina, c/da San Licandro, viale R.Elena, n.163, int.B1, piano V, identificato in catasto al foglio 102, particella 345 sub.8, proveniente da atto in Notaio e del 30.12.1972 trascritto il 26.01.1973 al n.3502;

\*\*\*\*



Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Barbara Potenzone  
N.R.E. 123/96 Banca Commerciale Italiana c/

---

Si precisa che sono ancora in corso ulteriori verifiche sull'immobile identificato al n.8 dell'atto di pignoramento, riguardante le porzioni di fabbricato in Messina, Via Montesanto, identificato in catasto al foglio 119 particella 578, proveniente da atto di vendita con riserva d'area in Notaio del 29.08.1968, trascritto il 13.09.1968 al n. 14642.

Per tali porzioni (garage identificato al subalterno 2 e lastrico solare non catastato), da quanto presente in atti e dalla risultanze catastali effettuate, non si evince se si tratta di beni condominiali o riservati ai costruttori. Inoltre, alla data attuale non è stato possibile procurare l'accesso per verificare lo stato di stato e di possesso.

Messina, 18.10.2016

In fede,

Dott. Ing. Barbara Potenzone



TRIBUNALE DI MESSINA II SEZIONE CIVILE -N.R.E.123/96

G.E. Dott. A. Orifici

**DESCRIZIONE SINTETICA**

**LOTTO n. ~~13~~ 6**

**Bene n.2 Atto Pignoramento**

**Fondo in Villaggio Bordonaro-MESSINA**

**Foglio 122 Mappale 715**



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Barbara Potenzione**



Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Barbara Potenzone  
N.R.E. 123/96 Banca Commerciale Italiana c/

Il fondo in oggetto si trova in Messina, Villaggio Bordonaro, a pochi chilometri dal centro abitato dello stesso villaggio. Esso è raggiungibile dalla strada Via Portone Militare a proseguo del viale Gazzi.

La destinazione urbanistica è mista [cfr. *Allegato n.A*], ricadendo parte in zona E1 (*verde agricolo*) e parte in zona C2c (*espansione per l'edilizia economica e popolare, indice di fabbricabilità pari a 1.50 mc/mq*). Il fondo rientra nella perimetrazione delle Z.P.S., mentre è all'esterno del S.I.C., del P.A.I. e dell'area soggetta a vincolo paesaggistico (ai sensi del D.P.R.S. 6.07.1967, n.705).

Catastalmente è identificato al foglio 122 particella 715, con qualità uliveto e classe 3 per un'estensione complessiva di 3240 mq [cfr. *Allegato n.B*], reddito dominicale pari a 11.71€ ed agrario pari a 13.39€.

Confina a Nord con la via pubblica, nelle altre direzioni con terreni di altra ditta, ed ha forma irregolare, riconducibile ad una T capovolta. Il sito su cui sorge è scosceso lungo il lato corto che si affaccia sulla strada.

Ad oggi risulta intestato catastalmente ai sigg. [redacted] e [redacted] (per 1/9 ciascuno) e alla sig.ra [redacted] per i restanti 6/9, eredi del Sig. [redacted] comproprietario per 1/2 del fondo unitamente al Sig. [redacted] fino alla data del 27.08.2014. Non si riscontrano passaggi di vendita per la quota di 1/2 del Sig. [redacted] agli eredi [redacted] pertanto l'intestazione catastale deve essere aggiornata correttamente con le quote di spettanza agli attuali proprietari.

Per maggiori dettagli sul fondo si rimanda alla documentazione fotografica allegata [cfr. *Allegato n. D*], che completa integralmente l'elaborato peritale. Essa riporta l'inquadramento dall'esterno, visto che non è stato possibile visitare il fondo stesso, per l'assenza di vie di accesso percorribili, o comunque rese disponibili dall'esecutato Sig. [redacted] ad oggi non rintracciabile. Attualmente, il bene non è stato edificato ed appartiene al Sig. [redacted], nato a [redacted] ( [redacted] la quota di 1/2 dal 02.09.1975 ad oggi.

**Storia ventennale:**

➤ Il Sig. [REDACTED], acquistava l'immobile de quo dalla [REDACTED] con atto di compravendita in Notaio [REDACTED] in Messina il 2.09.1975, registrato il 15.09.1975 n.2857.

**Sull' unità è gravante:**

➤ Ipoteca giudiziale iscritta il 17.09.2015 ai nn.23858/2698 in rinnovazione di quella iscritta il 03.10.1995 al n.2134 reg.part. nascente da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Messina del 02.10.1995, rep.n.2134/95;

➤ Atto di Pignoramento trascritto il 07.04.2016 ai nnf.8622/6546, in rinnovazione di quello trascritto il 11.04.1996 al n. 7361 reg.part., a firma del Tribunale di Messina.

Messina, 18.10.2016

In fede,

Dott. Ing. Barbara Potenzone



---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Commerciale Italiana**  
c/

---

N. Gen. Rep. 000123/96

Giudice Dr. Antonino Orifici

**ELABORATO PERITALE LOTTO N.13**

*Tecnico incaricato: Ing. Barbara Potenzone*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2916*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1802*  
*C.F. PTNBBR77T44F158K- P.Iva -*

*con studio in Messina (Messina) Via N. Panoramica dello stretto, 1020*  
*telefono: 090/312341*  
*cellulare: 349/1789847*  
*fax: 090/312341*  
*email: [barbarapotenzone@ingpec.eu](mailto:barbarapotenzone@ingpec.eu)*

*Custodia: Notaio dott. Adele Penna*



Bene in Villaggio Bordonaro C/da Mazzotta- Comune di Messina

Lotto 013 ~~6~~**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 dell'unità del fondo rustico in Villaggio Bordonaro, Contarda Mazzotta, Comune di Messina.

La superficie catastale dell'unità è pari a circa mq **3240,00**.

Identificata al catasto terreni: intestato a F o, nato a Messina (1/9)

nata a Messina (1/9), nata a Messina (1/9)

nata a Messina, (6/9), foglio 122, mappale 715 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3240 mq, reddito dominicale 11.71€, reddito agrario 13.39€

Coerenze: Confina a Nord con la via pubblica e nelle altre direzioni con fondi di altre ditte.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato dal fondo rustico in Villaggio Bordonaro, C/da Mazzotta, Messina, superficie 3240 mq in qualità uliveto. La destinazione urbanistica è in parte E1 e in parte C2c del PRG.

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

Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

pubblici (km): miste Collegamenti

autobus ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato: Libero.

**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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca giudiziale iscritta il 17.09.2015 ai nn.23858/2698 in rinnovazione di quella iscritta il 03.10.1995 al n.2134 reg.part. nascente da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Messina del 02.10.1995, rep.n.2134/95

**4.2.2. Pignoramenti:**

Atto di Pignoramento trascritto il 07.04.2016 ai nn.8622/6546, in rinnovazione di quello trascritto il 11.04.1996 al n. 7361 reg.part., a firma del Tribunale di Messina

**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:**

Non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00 Oneri totali: € 0,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Non si riscontrano 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

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Ing. Barbara Potenzzone

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Sig. (nato a Messina, il ) per la quota di 1/2, in forza dell'atto di in Notai del 02.09.1975, trascritto il 15.09.1975 al n. 2857 contro la Sig.ra L'altra metà è da dividersi secondo legittima tra gli eredi di

**6.2 Precedenti proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Certificato di Destinazione Urbanistica:** il lotto ricade parte in zona E1(zona Agricola) e parte in zona C2c (di espansione per l'edilizia economica e popolare). Per quest'ultima destinazione, occorre evidenziare che l'edificabilità resta subordinata ad approfondimenti geologici a carattere prescrittivo e propedeutico alla valutazione di edificabilità secondo le previsioni del piano, con particolare riferimento ai locali aspetti sismotettonici e di pericolosità idraulica.

**Descrizione unità adibita a civile abitazione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 dell'unità del fondo rustico in Villaggio Bordonaro, Contarda Mazzotta, Comune di Messina. La superficie catastale dell'unità è pari a circa mq 3240,00.

Identificata al catasto terreni: intestato a , nato a Messina : (1/9), nata a Messina il (1/9), , nata a Messina il (1/9) e , nata a Messina, il (6/9), foglio 122, mappale 715 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3240 mq, reddito dominicale 11.71€, reddito agrario 13.39€

Coerenze: Confina a Nord con la via pubblica e nelle altre direzioni con fondi di altre ditte.

Il fondo ricade parte in E1 e parte in C2c del PRG, ha forma irregolare con andamento prevalentemente scosceso. Dista pochi chilometri dal centro abitato del Villaggio Bordonaro e circa 10 Km dal centro della città. Esso è raggiungibile dalla strada pubblica Via Portone Militare, a prosecuzione del viale Gazzi.

**Destinazione urbanistica:**

	Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Fondo	Sup. reale lorda	3240,00	1.00	3240,00
	Sup. reale lorda	3240,00		3240,00

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Balconi:* materiale:, condizioni:.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Scale:* posizione: , condizioni:.

*Infissi esterni:* tipologia:, materiale:, condizioni:.

*Infissi interni:* tipologia:, materiale:, condizioni:.

*Pavim. Interna:* materiale: condizioni:.

*Portone di ingresso:* tipologia: materiale: accessori: condizioni:.

**Impianti:**

*Citofonico:*

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****Metodo di stima sintetico comparativo**

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo conto dello stato di destinazione e dei vincoli sul terreno in oggetto.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Ing. Barbara Potenzzone





Tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei vincoli, della potenzialità edificatoria e di quella agricola la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €25/mq.

Il valore finale al mq dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Grimaldi, Tecnocasa, Immobiliare.it Messina

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fondo	3240,00	€ 25,00	€ 81.000,00
	3240,00		€ 81.000,00

- Valore corpo:	€ 81.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 81.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	fondo rustico	3240,00	€ 81.000,00	€ 40.500,00 A

### 8.4. Adegualiamenti 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:

€ 6.0750,00  
€ 0,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 34.425,00

e 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

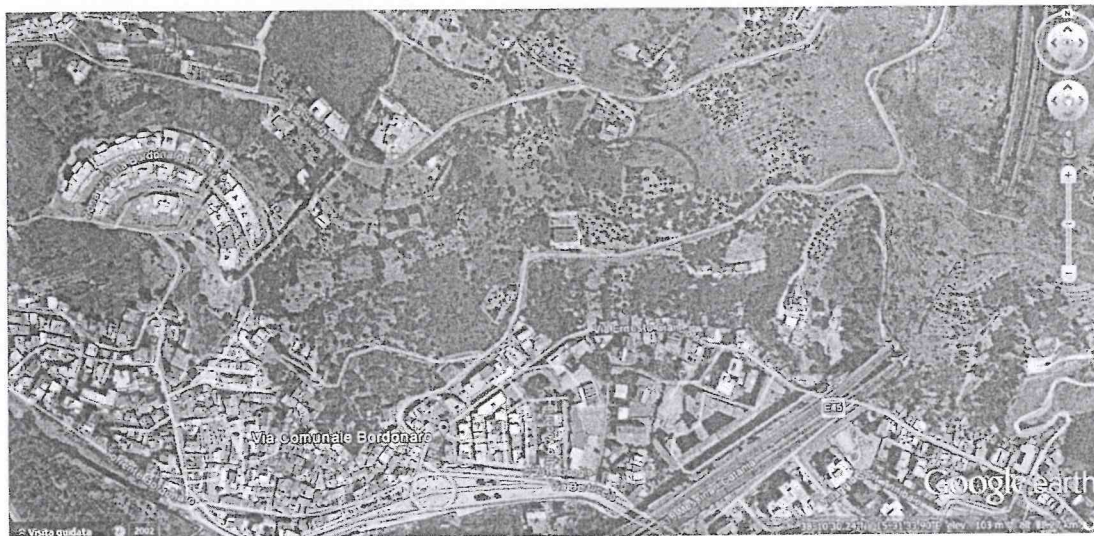
il perito  
Ing. Barbara Potenzzone



ALLEGATI AL LOTTO n. ~~13~~ 6  
Bene n.2 Atto Pignoramento

Fondo in Villaggio Bordonaro-MESSINA

Foglio 122 Mappale 715



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Barbara Potenzone





# CITTÀ DI MESSINA

## Dipartimento Politiche del Territorio

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ umberto.costa@comune.messina.it

### IL DIRIGENTE



**Vista** l'istanza, prot. **222209** del **29/8/2016**, presentata dalla ditta **Potenzone Barbara**;

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **5/9/2016**, redatto dal Servizio Certificazioni Urbanistiche;

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **29/8/2016** – con codice **VCYL: 29** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

**Vista** la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **29/8/2016** – con codice **VCYL: 30** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

### ATTESTA

**Che** le ricadenze della particella di seguito specificate – nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 – risultano:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	122	715	Parte in zona <b>E1</b> , parte in zona <b>C2c</b>

**Che, inoltre**, la suddetta particella ricade:

- **all'esterno** dell'Area soggetta a **Vincolo Paesaggistico** [D.P.R.S. 6 luglio 1967, n° 705];
- **all'interno** della **Z.P.S.** [cod. sito: ITA 030042];
- **all'esterno** del **S.I.C.** (Laghi di Ganzirri) [cod. sito: ITA 030008];
- **all'esterno** del **S.I.C.** (Monti Peloritani) [cod. sito: ITA 030011];
- **all'esterno** del **P.A.I.**;

**Che**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353 e s.m.i., la suddetta particella : **NON RICADE** all'interno dei perimetri individuati dal "*Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco*" per gli anni: 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013;

**Che** la predetta particella è presente nella Visura n° **164777** del **27/1/2016** della Mappa Catastale, che si allega.



**art. 42 Zone "C2" - Di espansione per l'edilizia economica e popolare**

Comprendono le nuove zone di espansione destinate all'edilizia economica e popolare, sovvenzionata, convenzionata ed agevolata.

Il P.R.G. si attua per Piani di Zona, ai sensi della legge n. 167/1962, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto dei seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità territoriale massima:*

- C2a: 1,00 mc/mq
- C2b: 1,20 mc/mq
- C2c: 1,50 mc/mq

*Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra:*

- da definire in sede di redazione dei Piani di Zona.

E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la localizzazione di servizi di interesse comune (art. 3/b del D.I. 2.4.68 n. 1444) e di attività di tipo commerciale ed artigianale di servizio. I vani a tale scopo adibiti, se all'interno di edifici a destinazione economica e popolare, non costituiranno volume edilizio a condizione che siano oggetto di prezzi di vendita e canoni di locazione opportunamente convenzionati, disciplinati in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, anche per quanto riguarda le modalità esecutive e la percentuale volumetrica consentita fuori volume, che comunque non potrà superare la misura massima del 5% del volume complessivo residenziale insediabile previsto dallo strumento urbanistico esecutivo.

Saranno inoltre previste aree, distinte da quelle residenziali, destinate alla costruzione di manufatti per la localizzazione di funzioni commerciali e/o di artigianato di servizio nella misura aggiuntiva massima del 5% del volume residenziale insediabile nei singoli Piani di Zona.

I vani non computati ai fini del volume edilizio ai sensi dei commi precedenti, saranno comunque soggetti agli oneri concessori nella misura e nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Per le zone C2a di Galati e C2c di Bordonaro, l'edificabilità delle aree resta subordinata ad approfondimenti geologici, a carattere prescrittivi e propedeutico alle valutazioni di edificabilità secondo le previsioni di piano, e relative approvazioni dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi del punto H del DM 11.03.1998, con particolare riferimento ai locali aspetti sismotettonici e di pericolosità idraulica.

In tutte le zone omogenee "C" vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e dell'art. 15 della L.R. n. 71/78.



## CAPITOLO V ZONE "E": AGRICOLE

### art. 48 Definizione

Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. .

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo.

Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

### art. 49 Zone "E1" - Verde agricolo

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92 , n.495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ;
- altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici :

*indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:*

- $I_f=0,03$  mc/mq ;

*rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo :*

- $R_c=1/100$  ;

*distanze :*

- come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;

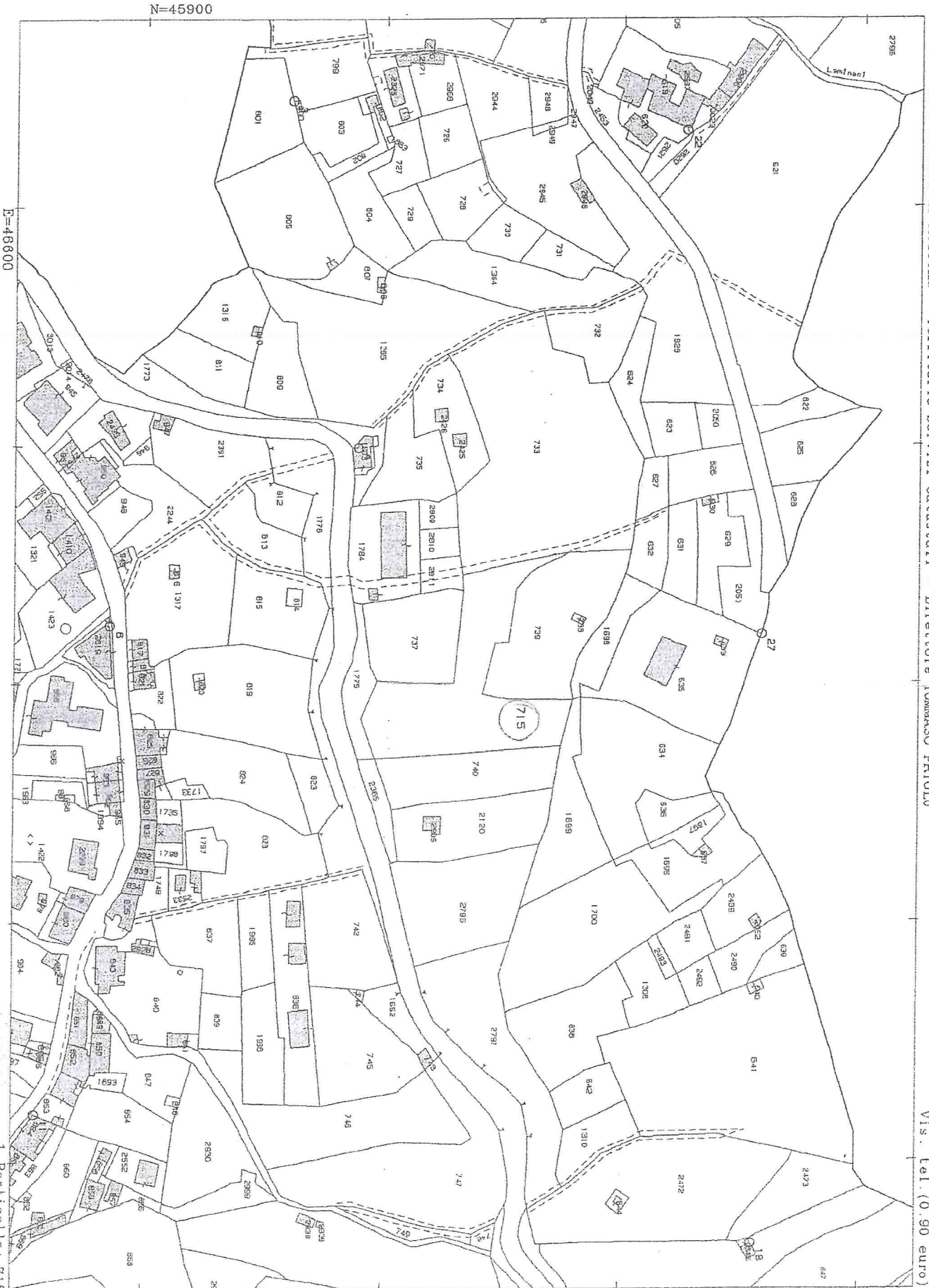
*altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche :*

- m 7,50 con due piani fuori terra ;

*altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo :*

- m 4,00 con un piano fuori terra.





N=45900

E=46600

1 Particella: 715

Comune: MESSINA  
Foglio: 122

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Jan-2016 12:52:23  
Prot. n. T164777/2016



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/01/2016 - Ora: 12.51.28  
Visura n.: T164331 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 27/01/2016

**Dati della richiesta**  
Comune di MESSINA ( Codice: F158)  
Provincia di MESSINA

**Catasto Terreni**  
Foglio: 122 Particella: 715

**INTESTATI**

1	(1) Proprieta' per 1/9
2	(1) Proprieta' per 1/9
3	(1) Proprieta' per 1/9
4	(1) Proprieta' per 6/9

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	122	715		-	ULIVETO 3	32 40		Dominicale Euro 11,71 L. 22.680	Agrario Euro 13,39 L. 25.920	Impianto meceanografico del 02/11/1977
Notifica				Partita		43493				

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

**Situazione degli intestati dal 27/08/2014**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Partita	Sub		
1				(1) Proprieta' per 1/9
2				(1) Proprieta' per 1/9
3				(1) Proprieta' per 1/9
4				(1) Proprieta' per 6/9
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/2014 n. 18143.1/2015 in atti dal 07/10/2015 (protocollo n. ME0155733) Rogante: [redacted] edc: MESSINA Registrazione: UU Sede: MESSINA Volume: 9990 n. 1811 del 06/08/2015 SUCCESIONE		

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/09/1975 (antecedente all'impianto meceanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Partita	Sub		
1				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/08/2014
2				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/08/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1975 Voltura n. 205384 in atti dal 01/10/1984 Repertorio n.: 181548 Roganti: [redacted] MESSINA n. 4734 del 10/09/1975 MESSINA. Registrazione: UR Scde:		



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/01/2016 - Ora: 12.51.28 Fine  
Visura n.: T164331 Pag: 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2016

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 02/11/1977	*	fino al 02/09/1975

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



