

Udienza: 13.06.2014

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ISTITUTO BANCARIO S.PAOLO DI TORINO
contro

Sede legale: Messina
Sede operativa: Messina

N. Gen. Rep. **0420/88**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Enrico Saccà
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 955
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 643
C.F. SCCNRC52P18F158F- P.Iva 01445040833

con studio in Messina Via Torino is. Z n.38
telefono: 0902939583
cellulare: 3482445909
fax: 0902939583
email: enrisac52@libero.it





**Beni in Casalvecchio Siculo -Messina- Contrada Porticella
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Casalvecchio Siculo -Messina-, Contrada Porticella.
Superficie complessiva di circa mq 5000.
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 32 mappale 550 categoria pascolo, classe 2, della superficie catastale di mq 5000, - rendita: Reddito dominicale €. 3,87; reddito agrario €.1,29.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fondo sito in prossimità del paese, raggiungibile da agevole strada comunale che si diparte dalla strada provinciale n. 19 Casalvecchio S. - Santa Teresa di Riva e dopo qualche centinaio di metri raggiunge il fondo che risulta terrazzato e parzialmente pianeggiante nella zona intermedia. Il fondo è raggiungibile da due accessi, di cui uno dall'alto dalla suddetta stradella lato nord di essa e uno dal basso da viottolo che proviene da sud dalla strada provinciale. Pur essendo in catasto con qualità pascolo, può considerarsi seminativo arborato, avendo piante di ulivo selvatico, nella parte ovest ficodindia, nella parte est una piccola parte di circa 200 mq coltivato ad ortaggi, molto panoramico con splendida visuale di Savoca e di Forza D'Agrò. La stradella privata di accesso nella parte nord insiste su detto terreno, in cui ha diritto di passaggio il Sig. [REDACTED] cognato (marito della moglie [REDACTED]) nell'esecutato [REDACTED]

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,3).

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n.944/1983 emesso dal Presidente del Tribunale di Messina il 18.10.1983 a favore di **BANCA POPOLARE DELL'AGRICOLTURA CON SEDE CANICATTI (AG)** - a firma di Avv. Attilio Bozzo in data 10/05/1984 trascritto a Messina in data 10/05/1984 ai nn. 11938/738.

Importo ipoteca £.15.000.000.

Importo capitale £.7.588.174.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A.** - a firma di Avv. Attilio Bozzo in data 19/12/1988 trascritto a Messina in data 28/07/1990 ai nn. 20199/16749.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Ing. Enrico Saccà

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] deceduta a Messina il 07/01/2014)
per la quota di 1/1 proprietario dal 18/05/2012 ad oggi con atto a firma di GOT Avv.
[REDACTED] sentenza per divisione) in data 18/05/2012 registrato a Messina in data
[REDACTED] trascritto a Messina in data 22/07/2013 ai nn. [REDACTED] è
agli atti dichiarazione, con allegato certificato di morte, resa il 20.02.2014 dall'esecutato
[REDACTED] che dichiara che il coniuge, esecutata [REDACTED]
07.01.2014.

6.2 **Precedenti proprietari**

[REDACTED] per la quota di 1/2 proprietario dal
28/04/1941 al 18/05/2012 con atto in data 28/04/1941 registrato a Messina in data
28/04/1941 ai nn. 105/vol.81 dichiarazione per la successione di [REDACTED]
deceduto a Messina il 31.10.1940, in forza di testamento pubblico del 14.12.1938 in notar
F. Mastroeni del 23.02.1941 registrato il 03.03.1941 al n. 177.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di
Casalvecchio Siculo -Messina- ,Contrada Porticella.
Superficie complessiva di circa mq 5000.
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]
proprietà per 1/1 foglio 32 mappale 550 categoria pascolo, classe 2, della superficie catastale di mq
5000, - rendita: Reddito dominicale €. 3,87; reddito agrario €.1,29.

Caratteristiche urbanistiche:

PdF vigente approvato con delibera n.122 del 16.04.1981 zona "E" che nel suddetto P.d.F. ha la
seguente tipologia edilizia: Zona territoriale omogenea E; destinazione d'uso: Zona rurale
(v. allegato certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno agricolo	5000	0	

8. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1. **Criterio di Stima**

Per il fondo, pur trattandosi di terreno agricolo, appaiono bassi i valori agricoli medi che comunque per completezza vengono riportati: Valori agricoli medi relativi alla Regione Agraria n. 3 - Alto Fantina e Alto Mela: per il pascolo €/mq 0,35.

Appare più consona alla tipologia del terreno, che è nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casalvecchio, raggiungibile da agevole via comunale che si diparte dalla provinciale n.19 da cui dista poche decine di metri, anche attraverso viottolo, considerare un prezzo di mercato praticato per terreni agricoli in zona, tra gli €/mq 4,00 ed €/mq 6,00 €/mq e prudenzialmente un valore non superiore agli €/mq 5,00.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Casalvecchio siculo

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	5000	€ 25.000,00	€ 25.000,00

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:

€ 3.750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.250,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N. 1 – Terreno in C.da Porticella – Casalvecchio Siculo (fg. 32 p.IIa 550)



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate

MARCA DA BOLLO €2,00
DUE/00

00023756 000023F5 40Z6P001
00014838 03/06/2014 10:25:32
4528-00087 180EC885C7980E78
IDENTIFICATIVO : 0112119676284

0 1 12 119676 284 8

Dot. Ing. ENRICO SACCA

Iscritto all'A. n.º di Messina Matric. 955

FOTO N. 2 – Altra immagine terreno in C.da Porticella



Dot. Ing. ENRICO SACCA

Iscritto all'A. n.º di Messina Matric. 955

[Signature]



N=21400

E=29800

1 Particella: 550

Comune: CASALVECCHIO SICULO/A
Foglio: 32
Richiedente: CT U SACCA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

17-Feb-2014 11:44
Prot. n. ME0079787/2014