
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D03E311V - P.Iva 01712760832

con studio in Fiacci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

**Beni in Valdina (Messina) Viale Rinascita Fondachello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Valdina (Messina) Viale Rinascita Fondachello.

Composto da box auto posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
foglio 1 mappale 907 subalterno 31, categoria C/6, classe 5, composto da van

12, posto al piano s/1, - rendita: 32,23.

Note: L'immobile risulta intestato a:

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), asilo nido (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Spadafora, Venetico e Milazzo.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (12), ferrovia (5).

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA**

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89

Iscrizione legale (Attiva) documentata da ipoteca Legale a favore di **SERIT SICILIA SPA MESSINA**, con [REDACTED] con atto iscritto a Messina in data [REDACTED] nr. [REDACTED]

importo ipoteca: €. 14.560,38
importo capitale: €. 7.280,19

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede palermo co [REDACTED]

Tribunale di Messina in data [REDACTED] iscritto a Messina in data [REDACTED] i [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 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]
registrato a Milazzo in data [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **box singolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Valdina (Messina) Viale Rinascita Fondachello.

Composto da box auto posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12

Identificato al catasto fabbrica [REDACTED]

foglio 1 mappale 907 [REDACTED]

al piano s/1, - rendita: 32,23.

Note: L'immobile risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta'
per 1/2

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet. www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

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
Box Auto	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
- Valore corpo:			€ 7.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	12	€ 7.200,00	€ 7.200,00

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: € 1.080,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.080,00
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: € 5.040,00

Relazione lotto 001 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-001

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.
contro



N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D03E311V - P.Iva 01712760832

con studio in Fiacci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

Beni in Valdina (Messina) Via IV Novembre
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento in corso di costruzione sito in Valdina (Messina) Via IV Novembre.

Composto da Appartamento in corso di costruzione posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **263**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

1/1

ogni mappa catastale: categoria 1/5. Posto al piano 2.

Note: Trattasi di

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Comuni di Spadafora, Venetico e Milazzo.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (12), ferrovia (5).

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA**

[REDACTED]

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46)

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89)

[REDACTED]

importo ipoteca: € 5.951,46

importo capitale: € 2.975,73



legale a favore di **SERIT SICILIA**
 con atto iscritto a Messina in data

importo ipoteca: € 794.433,90
 importo capitale: € 397.216,95

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede
 Palermo con



... Tribunale di Messina in data ... trascritto a
 Messina in data

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

Nuda proprietà per 1/1

Usufrutto per 1/1proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di
 donazione e divisione a firma di Notaio Filloramo Nicolino in dat ... trascritto
 a Messina in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Appartamento in corso di costruzione di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento in corso di costruzione sito in Valdina
 (Messina) Via IV Novembre.

Composto da Appartamento in corso di costruzione posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda
 complessiva di circa mq **263**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

... subalterno 7, categoria F/3, posto al piano 2.

Note: Trattasi di appartamento in corso di costruzione

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento in corso di costruzione	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
Balconi	Sup. reale lorda	53,00	0,30	15,90
	Sup. reale lorda	263,00		225,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
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: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet: [www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare..](http://www.agenziaterritorio-osservatorio-del-mercato-immobiliare..)

8.3. Valutazione corpi

B. Appartamento in corso di costruzione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento in corso di costruzione	210,00	€ 400,00	€ 84.000,00
Balconi	15,90	€ 400,00	€ 6.360,00
	225,90		€ 90.360,00

- Valore corpo: **€ 90.360,00**
 - Valore accessori: **€ 0,00**
 - Valore complessivo intero: **€ 90.360,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 90.360,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento in corso di costruzione	263	€ 90.360,00	€ 90.360,00

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: **€ 13.554,00**
 Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 13.554,00**

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: **€ 63.252,00**

Relazione lotto 002 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-002

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D03E311V. P.Iva 01712760832

con studio in Furci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

**Beni in Valdina (Messina) Via Gabriele D'Annunzio
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Deposito sito in Valdina (Messina) Via Gabriele D'Annunzio.

Composto da Locale deposito con annesso servizio igienico, attualmente destinato ad ufficio ACI posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47
Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 1 mappale 976 subalterno 9, categoria C/2, classe 4,
composto da vani 43 m², posto al piano T, - rendita: Euro 97,71.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), asilo nido (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Comuni di Spadafora, Venetico e Milazzo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Automobile Club ACI delegazione di Valdina in forza di un contratto di affitto

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) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. ARL, contro**

di Notaio Di Pasquale Vincenzo in data _____ a firma
iscritto a Messina in data _____

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46)

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede palermo 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*

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Locale Deposito di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Deposito sito in Valdina (Messina) Via Gabriele D'Annunzio.

Composto da Locale deposito con annesso servizio igienico, attualmente destinato ad ufficio ACI posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 1 mappale

976 subalterno 9, categoria C/2, classe 4, composto da vani 43 m², posto al piano T, - rendita: Euro 97,71.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale destinato ad ufficio Automobile Club ACI delegazione di Valdina	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
	Sup. reale lorda	47,00		47,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Soletti:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infilssi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: avvolgibile, materiale protezione: Lamiera Zincata, condizioni: buone.
<i>Infilssi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare..

8.3. Valutazione corpi

C. Locale Deposito

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
Locale destinato ad ufficio			
Automobile Club delegazione di Valdina	ACI 47,00	€ 900,00	€ 42.300,00
- Valore corpo:			€ 42.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 42.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 42.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	locale deposito	47	€ 42.300,00	€ 42.300,00

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:

€ 6.345,00

Riduzione del 14% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.922,00
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:	€ 30.033,00
--	--------------------

Relazione lotto 003 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-003

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D03E311V. P.Iva 01712760832

con studio in Furci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

Beni in Messina (Messina)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Sparta Contrada Piano Torre .
Superficie complessiva di circa mq **1010**.
Identificato al catasto terreni: intestata
- Proprietà 1/1 foglio 4 mappale 1352 qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 00.10.10, - reddito agrario: €. 6,26, - reddito dominicale: €. 5,74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. ARL.**

di Notaio Di Pasquale Vincenzo in data _____, a firma
iscritto a Messina in data _____

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€. 1.032.648,46)

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€. 516.456,89)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede Palermo contro

a firma di Tribunale di Messina in data _____ trascritto a
Messina in data _____

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:

proprietario dal
ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Federico LISI in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Sparta Contrada Piano Torre .

Superficie complessiva di circa mq **1010**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

- Proprietà 1/1 foglio 4 mappale 1352 qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 00.10.10, - reddito agrario: € 6,26, - reddito domenicale: € 5,74.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le colture in atto sono: arboree: uliveto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricola	Sup. reale lorda	1.010,00	1,00	1.010,00
	Sup. reale lorda	1.010,00		1.010,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito internet www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare..

8.3. Valutazione corpi

D. 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
Agricola	1.010,00	€ 10,00	€ 10.100,00
- Valore corpo:			€ 10.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	terreno agricolo	1010	€ 10.100,00	€ 10.100,00

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:	€ 1.515,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.515,00
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:	€ 7.070,00
--	-------------------

Relazione lotto 004 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-004

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.



N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D031311V - P.Iva 01712760832

con studio in Furci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

Beni in Gualtieri Sicamino' (Messina)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Gualtieri Sicamino' (Messina) frazione C/da Acque Bianche .
Superficie complessiva di circa mq 250.
Identificato al catasto

[REDACTED] ; foglio 1 mappale 589 qualità Seminativo,
classe 2, superficie catastale 00.02.50, - reddito agrario: € 1,10, - reddito dominicale: € 0,32.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. ARL. [REDACTED]

[REDACTED]
di Notaio Di Pasquale Vincenzo in data 27/06/2000 iscritto a Messina in data 28/06/2000 ai nn. 14886/1884

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46)

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89)

4.2.2. Pignoramenti:

[REDACTED]
ai nn. 26833/18106

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

Giudice Dr. Concetta ZAPPALÀ
Perito: Geom. Giuseppe Armando Maimone

Corte Fabbricato	28,00	€ 50,00	€ 1.400,00
	250,00		€ 7.460,00

- Valore corpo:	€ 7.460,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.460,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	terreno agricolo	250	€ 7.460,00	€ 7.460,00

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:	€ 1.119,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.119,00
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:	€ 5.222,00
--	------------

Relazione lotto 005 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-005

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.



N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MMNGPP66D03E311V - P.Iva 01712760832

con studio in Fiacci Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

Beni in Gualtieri Sicamino' (Messina)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Gualtieri Sicamino' (Messina) frazione C/da Acque Bianche .
Superficie complessiva di circa mq 2714.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

mappale 532 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.90, - reddito agrario: € 6,10, - reddito dominicale: € 1,79.

- terreni: ii

mappale 536 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.01, - reddito agrario: € 4,67, - reddito dominicale: € 1,37.

- terreni: intestata a l

mappale 591 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.02.60, - reddito agrario: € 1,14, - reddito dominicale: € 0,34.

foglio 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA**

di Notaio Di Pasquale Vincenzo in data) iscritto a Messina in data

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46)

importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89)

4.2.2. Pignoramenti:

spa sede

ascritto a

Messina in data

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:

Proprietà in regime di comunione dei beni, proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo GROSSO in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Gualtieri Sicamino' (Messina) frazione C/da Acque Bianche .

Superficie complessiva di circa mq 2714.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati

foglio 5 mappale 532 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale

00.13.90, - reddito agrario: € 6,10, - reddito domenicale: € 1,79.

- terreni: intestata a

foglio 5 mappale 590 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale

00.10.64, - reddito agrario: € 4,67, - reddito domenicale: € 1,37.

- terreni: intestata a

foglio 5 mappale 591 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale

00.02.60, - reddito agrario: € 1,14, - reddito domenicale: € 0,34.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le colture in atto sono: arboree: qualche albero da frutto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Porzione in zona agricola, porzione in zona destinata a verde di consolidamento, porzione in zona di Viabilità esistente e porzione in zona di viabilità di progetto.

Norme tecniche ed indici: **Zona E - Agricola**

Definizione: Si tratta di zone destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: Ai fini residenziali, in queste zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi i locali di servizio utili all'attività agricola, la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m. 4,00. E'ammessa la costruzione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra i fabbricati non inferiori a m. 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal Decreto Ministeriale 1 aprile 1968n. 1404;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi previsti nello strumento urbanistico così come previsto dalla normativa vigente in materia.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'art. 15 della Legge Regionale 12 giugno

1976 n. 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli, zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico - alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei

fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine, i predetti fabbricati

possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Nelle zone agricole sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio, restano in edificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc. / mq. (per la sola residenza).

Altezza massima consentita: m. 7,00.

Numero massimo dei piani fuori terra: n. 2 (per la sola residenza).

la particella, 590 del foglio 5 di questo comune censuario ricade, per una superficie di circa mq. 120,00 in zona omogenea "**Verde di consolidamento**", per una superficie di circa mq.25,00 su "**Viabilità esistente**", per circa mq.80,00 su "**Viabilità di progetto**" e per la restante parte in zona omogenea "**E - Agricola**";

la particella, 591 del foglio 5 di questo comune censuario ricade, per una superficie di circa mq. 10,00 in zona omogenea "**Verde di consolidamento**" per una superficie di circa mq.35,00 su "**Viabilità esistente**", per circa mq.20,00 su "**Viabilità di progetto**" e per la restante parte in zona omogenea "**E - Agricola**";

la particella, 532 del foglio 5 di questo comune censuario ricade, per una superficie di circa mq.140,00 in zona omogenea "**Verde di consolidamento**", per una superficie di circa mq.60,00 su "**Viabilità esistente**", per circa mq. 100,00 su "**Viabilità di progetto**" e per la restante parte in zona omogenea "**E - Agricola**";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	1.390,00	1,00	1.390,00
Agricolo	Sup. reale lorda	1.064,00	1,00	1.064,00
Agricolo	Sup. reale lorda	260,00	1,00	260,00
	Sup. reale lorda	2.714,00		2.714,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di GUALTIERI SICAMINO', Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare..

8.3. Valutazione corpi

F. 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
Agricolo	1.390,00	€ 6,00	€ 8.340,00
Agricolo	1.064,00	€ 6,00	€ 6.384,00
Agricolo	260,00	€ 6,00	€ 1.560,00
	2.714,00		€ 16.284,00

- Valore corpo:	€ 16.284,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.284,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 16.284,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	terreno agricolo	2714	€ 16.284,00	€ 16.284,00

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:

€ 2.442,60

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 2.442,60

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:

€ 11.398,80

Relazione lotto 006 creata in data 27/05/2010
Codice documento: E080-09-000222-006

il perito
Geom. Giuseppe Armando Maimone