
TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE

Esecuzione Forzata
MPS Gestione Crediti S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000238/05

Giudice Dr. Nicolò Crascì
Custode Giudiziario i debitori eseguiti stessi

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Massimiliano Arcidiacono, n. 1116
iscritto all'Albo della provincia di Messina
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1476
C.F. RCDMSM66R25F158W*

con studio in Messina (Messina)

*fax: 1782219686
email: m.arcidiacono@tiscali.it*



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 000

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Compendio immobiliare pignorato:

L'intero novero immobiliare pignorato, in capo ai sig.ri _____, consiste in un certo numero di fondi rustici, ricadenti nel comprensorio agrario del Comune di Roccella Valdemone (ME), e di due abitazioni, anch'esse situate all'interno del medesimo Comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili pignorati nel procedimento in parola sono dislocati, essenzialmente, all'esterno del perimetro comunale di Roccella Valdemone essendo essi, nella quasi totalità, costituiti da fondi rustici (terreni); soltanto le due unità immobiliari urbane (case/appartamenti) si trovano allocate all'interno del centro abitato, in zone quasi centrali. Per tali motivi si è deciso di suddividere il novero immobiliare in più lotti, in relazione della tipologia, della allocazione e della destinazione d'uso.

In particolare, le proprietà rurali di capo ai coniugi _____ risultano essere, in larga parte, spezzoni di terreno variamente dislocati all'interno di ampie aree principalmente con giacitura collinare e, talvolta, scoscesa e difficilmente praticabile e/o accessibile (ved. documentazione fotografica in allegati) con uno sviluppo altimetrico variabile tra gli 800m ed i 1250m circa di quota s.l.m.

Il presente lotto, da considerarsi fittizio, è stato creato per raccogliere, in uno, tutte le formalità relative alla copiosa proprietà immobiliare e, per economia di scrittura, per indicare, una sola volta per tutte, nei paragrafi "disponibilità", "avvertenze" e "criteri e fonti" lo stato delle cose standard ed il *modus operandi* adottato dallo scrivente per giungere alla indicazione dei più probabili valori di mercato dei singoli lotti che sono stati formati.

Caratteristiche zona: periferica per i terreni ed urbana per le abitazioni, a traffico ovunque limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

I lotti di terreno, così come suddivisi per opportunità di vendita, risultano non occupati nel senso che non esistono sul posto abitazioni di sorta che ne determinino lo stato di occupazione, in senso permanente.

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 volontaria (Attiva) a favore di **ISTITUTO NAZIONALE DEL CREDITO AGRARIO (OGGI MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.)**, contro _____ a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 17/03/2000 ai nn. 6284 reg. gen. e 786 reg. part.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto del 29/07/2005 a favore di MPS - Gestione Crediti Banca S.p.A. contro _____

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**

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



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:

e s proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. Riferito limitatamente a: Fg 12, part.81

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999 Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:32,39e40

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 07/01/2008 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:70e163

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.: 85,87e95

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Pg12, part.84

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.:

28,30,76,78,79,152,153,154,155,157,158,159,175,176,177,178,179,180,181,186,80

Di Dio Antonino e Scuderi Maria proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:32,39e40

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.12

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg8, part.:92e192

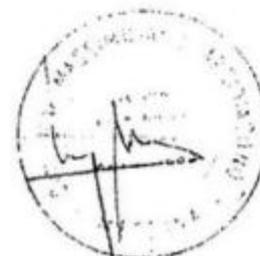
c.s. proprietario dal 12/08/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 12/08/1999 ai nn. Rep. 110963 registrato a Taormina in data 30/08/1999 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 8, part.:88e89

c.s. proprietario dal 27/08/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Gaetano Parisi in data 27/08/1998 ai nn. Rep. 4299

Riferito limitatamente a: Fg 8, part.90

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



c.s. proprietario dal 13/05/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 13/05/1999 ai nn. Rep. 108901 trascritto a Taormina in data 20/05/1999

Riferito limitatamente a: Fg 8, part.: 84e191

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg8, part.113

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.84- Fg17, part.256

c.s. proprietario dal 13/07/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Cannizzo in data 07/01/2008 ai nn. Rep. 2608/718

Riferito limitatamente a: Fg2, part.133

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 16, part.:89,116

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 16, part.:89,116,121,134,280,282,352e388

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg16, part.15

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 15, part.:192e195

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.: 85,87e95

proprietario dal 27/12/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 27/12/1990 ai nn. Rep. 58955 registrato a Taormina in data 09/01/1991 ai nn. 100

Riferito limitatamente a: Fg 22, part.255 subb.2e3

c.s. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo DiPasquale in data 14/04/1985 ai nn. Rep. 17478 registrato a Taormina in data 16/04/1985 ai nn. 358

Riferito limitatamente a: Fg 22, part.652 sub.2

7. PRATICHE EDILIZIE: pratica di sanatoria/condono edilizio in corso per il cespite di cui al Lotto n°13 (ved. lotto specifico).

Giudice Dr. Nicolò Crisci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI A DESTINAZIONE RURALE:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto attiene ai beni fondiari il criterio di stima, unico adottabile nelle particolari circostanze, è quello della media ponderata, per confronto, derivante da indicazioni di massima, seppure scarse per mancanza di recenti contrattazioni (sembra che gli ultimi acquisti importanti siano stati, proprio, quelli operati dagli attuali debitori), tratte sui luoghi, da ulteriori suggerimenti ottenuti a colloquio dal tecnico comunale ed infine dal confronto con le indicazioni dei valori agricoli medi della Regione Siciliana. Il tutto mediato secondo il punto di vista dello scrivente C.t.u., sulla base dell'esperienza maturata negli anni. Si deve sottolineare che la pochezza dei valori unitari che si leggeranno proviene, essenzialmente, dalla poco appetibile giacitura degli appezzamenti che, nella quasi totalità, risulta di tipo fortemente collinare, senza alcuna sistemazione agraria del terreno.

Tutto ciò, caratterizza la scarsa praticabilità di buona parte dei fondi in parola (dal punto di vista dell'accesso da parte di persone e talvolta anche dei capi di bestiame) che si può, meglio, apprezzare dalla osservazione delle planimetrie altimetriche allegate alla presente; invero, dall'analisi di dette tavole, si rileva facilmente che l'andamento delle curve di livello (che graficizzano, appunto, l'altimetria), in molte circostanze, mostra l'addensamento delle quote successive con una certa concentrazione poiché, in numerosi casi, i fondi pignorati trovano allocazione in zone piuttosto alte in quota (oscillante tra i 750 ed i 1.250m s.l.m.).

Si tenga presente che i valori agricoli medi dei terreni oggetto della perizia oscillano tra i 30 ed i 45 centesimi di euro al mq (ved. in allegati tabella v.a.m. in vigore).

Mentre, per ciò che riguarda le unità immobiliari, per via anche delle anomalie riscontrate, si è deciso di adottare il criterio di stima a vista prelevando notizie ed indicazioni presso il responsabile dell'ufficio tecnico comunale di Roccella Valdemone, comparandole con le indicazioni, di massima, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e correggendone il valore a corpo in base all'esperienza professionale.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Roccella Valdemone, popolazione autoctona..

8.2.1. Giudizio di comoda divisibilità: buona, secondo la riduzione in lotti distinti.

8.5. Prezzo base d'asta di tutti i lotti pignorati.

Valore complessivo di tutti gli immobili di cui alla presente procedura immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 423.270,00

Relazione lotto 000 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-000



Giudice Dr. Nicolò Crasi
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 203.110.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 3236 intestata a 1 foglio 12 mappale 80 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 13170mq, - reddito agrario: 2,72€, - reddito domenicale: 10,20€. Coerenze: verificare sullo stralcio del foglio di mappa allegato
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 186 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 7800mq, - reddito agrario: 2,01€, - reddito domenicale: 8,06€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 1785 intestata a c.s. foglio 12 mappale 181 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1030mq, - reddito agrario: 0,27€, - reddito domenicale: 1,06€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 1785 intestata a c.s. foglio 12 mappale 180 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 570mq, - reddito agrario: 0,15€, - reddito domenicale: 0,59€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 179 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 660mq, - reddito agrario: 0,17€, - reddito domenicale: 0,69€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 178 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1700mq, - reddito agrario: 0,44€, - reddito domenicale: 1,76€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 177 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 280mq, - reddito agrario: 0,07€, - reddito domenicale: 0,29€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 176 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 910mq, - reddito agrario: 0,23€, - reddito domenicale: 0,94€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3744 intestata a c.s. foglio 12 mappale 175 qualità semin., classe 5, superficie catastale 140mq, - reddito agrario: 0,03€, - reddito domenicale: 0,11€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 159 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2160mq, - reddito agrario: 0,22€, - reddito domenicale: 0,56€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 158 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 150mq, - reddito agrario: 0,02€, - reddito domenicale: 0,04€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 157 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1800mq, - reddito agrario: 0,19€, - reddito domenicale: 0,46€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 155 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 460mq, - reddito agrario: 0,12€, - reddito domenicale: 0,48€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 154 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4430mq, - reddito agrario: 1,14€, - reddito domenicale: 4,58€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 153 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5730mq, - reddito agrario: 1,48€, - reddito domenicale: 5,92€. Coerenze: c.s.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 152 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4650mq, - reddito agrario: 1,20, - reddito domenicale: 4,80.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 78 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 28310mq, - reddito agrario: 7,31€, - reddito domenicale: 29,24€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 76 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5310mq, - reddito agrario: 1,37€, - reddito domenicale: 5,48€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 30 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6130mq, - reddito agrario: 0,63€, - reddito domenicale: 6,33€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 961 intestata a c.s. foglio 12 mappale 28 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 24550mq, - reddito agrario: 6,34€, - reddito domenicale: 25,36€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3804 intestata a c.s. foglio 12 mappale 84 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 6070mq, - reddito agrario: 1,57€, - reddito domenicale: 6,27€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 4636 intestata a c.s. foglio 12 mappale 87 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 31050mq, - reddito agrario: 8,25€, - reddito domenicale: 26,40€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3290 intestata a c.s. foglio 12 mappale 85 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 12940mq, - reddito agrario: 3,34, - reddito domenicale: 10,69.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3920 intestata a c.s. foglio 12 mappale 163 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 300mq, - reddito agrario: 0,08€, - reddito domenicale: 0,31€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3920 intestata a c.s. foglio 12 mappale 70 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 26890mq, - reddito agrario: 2,78€, - reddito domenicale: 27,78€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 3539 intestata a c.s. foglio 12 mappale 32 qualità semin., classe 5, superficie catastale 9330mq, - reddito agrario: 1,93€, - reddito domenicale: 7,23€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 12 mappale 81 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1410mq, - reddito agrario: 0,36€, - reddito domenicale: 1,46€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 1785 intestata a c.s. foglio 12 mappale 79 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5180mq, - reddito agrario: 1,34€, - reddito domenicale: 5,35€.
Coerenze: c.s.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già accennato al Lotto 0, gli immobili pignorati nel procedimento in parola sono posizionati, essenzialmente, all'esterno del perimetro comunale di Roccella Valdemone essendo essi, nella quasi totalità, costituiti da fondi rustici (terreni); soltanto le due unità immobiliari urbane (case/appartamenti) si trovano all'interno del centro abitato, in zone quasi centrali.

Le proprietà rurali di capo agli esecutati risultano essere, in larga parte, spezzoni di terreno variamente dislocati all'interno di ampie aree principalmente con giacitura collinare e, talvolta, scoscesa e difficilmente praticabile e/o accessibile (ved. documentazione fotografica in allegati) con uno sviluppo altimetrico variabile tra gli 800m ed i 1250m circa di quota s.l.m. I terreni inseriti nel presente, primo, lotto sono costituiti da fondi rustici ricadenti in zone sostanzialmente limitrofe e confinanti tra di loro afferenti alle contrade: Pilisteri e Pillera.

Giudice Dr. Nicolò Crasol
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Caratteristiche zona: periferica a destinazione agricola e traffico ovunque limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

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: vedi sopra.*

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: ved. sopra.*

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:

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fz 12, part.81

a proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:32,39e40

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 07/01/2008 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:70e163

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.: 85,87e95

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.84

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.:

28,30,76,78,79,152,153,154,155,157,158,159,175,176,177,178,179,180,181,186,80

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 203.110.

Identificato in catasto: vedi sopra.

Il terreno ha una forma indefinita con una orografia collinare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio.

Le colture in atto sono: erbacee di qualità essenzialmente a pascolo e seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E - Verde agricolo

Norme tecniche ed indici: Art.34: si tratta di zone destinate all'esercizio dell'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari, diretti conduttori del fondo, dei coltivatori diretti, ecc...

La superficie coperta non deve eccedere lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza max non deve superare i 4,00m; è ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali.

E' ammessa la realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo gli indici:

a) indice di F.F. massima di 0,30mc/mq per edifici non residenziali;

b) distacco tra fabbricati non inferiore a 20,00m;

c) distacco dai cigli stradali come da D.M. 01/04/1968 n°1404;

d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'intera area interessata;

e) distanza dagli insediamenti abitativi previsti nello S.U. non inferiore a 500m.

(per completezza si rimanda al certificato urbanistico comunale presente in allegati).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°12 - part.79	Sup. reale lorda	5.180,00	1,00	5.180,00
part. 80	Sup. reale lorda	13.170,00	1,00	13.170,00
part.186	Sup. reale lorda	7.800,00	1,00	7.800,00
part.181	Sup. reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
part.180	Sup. reale lorda	570,00	1,00	570,00
part.179	Sup. reale lorda	660,00	1,00	660,00
part.178	Sup. reale lorda	1.700,00	1,00	1.700,00
part.177	Sup. reale lorda	280,00	1,00	280,00
part.176	Sup. reale lorda	910,00	1,00	910,00
part.175	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
part.159	Sup. reale lorda	2.160,00	1,00	2.160,00
part.158	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
part.157	Sup. reale lorda	1.800,00	1,00	1.800,00
part.155	Sup. reale lorda	460,00	1,00	460,00
part.154	Sup. reale lorda	4.430,00	1,00	4.430,00
part.153	Sup. reale lorda	5.730,00	1,00	5.730,00
part.152	Sup. reale lorda	4.650,00	1,00	4.650,00
part.78	Sup. reale lorda	28.310,00	1,00	28.310,00
part.76	Sup. reale lorda	5.310,00	1,00	5.310,00
part.30	Sup. reale lorda	6.130,00	1,00	6.130,00
part.28	Sup. reale lorda	24.550,00	1,00	24.550,00
part.84	Sup. reale lorda	6.070,00	1,00	6.070,00
part.87	Sup. reale lorda	31.050,00	1,00	31.050,00
part.85	Sup. reale lorda	12.940,00	1,00	12.940,00
part.163	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



part.70	Sup. reale lorda	26.890,00	1,00	26.890,00
part.32	Sup. reale lorda	9.330,00	1,00	9.330,00
part.81	Sup. reale lorda	1.410,00	1,00	1.410,00
	Sup. reale lorda	203.110,00		203.110,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedasi descrizione nella nota al Lotto 0.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°12 - part.79	5.180,00	€ 0,75	€ 3.885,00
part. 80	13.170,00	€ 0,75	€ 9.877,50
part.186	7.800,00	€ 0,75	€ 5.850,00
pat.181	1.030,00	€ 0,75	€ 772,50
part.180	570,00	€ 0,75	€ 427,50
part.179	660,00	€ 0,75	€ 495,00
part.178	1.700,00	€ 0,75	€ 1.275,00
part.177	280,00	€ 0,75	€ 210,00
part.176	910,00	€ 0,75	€ 682,50
part.175	140,00	€ 0,75	€ 105,00
part.159	2.160,00	€ 0,75	€ 1.620,00
part.158	150,00	€ 0,75	€ 112,50
part.157	1.800,00	€ 0,75	€ 1.350,00
part.155	460,00	€ 0,75	€ 345,00
part.154	4.430,00	€ 0,75	€ 3.322,50
part.153	5.730,00	€ 0,75	€ 4.297,50
part.152	4.650,00	€ 0,75	€ 3.487,50
part.78	28.310,00	€ 0,75	€ 21.232,50
part.76	5.310,00	€ 0,75	€ 3.982,50
part.30	6.130,00	€ 0,75	€ 4.597,50
part.28	24.550,00	€ 0,75	€ 18.412,50
part.84	6.070,00	€ 0,75	€ 4.552,50
part.87	31.050,00	€ 0,75	€ 23.287,50
part.85	12.940,00	€ 0,75	€ 9.705,00
part.163	300,00	€ 0,75	€ 225,00
part.70	26.890,00	€ 0,75	€ 20.167,50
part.32	9.330,00	€ 0,75	€ 6.997,50
part.81	1.410,00	€ 0,75	€ 1.057,50
	203.110,00mq		€ 152.332,50

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 24.010.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 5002 intestata a foglio 12 mappale 12 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 7820mq, - reddito agrario: 1,62€, - reddito domenicale: 6,06€.
- terreni: partita 3539 intestata a c.s. foglio 12 mappale 39 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 1370mq, - reddito agrario: 0,28€, - reddito domenicale: 1,06€.
- terreni: partita 3539 intestata a c.s. foglio 12 mappale 40 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 14820mq, - reddito agrario: 3,06€, - reddito domenicale: 11,48€.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Così come definito il concetto di lotto di terreni al precedente punto, i cespiti qui inseriti ricadono in zone limitrofe ed omogenee presso le contrade Pirino e Cassanita.

Caratteristiche zona: periferica con destinazione agricola e traffico ovunque limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

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

4.3. 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:

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

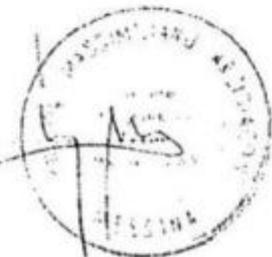
Riferito limitatamente a: Fg 12, part.:32,39e40

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999

Riferito limitatamente a: Fg12, part.12

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 24.010.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 5002 intestata a i foglio 12 mappale 12 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 7820mq, - reddito agrario: 1,62€, - reddito domenicale: 6,06€.
- terreni: partita 3539 intestata a c.s. foglio 12 mappale 39 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 1370mq, - reddito agrario: 0,28€, - reddito domenicale: 1,06€.
- terreni: partita 3539 intestata a c.s. foglio 12 mappale 40 qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 14820mq, - reddito agrario: 3,06€, - reddito domenicale: 11,48€.

Il terreno ha una forma indefinita ed orografia collinare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio.

Le colture in atto sono: erbacee di qualità seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E - Verde agricolo

Norme tecniche ed indici: Art.34: si tratta di zone destinate all'esercizio dell'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari, diretti conduttori del fondo, dei coltivatori diretti, ecc...

La superficie coperta non deve eccedere lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza max non deve superare i 4,00m; è ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali.

E' ammessa la realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo gli indici:

- a) indice di F.F. massima di 0,30mc/mq per edifici non residenziali;
 - b) distacco tra fabbricati non inferiore a 20,00m;
 - c) distacco dai cigli stradali come da D.M. 01/04/1968 n°1404;
 - d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'intera area interessata;
 - e) distanza dagli insediamenti abitativi previsti nello S.U. non inferiore a 500m.
- (per completezza si rimanda al certificato urbanistico comunale presente in allegati).

Destinazione	Parametro	Valore		
		reale/potenziale in mq	Coefficiente	
Fg di mappa n°12 - part.12	Sup. reale lorda	7.820,00	1,00	7.820,00
part.39	Sup. reale lorda	1.370,00	1,00	1.370,00
part.40	Sup. reale lorda	14.820,00	1,00	14.820,00
	Sup. reale lorda	24.010,00		24.010,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°12 - part.12	7.820,00	€ 0,75	€ 5.865,00
part.39	1.370,00	€ 0,75	€ 1.027,50
part.40	14.820,00	€ 0,75	€ 11.115,00
	24.010,00		€ 18.007,50

- Valore corpo:	€ 18.007,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 18.007,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 18.007,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	24.010mq	€ 18.007,50	€ 18.007,50

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:

€ 2.701,13

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:

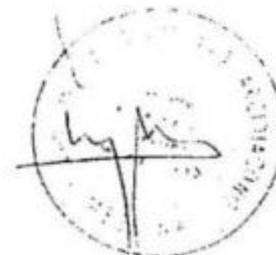
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 15.306,38

Relazione lotto 002 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-002



Giudice Dr. Nicolò Craschi
 Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 74.510.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 2460 intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 84 qualità semin., classe 5, superficie catastale 8870mq, - reddito agrario: 1,83€, - reddito domenicale: 6,87€.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.
- terreni: partita 2653 intestata a c.s. foglio 8 mappale 88 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 18130mq, - reddito agrario: 1,87€, - reddito domenicale: 18,73€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 2653 intestata a c.s. foglio 8 mappale 89 qualità fabbr. rurale, superficie catastale 23mq.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 1626 intestata a c.s. foglio 8 mappale 90 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 10510mq, - reddito agrario: 1,09€, - reddito domenicale: 10,86€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 2062 intestata a c.s. foglio 8 mappale 92 qualità semin., classe 5, superficie catastale 36480mq, - reddito agrario: 7,54€, - reddito domenicale: 28,26€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 2460 intestata a c.s. foglio 8 mappale 191 qualità semin., classe 5, superficie catastale 210mq, - reddito agrario: 0,04€, - reddito domenicale: 0,16€.
Coerenze: c.s.
- terreni: partita 2062 intestata a c.s. foglio 8 mappale 192 qualità semin., classe 5, superficie catastale 310mq, - reddito agrario: 0,06€, - reddito domenicale: 0,24€.
Coerenze: c.s.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

anche in questo caso la formazione del presente lotto è rappresentata da terreni omogenei e limitrofi in C.da Perino e Piano Alberazzo.

Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *errore di catastazione, ininfluyente ai fini di perizia, relativo al mappale n.89.*

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

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°8 - part.84	Sup. reale lorda	8.870,00	1,00	8.870,00
part.88	Sup. reale lorda	18.130,00	1,00	18.130,00
part.89 (errore di catastazione - in realtà è un terreno - la 87 è il f.r. e non risulta pignorato)	Sup. reale lorda	0,00	0,00	0,00
part.90	Sup. reale lorda	10.510,00	1,00	10.510,00
part.92	Sup. reale lorda	36.480,00	1,00	36.480,00
part.191	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
part.192	Sup. reale lorda	310,00	1,00	310,00
	Sup. reale lorda	74.510,00		74.510,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente in mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°8 - part.84	8.870,00	€ 0,75	€ 6.652,50
part.88	18.130,00	€ 0,75	€ 13.597,50
part.89 (errore di catastazione - in realtà è un terreno - la 87 è il f.r. e non risulta pignorato)	0,00		€ 0,00
part.90	10.510,00	€ 0,75	€ 7.882,50
part.92	36.480,00	€ 0,75	€ 27.360,00
part.191	210,00	€ 0,75	€ 157,50
part.192	310,00	€ 0,75	€ 232,50
	74.510,00		€ 55.882,50

- Valore corpo:	€ 55.882,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 55.882,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 55.882,50

Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	74.510mq	€ 55.882,50	€ 55.882,50

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:

€ 8.382,38

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:

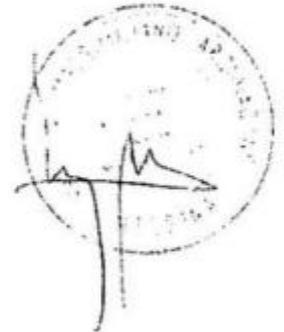
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 47.500,13

Relazione lotto 003 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-003



Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).
Superficie complessiva di circa mq 7.770.
Identificato al catasto terreni: partita 4073 intestata a foglio 8 mappale 113 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 7770mq, - reddito agrario: 0,80€, - reddito domenicale: 8,03€.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Questo lotto, invece, è rappresentato da un unico mappale poiché nel pignoramento non è stata considerata la posizione isolata rispetto agli altri mappali; anch'esso ricade in C.da Perino.

Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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:**
c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg8, part.113

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 7.770.
Identificato al catasto terreni: partita 4073 intestata a foglio 8 mappale 113 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 7770mq, - reddito agrario: 0,80€, - reddito domenicale: 8,03€.

Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.

Il terreno ha una forma pentagonale irregolare ed una orografia collinare.
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio.

Giudice Dr. Nicolò Craschi
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Le colture in atto sono: arboree di qualità bosco ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°8 - part.113	Sup. reale lorda	7.770,00	1,00	7.770,00
	Sup. reale lorda	7.770,00		7.770,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima: c.s.

8.2. Fonti di informazione: c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente in mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°8 - part.113	7.770,00	€ 0,75	€ 5.827,50
- Valore corpo:			€ 5.827,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.827,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.827,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	7770	€ 5.827,50	€ 5.827,50

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:

€ 874,13

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:

€ 4.953,38

Relazione lotto 004 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-004

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).
Superficie complessiva di circa mq 1.760.
Identificato al catasto terreni: partita 3804 intestata a foglio 17 mappale 256 qualità semin., classe 4, superficie catastale 1760mq, - reddito agrario: 0,82€, - reddito domenicale: 2,73€.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Stessa considerazione di cui al punto precedente ma la ricadenza del cespite è in C.da Zumè.
Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

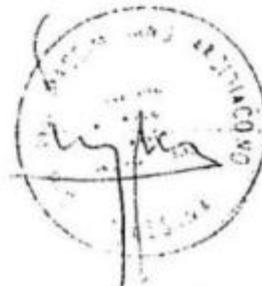
c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 al n. 999
Riferito limitatamente a: Fg12, part.84- Fg17, part.256

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazione varie.
Superficie complessiva di circa mq 1760.
Identificato al catasto terreni: partita 3804 intestata a foglio 17 mappale 256 qualità semin., classe 4, superficie catastale 1760mq, - reddito agrario: 0,82€, - reddito domenicale: 2,73€.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.
Il terreno ha una forma irregolare ed orografia collinare.
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio.
Le colture in atto sono: erbacee di qualità seminativo.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1; l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°17 - part.256	Sup. reale lorda	1.760,00	1,00	1.760,00
	Sup. reale lorda	1.760,00		1.760,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente in mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°17 - part.256	1.760,00	€ 0,75	€ 1.320,00
- Valore corpo:			€ 1.320,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.320,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1760mq	€ 1.320,00	€ 1.320,00

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:

€ 198,00

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:

€ 1.122,00

Relazione lotto 005 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-005

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).
Superficie complessiva di circa mq 58.900.
Identificato al catasto terreni: partita 3642 intestata a foglio 2 mappale 133 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 58900mq, - reddito agrario: 15,21€, - reddito domenicale: 48,67.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

C.s. ma la particella in esame ricade in C.da Nuciarazzo.
Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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:

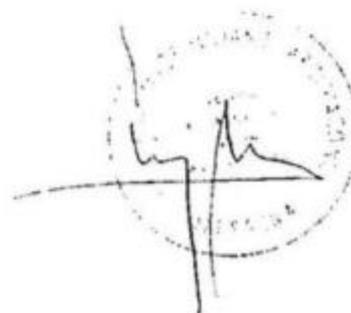
- 6.1 Attuali proprietari:**
c.s. proprietario dal 13/07/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Cannizzo in data 07/01/2008 ai nn. Rep. 2608/718
Riferito limitatamente a: Fg2, part.133

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq 58.900.
Identificato al catasto terreni: partita 3642 intestata a foglio 2 mappale 133 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 58.900mq, - reddito agrario: 15,21€, - reddito domenicale: 48,67.
Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.
Il terreno ha una forma trapezia irregolare ed orografia collinare
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio
Le colture in atto sono: erbacee di qualità pascolo.

Giudice Dr. Nicolò Crasè
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1; l'immobile è identificato nella zona I 1 - Boschiva

Norme tecniche ed indici: Art.39: zone boschive così determinate nello studio agricolo-forestale.

Nelle zone diverse da "A" e "B" gli immobili ricadenti nella fascia di protezione boschiva non possono avere alcun ampliamento volumetrico e le ristrutturazioni, in ogni caso, dovranno essere assoggettate al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. (ved. per completezza il certificato emesso dal Comune presente in allegati).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Fg di mappa n°2 - part.133	Sup. reale lorda	58.900,00	1,00	58.900,00
	Sup. reale lorda	58.900,00		58.900,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°2 - part.133	58.900,00	€ 0,80	€ 47.120,00
- Valore corpo:			€ 47.120,00
- Valore complessivo intero:			€ 47.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 47.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	58.900mq	€ 47.120,00	€ 47.120,00

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:

€ 7.068,00

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:

€ 40.052,00

Relazione lotto 006 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-006

Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).

Superficie complessiva di circa mq 9.500.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 290 intestata a [REDACTED] foglio 16 mappale
89 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4190mq, - reddito agrario: 1,08€, -
reddito domenicale: 3,46€.

Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.

- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 116 qualità pascolo, classe 1,
superficie catastale 5310mq, - reddito agrario: 1,37€, - reddito domenicale: 5,48€.

Coerenze: c.s.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni di questo settimo lotto, di analoghe caratteristiche agrarie, ricadono in C.da Sciuttazza.

Caratteristiche zona: c.s.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

I [REDACTED] proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep.
114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg 16, part.:89,116

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

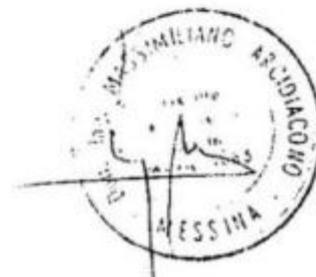
Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 9.500.

Identificato in catasto:

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



- terreni: partita 290 intestata a foglio 16 mappale 89 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4190mq, - reddito agrario: 1,08€, - reddito domenicale: 3,46€.
 Coerenze: ved. stralcio del foglio di mappa in allegati.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 116 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5310mq, - reddito agrario: 1,37€, - reddito domenicale: 5,48€.
 Coerenze: c.s.

Il terreno ha una forma irregolare ed orografia collinare.
 Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il declivio naturale.
 Le colture in atto sono: erbacee di qualità pascolo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1
 Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°16 - part.89 part.116	Sup. reale lorda	4.190,00	1,00	4.190,00
	Sup. reale lorda	5.310,00	1,00	5.310,00
	Sup. reale lorda	9.500,00		9.500,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
 c.s.

8.2. Fonti di informazione
 c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°16 - part.89	4.190,00	€ 0,75	€ 3.142,50
part.116	5.310,00	€ 0,75	€ 3.982,50
	9.500,00mq		€ 7.125,00

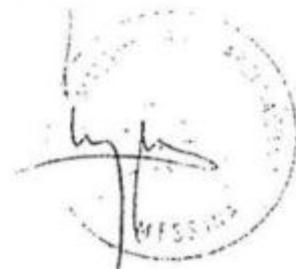
- Valore corpo: € 7.125,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 7.125,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 7.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	9.500mq	€ 7.125,00	€ 7.125,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



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:

€ 1.068,75

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:

€ 6.056,25

Relazione lotto 007 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-007

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).

Superficie complessiva di circa mq 85.180.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 290 intestata a foglio 16 mappale 121 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 4210mq, - reddito agrario: 0,43€, - reddito domenicale: 2,39€. Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.
- terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 478 qualità pascolo, superficie catastale 58860mq. Coerenze: c.s.
- terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 478 qualità capannone, superficie catastale 720mq. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 6407 intestata a c.s. foglio 16 mappale 280 qualità pascolo, classe u, superficie catastale 6850mq, - reddito agrario: 3,54€, - reddito domenicale: 10,61€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 282 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 10000mq, - reddito agrario: 2,58€, - reddito domenicale: 10,33€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 352 qualità semin., classe 3, superficie catastale 380mq, - reddito agrario: 0,37€, - reddito domenicale: 0,88€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 6407 intestata a c.s. foglio 16 mappale 388 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4880mq, - reddito agrario: 1,26€, - reddito domenicale: 5,04€. Coerenze: c.s.

A.1. Capannone: terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 479 qualità capannone, superficie catastale 720mq. Coerenze: completamente inglobata all'interno del mappale n.478

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Anche questo lotto è costituito da particelle tra loro conformi e confinanti presso la C.da Basciaria.

Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

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

€ 0,00

€ 0,00

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg 16, partt.:89,116,121,134,280,282,352e388

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.

Superficie complessiva di circa mq 85.180.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 290 intestata a foglio 16 mappale 121 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 4210mq, - reddito agrario: 0,43€, - reddito domenicale: 2,39€. Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegg.
- terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 478 qualità pascolo, superficie catastale 58860mq. Coerenze: c.s.
- terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 478 qualità capannone, superficie catastale 720mq. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 6407 intestata a c.s. foglio 16 mappale 280 qualità pascolo, classe u, superficie catastale 6850mq, - reddito agrario: 3,54€, - reddito domenicale: 10,61€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 282 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 10000mq, - reddito agrario: 2,58€, - reddito domenicale: 10,33€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 290 intestata a c.s. foglio 16 mappale 352 qualità semin., classe 3, superficie catastale 380mq, - reddito agrario: 0,37€, - reddito domenicale: 0,88€. Coerenze: c.s.
- terreni: partita 6407 intestata a c.s. foglio 16 mappale 388 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4880mq, - reddito agrario: 1,26€, - reddito domenicale: 5,04€. Coerenze: c.s.

Il terreno ha una forma irregolare ed orografia collinare

Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo naturale declivio.

Le colture in atto sono: erbacee di qualità pascolo e seminativo.

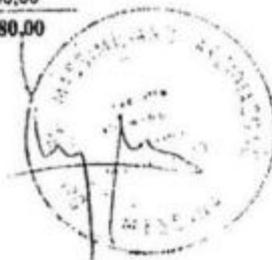
Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente min mq
Fg di mappa n°16 - part.121	Sup. reale lorda	4.210,00	1,00	4.210,00
part. ex 134 adesso part.478	Sup. reale lorda	58.860,00	1,00	58.860,00
part.280	Sup. reale lorda	6.850,00	1,00	6.850,00
part.282	Sup. reale lorda	10.000,00	1,00	10.000,00
part.352	Sup. reale lorda	380,00	1,00	380,00
part.388	Sup. reale lorda	4.880,00	1,00	4.880,00
	Sup. reale lorda	85.180,00		85.180,00

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Accessori:

A.1. Capannone:

terreni: intestata a c.s. foglio 16 mappale 479 qualità capannone, superficie catastale 720.
 Coerenze: completamente inglobata all'interno del mappale n.478 ed è posto al piano terra. Sviluppa una superficie complessiva di 720mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°16 - part.121	4.210,00	€ 0,75	€ 3.157,50
part. ex134 adesso part.478	58.860,00	€ 0,75	€ 44.145,00
part.280	6.850,00	€ 0,75	€ 5.137,50
part.282	10.000,00	€ 0,75	€ 7.500,00
part.352	380,00	€ 0,75	€ 285,00
part.388	4.880,00	€ 0,75	€ 3.660,00
	85.180,00mq		€ 63.885,00

- Valore corpo:	€ 63.885,00
- Valore accessori:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 83.885,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 83.885,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso capannone.	85.180mq	€ 83.885,00	€ 83.885,00

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:

€ 12.582,75

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:

€ 71.302,25

Relazione lotto 008 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-008

Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq **3.910**.
Identificato al catasto terreni: partita 4689 intestata a
foglio 16 mappale 15 qualità seminat., classe 4, superficie catastale 3910mq, - reddito agrario: 1,82€, - reddito dominicale: 6,06€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito, anche in questo caso, da un unico mappale allocato tra le C.de Basciuria e Fontana Signora.

Caratteristiche zona: sempre periferica con destinazione agricola e traffico ovunque limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg16, part.15

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

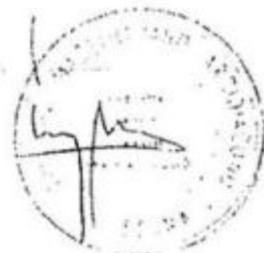
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazione varie.

Superficie complessiva di circa mq **3.910**.

Identificato al catasto terreni: partita 4689 intestata a
mappale 15 qualità seminat., classe 4, superficie catastale 3910mq, - reddito agrario: 1,82€, - reddito dominicale: 6,06€.

Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Il terreno ha una forma irregolare con una orografia collinare.
 Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo declivio naturale.
 Le colture in atto sono: erbacee, qualità seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1
 Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°16 - part.15	Sup. reale lorda	3.910,00	1,00	3.910,00
	Sup. reale lorda	3.910,00		3.910,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°16 - part.15	3.910,00mq	€ 0,75	€ 2.932,50
- Valore corpo:			€ 2.932,50
- Valore complessivo intero:			€ 2.932,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.932,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3.910mq	€ 2.932,50	€ 2.932,50

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:

€ 439,88

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:

€ 2.492,63

Relazione lotto 009 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-009

Giudice Dr. Nicolò Craschi
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Beni in Roccella Valdemone (Messina)

Lotto 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq 3.060.
Identificato al catasto terreni: partita 4469 intestata a
foglio 15 mappale 192 qualità semin., classe 3, superficie catastale 3060mq, - reddito agrario: 3,00€, - reddito domenicale: 7,11€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto formato da un solo mappale, sito presso le C.de Frascinelli e Cassanita.
Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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:
1) proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg 15, part.:192e195

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq 3.060.
Identificato al catasto terreni: partita 4469 intestata a
foglio 15 mappale 192 qualità semin., classe 3, superficie catastale 3060mq, - reddito agrario: 3,00€, - reddito domenicale: 7,11€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.
Il terreno ha una forma irregolare ed una orografia collinare.
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo declivio naturale.
Le colture in atto sono: erbacee di qualità seminativo.

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come al Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°15 - part.192	Sup. reale lorda	3.060,00	1,00	3.060,00
	Sup. reale lorda	3.060,00		3.060,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°15 - part.192	3.060,00mq	€ 0,75	€ 2.295,00
- Valore corpo:			€ 2.295,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.295,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.295,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3.060mq	€ 2.295,00	€ 2.295,00

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:

€ 344,25

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:

€ 1.950,75

Relazione lotto 010 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-010

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)

Lotto 011

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina), frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq 1.210.
Identificato al catasto terreni: partita 4469 intestata a ; ia
foglio 15 mappale 195 qualità semin., classe 4, superficie catastale 1210mq, - reddito agrario: 0,56€, - reddito domenicale: 1,87€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come al punto precedente.
Caratteristiche zona: c.s.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di not. Vincenzo Di Pasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep.
114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 ai nn. 999
Riferito limitatamente a: Fg 15, part.:192e195

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazione varie.
Superficie complessiva di circa mq 1.210.
Identificato al catasto terreni: partita 4469 intestata a ; ia
foglio 15
mappale 195 qualità semin., classe 4, superficie catastale 1210mq, - reddito agrario: 0,56€, -
reddito domenicale: 1,87€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.
Il terreno ha una forma trapezia irregolare, orografia collinare.
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo il naturale declivio.

Giudice Dr. Nicolò Crascl
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Le colture in atto sono: erbacee di qualità seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°15 - part.195	Sup. reale lorda	1.210,00	1,00	1.210,00
	Sup. reale lorda	1.210,00		1.210,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°15 - part.195	1.210,00	€ 0,75	€ 907,50
- Valore corpo:			€ 907,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 907,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 907,50

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1.210mq	€ 907,50	€ 907,50

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:

€ 136,13

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Nessuna

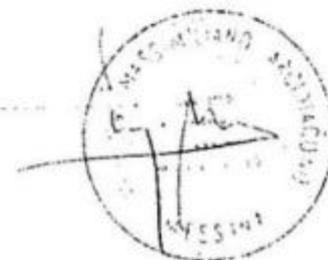
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 771,38

Relazione lotto 011 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-011

Giudice Dr. Nicolò Crascl
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **15.640**.
Identificato al catasto terreni: partita 3290 intestata a
foglio 12 mappale 95 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 15640mq, - reddito agrario: 1,62€, - reddito domenicale: 8,89€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Come al punto precedente, ma ricadente in C.da Trainara.
Caratteristiche zona: periferica con destinazione agricola e traffico ovunque limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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:**
c.s. proprietario dal 21/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo DiPasquale in data 21/02/2000 ai nn. Rep. 114065 registrato a Taormina in data 28/02/2000 al n. 999
Riferito limitatamente a: Fg12, partt.: 85,87e95

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccella Valdemone (Messina) frazioni varie.
Superficie complessiva di circa mq **15.640**.
Identificato al catasto terreni: partita 3290 intestata a foglio 12
mappale 95 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 15640mq, - reddito agrario: 1,62€, -
reddito domenicale: 8,89€.
Coerenze: ved. stralcio del Fg di mappa in allegati.
Il terreno ha una forma irregolare ed orografia collinare.
Le sistemazioni agrarie presenti sono secondo declivio naturale.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Le colture in atto sono: erbacee, qualità pascolo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera ved. Lotto 1 l'immobile è identificato nella zona come Lotto 1

Norme tecniche ed indici: ved. Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq	Coefficiente	Valore equivalente in mq
Fg di mappa n°12 - part.95	Sup. reale lorda	15.640,00	1,00	15.640,00
	Sup. reale lorda	15.640,00		15.640,00

Accessori: nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

c.s.

8.2. Fonti di informazione

c.s.

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:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
Fg di mappa n°12 - part.95	15.640,00	€ 0,75	€ 11.730,00
- Valore corpo:			€ 11.730,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.730,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	15.640mq	€ 11.730,00	€ 11.730,00

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:

€ 1.759,50

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

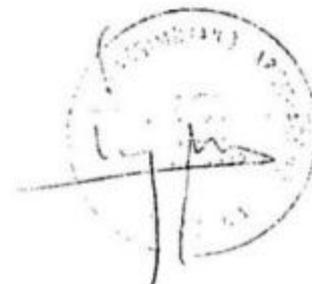
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 9.970,50

Relazione lotto 012 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-012

Giudice Dr. Nicolò Crisci
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)
Lotto 013

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Roccella Valdemone (Messina).

Composto da un magazzino/box al p.t. con accesso dalla stessa via principale (dotato di chiusura a saracinesca). Al di sopra insistono, allo stato, un primo ed un secondo piano destinati ad abitazione, entrambi ancora al rustico.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 190 intestata a foglio 22 mappale 255 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani 40mq, posto al piano T, - rendita: 76,44€.
 - fabbricati: partita 190 intestata a c.s. foglio 22 mappale 255 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, composto da vani 6 vani, posto al piano 1°, - rendita: 210,71€.
- Coerenze: via Roma, proprietà eredi

A.1. **Magazzino/Box** fabbricati: partita 190 intestata a foglio 22 mappale 255 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani 40mq, posto al piano t, - rendita: 76,44.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Questo lotto è, invece, rappresentato dai due subalterni di particella consistenti, all'atto, in due appartamenti su due piani distinti (seconda e terza elevazione ft.) e da un locale magazzino/box al piano terreno con accesso dalla via pubblica e chiusura a saracinesca metallica.

Caratteristiche zona: urbana semi centrale a traffico limitato e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*
- 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: *realizzazione abusiva con pratica di sanatoria in atto.*
- 4.3.2. Conformità catastale: *manca il deposito della planimetria.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali non proprietari:

proprietario dal 27/12/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. V.zo Di Pasquale in data 27/12/1990 ai nn. Rep. 58955 registrato a Taormina in data 09/01/1991 ai nn. 100 Riferito limitatamente a: Fg 22, part.255 subb.2e3

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.133374 Domanda di sanatoria edilizia per lavori di ampliamento del p.t. e del primo piano in difformità alla C.E. n°2/1997, nonché sopraelevazione dell'intero secondo piano intestata a: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/2004- n. prot. 133374/04. La misura dell'oblazione calcolata dall'ufficio tecnico comunale ammonta ad € 19.309,00; mentre gli oneri concessori ammontano ad € 7.337,42. Di queste cifre, che sommano in tutto € 26.646,42, rimangono ancora da versare alle casse comunali gli importi di € 13.516,30 per l'oblazione ed € 6.237,42 per gli oneri concessori: in tutto, cioè, ancora € 19.753,72.

Descrizione rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Roccella Valdemone (Messina) frazione varie.

Composto da un magazzino/box al p.t. con accesso dalla stessa via principale (dotato di chiusura a saracinesca). Al di sopra insistono, allo stato, un primo ed un secondo piano destinati ad abitazione, il tutto ancora al rustico.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 190 intestata a foglio 22 mappale 255 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani 40mq, posto al piano T, - rendita: 76,44€.
- fabbricati: partita 190 intestata a c.s. foglio 22 mappale 255 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, composto da vani 6 vani, posto al piano 1°, - rendita: 210,71€.

Coerenze: c.s.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8 di Via Roma di interno, ha un'altezza interna di circa 2,98m circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera c.s.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Accessori:

**A.1. Magazzino/Box
singolo:**

fabbricati: partita 190 intestata a
foglio 22 mappale 255 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto
da vani 40mq, posto al piano t, - rendita: 76,44.
E' posto al piano terra, è composto da un locale e sviluppa una
superficie complessiva di 40mq circa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottabile per la valorizzazione del cespite di cui al presente lotto immobiliare è quello della stima a corpo, a vista; invero, non essendo ancora stata presentata la planimetria catastale e non esistendo un progetto coerente dell'opera, poiché come accennato trattasi di realizzazione in fase di sanatoria si è deciso date le indicazioni prelevate presso i tecnici del Comune di Roccella Valdemone di operare secondo il predetto criterio estimativo.

Le indicazioni prelevate, appunto, presso l'ufficio tecnico comunale e dall'Osservatorio Immobiliare dall'Agenzia del Territorio conducono lo scrivente ad assegnare per il presente cespite - considerato lo stato di fatto, rustico incompleto, l'allocatione rispetto al centro cittadino ed una scarsa agitazione del mercato immobiliare - un valore di circa 75.000€ inclusi gli accessori.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Roccella Valdemone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico con annesso magazzino/box singolo.	0	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.000,00

- Riduzione monetaria per le pendenze debitorie dovute alla pratica di sanatoria edilizia:

€ 19.753,72

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 48.246,28

Relazione lotto 013 creata in data 11/03/2008
Codice documento: E080-05-000238-013

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori esecutati stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Beni in Roccella Valdemone (Messina)

Lotto 014

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Roccella Valdemone (Messina).

Composto da una casa su due elevazioni fuori terra più un seminterrato; in particolare la porzione seminterrata risulta tale dal lato strada (Via Manganelli) e fuori terra dal lato del vicolo adiacente (ved. foto allegate); mentre il primo ed il secondo piano sono totalmente fuori terra, da tutti i lati.

Identificato al catasto fabbricati: partità 352 intestata a
foglio 22 mappale 652 subalterno 2, categoria A/6, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T-1°, - rendita: 68,43€.

Coerenze: Via Manganelli, Vico III Trappeto Genovese e proprietà Lombardo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'ultimo lotto formato per la migliore suddivisione dei beni pignorati è costituito da una unità abitativa disposta su una semielevazione f.t. e due elevazioni f.t.; la prima, a quota seminterrato (da un lato), della consistenza di un vano ed accessori, la seconda, al piano terra (dal lato del vicolo)/primo piano (lato via Manganelli), della consistenza di due vani ed accessori e la terza, al primo piano (lato vicolo)/secondo piano (lato strada) anch'esso costituito da due vani ed accessori.

Caratteristiche zona: urbana a traffico limitato e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da saltuariamente da un parente (cugino) del senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

L'occupante del cespite in parola al momento dei sopralluoghi non si trovava in paese poiché, così è stato riferito allo scrivente, in viaggio per lavoro.

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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: *realizzata in assenza di autorizzazione/concessione edilizia*

4.3.2. Conformità catastale: *non esiste la planimetria.*

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

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono



Ulteriori avvertenze: Si è appurato, presso l'ufficio tecnico comunale, che il cespite di cui al presente Lotto n°14 è stato realizzato in totale assenza di concessione/autorizzazione edilizia e, dunque, risulta realizzato abusivamente. Di ciò se ne terrà conto in sede di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Vincenzo DiPasquale in data 14/04/1985 ai nn. Rep. 17478 registrato a Taormina in data 16/04/1985 ai nn. 358
Riferito limitatamente a: Fg 22, part.652 sub.2

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Roccella Valdemone (Messina). Composto da una casa su due elevazioni fuori terra più un seminterrato, realizzata all'incirca negli anni '50 ed i primi anni '60; in particolare la porzione seminterrata risulta tale dal lato strada (Via Manganelli) e fuori terra dal lato del vicolo adiacente (ved. foto allegate); mentre il primo ed il secondo piano sono totalmente fuori terra, da tutti i lati. posto al piano seminterrato-terra, terra-primo e primo-secondo piano.

Identificato al catasto fabbricati: partita 352 intestata a , foglio 22 mappale 652 subalterno 2, categoria A/6, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T-1°, - rendita: 68,43€.

Coerenze: c.s.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22 di Via Manganelli.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera c.s.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di Ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima.

Giudice Dr. Nicolò Crisci
Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Questo secondo immobile destinato ad abitazione, si trova in stato di conservazione appena sufficiente ed in zona semi centrale dell'abitato.
 L'attenta analisi esterna condotta in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, considerata l'ubicazione ed il livello delle finiture che senz'altro non saranno di pregio ma piuttosto modeste, ha indotto lo scrivente, assumendo il medesimo criterio di stima adoperato per il precedente cespite/lotto, a stimarne il valore unitario nella somma di circa 75.000€.

8.2. Fonti di informazione:
 ufficio tecnico di Roccella Valdemone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.000,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	0	€ 75.000,00	€ 75.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Decurtazione per realizzazione abusiva	€ 11.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 56.250,00

Relazione lotto 014 creata in data 11/03/2008
 Codice documento: E080-05-000238-014

il perito
 Ing. Massimiliano Arcidiacono



Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Curatore/Custode: i debitori eseguiti stessi
 Perito: Ing. Massimiliano Arcidiacono

Depositaro in Cancelleria
 oggi 2 MAR 2008
 Maria Bertino

