

**Beni in Taormina (Messina) a confine con strada in sinistra idraulica del torrente
San Giovanni
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 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 15.906,00

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 410 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 14500, - reddito agrario: 7,49, - reddito domenicale: 29,95.

Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S. Giovanni con terreni altre ditte e con lotto n. 5.

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 411 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1406, - reddito agrario: 2,18, - reddito domenicale: 6,90.

Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S. Giovanni con porzione del lotto 5 (p.lla 610) e con restante terreno p.lla 410.

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:

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]

[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

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da esecuzione dell'atto di mutuo ipotecario decentrato del [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] in 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:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di vendita a firma di Notaio [redacted] da S.Teresa di Riva in data [redacted] trascritto a Messina in data [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 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 15.906,00.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 410 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 14500, - reddito agrario: 7,49, - reddito dominicale: 29,95.

Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S. Giovanni con terreni altre ditte e con lotto n. 5.

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 411 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1406, - reddito agrario: 2,18, - reddito dominicale: 6,90.

Coerenze: Confina con strada in sinistra idraulica del torrente S. Giovanni con porzione del lotto 5 (p.lla 610) e con restante terreno p.lla 410.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia ad andamento variabile

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui non sono rilevabili

Le colture in atto sono: erbacce per la maggiore estensione, arboree: parecchie essenze di quercia.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.54/76 l'immobile è identificato nella zona "E3 - Verde Agricolo"

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

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 E2 - 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 certificato di destinazione urbanistica allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. lorda	15.906,00	1,00	15.906,00
	Sup. lorda	15.906,00		15.906,00

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 fondo rustico 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 terreni aventi caratteristiche similari; le opportune correzioni sono state poi effettuate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto di valutazione.

Infine per ricercare il più probabile valore di mercato del 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 titoli di trasferimento immobili similari.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 45.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	15.906,00	€ 2,50	€ 39.765,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 39.765,00
- Valore complessivo intero:			€ 39.765,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 39.765,00

Riepilogo:

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

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	15.906,00	€ 42.382,50	€ 42.382,50

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:

€ 6.357,38

€ 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

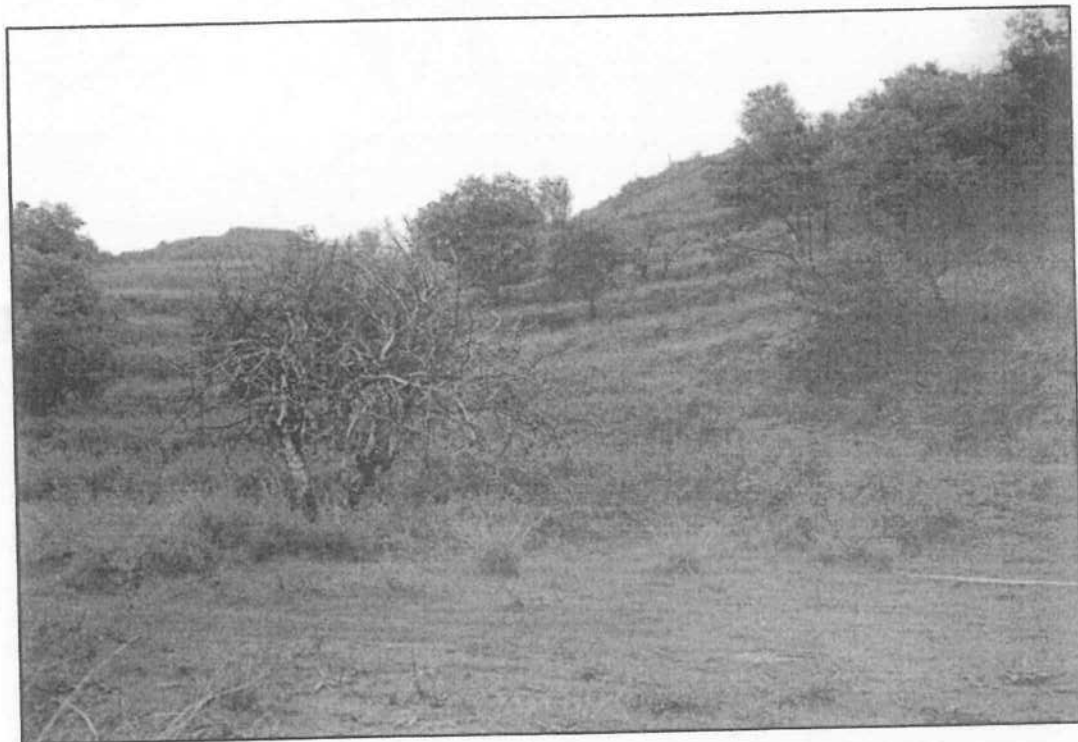
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.025,13

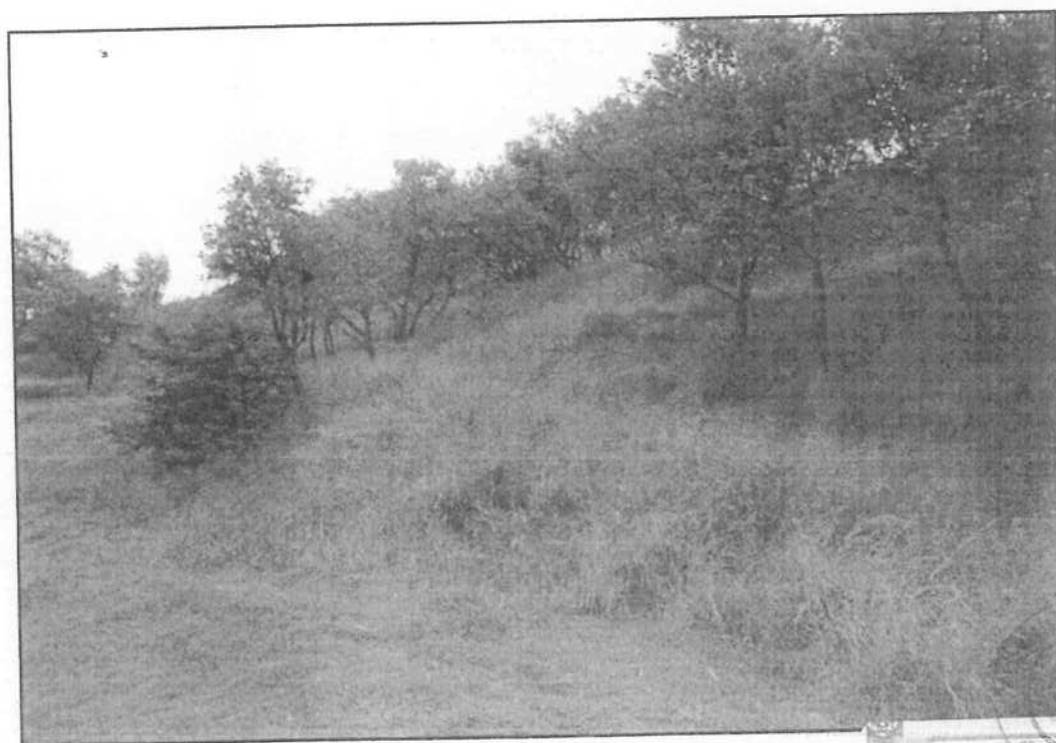
Relazione lotto 007 creata in data 28/02/2008
 Codice documento: E080-92-000024-007



Giudice Dr. Nicolò Crasci
 Perito: Geom. Vincenzo Garufi



Nelle due foto, vista del terreno in Comune di Taormina c/da S. Francesco riportata nel N.C.T. al Fg. 8 p.lle 410 -411 di proprietà dell'esecutato al 100% (Lotto 7).



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCHIOLE DI TAORMINA
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/51
00016293 000011AD 00124001
00145219 04/03/2008 09:50:52

