

**Esteso fondo agricolo in Falcone (Messina) C/da Valdimiri  
Lotto 003**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ed in fascia di rispetto sito in Falcone (Messina) frazione Valdimiri .

Superficie complessiva di circa mq **811.690**.

Identificato in catasto ed intestato a: [REDACTED]

- foglio 8 mappale 148 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 53,3020, - reddito agrario: 220.23, - reddito domenicale: 963.49.
- foglio 8 mappale 155 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 5,8670, - reddito agrario: 24.24, - reddito domenicale: 106.05.
- foglio 8 mappale 213 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 22,0000, - reddito agrario: 90.90, - reddito domenicale: 397.67.

Collegato alla Str. Comunale Conche mediante stradella sterrata interpodereale che interseca il fondo e sulla quale viene esercitata servitù di passaggio attivo e passivo a favore di terzi.

Nel fondo vi è piccola scaturigine naturale

Nella particella 148 vi è un piccolo fabbricato in muratura di circa mq 30 privo di copertura ed allo stato rustico, di vetustà ultradecennale, non regolarizzabile urbanisticamente.

Coerenze: Nell'insieme: con torrente Montagnareale, con terreni di terzi

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Esteso fondo agricolo destinato a pascolo, esteso ha 81,1690, ricadente in zona ad orografia in gran parte accidentata dell'entroterra collinare, raggiungibile mediante stradella in terra battuta che si diparte dalla strada comunale Conche, interseca il fondo e serve terreni di terzi.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autostrada (4), ferrovia (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Per dichiarazione sottoscritta dal sig. [REDACTED], l'occupazione del fondo si protrae dal 1987 anche in forza di un presunto di diritto di usucapione vantato dalla propria madre [REDACTED] attrice nella causa di usucapione contro la ditta proprietaria, pendente presso il Tribunale Ordinario di Patti ed iscritta al n. 1631/2013 RG

**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:* causa di usucapione contro la ditta proprietaria, pendente presso il Tribunale Ordinario di Patti ed iscritta al n. 1631/2013 RG

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 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto in data 22/05/1991 ai nn. [REDACTED]

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: avv. Rosa NATOLI  
Perito: Ing. ANGELO MODICA



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di [redacted],  
contro [redacted] Giuseppe, con atto in data 12/05/2011 ai  
nn. [redacted]  
rinnovazione.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di [redacted]  
[redacted], contro [redacted], con atto in data  
26/09/1985 ai nn. [redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di SICILCASSA SpA,  
contro Al [redacted] - [redacted] Giuseppe, con atto in data 21/09/2005 ai  
nn. [redacted]  
rinnovazione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento con atto trascritto a Messina in data 28/10/2013 ai nn. [redacted]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale Barcellona PG in data 08/09/1994  
trascritto a Messina in data 22/11/1994 ai nn. [redacted]

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  
Ulteriori avvertenze: Causa di usucapione iscritta al n. 1631/2013 R.G. Tribunale Patti  
intrapresa da [redacted] e contro la ditta proprietaria

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 17/08/2004 ad oggi in forza di denuncia di  
successione con atto registrato a Barcellona P.G. in data 27/02/2007 ai nn. [redacted]  
trascritto a Messina in data 16/04/2008 ai nn. [redacted] Atto di accettazione di eredità  
di [redacted] con beneficio di inventario stipulato innanzi al notaio A. Giambò il  
30/03/2006 rep. [redacted] eg. il 04/04/2006 con r. [redacted] Barcellona P.G.  
Riferito limitatamente a: particelle 148-155-213 del fg. 8'

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 23/09/1982 al 17/08/2004 in forza di atto di  
compravendita a firma di notaio D. D'Amico in data 23/09/1982 ai nn. [redacted] trascritto a  
Messina in data 08/10/1982 ai nn. [redacted]  
Riferito limitatamente a: particella 155 del fg. 8

[redacted] proprietario dal 28/04/1983 al 17/08/2004 in forza di atto di  
compravendita a firma di notaio D. D'Amico in data 28/04/1983 ai nn. [redacted] trascritto a  
Messina in data 07/05/1983 ai nn. [redacted]  
Riferito limitatamente a: particelle 213-148 del fg. 8

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione terreno agricolo ed in fascia di rispetto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ed in fascia di rispetto sito in Falcone  
(Messina) frazione Valdimiri .

Superficie complessiva di circa mq 811.690.

Identificato in catasto:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: avv. Rosa NATOLI  
Perito: Ing. ANGELO MODICA



- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 148 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 53,3020, - reddito agrario: 220.23, - reddito dominicale: 963.49.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 155 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 5,8670, - reddito agrario: 24.24, - reddito dominicale: 106.05.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 213 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale ha 22,0000, - reddito agrario: 90.90, - reddito dominicale: 397.67.

Coerenze: Nell'insieme: con torrente Montagnareale, con terreni di terzi

Collegato alla Str. Comunale Conche mediante stradella sterrata interpodereale che interseca il fondo e sulla quale viene esercitata servitù di passaggio a favore di terzi.

Nel fondo vi è piccola scaturigine naturale

Nella particella 148 vi è un piccolo fabbricato in muratura di circa mq 30 privo di copertura ed allo stato rustico, di vetustà ultradecennale, non regolarizzabile urbanisticamente

Il terreno ha una orografia in gran parte accidentata

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Dirigenziale n. 535 del 15/06/2007 l'immobile è identificato nella Zona E6 - aree boscate

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pascolo	Sup. reale lorda	811.690,00	1,00	811.690,00
	Sup. reale lorda	811.690,00		811.690,00

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

criterio sintetico comparativo

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Falcone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno agricolo ed in fascia di rispetto

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 240.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 240.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pascolo	811.690,00	€ 0,30	€ 243.507,01
- Valore corpo:			€ 243.507,01
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 243.507,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 243.507,01

#### Riepilogo:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: avv. Rosa NATOLI  
Perito: Ing. ANGELO MODICA



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo ed in fascia di rispetto	811690	€ 241.753,50	€ 241.753,50

**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:

€ 36.263,03

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:

€ 205.490,48

Relazione lotto 003 creata in data 03/05/2015  
Codice documento: E101-93-000158-003

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: avv. Rosa NATOLI  
Perito: Ing. ANGELO MODICA

