
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca Popolare di Lodi

N. Gen. Rep. 000261/10

Giudice Dr. Adolfo Fiorentino



ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. saverio manganaro
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1464
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 00
C.F. MNGSVR48A03F15SP- P.Iva no*

*con studio in Messina (Messina) via N. Panoramica 1416 Linea Verde Pal.20
telefono: 0903149453
cellulare: 3496402021
fax: no
email: manganaro.saverio@virgilio.it*

**Beni in Messina (Messina) Viale Bocchetta
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno ricadente in fascia di rispetto sito in Messina (Messina) frazione Scoppo, ad angolo tra Svincolo Bocchetta e Viale Italia.
Superficie complessiva di circa mq **1.020**.
Identificato in catasto:
Intestazione terreni: 

Identificativi catastali:
-Terreni: **foglio 112 mappale 1033** qualità sem.irr.arb., classe 2a, superficie catastale are 00 centiare 69, - reddito agrario: € 0,62, - reddito domenicale: € 1,32.
Coerenze: a Sud con proprietà stessa ditta e a Nord con rilevato autostradale, ad Est ed Ovest con proprietà altre ditte.

-Terreni: **foglio 112 mappale 1034** qualità semin. irr arb., classe 2a, superficie catastale are 00 centiare 91, - reddito agrario: € 0,82, - reddito domenicale: € 1,74.
Coerenze: a Sud ed Est con proprietà altra ditta, a Nord ed Ovest con rilevato autostradale
-Terreni: **foglio 112 mappale 1069** qualità Seminativi irr. arborato, classe 2^a, superficie catastale are 06 centiare.40, - reddito agrario: € 5,78, - reddito domenicale: € 12,23.
Coerenze: a Nord con stradella stessa ditta e rilevato autostradale, a Sud ed Est con terreno Cooperativa, ad Ovest con terreno altra ditta

-Terreni: **foglio 112 mappale 1070** qualità seminativo irriguo arborato, classe 2^a, superficie catastale are 02 centiare 20, - reddito agrario: € 1,99, - reddito domenicale: € 4,20.
Coerenze: a Nord con terreno stessa ditta e rilevato autostradale, a Sud con fabbricato della Cooperativa Bocchetta, ad Est ed Ovest con rilevato autostradale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto.
Servizi della zona: negozi al dettaglio-strutture pubbliche (Uffici-scuole).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada - autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, in parte, ed in parte adibito a parcheggio.

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 Reg. Gen. N° 44953 Reg.Part. n° 12674 del 19/11/2007 in rinnovazione di quella iscritta al n° di repertorio 2701/1987 del 22/11/1985 emessa dal Tribunale di Messina a favore del **Banco di Credito Siciliano**
importo ipoteca: € 20.658,27
importo capitale: € 10.576,21

-**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI**, contro [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 16/03/2009 ai nn. 2041 Reg. Part. e 9651 Reg. Gen.
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 270.000,00

-**Iscrizione giudiziale** (Attiva) del 29/12/2009 Registro Generale 45224 Registro particolare 9023 derivante da Decreto Ingiuntivo n°281 a favore di **EFIBANCA s.p.a.**, contro [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 18/12/2009 al n. 3518/2009
importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 162.184,25

4.2.2. *Pignoramenti*: Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2010 n°118 trascritto il 4/8/2010 n° 195 Reg. Part. 17489 Reg.Gen. 25952

4.2.3. *Altre trascrizioni*: **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale*: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze: vincolo idrogeologico	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] prop. per 1/2

[redacted] prop. per 1/2

Entrambi proprietari dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Basile G. in data 10/09/1996 ai nn. 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 al n°. 1194

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari indivisi, per successione testamentaria in morte del padre [redacted] e per il cui decesso sono state presentate all'Ufficio Registro di Messina le seguenti denunce:

la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3606/4223

la n° 28 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3603/4220

la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3605/4222.

7. PRATICHE EDILIZIE

Descrizione terreno di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno sito in Messina (Messina) frazione Scoppo posto alla convergenza tra lo Svincolo Boccetta ed il viale Italia. La superficie complessiva è di circa mq 1.020 Trattasi di un lotto di terreno, di forma trapezoidale, formato da due diversi spezzoni di terreno tra loro non comunicanti, posti a livelli sfalsati: il primo, quello con ingresso diretto dal viale Italia, di circa mq. 311, è antistante ad un fabbricato a cinque elevazione f.t. ed in atto utilizzato (senza titolo) come parcheggio dagli stessi condomini (foto 1), catastalmente rappresentato dalle particelle 1034-1070. Il secondo, di mq. 709,(part.lla 1033-1069) invece è posto ad un livello più alto rispetto al precedente (+ ml. 1,50), ma non è collegato con il primo perché tra i due è interposta una breve fascia di terreno di proprietà dell' isolato 149. E poiché questo secondo spezzone è circondato da tre parti da fabbricati e, da una parte con il rilevato autostradale, di fatto, risulta intercluso : ad esso, infatti, si può accedere, per il momento, solo attraverso alcuni appartamenti posti al piano terra di una delle palazzine della Cooperativa.

Una possibile soluzione del problema potrebbe essere quella di ricavare l'accesso partendo dalla parte più a nord del primo spezzone di terreno, eliminando l'attuale muretto divisorio, (foto 2) e realizzando una piccola rampa di accesso: tale soluzione però è possibile sempreché la Cooperativa sia propensa a concedere la servitù di passaggio su quella piccola fascia di terreno che in pratica divide i due spezzoni.

Il fatto però che ancora oggi, dopo molti decenni, non sia stata trovata una soluzione tra i [redacted] e la Cooperativa la dice molto sul tipo di problematica esistente.

Ove tale soluzione si rivelasse non percorribile bisognerà intraprendere una azione legale per la risoluzione dell' accesso al terreno, in pratica intercluso.

E' pur vero però che il terreno potrebbe essere acquistato dai proprietari della Cooperativa o da alcuni di essi per ricavarne un giardino o un parco che si troverebbe, come quota, allo stesso livello dei tre appartamenti posti al piano terra della palazzina di quel complesso. Ma, come è facilmente intuibile, ciò avverrebbe a scapito del valore del terreno

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile ricade in zona " B3a- Saturata " : sono in pratica aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono da destinare a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n°1444 in alternativa potranno essere utilizzate dai privati esclusivamente per la realizzazione di parcheggio pertinenziale a copertura dei fabbisogni dei fabbricati limitrofi, ai sensi dell'art. 9 della L.122/89

Ma anche questa remota possibilità è inibita, trovandosi il terreno a ridosso del rilevato autostradale e quindi in zona di rispetto.

A tal proposito, da atti visionati dallo scrivente, risulta che a nome di [redacted] (estraneo alla proprietà del fondo ma fratello degli attuali proprietari con cui era comproprietario prima dell'atto di divisione) è stato presentato agli uffici del Consorzio autostradale un progetto per realizzare, su quel terreno, un parcheggio a raso, con ingresso previsto da una stradina di proprietà dell'autostrada. Tale progetto è stato però rigettato dal Consorzio autostradale in quanto, anche se previsto a cielo aperto ed a raso, per i tecnici dell'Autostrada quel parcheggio rappresenta pur sempre una costruzione, e pertanto non autorizzabile.

Come è facilmente intuibile questo grado di incertezza non contribuisce certamente alla commerciabilità di quel terreno e la determinazione del suo valore è estremamente difficile; pertanto verranno adottati due diverse valutazioni : una riguardante il primo spezzone, di fatto utilizzato a parcheggio, e l'altra per il secondo spezzone, il cui potenziale sfruttamento è tutto da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento stimale che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq. di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia del terreno, ecc...), e posti di recente sul mercato immobiliare.

In base a ricerche effettuate dallo scrivente sulle quotazioni dei terreni la cui destinazione possibile è quella ipotizzata nella relazione iniziale (parcheggi o sistemazione a verde) si è potuto stabilire un valore di € 150/mq. per la porzione di terreno più bassa ed utilizzata attualmente a parcheggio ed € 50/mq. per il terreno posto a livello superiore, in atto intercluso.

Totale superficie: mq. 1020 di cui mq. 311 circa utilizzato a parcheggio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzia delle Entrate di Messina, Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Parcheggio	mq.311	150	€ 46.650
Terreno	mq.709	50	€ 35.450
Valore complessivo intero:			€ 82.100
Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.050

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno in fascia di rispetto	1.020	€ 82.100,00	€ 41.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 41.050,00
--	--------------------

Beni in Roccalumera (Messina)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno sito nel Comune di Roccalumera c.da Torre o S.Nicola. La superficie complessiva è di circa mq 36.436.
Identificativi catastali. Terreni intestati a [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, così distinti al catasto terreni:
- Terreni: **foglio 9 mappale 44** qualità mandorleto, classe 1^a, superficie catastale mq. 4050, - reddito agrario: 14,64, - reddito domenicale: 28,24.
Coerenze: a Nord e ad Est con proprietà stessa ditta, a Sud-Ovest con proprietà altra ditta
 - Terreni: **foglio 9 mappale 45** qualità vigneto, classe 1^a, superficie catastale mq.970 - reddito agrario: 4,26 - reddito domenicale: 8,77.
Coerenze:da tutti i lati con terreno stessa ditta
 - Terreni: **foglio 9 mappale 46** qualità vigneto, classe 1^a, superficie catastale mq. 2.860 – reddito agrario: 12,56 - reddito domenicale: 25,85.
Coerenze: da tutti i lati con terreno stessa ditta
 - Terreni: **foglio 9 mappale 48** qualità vigneto, classe 1^a, superficie catastale mq.5.130, - reddito agrario: 22,52 - reddito domenicale: 46,36.
Coerenze: a Nord, ed Ovest con terreno stessa ditta, ad Est ed a Sud con terreno altra ditta
 - Terreni: **foglio 9 mappale 463 (ex 49)** qualità vigneto, classe 1^a, superficie catastale mq.12.754 - reddito agrario: 55,99 - reddito domenicale: 115,27.
Fabbricato:**fg.9 part.IIa 464** di mq. 19 **ente urbano**
Coerenze: a Nord con torrente S. Nicola, a Sud ed Ovest con terreno stessa ditta, ad Est in parte con terreno stessa ditta ed in parte con terreno altra ditta.
N.B. Le due particelle 463 e 464 sostituiscono la ex particella 49
 - Terreni: **foglio 9 mappale 466 (ex 50)** qualità uliveto, classe 1^a, superficie catastale mq.4.958 - reddito agrario: 32,01 - reddito domenicale: 29,45
Fabbricato:**fg.9 part.IIa 467** di mq. 12 **ente urbano**
Coerenze: a Nord, in parte con torrente S.Nicola ed in parte con terreno stessa ditta, ad Est con terreno altra ditta, a Sud ed Ovest con terreno stessa ditta.
N.B. Le due particelle 463 e 464 sostituiscono la ex particella 50
 - Fg. 9 particella 468(ex part.IIa51)** ente urbano di mq. 56 .
N.B. Il fabbricato è stato variato solo nell'identificativo catastale perché dichiarato ente urbano come da normativa.
Coerenze: posto all'interno del fondo è circondato da tutte le parti con terreno stessa ditta.
 - terreni: **foglio 9 mappale 52** qualità vigneto, classe 1^a, superficie catastale mq.1.710 - reddito agrario: 7,51 - reddito domenicale: 15,45.
Coerenze: a Nord, con torrente S.Nicola da cui si accede, ad Est con terreno altra ditta, a Sud ed Ovest con terreno stessa ditta.
 - terreni: **foglio 9 mappale 126** qualità vigneto, classe 2^a, superficie catastale mq.2.610 - reddito agrario: 9,44 - reddito domenicale: 20,22
Coerenze: la particella risulta tutto interna al fondo e quindi confinante da tutte le parti con terreno stesso ditta
 - terreni: **foglio 9 mappale 127** qualità vigneto, classe 2a, superficie catastale mq.1.290- reddito agrario: 4,66 - reddito domenicale: 9,99
Coerenze: anche in questo caso il terreno è circondato da tutte le parti con terreno stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: è privo di ingresso autonomo e l'unico accesso avviene attraverso il torrente S.Nicola.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Reg. Gen. N° 44953 Reg.Part. n° 12674 del 19/11/2007 in rinnovazione di quella iscritta al n° di repertorio 2701/1987 del 22/11/1985 emessa dal Tribunale di Messina a favore del **Banco di Credito Siciliano**

importo ipoteca: € 20.658,27

importo capitale: € 10.576,21

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 16/03/2009 ai nn. 2041 Reg. Part. e 9651 Reg. Gen.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 270.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) del 29/12/2009 Registro Generale 45224 Registro particolare 9023 derivante da Decreto Ingiuntivo n°281 a favore di **EFIBANCA s.p.a., contro** [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 18/12/2009 al n. 3518/2009

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 162.184,25

4.2.2. *Pignoramenti:* Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2010 n°118 trascritto il 4/8/2010 n° 195 R.G. 25952

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* alla data del sopralluogo non risultavano accatastati due piccoli fabbricati rurali insistenti sul terreno de quo, e pertanto lo scrivente ha dovuto espletare le pratiche catastali per colmare questa lacuna. Infatti oggi i due fabbricati sono stati dichiarati dallo scrivente all'Agenzia del Territorio con nota n°138602 del 05/06/2012. giusta autorizzazione del Tribunale di Messina, e risultano censiti come enti urbani identificati dalle nuove particelle 464 e 467

E' evidente che le due particelle non compaiono nelle trascrizioni ipotecarie

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] 1/2
[redacted] 1/2
Entrambi proprietari dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Basile G. redatto in data 10/09/1996 ai nn. Rep. n° 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 ai nn. 1194 trascritto a Milazzo in data 07/04/1997 ai nn. 7588/8620

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted], proprietari indivisi, per successione testamentaria in morte del padre [redacted] per il cui decesso sono state presentate all'Ufficio Registro di Messina le seguenti denunce:

la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3606/4223

la n° 28 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3603/4220

la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3605/4222

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

La superficie complessiva è di circa mq 36.436. Il fondo ha una forma triangolare, una orografia in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza, è ben esposto, e con una vegetazione ormai non più lussureggiante. L'accesso avviene attualmente dal torrente S. Nicola ed è raggiungibile da una bretella della via Collegio, strada che viene percorsa per circa 1 Km a partire dalla via Umberto 1° di Roccalumera, all'altezza del bivio per villa Carrozza e per il Centro Sportivo. Come è noto gli accessi dai torrenti non sono consentiti e pertanto occorrerebbe che il fondo fosse dotato di un proprio ingresso diverso da quello attuale: a tal proposito si segnala la possibilità di un accesso dalla stessa via Collegio, un po' più a monte della bretella di collegamento con il torrente, ma sul fondo di un vicino, a cui non creerebbe alcun nocumento, sfruttando un viottolo, peraltro già esistente.

Allo stato attuale però ciò non è possibile e sicuramente tale circostanza incide negativamente sul valore del terreno.

I sistemi irrigui presenti sono costituiti da alcuni canali di scolo fatiscenti e non più attivi (vedi foto) e che quindi non riforniscono più il fondo di acqua come dovrebbero. Ecco perché le colture in atto esistenti, costituite da un agrumeto ed un vigneto, versano in cattivo stato vegetativo, risentendo in maniera evidente della mancanza di irrigazione.

Come detto sul terreno sono stati individuati tre manufatti di cui due di piccole dimensioni, oggi catastati, ed uno (vedi foto) rappresentante il vecchio fabbricato rurale, con relativo palmento, identificato catastalmente con la particella 468 ex particella 51.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona agricola E1 " (**area agricola esterna al centro urbano**) .E' possibile insediare depositi agricoli o edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo. Nella zona sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici. E' altresì consentita l'attività agrituristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n°25

Norme tecniche ed indici: 0,03 mc/mq altezza 7,50 ml ; n° piani 2 f.t.. E' consentita l'attività agrituristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n°25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento stimale che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a metro quadro di immobili simili a quello da stimare.

In base a ricerche effettuate dallo scrivente sulle quotazioni dei terreni, ricadenti nella medesima zona, la cui destinazione è quella agricola ma con possibilità di attività agrituristica, tenuto conto della limitazione dell'ingresso, che avviene attualmente dal torrente S.Nicola, si è potuto stabilire un valore di € 12/mq. Il valore dei tre fabbricati rurali viene inglobato in quello complessivo del terreno in quanto trattasi di ricoveri per attrezzi agricoli, di modestissima superficie, in parte fatiscenti, e comunque strumentali all'attività del fondo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	terreno agricolo	36.436	€ 437.232 In c.t.	€ 218.616,00 € 218.000

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
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. In c.t. € 218.000,00

Beni ricadenti nel Comune di Itala (Messina) loc. Busonaro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :

I beni ricadenti in questa porzione di territorio sono rappresentati da tre spezzoni di terreno ubicati nella frazione Busonaro del Comune di Itala. L'accesso avviene dalla stradella comunale Pesata che dipartendosi dalla comunale per Itala Superiore, raggiunge il terreno dopo circa 200 mt. I tre spezzoni di terreno, di complessivi mq.4.920, sono così identificati al Catasto terreni:

Fg. 12 particella 295 di mq. 1.220

Fg. 12 particella 442 di mq. 220

Fg. 12 particella 443 di mq. 3.480

La loro intestazione catastale, non ancora aggiornata e non rispondente alla realtà, è la seguente:

la prop. per 1/3 prop. per 1/3 , prop. per 1/3,

Nel P.R.G. del Comune di Itala il terreno ricade in zona "D2"artigianale dove è consentita una copertura della superficie pari al 50% e con un indice territoriale pari a 0,40 mc/mq.(vedi certificato di destinazione urbanistica).

Proprio la ricadenza del terreno in tale fascia ha consentito al Comune di Itala di procedere all'esproprio dei terreni dopo regolare comunicazione ai sigg. con prot. 12438 del 13/11/2009, nella quale venivano informati che sul loro fondo era stato apposto, per pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio al fine di realizzarvi un Centro Servizi secondo il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali particelle, pertanto, **non sono più nella disponibilità** della sig.ra e degli altri due comproprietari in quanto, di fatto, espropriate per la realizzazione di tali opere.

Ed infatti dal sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso che sul terreno in questione, ed in altri terreni limitrofi di proprietà di altri soggetti, sono in corso lavori di sbancamento e di costruzione di alcuni manufatti in c.a. (vedi foto) che, di fatto, hanno creato la irreversibile trasformazione del terreno originario.

In definitiva tali particelle **non possono mettersi all'asta perché ormai espropriati e di proprietà comunale. E' evidente che tale esproprio non è stato trascritto alla Conservatoria dei Reg.Imm.**

Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune risulta che con protocollo 3528 del 21/04/2010 ai tre comproprietari è stata offerta la somma complessiva di € **107.212,50**.

Tale indennità è stata liquidata dal Comune, ma mai riscossa dai sig.ri (si allegano fotocopie documentazione) e quindi si suppone sia depositata presso la **Cassa Depositi e Prestiti**.

Beni in Italia (Messina) Str. Com. S.Biagio loc. S.Biagio
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala (Messina) frazione S.Biagio.

La Superficie complessiva è di circa mq **14.060**

Identificativi catastali: I terreni sono intestati a [redacted] e vengono così distinti al catasto terreni:

-**foglio 7 mappale 597** qualità seminativo irriguo di 2^a classe, superficie catastale mq. 4.740, reddito agrario: 15,91 - reddito domenicale: 18,36.

Coerenze: a Nord, Est ed Ovest con proprietà altre ditte, a Sud-Est con proprietà stessa ditta.

-**foglio 7 mappale 906 (ex 646)** qualità seminativo irriguo arborato, classe 1^a, superficie catastale mq. 1.392 - reddito agrario: 8,99 - reddito domenicale: 11,86.

foglio 7 mappale 907 ente urbano di mq. 28

Coerenze: a Nord ed Est con terreno stessa ditta ed a Sud ed Ovest con terreno altra ditta.

N.B. Le due particelle 906 e 907 sostituiscono la ex particella 646

-**foglio 7 mappale 908 (ex 647)** Ente urbano di circa mq. 120.

Coerenze: da tutti i lati con terreno stessa ditta.

N.B. Il fabbricato è stato variato solo nell'identificativo catastale perché dichiarato ente urbano come da normativa.

-**foglio 7 mappale 648** qualità Seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale mq. 1.600 - reddito agrario: 2,89 - reddito domenicale: 4,96

Coerenze: a Sud, Est ed Ovest con terreno stessa ditta ed a Nord con terreno altra ditta.

-**foglio 7 mappale 650** qualità sem.irr., classe 2^a, superficie catastale mq. 3.620

- reddito agrario: 12,15 - reddito domenicale: 18,70.

Coerenze: a Nord con terreno altra ditta, a Sud ed Ovest con terreno stessa ditta, ad Est in parte con terreno stessa ditta ed in parte con vecchia stradella comunale non più rintracciabile

-**foglio 7 mappale 652** qualità vigneto, classe 3^a, superficie catastale mq. 1.410

- reddito agrario: 4,37 - reddito domenicale: 8,37

Coerenze: a Nord, con terreno stessa ditta, a Sud ed Est con stradella comunale, ad Ovest con terreno stessa ditta.

-**foglio 7 particella 857** qualità vigneto, classe 2^a, superficie catastale mq. 800

- reddito agrario: 2,89 - reddito domenicale: 6,61

Coerenze: a Sud con strada comunale S.Biagio e dalle restanti tre parti con terreno stessa ditta.

D. Piena proprietà per la quota di 333/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala (Messina) frazione S.Biagio.

La superficie complessiva è di circa mq **320**

Identificativi catastali:

Il terreno è intestato a [redacted] prop. 1/3, [redacted] prop. 1/3, [redacted] prop. 1/3, e viene così distinto al catasto terreni:

foglio 7 mappale 384 qualità seminativo irriguo di 2^a classe, superficie catastale mq. 320

- reddito agrario: 1,57 - reddito domenicale: 1,90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici: inesistenti

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del 1° sopralluogo non si è potuto accedere al terreno di cui al punto C perché recintato e chiuso all'ingresso da una cancellata. Successivamente tale accesso è stato consentito dopo aver preso contatti con un certo [redacted] impiegato comunale e figlio di un vecchio colono, oggi deceduto. Alla mia richiesta di esibire eventuali contratti di colonia od affitto, il [redacted] dichiarava di non disporre di alcun titolo che lo autorizzasse a restare sul fondo, e che la sua permanenza era tollerata dal [redacted] solo per una sorta di rispetto nei confronti del padre che, su quel fondo, aveva praticamente vissuto in qualità di colono. Dichiarava anche che nel poco tempo a disposizione si dilettava a coltivare una parte del terreno e di fare annualmente una generica potatura agli alberi da frutto.

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** Reg. Gen. N° 44953 Reg.Part. n° 12674 del 19/11/2007 in rinnovazione di quella iscritta al n° di repertorio 2701/1987 del 22/11/1985 emessa dal Tribunale di Messina a favore del **Banco di Credito Siciliano**
importo ipoteca: € 20.658,27
importo capitale: € 10.576,21
 - Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 10/03/2009 ai nn. 2041
importo ipoteca: 400.000,00
importo capitale: 270.000,00
 - Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n°281 a favore di **EFIBANCA s.p.a., contro** [redacted] a firma di Tribunale di Catania in data 18/12/2009 ai nn. 3518/2009
importo ipoteca: 200.000,00
importo capitale: 162.184,25
- 4.2.2. *Pignoramenti:* Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2010 n°118 trascritto il 4/8/2010 n° 195 R.G. 25952 a favore della Banca Popolare di Lodi
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale:* non sono accatastati tre piccoli fabbricati rurali insistenti sul terreno de quo oltre il ricovero costruito dal colono

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (per il bene di cui al punto C):

[redacted] prop. 1/2
[redacted] prop. 1/2
Entrambi proprietari dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Basile G. redatto in data 10/09/1996 ai nn. Rep. n° 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 ai nn. 1194 trascritto a Milazzo in data 07/04/1997 ai nn. 7588/8620

6.2 Attuali proprietari (per il bene di cui al punto D):

[redacted] prop. 1/3
[redacted] prop. per 1/3
[redacted] prop. 1/3
Tutti e tre i fratelli proprietari dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Basile G. redatto in data 10/09/1996 ai nn. Rep. n° 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 ai nn. 1194 trascritto a Milazzo in data 07/04/1997 ai nn. 7588/8620

6.3 Precedenti proprietari (per i beni di cui al punto C. ed al punto D.) :

[redacted] proprietari indivisi, per successione testamentaria in morte del padre [redacted] e per il cui decesso sono state presentate all'Ufficio Registro di Messina le seguenti denunce:
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3606/4223
la n° 28 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3603/4220
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3605/4222

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala, della superficie complessiva di circa mq. 14.060. La località dove è ubicato il fondo è chiamata S.Biagio di Itala Superiore ed il terreno si raggiunge attraverso la strada comunale, da cui ha accesso diretto, stretta e sterrata, che si diparte dal centro abitato di Itala, e che prende lo stesso nome della località. A poche centinaia di metri, proseguendo sulla suddetta strada, verso Sud, si perviene alla confluenza con la Comunale per Monte Scuderi.

La visita dell'intero fondo ha evidenziato un terreno in buono stato vegetativo, con molti alberi da frutto(ciliegio, prugne, fichi), in parte coltivato a vigneto, in parte ad agrumeto ed orto, con la presenza di alberi di castagno e di un querceto. Il terreno risulta, come già detto, coltivato da un certo Rizzo Biagio, impiegato comunale, figlio di un vecchio colono. Sul fondo si sono trovati 4 vasche irrigue,(vedi foto), una sorgente d'acqua, un fabbricato rurale principale,(vedi foto)ed una vecchia stalla (vedi foto). Si è anche accertata la presenza di una tettoia precaria in tubi di ferro. Il terreno risulta terrazzato. Il fondo confina con la strada comunale per buona parte del suo perimetro, lato Sud, ed è quasi tutto recintato. (vedi foto aerea)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona agricola
Norme tecniche ed indici: 0,03 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	14.060	1,00	14.060

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala, della superficie complessiva di circa mq. 320

Il piccolo appezzamento di terreno è distante dal fondo descritto al punto C ed è posto alla confluenza tra il torrentello Mazzullo ed il torrente Franco.

La visita di questo piccolo spezzone di terreno non si è potuta effettuare in quanto lo scrivente non è riuscito a prendere cognizione dei luoghi non avendo ricevuto alcun aiuto dagli indigeni del luogo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimale che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a metro quadro di immobili simili a quello da stimare. Si valuta il terreno di cui al corpo C ad € 5/mq, mentre quello di cui al punto D ad € 2/mq. circa. Il valore dei due fabbricati rurali e della tettoia viene inglobato in quello complessivo del terreno in quanto trattasi di un vecchio fabbricato diruto e di una vecchia stalla in abbandono.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	terreno agricolo	14.060	€ 70.300,00	€ 35.150,00
D	terreno agricolo	320	€ 630,00	€ 210,00
Totale				€ 35.360,00

Riduzione del valore per rimborso forfettario di eventuali spese dovute a rapporti non definiti di colonia con il vecchio colono € 3.360,00

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 € 32.000,00

**Beni in Itala (Messina) loc. RASOLA
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- E. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala (Messina) frazione Croce. La Superficie complessiva è di circa mq 27.660

I terreni sono intestati a [REDACTED] per ½, e vengono così distinti al catasto terreni:

- foglio 11 mappale 375** qualità pascolo di 1a classe, superficie catastale mq. 860
- reddito agrario:€ 0,22 - reddito dominicale:€ 0,71
Coerenze: a Nord con proprietà altra ditta, a Sud-Ovest con proprietà stessa ditta, ad Est con proprietà stessa ditta e con strada comunale
- foglio 11 mappale 376** seminativo di 2a classe, superficie catastale mq.440
- reddito agrario € 0,57; reddito dominicale: € 0,68
Coerenze: da tre lati con terreno stessa ditta, a Nord con proprietà altra ditta e con la Comunale Pantano.
- foglio 11 mappale 473** qualità seminativo arborato, classe 2a, superficie catastale mq. 380
- reddito agrario: € 0,69 - reddito dominicale: € 1,18.
Coerenze:a Nord ed Est con terreno stessa ditta ed a Sud ed Ovest con terreno altra ditta.
- foglio 11 mappale 475** seminativo di 2a classe, superficie catastale mq. 110
- reddito agrario € 0,14; reddito dominicale: € 0,17
Coerenze: a Nord ed Est con terreno stessa ditta, a Sud ed Ovest con terreno altra ditta.
- foglio 11 mappale 476** seminativo arb.di 2a classe, superficie catastale mq.490
- reddito agrario € 0,89; reddito dominicale: € 1,52
Coerenze: da tre lati con terreno stessa ditta, a Sud con terreno altra ditta.
- foglio 11 mappale 477** uliveto di 3a classe, superficie catastale mq.810
- reddito agrario € 3,76; reddito dominicale: € 2,93
Coerenze: da tre lati terreno stessa ditta, a Sud con terreno altra ditta.
- foglio 11 mappale 478** seminativo di 2a classe, superficie catastale mq.660
- reddito agrario € 0,85; reddito dominicale: € 1,02
Coerenze: a Nord ed Est con terreno altra ditta, a Sud ed Ovest con terreno stessa ditta.
- foglio 11 mappale 485** vigneto di 2a classe, superficie catastale mq.2.230
- reddito agrario € 8,06; reddito dominicale: € 18,43
Coerenze: da tre lati con terreno stessa ditta, a Nord con terreno altra ditta.
- foglio 11 mappale 486** uliveto di 2a classe, superficie catastale mq.770
- reddito agrario € 4,18; reddito dominicale: € 3,98
Coerenze: a Sud-Ovest con terreno altra ditta, dai restanti lati con terreno stessa ditta
- foglio 11 mappale 487** vigneto di 2a classe, superficie catastale mq.220
- reddito agrario € 0,80; reddito dominicale: € 1,82
Coerenze: da tre lati con terreno altra ditta, a Nord con terreno stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: **agricole**

Collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo è risultato libero e non occupato.

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 Reg. Gen. N° 44953 Reg.Part. n° 12674 del 19/11/2007 in rinnovazione di quella iscritta al n° di repertorio 2701/1987 del 22/11/1985 emessa dal Tribunale di Messina a favore del Banco di Credito Siciliano
importo ipoteca: € 20.658,27
importo capitale: € 10.576,21
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI, contro** [redacted], a firma di Tribunale di Catania in data 10/03/2009 ai nn. 2041
importo ipoteca: 400.000,00
importo capitale: 270.000,00
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n°281 a favore di **EFIBANCA s.p.a., contro** [redacted], a firma di Tribunale di Catania in data 18/12/2009 ai nn. 3518/2009
importo ipoteca: 200.000,00
importo capitale: 162.184,25

4.2.2. *Pignoramenti:* Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2010 n°118 trascritto il 4/8/2010 n° 195 R.G. 25952 a favore della Banca Popolare di Lodi

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[redacted] prop. 1/2
[redacted] prop. 1/2
Entrambi proprietari dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Basile G. redatto in data 10/09/1996 ai nn. Rep. n° 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 ai nn. 1194 trascritto a Milazzo in data 07/04/1997 ai nn. 7588/8620

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari indivisi, per successione testamentaria in morte del padre [redacted] e per il cui decesso sono state presentate all'Ufficio Registro di Messina le seguenti denunce:
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3606/4223
la n° 28 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3603/4220
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3605/4222

Descrizione terreno agricolo di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala, della superficie complessiva di circa mq. 6.970.

La località dove è ubicato il fondo è denominata Rasola e si trova posizionata proprio all'ingresso della frazione Croce di Itala Superiore, piccolo agglomerato di quel Comune raggiungibile sia dalla via Casalello che dalla via S.Tonino proveniente da Itala Superiore.

Il fondo è posizionato sul lato Ovest di quella frazione , adagiato su un pianoro,terrizzato e non recintato e confina per una piccola porzione con la stradella comunale denominata Pantano (vedi foto aerea). E' altresì raggiungibile dalla Via Comunale attraverso un passaggio pedonale ricavato su un piccolo vallone che però al momento del sopralluogo non è stato possibile percorrere perché pieno di rovi (vedi foto) . All'interno del fondo non esistono fabbricati rurali. Una volta coltivato a vigneto è oggi abbandonato. Ciò nonostante la posizione dominante e la vicinanza con la frazione Croce(in pratica è posto all'ingresso di quella piccola frazione) ne fanno un bene commercialmente appetibile.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona agricola " E " Norme tecniche ed indici: 0,03 mc/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimale che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a metro quadro di immobili simili a quello da stimare. Si valuta a circa € 6/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	terreno agricolo	6.970	€ 42.000,00	€ 21.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: € 21.000,00

**Beni in Itala (Messina) loc. LIA o LOCUSO
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

F Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala (Messina) frazione LIA.

La Superficie complessiva di circa mq **27.660**

Identificativi catastali: I terreni sono intestati a [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, e vengono così distinti al catasto terreni:

-**foglio 3 mappale 52** qualità pascolo di 1ª classe, superficie catastale mq. 16.840

- reddito agrario: 4,35 - reddito dominicale: 13,92.

Coerenze: a Nord, Est ed Ovest con proprietà altre ditte, a Sud-Ovest con proprietà stessa ditta

-**foglio 3 mappale 92** qualità vigneto, classe 3ª, superficie catastale mq. 9.050

- reddito agrario: 28,04 - reddito dominicale: 53,75.

Coerenze: a Nord ed Est con terreno stessa ditta ed a Sud ed Ovest con terreno altra ditta.

-**foglio 3 mappale 266** seminativo di 2ª classe, superficie catastale mq. 1.770

- reddito agrario 2,29; reddito dominicale: 2,74

Coerenze: da tutti i lati con terreno stessa ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo è risultato libero e non occupato anche se da informazioni assunte in loco si è potuto accertare che in passato veniva utilizzato da pastori del luogo.

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 Reg. Gen. N° 44953 Reg.Part. n° 12674 del 19/11/2007 in rinnovazione di quella iscritta al n° di repertorio 2701/1987 del 22/11/1985 emessa dal Tribunale di Messina a favore del Banco di Credito Siciliano

importo ipoteca: € 20.658,27

importo capitale: € 10.576,21

-Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI, contro** [REDACTED] firma di Tribunale di Catania in data 10/03/2009 ai nn. 2041

importo ipoteca: 400.000,00

importo capitale: 270.000,00

-Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n°281 a favore di **EFIBANCA s.p.a., contro** [REDACTED] firma di Tribunale di Catania in data 18/12/2009 ai nn. 3518/2009

importo ipoteca: 200.000,00

importo capitale: 162.184,25

4.2.2. *Pignoramenti*: Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2010 n°118 trascritto il 4/8/2010 n° 195 R.G. 25952 a favore della Banca Popolare di Lodi

4.2.3. *Altre trascrizioni*: **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale*: non sono accatastati due piccoli fabbricati rurali insistenti sul terreno de quo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria:

[REDACTED]
Proprietaria dal 10/09/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Basile G. redatto in data 10/09/1996 ai nn. Rep. n° 17535 registrato a Milazzo in data 30/09/1996 ai nn. 1194 trascritto a Milazzo in data 07/04/1997 ai nn. 7588/8620

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari indivisi, per successione testamentaria in morte del padre [REDACTED] e per il cui decesso sono state presentate all'Ufficio Registro di Messina le seguenti denunce:
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3606/4223
la n° 28 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3603/4220
la n° 27 Vol. 1628 Trascritta il 16/2/1987 ai nn. 3605/4222

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Itala, della superficie complessiva di circa mq. 27.660

La località dove è ubicato il fondo è chiamata LIA o LOCUSO di Itala Superiore e la maggior parte del terreno confina con la strada comunale, da cui ha accesso diretto. Il fondo è formato da due distinti appezzamenti, tra loro non confinanti, di cui la prima parte, che costituisce quella più cospicua, era una volta coltivato a vigneto, ma oggi è in totale stato di abbandono. E' scosceso, ed in parte terrazzato. La seconda porzione di terreno costituita dalla particella 266 (che non si è potuta visitare perché ha l'accesso attraverso il fondo altrui), è distante dall'altro terreno e non confina direttamente con la strada comunale. Da informazioni assunte in loco si è potuto accertare che all'interno del terreno operava un pastore che utilizzava il fondo come pascolo e con il quale, a suo tempo, esisteva un contratto di affitto. Queste informazioni però sono state date in maniera del tutto informale e senza alcuna documentazione di accompagnamento.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona agricola
Norme tecniche ed indici: 0,03 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	27.660,00	1	27.660

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimale che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a metro quadro di immobili simili a quello da stimare. Nel nostro caso trattasi di terreno adibito a pascolo il cui valore unitario accertato per terreni similari si aggira intorno ai 10.000 €/ ettaro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	terreno agricolo	mq. 27.660	€ 28.000,00	€ 28.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 28.000,00
--	-------------