

**Beni in Giardini-naxos (Messina)**  
**Lotto 011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno residenziale sito in Giardini-naxos (Messina) frazione Recanati.  
Superficie complessiva di circa mq 950,00.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] prop. per 1/2; [redacted] compr. per 1/2; [redacted] compr. per 1/2; foglio 5 mappale 400 qualità semin irrig. classe 2, superficie catastale 950, - reddito agrario: 6,13, - reddito domenicale: 17,66.  
Coerenze: Confina con cortili di fabbricati altre ditte p.lla 912, con terreno libero p.lla 1025, 470 e 468.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto di terreno proviene dalla originaria p.lla 99 di Ha 0.76.54 giusto Tipo di Frazionamento n. 17/78, acquistata dall'esecutato per 1/2 indiviso insieme a [redacted] in comunione dei beni con il proprio coniuge [redacted] per l'altro 1/2 indiviso, con Atto in Notaio [redacted] e dai successivi Tipi di frazionamento n. 18/78 e n.10/82.

In Catasto l'esecutato risulta intestatario anche di altre particelle di terreno provenienti dalle originarie p.lle 62 e 99 oggetto del compendio pignorato ma di fatto, tenuto conto della carenza della visura ipocatastale ventennale agli atti di causa, non si dà corso alla stima poiché, da quanto è stato possibile accertare dalle numerose ricerche esperite, l'unica particella rimasta in capo all'esecutato per 1/2 è soltanto quella stimata mentre tutte le altre sono state o vendute con atti pubblici ante pignoramento o sono rientrate per pubblica utilità in capo al Comune di Giardini Naxos con programma costruttivo ai sensi della L.R. n.86 del 6.5.1981 approvato con Delibera Consiliare n.172 del 20.10.1986, o con altri programmi costruttivi ai sensi di altre Leggi sempre approvati con Delibere di Consiglio Comunale e sono state assegnate a Cooperative edilizie (Fiamme D'Argento - Katia - Parnaso - Alba - Naxos - La Mimosa - Domus, ecc...).

Con provvedimento del 15.03.2001 è stato scorporato dalla procedura il terreno fg. 5 particella n. 694 derivata dalla p.lla 62.

Con istanza del 20.1.2006 sono state scorporate dalla procedura per atto di rinuncia il terreno fg. 5 particelle 99 derivato dalla p.lla 99 e 476 derivato dalla p.lla 62.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico congestionato con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: spiaggia e mare.  
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (50), autobus (0.1), autostrada (1), ferrovia (5), porto (1).

**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]

importo ipoteca: £. 190.000.000

importo capitale: £. 93.823.966

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da esecuzione dell'atto di mutuo ipotecario decentrato del [redacted] Not. [redacted] a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. sede di Messina contro [redacted] in 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:**

**6.1. Attuali proprietari:**

[redacted] proprietari per 1/2 indiviso;  
[redacted] proprietario per 1/2 indiviso. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data [redacted] nn. [redacted] Racc. registrato a Messina in data 17/10/1978 ai nn. 7440 vol. 1329 trascritto a Messina in data [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno residenziale sito in Giardini-naxos (Messina) frazione Recanati .

Superficie complessiva di circa mq **950,00**.



Marca da Bollo €14,62  
a N.000024/92 + 26/92 promossa da B.A.F. 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



Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] prop. per 1/2 [redacted] compr. per 1/2 [redacted] per 1/2 foglio 5 mappale 400 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastrale 950, - reddito agrario: 6.13, - reddito dominicale: 17.66.  
Coerenze: Confina con cortili di fabbricati altre ditte p.lla 912, con terreno libero p.lla 1025, 470 e 468.  
Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante  
La tessitura è costituita prevalentemente da mista sabbiosa argillosa  
Le colture in atto sono: erbacee per l'intero appezzamento.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.152 del 18.04.1985 l'immobile è identificato nella zona parte in zona C2 ( espansione urbana) e parte in zona CT2 (espansione turistica)  
Norme tecniche ed indici: vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno residenziale	Sup. reale lorda	950,00	1,00	950,00
	Sup. reale lorda	950,00		950,00

#### 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 a lotto di terreno in questione un valore già conosciuto per immobile similare.

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

Infine per ricercare il più probabile valore di mercato dell'appezzamento 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 Giardini Naxos, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona..

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno residenziale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 170.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 170.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Si è adottato il presente valore unitario a mq. poichè il lotto ha una superficie complessiva nominale inferiore al lotto minimo di mq.1000.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Nicolò Crasci  
Perito: Geom. Vincenzo Garufi

terreno residenziale	950,00	€ 200,00	€ 190.000,00
- Valore corpo:			€ 190.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 190.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 95.000,00

<b>Riepilogo:</b>			
id	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale
A	terreno residenziale	950,00	€ 180.000,00
			Valore diritto e quota € 90.000,00

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insoluite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
 € 13.500,00  
 Riduzione del 7% per la vendita di una sola quota dell'immobile:  
 € 6.300,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 € 0,00  
 Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Nessuno  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
 Nessuna  
 Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene comodamente divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

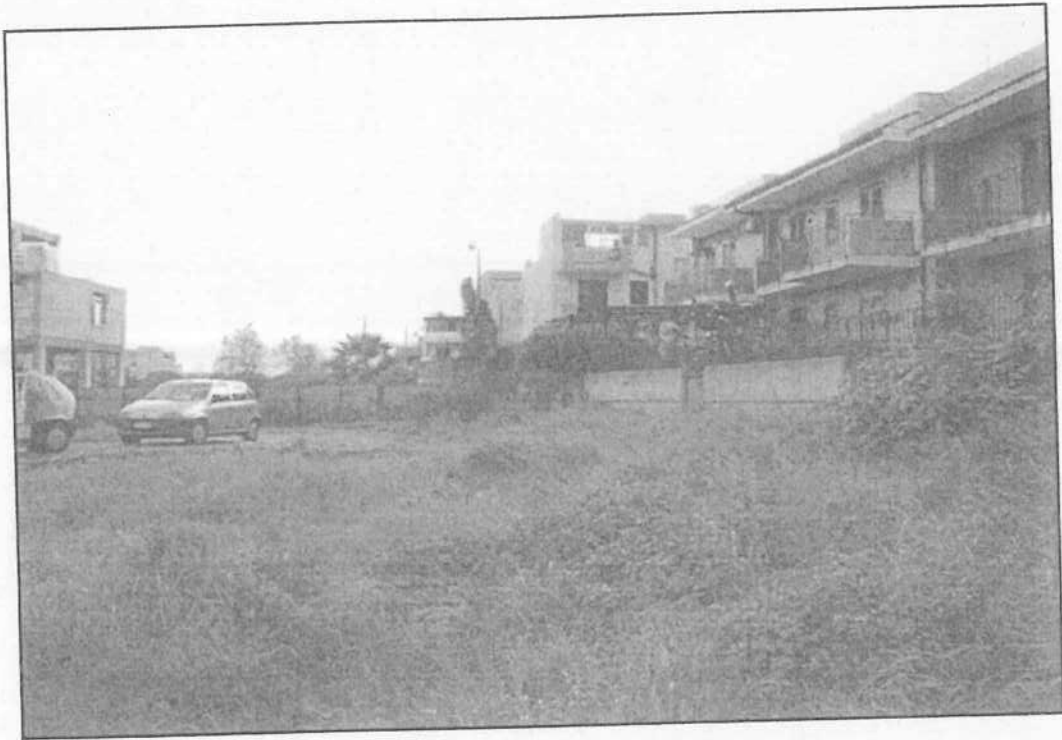
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
 € 70.200,00

Rebrazione lotto 011 creato in data 28/02/2008  
 Codice documento: E580-03-00023-011

il perito  
 Geom. Vincenzo Garuffi



Depositato il ..... A MAR 2008  
 IL CANCELLIERE  
 IL CANCELLIERE B3  
 Scatrito



LOTTO 11

Nelle due foto, vista con scatto da Nord verso Suda del terreno in Comune di Giardini Naxos contrada Mareprovvido riportato nel C.T. al Fig. 5 p.lla 400 di proprietà dell'esecutato per 1/2.





V\*, si trasmetta al delegato  
per quanto di competenza e per la ripresa delle operazioni di vendita già delegate.  
12/02/2018

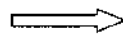
**Geometra Vincenzo Garufi**

Via Nazionale n. 21

98030 Sant' Alessio Siculo (ME)

Tel. e Fax 0942756981 - cell. 3338596948

Vincenzo.garufi@geopec.it



All'ill.<sup>mo</sup> sig. G.E. Dott. Danilo MAFFA  
C/o Tribunale di Messina

**Oggetto: Procedura esecutiva n. 24/1992 R.G. Cassa Centrale di Risparmio V.E.  
oggi Cross Factor +3 - Ordinanza del G.E. datata 21.12.2017 -.**

Con la presente, il sottoscritto c.t.u. geometra Vincenzo Garufi, relaziona alla S.V.Ill.ma quanto segue:

- Con Vs. Ordinanza del 21.12.2017 veniva incarico del supplemento di perizia richiesto dal notaio delegato dott. Claudio Ciappina;
- Ricevuta la pec di incarico, si adoperava recandosi al comune di Giardini Naxos per richiedere i necessari chiarimenti, in ordine alla discrasia rilevata dal notaio delegato nel contenuto dei due successivi certificati di destinazioni urbanistici rilasciati, dallo stesso Ente in vigenza dello stesso strumento urbanistico, uno il 31.01.2018 al sottoscritto ctu e allegato alla stima, e l'altro il 22.12.2011 all'UNEIM (cfr. richiesta prot. 29744 del 29.12.2017);
- In data 12.01.2018, il comune di Giardini Naxos, riscontrava quanto richiesto con propria nota prot. 748 del 11.01.2018 precisando che il terreno p.lla 400 del foglio di mappa n. 5 del comune di Giardini Naxos (*lotto n. 11 della perizia di stima*) ricade in zona "CT2" (espansione turistica), senza fornire spiegazioni circa la discrasia fra i 2 certificati rilasciati dallo stesso Ente (cfr. precisazione);
- In data 29.01.2018, si recava nuovamente al comune di Giardini Naxos per richiedere, per le vie brevi, la sovrapposizione della particella di terreno in esame con la tavola del piano regolatore in modo da avere anche la certezza grafica della ricadenza urbanistica della p.lla 400 del fg. 5 (cfr. sovrapposizione).

Per quanto sopra, non essendoci più dubbi che il terreno di cui al lotto n.11 ricade interamente in tale zona "CT2" e non "*in parte CT2 ed in parte in C2*", avendo riletto la perizia elaborata a suo tempo con le considerazioni assunte alla base della valutazione del lotto, ed avendo trovato nelle proprie minute, che era quasi minima la ricadenza in "C2" come dalla non esatta sovrapposizione con il piano regolatore certificata dal comune di Giardini Naxos, il sottoscritto giunge alla determinazione che si può confermare la valutazione del lotto n. 11 in € 70.200,00 operata a suo tempo nella perizia depositata agli atti.

Rimanendo sempre a completa disposizione per qualunque chiarimento e per quant'altro si voglia disporre, con l'occasione porge distinti ossequi.

Messina li 09.02.2018

Il C.T.U.  
geom. Vincenzo Garufi

