

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000061/14**

**Giudice Dr. Maria Carmela D'ANGELO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952  
C.F. MMNGPP66D03131IV- P.Iva 01712760832*

*con studio in Furci Siculo (Messina) Via Roma n° 54  
telefono: 0942794693  
cellulare: 3384697030  
fax: 0942558259  
email: giuseppemaimone@tin.it*

**Beni in Fiumedinisi (Messina) C/DA NUNZIATELLA  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Composto da un unico locale posto al piano terra adibito a deposito per ricovero attrezzi agricoli è misura una superficie lorda di mq 28,00 circa. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 176 subalterno 5, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 20, posto al piano T, - rendita: 56,81.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Composto da due locali posti al piano seminterrato o 1/S adibiti a deposito per ricovero attrezzi agricoli è misura una superficie lorda di mq 53,00 circa. posto al piano 1/S sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 176 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 39, posto al piano 1/S, - rendita: 110,78.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

[REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] +2, a firma di Tribunale di Messina in data 19/11/2004 ai nn. 1355/2004 registrato a Conservatoria di Messina in data 24/11/2004 ai nn. 41074/9907

importo ipoteca: 115.000,00

importo capitale: 98.527,68

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di U.G. TRIBUNALE DI MESSINA in data 04/02/2014 ai nn. 191 trascritto a AGENZIA TERRITORIO DI MESSINA in data 11/03/2014 ai nn. 5658/4416

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] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di Lillo Fleres in data 04/11/1989 ai nn. 26237 registrato a Messina in data 16/11/1989 ai nn. 4702 trascritto a Messina in data 29/11/1989 ai nn. 31227/25993

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione deposito agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Composto da un unico locale posto al piano terra adibito a deposito per ricovero attrezzi agricoli è misura una superficie lorda di mq 28,00 circa. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 176 subalterno 5, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 20, posto al piano T, - rendita: 56,81.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

L'edificio è stato costruito nel 1940.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

di appartamento sito in Giardini Naxos, Via Jannuzz, complesso STELLA MARINA 1.

Composto da un mono vano con annessi servizi igienici, posto al piano primo e sviluppa una superficie complessiva di mq 26.

##### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona l'immobile è identificato nella zona edificabile "E"

Norme tecniche ed indici: Il fabbricato, visto la struttura portante e le rifiniture esterne è stato realizzato negli anni 40 circa, ed è privo della prescritta regolamentazione e delle norme tecniche dettate dal P.R.G. oggi in Vigore.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito agricolo	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Accessori:****Descrizione deposito agricolo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Composto da due locali posti al piano seminterrato o 1/S adibiti a deposito per ricovero attrezzi agricoli è misura una superficie lorda di mq 53,00 circa. posto al piano 1/s sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 176 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 39, posto al piano 1/S, - rendita: 110,78.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

L'edificio è stato costruito nel 1940.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito agricolo	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>53,00</b>		<b>53,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La stima dell'immoile viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato. L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra trovasi in buono stato di conservazione ed allo stato attuale è utilizzato prettamente a deposito agricolo, in C/da nunziatella del comune di Fiumedinisi Prov Messina, confinate con terreno di proprietà [REDACTED] da tre lati e con fabbricato di proprietà aventi causa Parisi.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, considerati i prezzi di mercato nelle zone limotrofe e considerato i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate si assume come valore unitario per tutte le superfici equivalenti € 500,00/ mq.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia immobiliare ed osservatori del mercato: sito internet www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. deposito agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito agricolo	28,00	€ 500,00	€ 14.000,00
- Valore corpo:			€ 14.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.000,00

##### B. deposito agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito agricolo	53,00	€ 500,00	€ 26.500,00
- Valore corpo:			€ 26.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 26.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 26.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>deposito agricolo</b>	28	€ 14.000,00	€ 14.000,00
B	<b>deposito agricolo</b>	53	€ 26.500,00	€ 26.500,00
			€ 40.500,00	€ 40.500,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.075,00**

**€ 0,00**

**Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

**€ 34.425,00**

Relazione lotto 001 creata in data 01/12/2014  
Codice documento: E080-14-000061-001

**Beni in Fiumedinisi (Messina) C/DA NUNZIATELLA  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **911**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 297 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 911, - reddito agrario: 36,23, - reddito domenicale: 12,70.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **151**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 299 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 151, - reddito agrario: 2,11, - reddito domenicale: 6,00.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **660**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 295 qualità sem - arb, classe 1, superficie catastale 660, - reddito agrario: 1,19, - reddito domenicale: 1,87.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
[REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **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:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto giudiziario a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] +2  
di Tribunale di Messina in data 19/11/2004 ai nn. 1355/2004 registrato a Conservatoria di Messina in data 24/11/2004 ai nn. 41074/9907  
importo ipoteca: 115.000,00  
importo capitale: 98.527,68

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di U.G. TRIBUNALE DI MESSINA in data 04/02/2014 ai nn. 191 trascritto a AGENZIA TERRITORIO DI MESSINA in data 11/03/2014 ai nn. 5658/4416

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] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di Lillo Fleres in data 04/11/1989 ai nn. 26237 registrato a Messina in data 16/11/1989 ai nn. 4702 trascritto a Messina in data 29/11/1989 ai nn. 31227/25993

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq **911**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 297 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 911, - reddito agrario: 36,23, - reddito domenicale: 12,70.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da sabbia

Le sistemazioni agrarie presenti sono a terrazze

I sistemi irrigui presenti sono canalette in terra

Le colture in atto sono: erbacee: ortaggi, arboree: uliveto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale netta	911,00	1,00	911,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>911,00</b>		<b>911,00</b>

## Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq **151**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 299 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 151, - reddito agrario: 2,11, - reddito domenicale: 6,00.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da sabbia

Le sistemazioni agrarie presenti sono a terrazze

I sistemi irrigui presenti sono canalette in terra

Le colture in atto sono: erbacee: ortaggi, arboree: uliveto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale linda	151,00	1,00	151,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>151,00</b>		<b>151,00</b>

#### Accessori:

##### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq **660**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 295 qualità sem - arb, classe 1, superficie catastale 660, - reddito agrario: 1,19, - reddito domenicale: 1.87.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da sabbia

Le sistemazioni agrarie presenti sono a terrazze

Le colture in atto sono: arboree: uliveto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale linda	660,00	1,00	660,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>660,00</b>		<b>660,00</b>

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima dell'immobile viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato.

L'immobile oggetto di stima è un terreno a destinazione agricola e trovasi collocato nel Comune di Fiumedinisi Prov Messina,in C/da Nunziatella, confinante nel suo intero con strada Provinciale Nizza di Sicilia- Fiumedinisi, con part.lla 296, con part.lla 231, con pat.lla 177 e con stradella vicinale che si diparte dalla SP fino a raggiungere i terreni a valle.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, considerati i prezzi di mercato nelle zone limotrofe e considerato i valori dell'osservatorio immobiliario dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per tutte le superfici equivalenti € 5,00/ mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia immobiliare ed osservatori del mercato: sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) - osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno agricolo	911,00	€ 5,00	€ 4.555,00
- Valore corpo:			<b>€ 4.555,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 4.555,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 4.555,00</b>

#### B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno Agricolo	151,00	€ 5,00	€ 755,00
- Valore corpo:			<b>€ 755,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 755,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 755,00</b>

#### C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
TERRENO AGRICOLO	660,00	€ 5,00	€ 3.300,00
- Valore corpo:			<b>€ 3.300,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 3.300,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 3.300,00</b>

#### Riepilogo:

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie londa</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>911</b>	<b>€ 4.555,00</b>	<b>€ 4.555,00</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>151</b>	<b>€ 755,00</b>	<b>€ 755,00</b>
<b>C</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>660</b>	<b>€ 3.300,00</b>	<b>€ 3.300,00</b>
			<b>€ 8.610,00</b>	<b>€ 8.610,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.291,50**

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:

**€ 7.318,50**

Relazione lotto 002 creata in data 01/12/2014  
Codice documento: E080-14-000061-002

**Beni in Fiumedinisi (Messina) C/DA NUNZIATELLA  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **550**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 157 qualità semin-irrig, classe 3, superficie catastale 550, - reddito agrario: 1,28, - reddito domenicale: 1,28.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **1190**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 572 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 1190, - reddito agrario: 10,45, - reddito domenicale: 30,42.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **3170**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 156 qualità semin-irrig, classe 2, superficie catastale 3170, - reddito agrario: 11,46, - reddito domenicale: 18,83.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini
- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **1780**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 581 qualità sem-irrig, classe 2, superficie catastale 1780, - reddito agrario: 6,44, - reddito domenicale: 10,57.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini
- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.  
Superficie complessiva di circa mq **900**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 582 qualità agrum, classe 3, superficie catastale 900, - reddito agrario: 7,90, - reddito domenicale: 23,01.  
Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
 [REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] +2  
 di Tribunale di Messina in data 19/11/2004 ai nn. 1355/2004 registrato a Conservatoria di Messina in data 24/11/2004 ai nn. 41074/9907  
 importo ipoteca: 115.000,00  
 importo capitale: 98.527,68

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di U.G. TRIBUNALE DI MESSINA in data 04/02/2014 ai nn. 191 trascritto a AGENZIA TERRITORIO DI MESSINA in data 11/03/2014 ai nn. 5658/4416

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:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di Lillo Fleres in data 04/11/1989 ai nn. 26237 registrato a Messina in data 16/11/1989 ai nn. 4702 trascritto a Messina in data 29/11/1989 ai nn. 31227/25993

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq 550.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 157 qualità semin-irrig. classe 3, superficie catastale 550, - reddito agrario: 1,28, - reddito domenicale: 1,28.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da misto di sabbia e argilla

Le sistemazioni agrarie presenti sono scoscese

I sistemi irrigui presenti sono inesistentiLe colture in atto sono: erbacee: infestanti, arboree: ulivo e querce.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno agricolo	Sup. reale linda	550,00	1,00	550,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>550,00</b>		<b>550,00</b>

**Accessori:****Descrizione terreno agricolo di cui al punto B**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.Superficie complessiva di circa mq 1190.Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 572 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 1190, - reddito agrario: 10,45, - reddito domenicale: 30,42.Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini.Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collinaLa tessitura è costituita prevalentemente da misto di sabbia e argillaLe sistemazioni agrarie presenti sono scosciesoI sistemi irrigui presenti sono inesistentiLe colture in atto sono: erbacee: infestanti, arboree: ulivo e querce.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno agricolo	Sup. reale linda	1.190,00	1,00	1.190,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>1.190,00</b>		<b>1.190,00</b>

**Accessori:****Descrizione terreno agricolo di cui al punto C**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.Superficie complessiva di circa mq 3170.Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 156 qualità semin-irrig, classe 2, superficie catastale 3170, - reddito agrario: 11,46, - reddito domenicale: 18,83.Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confiniIl terreno ha una forma irregolare, una orografia collinaLa tessitura è costituita prevalentemente da misto di sabbia e argillaLe sistemazioni agrarie presenti sono scosciesoI sistemi irrigui presenti sono inesistentiLe colture in atto sono: erbacee: infestanti, arboree: ulivo e querce.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno agricolo	Sup. reale linda	3.170,00	1,00	3.170,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>3.170,00</b>		<b>3.170,00</b>

**Accessori:****Descrizione terreno agricolo di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq 1780.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 581 qualità sem -irrig. classe 2, superficie catastale 1780, - reddito agrario: 6,44, - reddito domenicale: 10,57.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da misto sabbia e argilla

Le sistemazioni agrarie presenti sono scosceso

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: infestanti.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
terreno agricolo	Sup. reale linda	1.780,00	1,00	1.780,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>1.780,00</b>		<b>1.780,00</b>

**Accessori:****Descrizione terreno agricolo di cui al punto E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Fiumedinisi (Messina) frazione C/DA NUNZIATELLA C/DA NUNZIATELLA.

Superficie complessiva di circa mq 900.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 582 qualità agrum, classe 3, superficie catastale 900, - reddito agrario: 7,90, - reddito domenicale: 23,01.

Coerenze: L'immobile è coerente a quanto presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ramo Territorio di Messina, così anche per i confini

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia collina

La tessitura è costituita prevalentemente da misto sabbia e argilla

Le sistemazioni agrarie presenti sono scosceso

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: infestanti.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
terreno agricolo	Sup. reale linda	900,00	1,00	900,00
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>900,00</b>		<b>900,00</b>

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima dell'immoile viene effettuata col metodo sintetico comparativo semplificato.  
L'immobile oggetto di stima è un terreno a destinazione agricola e trovasi collocato nel Comune di Fiumedinisi Prov Messina, in C.da Fulù, confinante nel suo intero con Torrente Fulù, con part.lla 68, con part.lla 155, con part.lla 173, con part.lla 172, con part.lla 171, con part.lla 647.  
Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, considerati i prezzi di mercato nelle zone limotrofe e considerato i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate si assume come valore unitario per tutte le superfici equivalenti € 1,50/ mq.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia immobiliare ed osservatori del mercato: sito internet www.agenziateritorio - osservatorio del mercato immobiliare..

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. Terreno agricolo**

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno agricolo	550,00	€ 1,50	€ 825,00
- Valore corpo:			<u>€ 825,00</u>
- Valore accessori:			<u>€ 0,00</u>
- Valore complessivo intero:			<u>€ 825,00</u>
- Valore complessivo diritto e quota:			<u>€ 825,00</u>

#### **B. Terreno agricolo**

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno agricolo	1.190,00	€ 1,50	€ 1.785,00
- Valore corpo:			<u>€ 1.785,00</u>
- Valore accessori:			<u>€ 0,00</u>
- Valore complessivo intero:			<u>€ 1.785,00</u>
- Valore complessivo diritto e quota:			<u>€ 1.785,00</u>

#### **C. Terreno agricolo**

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno agricolo	3.170,00	€ 1,50	€ 4.755,00
- Valore corpo:			<u>€ 4.755,00</u>
- Valore accessori:			<u>€ 0,00</u>
- Valore complessivo intero:			<u>€ 4.755,00</u>
- Valore complessivo diritto e quota:			<u>€ 4.755,00</u>

#### **D. Terreno agricolo**

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
terreno agricolo	1.780,00	€ 1,50	€ 2.670,00
- Valore corpo:			<u>€ 2.670,00</u>
- Valore accessori:			<u>€ 0,00</u>

- Valore complessivo intero: **€ 2.670,00**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.670,00**

#### **E. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	900,00	€ 1,50	€ 1.350,00
- Valore corpo:			<b>€ 1.350,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 1.350,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 1.350,00</b>

#### **Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>550</b>	<b>€ 825,00</b>	<b>€ 825,00</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>1190</b>	<b>€ 1.785,00</b>	<b>€ 1.785,00</b>
<b>C</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>3170</b>	<b>€ 4.755,00</b>	<b>€ 4.755,00</b>
<b>D</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>1780</b>	<b>€ 2.670,00</b>	<b>€ 2.670,00</b>
<b>E</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>900</b>	<b>€ 1.350,00</b>	<b>€ 1.350,00</b>
			<b>€ 11.385,00</b>	<b>€ 11.385,00</b>

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.707,75**

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:

**€ 9.677,25**

Relazione lotto 003 creata in data 01/12/2014  
Codice documento: E080-14-000061-003

il perito

Geom. Giuseppe Armando Maimone

Giudice Dr. Maria Carmela D'ANGELO  
Perito: Geom. Giuseppe Armando Maimone

**Allegato N.1**  
*VERBALE DI SOPRALLUOGO*

## Verbale di sopralluogo

L'anno 2011 il giorno diciannove del  
mesi di giugno, il noto ex Geometra  
Giovanni Bruno Maino ex nominato  
cto nel procedimento n° 61/2011  
del Giudice d'Angelo Maria Carmela.

Alle ore 16,00 sono iniziate le operazioni  
penetrali e per canto delle nostre [REDACTED]

[REDACTED] si è presunto il rjp. [REDACTED]

[REDACTED] nelle qualità di figlio.

natoe [REDACTED] il [REDACTED]

ed ivi residuto in [REDACTED]

Mi sono recato in quote fiume  
e sono state scattate alcune foto  
graffie del terreno incolto pavonazzite  
successivamente ci hanno trasferiti  
con la presenza del rjp. [REDACTED] in  
città Santa Barbara ove insiste  
un vecchio fabbricato con annesso  
spazio di terreno attivando  
il rilievo fotografico, ho apprezzato  
il fabbricato fecondo alcuni misurazioni  
e verificare la situazione reale con  
quelle rappresentate sulle planimetrie  
estabili.

All ore 19.30 si sono escluse  
le operazioni peritolo.  
Letto e sottoscritto.  
Pomì ~~D. Sciuino~~

PTU  
Manfredo