

**Beni in Taormina (Messina) a confine con strada in sinistra idraulica del torrente
San Giovanni
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno agricolo sito in Taormina (Messina) frazione C/da San Francesco a confine con strada in sinistra idraulica del torrente San Giovanni. Superficie complessiva di circa mq 13.104,00.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 413 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1280, - reddito agrario: 5,62, - reddito domenicale: 14,21.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del Torrente S.Giovanni, con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con corte di un rudere di fabbricato rurale p.lla 412, con resto del lotto p.la 609.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] proprietaria [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 609 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 7290, - red. agr. 3,76, - red. dom. 15,06.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.la 413 e 798, con i 2 fabbricati con corte dell'acquedotto Torrerosa del Comune di Messina, con altro lotto dell'esecutato p.la 410, con fondi altre ditte dagli altri lati.
Note: *Si puntualizza che questa particella di terreno per mq.240 resta asservita in favore del Comune di Messina.*
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 610 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1404, - reddito agrario: 2,18, - reddito domenicale: 6,89.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S.Giovanni e con altro lotto di terreno dell'esecutato p.lle 411 e 410 dagli altri lati.
Note: *Si puntualizza che questa particella di terreno è staccata dal resto dell'intero lotto in oggetto e viene raggiunta attraverso una trazzera in terra ricadente nel terreno p.la 410 costituente insieme alla p.la 411 altro lotto di terreno in proprietà all'esecutato.*
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 791 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 230, - reddito agrario: 1,01, - reddito domenicale: 2,55.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con resto del lotto p.lle 795 e 792 ed infine con p.la 410 altro lotto in proprietà all'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] proprietaria [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 792 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 600, - reddito agrario: 2,63, - reddito domenicale: 6,66.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, è solcato da una strada in terra battuta che conduce sia alla p.la 410 (altro lotto di proprietà dell'esecutato) sia nella p.la 610 facente parte dello stesso lotto di terreno ma in posizione staccata, confina ancora con altre p.lle del lotto p.lle 791 e 797 ed infine con p.la 410 altro lotto di proprietà dell'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] proprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 794 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,67.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, e con p.la 798 facente parte dello stesso lotto di terreno.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€14,62
Agenzia QUATTORDICI/62
P0016293
00144217
0001-00009
IDENTIFICATIVO : 01070998902235
00001AD
27/02/2008 10:25:32
880DE6CAEA50F1F4

ta 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



- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 795 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 840, - reddito agrario: 3,69, - reddito domenicale: 9,33.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del Torrente S.Giovanni, con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con resto del lotto p.lla 791 ed infine con p.lla 410 altro lotto insieme alla p.lla 411 di proprietà dell'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 797 qualità pascolo arborato, classe i, superficie catastale 1110, - reddito agrario: 0,57, - reddito domenicale: 2,29.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.lle 792 e 609, con corte dei due fabbricati dell'acquedotto Torrerosa del Comune di Messina, con altro lotto dell'esecutato p.lla 410.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 798 qualità pascolo arborato, classe I, superficie catastale 290, - reddito agrario: 0,15, - reddito domenicale: 0,60.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.lle 794, 609 e 413 e con rudere di fabbricato rurale con corte annessa (p.lla 412).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato
Servizi della zona: (strada 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:

asservimento a favore del Comune di Messina per mq. 240 la p.lla 609 in virtù dell'atto di cessione in sostituzione di espropriazione rep. 48138 del 1989 a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] trascritto a Messina in data [redacted]

Riferito limitatamente a: p.lla-609 per mq. 240 .

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] ai nn [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]

nr [redacted]
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
indicata per errore formale 1/3 p.lla 509 anzichè p.lla 609 cui sono derivate per frazionamento le p.lle (797 e 798)..

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. 1690/91 del Tribunale di Messina in data [redacted] a favore di Banca Agricola Etnea con sede in Catania contro [redacted] con atto trascritto a Messina in data [redacted] - Per errore formale è stata indicata nel pignoramento 1/3 di proprietà della p.lla 509 anzichè della p.lla 609 cui sono derivate anche le p.lle (797 e 798)..

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:**

Con Atto di Cessione in sostituzione di Espropriazione del 1989 in Notaio [redacted] [redacted] germani [redacted] anno ceduto al Comune di Messina le p.lle 796 ex 609b di are 10,80, 797 ex 609e di are 0,10, 793 ex 413d di are 3,80 e p.lla 800 ex 410b di are 0,08. A Tutt'oggi in Catasto risultano in ditta all'esecutato per 1/3.

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] per 1/3 indiviso ciascuno proprietari da data antecedente il ventennio al 14/02/2008 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] fu [redacted] avvenuta in data 29/07/1967 registrata a Taormina in data [redacted] vol. 138 trascritta a Messina in data [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno agricolo sito in Taormina (Messina) frazione C/da San Francesco a confine con strada in sinistra idraulica del torrente San Giovanni.
Superficie complessiva di circa mq 13.104,00.
Identificato in catasto:

- terreni: intestato a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 413 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1280, - reddito agrario: 5,62, - reddito domenicale: 14,21.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del Torrente S.Giovanni, con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con corte di un rudere di fabbricato rurale p.lla 412, con resto del lotto p.lla 609.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 609 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 7290, - reddito agrario: 3,76, - reddito domenicale: 15,06.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.lla 413 e 798, con i 2 fabbricati con corte dell'acquedotto Torrerosa del Comune di Messina, con altro lotto dell'esecutato p.lla 410, con fondi altre ditte dagli altri lati.
Note: *Si puntualizza che questa particella di terreno per mq.240 resta asservita in favore del Comune di Messina.*
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 610 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1404, - reddito agrario: 2,18, - reddito domenicale: 6,89.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S.Giovanni e con altro lotto di terreno dell'esecutato p.lle 411 e 410 dagli altri lati.
Note: *Si puntualizza che questa particella di terreno è staccata dal resto dell'intero lotto in oggetto e viene raggiunta attraverso una trazzera in terra ricadente nel terreno p.lla 410 costituente insieme alla p.lla 411 altro lotto di terreno in proprietà all'esecutato.*
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 791 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 230, - reddito agrario: 1,01, - reddito domenicale: 2,55.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con resto del lotto p.lle 795 e 792 ed infine con p.lla 410 altro lotto in proprietà all'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 792 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 600, - reddito agrario: 2,63, - reddito domenicale: 6,66.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, è solcato da una strada in terra battuta che conduce sia alla p.lla 410 (altro lotto di proprietà dell'esecutato) sia nella p.lla 610 facente parte dello stesso lotto di terreno ma in posizione staccata. confina ancora con altre p.lle del lotto p.lle 791 e 797 ed infine con p.lla 410 altro lotto di proprietà all'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 794 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,67.
Coerenze: Confina con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, e con p.lla 798 facente parte dello stesso lotto di terreno.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 795 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 840, - reddito agrario: 3,69, - reddito domenicale: 9,33.
Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del Torrente S.Giovanni, con strada di accesso al fondo ceduta al Comune di Messina, con resto del lotto p.lla 791 ed infine con p.lla 410 altro lotto insieme alla p.lla 411 di proprietà dell'esecutato.
- terreni: intestata a [redacted] comproprietaria, [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietario foglio 8 mappale 797 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 1110, - reddito agrario: 0,57, - reddito domenicale: 2,29.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.lle 792 e 609, con corte dei due fabbricati dell'acquedotto Torrerosa del Comune di Messina, con altro lotto dell'esecutato p.lla 410.

- terreni: intestata a [redacted] proprietario [redacted] proprietaria [redacted]
[redacted] proprietario foglio 8 mappale 798 qualità pascolo arborato, classe I, superficie catastale 290, - reddito agrario: 0,15, - reddito domenicale: 0,60.
Coerenze: Confina con resto del lotto p.lle 794, 609 e 413 e con rudere di fabbricato rurale con corte annessa (p.lla 412).

Il terreno ha una forma irregolare e solcato da strada che conduce ai fabbricati con corte dell'acquedotto Torrerosa del Comune di Messina non censiti in Catasto ed ha una orografia in parte accidentata.

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti nessuno visibile

Le colture in atto sono: erbacce in massima parte, arboree: alcune piante di quercia.

Le p.lle 609, 797 e 798 derivano per frazionamento n.1/84 dall'originaria p.lla 609 di ha 0.97.80; le p.lle 413, 791, 792, 794 e 795 derivano per fraz. n.1/84 dell'originaria p.lla 413 di ha 0.33.90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.54/76 l'immobile è identificato nella zona "E3 - Verde Agricolo" intere p.lle 610, 791, 792, 794, 795, 797, 798; "E3 - Verde Agricolo" in parte, "Vincolo di rispetto stradale" in parte ed in parte su strada di previsione di PRG la p.lla 413; ed infine "E3 - Verde Agricolo" in parte ed in minima parte in zona denominata "Vincolo di rispetto stradale" la p.lla 609

Norme tecniche ed indici: vedi allegato Certificato di destinazione urbanistica.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 08.03.2004 l'immobile è identificato nella zona zone di impluvio (art. 61 N.A.); fasce di rispetto (art. 60 N.A.); zona F2 - Parchi pubblici urbani e territoriali (art. 51 N.A.); zona E - Agricola con colture specializzate, irrigue ed intensive (art. 47 N.A.); Area ad elevato rischio sismico per la presenza di dislocazioni tettoniche (art. 62 N.A.).

Norme tecniche ed indici: vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. lorda	13.104,00	1,00	13.104,00
	Sup. lorda	13.104,00		13.104,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per ricercare il più probabile valore di mercato si adatteranno 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 lotto di terreno 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. di terreni aventi caratteristiche similari; le opportune correzioni sono state poi effettuate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di valutazione.

Infine per ricercare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno 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 compravendite di terreni similari..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	€ 0,00	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 40.000,00	€ 40.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.000,00	€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.333,33	€ 13.333,33

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	13.104,00	€ 2,50	€ 32.760,00
- Valore corpo:			€ 32.760,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 32.760,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo		€ 36.380,00	€ 12.126,67

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 insoluite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.819,00

€ 242,53

€ 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:

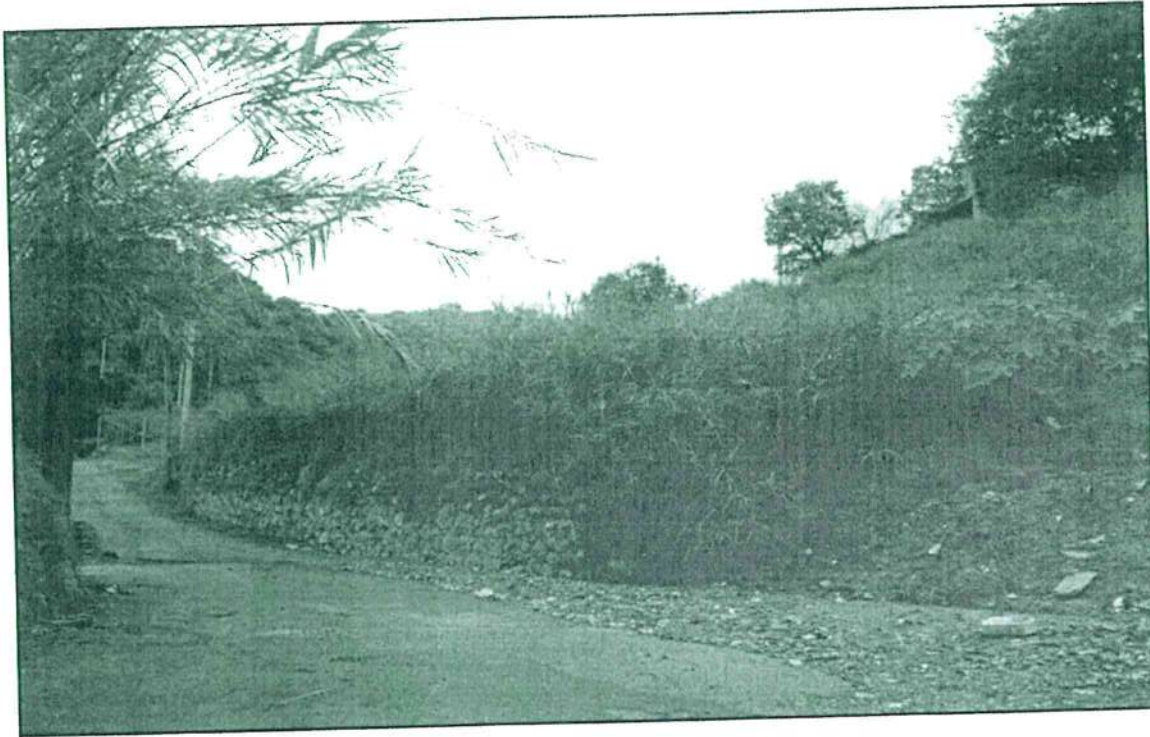
€ 10.065,13

Referenza lotto-005, creato in data 28/07/2008
 Codice documento: 1980-92-000024-005



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

Allegato N.24
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5



Nelle due foto, vista con scatto dalla strada corrente lungo il torrente S.Giovanni del terreno in Comune di Taormina c/da S. Francesco, lotto n. 5 di proprietà dell'esecutato per 1/3.

