

**Beni in Taormina (Messina) a confine con strada in sinistra idraulica del torrente
San Giovanni
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di rudere di fabbricato rurale sito in Taormina (Messina) frazione C/da San Francesco.
Ha una superficie lorda complessiva di circa mq **512,00**
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] prop. per 1/6; [redacted] prop. per 1/6 e [redacted] prop. per 4/6 foglio 8 mappale 412 qualità F.R., superficie catastale 512, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.
Coerenze: E' interamente circondato dalla p.lla 798 e 413 facente parte del lotto 5 e confina con la p.lla 800 in atto strada ceduta al Comune di Messina per l'acquedotto Torrerosa.
Note: Il suddetto bene oggetto di valutazione è un rudere di fabbricato rurale con corte di antichissima fattura, in atto permangono solo i muri perimetrali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato
Servizi della zona: (strada carrabile in terra battuta).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): (nessuno).

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina n.629/91 a favore di **BANCO DI SICILIA** sede di Messina, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in data [redacted]

importo ipoteca: £. 177.783.932

importo capitale: £. 96.150.332

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania n.1456/91 a favore di **CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE** sede di Catania, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in data [redacted]

nn.

importo ipoteca: £. 190.000.000

importo capitale: £. 93.823.966

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina n.1690/91 a favore di **BANCA AGRICOLA ETNEA S.P.A.** corrente in Catania, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in data [redacted]

importo ipoteca: £. 60.000.000

importo capitale: £. 43.917.679

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da esecuzione dell'atto di mutuo ipotecario decentrato del
[redacted] Notar [redacted] a favore di Cassa Centrale di Risparmio
V.E. sede di Messina contro [redacted] con atto
trascritto a Messina in data [redacted]
Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo n. 629/91 emesso dal Presidente del
Tribunale di Messina a favore di Banco di Sicilia S.p.A sede di Messina contro
[redacted] con atto trascritto a Messina in data
[redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] per 1/6 indiviso ciascuno proprietari da data antecedente il
ventennio al 14/02/2008 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted]
[redacted] venuta in data 29/07/1967 registrata a Taormina in data [redacted] 15
vol. 138 trascritta a Messina in data [redacted] Si puntualizza che
detta p.lla 412 deriva per frazionamento dell'originaria p.lla [redacted] 4. 520 in p.lla 800
(ex 412b) corte di F.R. di mq. 8 poi trasferita al Comune di Messina e p.lla 412 (ex 412a)
F.R. di mq. 512 oggetto di stima per la quota di 1/6.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **rudere di fabbricato rurale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/6 di rudere di fabbricato rurale sito in Taormina (Messina)
frazione C/da San Francesco raggiungibile dalla strada in sinistra idraulica del torrente San
Giovanni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 512,00

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] prop. per 1/6; [redacted] prop. per
1/6 [redacted] prop. per 4/6, foglio 8 mappale 412 qualità F.R., superficie catastale 512, -
reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.

Coerenze: E' interamente circondato dalla p.lla 798 e 413 facente parte del lotto 5 e confina con la
p.lla 800 in atto strada ceduta al Comune di Messina per l'acquedotto Torrerosa.

Note: *Il suddetto bene oggetto di valutazione è un rudere di fabbricato rurale con corte di
antichissima fattura. in atto permangono solo i muri perimetrali.*

L'edificio è stato costruito ante 1967.
In atto permangono solo i muri perimetrali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Rudere di F.R. con corte annessa	Sup. lorda	512,00	1,00	512,00
	Sup. lorda	512,00		512,00

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Nicolò Crasci
Perito: Geom. Vincenzo Garufi

Strutture verticali: materiale: muratura di pietrame, condizioni: pessime.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per ricercare il più probabile valore di mercato si adotteranno il metodo a vista e quello sintetico comparativo parametrico.

La stima a vista è stata effettuata sulla base di indagini di mercato e sull'esperienza, attribuendo al rudere di fabbricato rurale un valore già conosciuto per immobile simile.

La stima sintetica parametrica è stata effettuata con una ricerca del mercato al momento della stima, su valori parametrici a mq. per ruderi di F.R. aventi caratteristiche similari; le opportune correzioni sono state poi effettuate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto oggetto di valutazione.

Infine per ricercare il più probabile valore di mercato del rudere in esame, si sono mediati i valori risultanti da entrambi i metodi di stima adottati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona., recenti valori di compravendita di terreni con F.R. nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. rudere di fabbricato rurale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Si assume tale valore per l'intero, tenuto conto che in base alle leggi urbanistiche vigenti è possibile ristrutturare tale rudere con corte.

- Valore corpo:	€ 35.000,00	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 0,00	
- Valore complessivo intero:	€ 35.000,00	
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.833,33	

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Rudere di F.R. con corte annessa	512,00	€ 80,00	€ 40.960,00
- Valore corpo:			€ 40.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.826,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rudere di fabbricato rurale	512,00	€ 37.980,00	€ 6.330,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 949,50

Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Perito: Geom. Vincenzo Garufi

Esecuzione Forzata N.000024/92 + 26/92 promossa da B.A.E. s.p.a. oggi B.A.P.V. Soc. Coop. per azioni a r.l. e 511/92
promossa da B.di S.
promossa da: Cassa Centrale di Risparmio V.E. oggi Sicilcassa spa

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente:
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 0,00
Nessuno

Nessuna

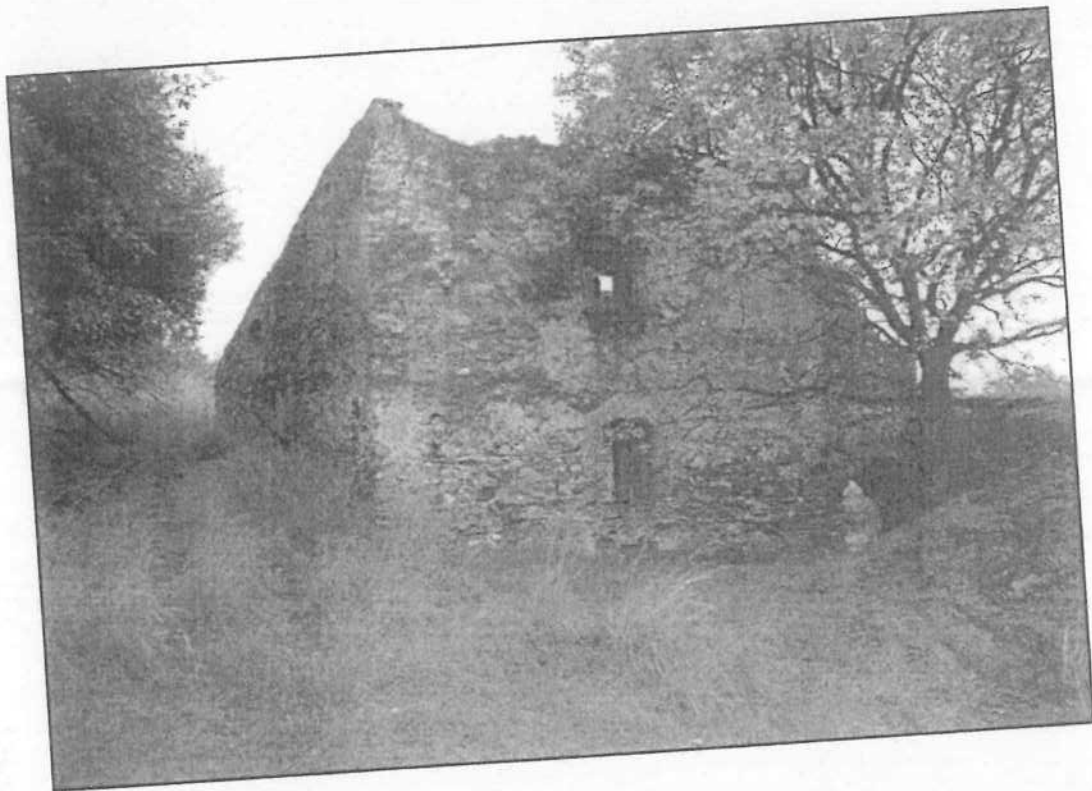
8.5. Prezzo base d'asta del lotto
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 5.380,50

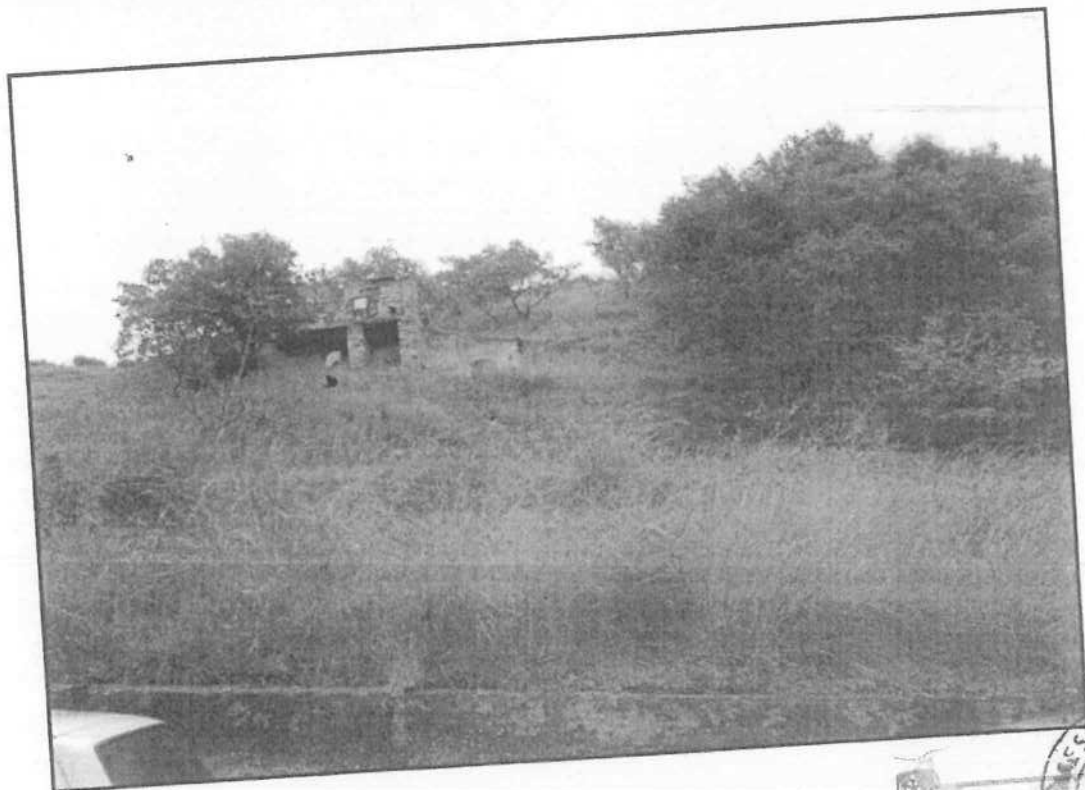
Relazione lotto 006 creata in data 28/02/2008
Codice documento: E080-92-000024-006

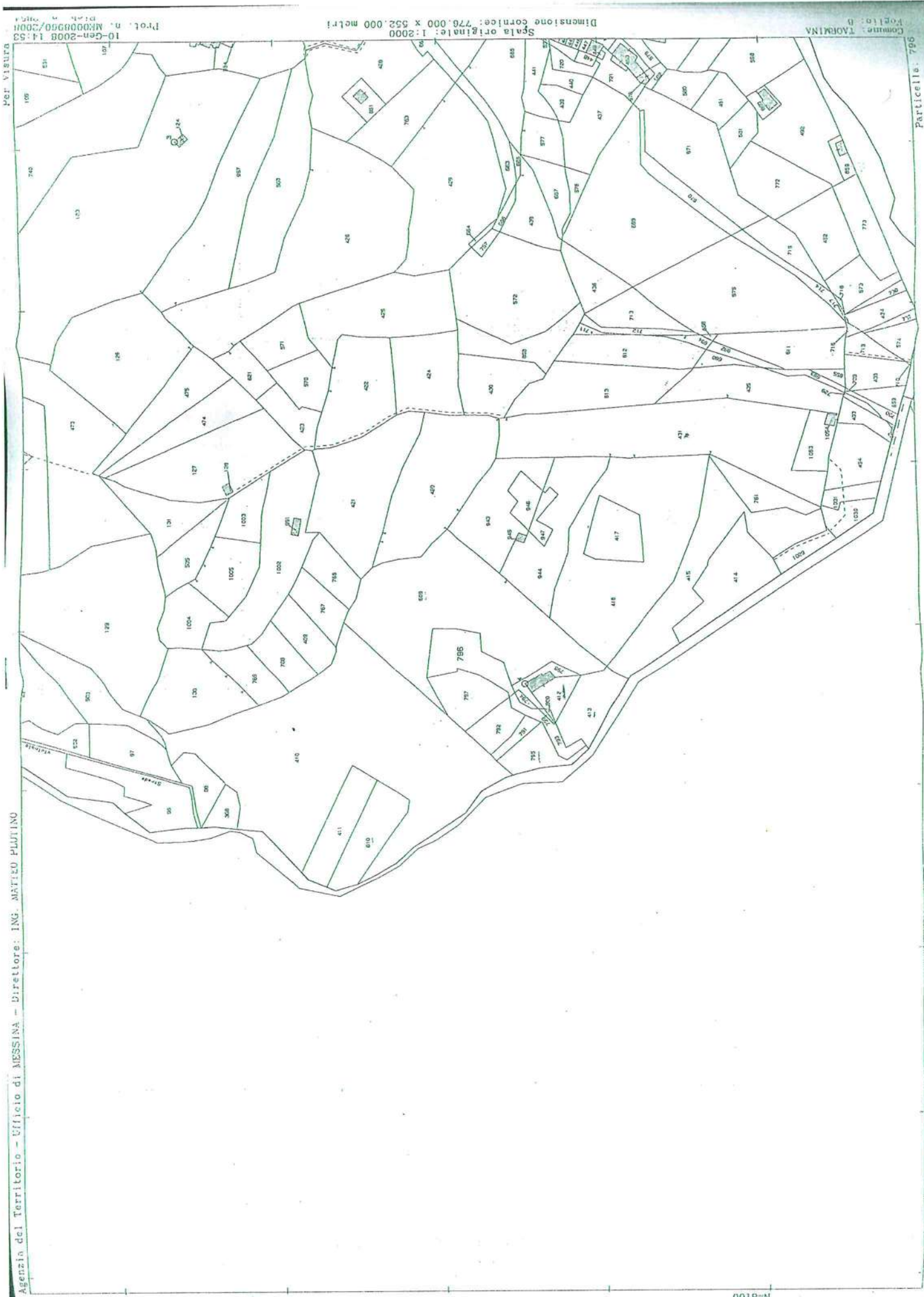


Giudice Dr. Nicolò Crasci
Perito: Geom. Vincenzo Garufi



Nelle due foto, vista del rudere di fabbricato rurale con corte annessa fg. 8 p.la 412 oggetto di procedura esecutiva per 1/6 (lotto 6) ricadente in Comune di Taormina c/da S. Francesco .





Per Vistura
10-Gen-2008 14.53
Prot. n. M8000990/2008

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776,000 x 532,000 metri

Comune: TAORMINA
Foglio: D

Agenzia del Territorio - Ufficio di MESSINA - Direttore: ING. MATTEO PULITANO

Particella: 796

N=8100

E=23500