

settore di mercato: Terreni agricoli

Tale tipologia di cespiti per le sopradette caratteristiche può avere utilizzo esclusivamente agricolo, presumibilmente con discreti risultati (un tempo, il fondo, risultava coltivato infatti a vigneto), ed è di discreto valore commerciale, essendo relativamente appetibile sul ristretto mercato locale pur con la penalizzante destinazione urbanistica (vedi pg. succ.).-

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Messina in data 21/05/1996 -
- trascrizione n°13512/10930 del 05/06/1996

contro: [REDACTED]

capitale: € 32'942,67.

Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** - a firma di uff. giud. Tribunale
di Messina in data 03/05/1999 - contro: [REDACTED]

trascrizione n°12814/10745 del 13/05/1999..

Pignoramento a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Messina in data 20/01/2012 -
contro: [REDACTED]

trascrizione n°4465/3667 del 20/01/2012..

4.2.3. Altri oneri:

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 400,00
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

atto d'acquisto da parte del padre degli attuali debitori (in quanto eredi), [REDACTED]
proprietario con atto a firma di notar Monforte in data 29/04/1976 registrato a Messina (Me) in data 14/05/1976 ai
nn. 2916

Riferito limitatamente a: fg. 25, part. 78

successione legittima a [REDACTED] to a Messina il 29/06/1923 e deceduto il 07/12/1993 - presumibilmente non
trascritta

Riferito limitatamente a: fg. 25, part. 78

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **I**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Lipari -Messina- ,isola di Filicudi.

Superficie complessiva di circa mq **580**.

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 78 categoria vigneto, classe 1, della superficie catastale di
mq 580.

Giudice Dr. A. Orifici
Curatore/Custode: notar A.M. Basile, c/o Uneim - Messina
Perito: Ing. Ezio Sacca

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, per categoria e consistenza del bene, ed ha altresì verificato la rispondenza tra lo stralcio di foglio di mappa catastale e l'attuale stato dei luoghi.-

Tuttavia, pur avendo la consistenza catastale di vigneto, è in realtà incolto;

La stima riguarderà, la **quota** di **1/2** di proprietà, come già detto.-

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera Decreto Arta 29/07/2011 Il cespite è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lipari (Me), approvato con Decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente del 29/07/2011, in zona agricola "E" del P.R.G. adottato ed in zona TO5 (tutela orientata diretta alla ricostruzione ambientale) del Piano territoriale Paesistico approvato con D.A. del 23/02/2001, pertanto, in esso è non è possibile edificare dunque non è prevista nessuna facoltà edificatoria, ma è consentita solo la coltivazione.-

	Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
part. 78 ⁷		580	0	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sarà valutato il valore commerciale del cespite nelle libere contrattazioni tra privati. Non si utilizzerà, invece, il criterio del Valore Agricolo Medio (acr. VAM), neppure se i fondi non fossero edificabili, poichè lo stesso metodo, oltre a riferirsi alla coltura effettivamente praticata nel fondo, è utilizzato per lo piu' per la definizione della stima dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.-

Terreni non edificabili:

La valutazione viene fatta riferendosi alla destinazione urbanistica del bene, descritta nel certificato di destinazione urbanistica del Comune.

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune, pertanto tali terreni sono localizzati in zona omogenea **non** avente destinazione edificatoria, e ciò determina un basso valore venale.-

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina,
ufficio tecnico di Comune di Lipari (Me)
Genio Civile di Messina
Ispettorato Rip. delle Foreste di Messina
Soprintendenza ai Beni CC.AA. di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale.

Lo scrivente ha ritenuto di assegnare al bene un valore superiore rispetto a quello stabilito dall'ing. **Trimarchi** nella sua perizia del 2003 (nell'ambito della P.E. n° 216/96 del Trib. Messina), per la scelta di stimare il bene, non in base al criterio del Valore Agricolo Medio (eventualmente, vigente, distinto per regione agraria e tipo di coltura effettivamente praticata), dato che trattasi di fondi incolti, ma della commerciabilità, dovendo questo essere posto all'asta diretta ad acquirenti privati;

Lo scrivente ha ritenuto di assegnare al bene un valore inferiore rispetto a quello stabilito dall'ing. **Nastasi** nella sua perizia del 2008 (nell'ambito della P.E. n° 152/98 del Trib. Barcelona P.G.), per l'attuale negativa congiuntura economica che attanaglia il mercato immobiliare, in cui le difficoltà di accesso al credito rendono difficile la vendita degli immobili e per la considerazione che il diritto sugli immobili è pari al 50%.

8.3. Valutazioni delle superfici

⁷ giacitura pianeggiante, esposizione panoramica, difficoltà nell'accesso, non carrabile;

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. Terreno	580	€ 17.400,00	€ 8.700,00

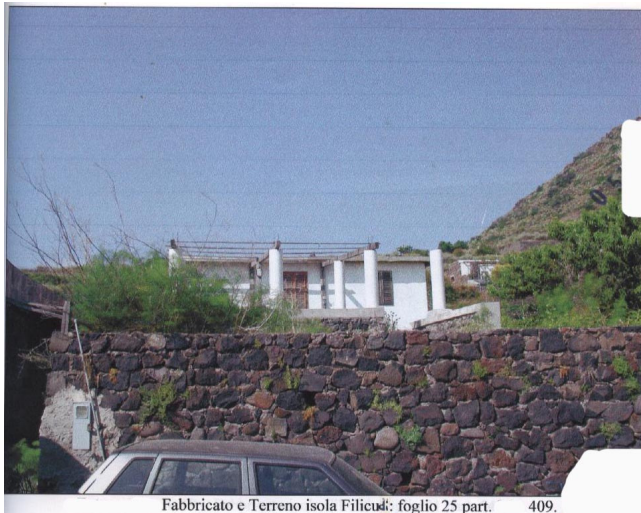
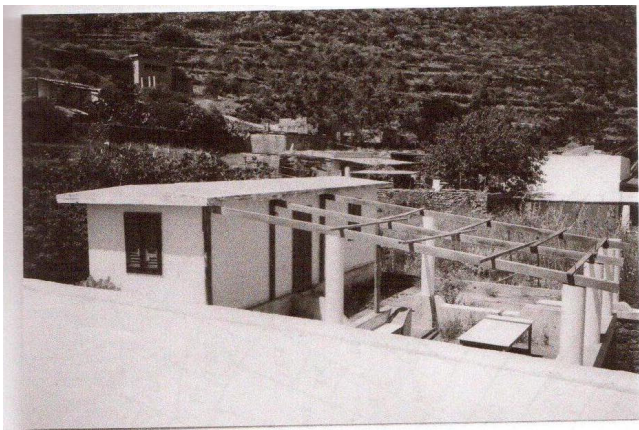
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 1.305,00
50% manutenzione ord.	€ 395,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

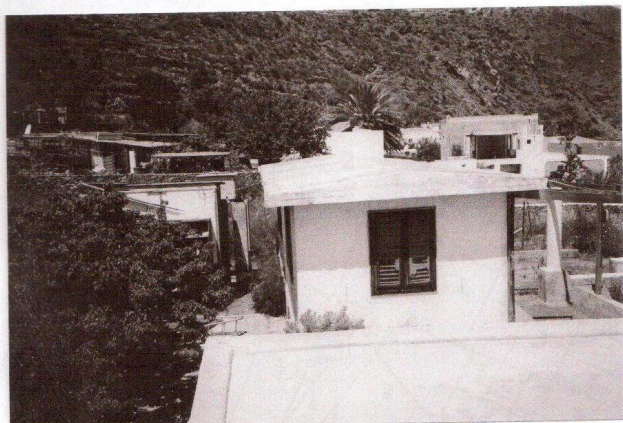
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.000,00
--	-------------------

part. 409



Fabbricato e Terreno isola Filicudi: foglio 25 part. 409.



part. 78



Terreno isola Filicudi: foglio 25 part. 78.

partt. 175, 176



Terreno isola Filicudi: foglio 25 part. 78.

