

**Esteso fondo agricolo in Falcone (Messina) C/da Giglione
Lotto 004**

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 Contrada Giglione .
Superficie complessiva di circa mq 477.202.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 16 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 0.0420, - reddito agrario: 0.17, - reddito domenicale: 0.76.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 17 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2.2680, - reddito agrario: 58.57, - reddito domenicale: 163.99.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 18 qualità pascolo/bosco ceduo, classe 3/2, superficie catastale 3.5100, - reddito agrario: 9.34, - reddito domenicale: 42.20.
Note: porzione AA pascolo classe 3 ha 1.5100 - porzione AB bosco ceduo classe 2 ha 2.0000
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 19 qualità pascolo arb., classe U, superficie catastale 0.0060, - reddito agrario: 0.05, - reddito domenicale: 0.14.
Note: insistono ruderi
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 450 ex 20 qualità pascolo arb., superficie catastale 0.1143, - reddito agrario: 0.89, - reddito domenicale: 2.66.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 451 ex 20 qualità fabbricato diruto, superficie catastale 0.0045.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 452 ex 20 qualità fabbricato diruto, superficie catastale 0.0032.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 21 qualità uliv./agr./pascolo, classe 3/3/1, superficie catastale 16.6330, - reddito agrario: 117.47, - reddito domenicale: 416.55.
Note: Porzione AA uliveto classe 3 ha 0.0767 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 0.5151 - porzione AC pascolo classe 1 ha 16.0412
Insiste manufatto edilizio recintato e condotta sottotraccia facenti parte strutturale dell'acquedotto comunale di Falcone
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 22 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/1, superficie catastale 0.3020, - reddito agrario: 25.45, - reddito domenicale: 62.89.
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.2648 - porzione AB pascolo classe 1 ha 0.0372
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 23 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.2060, - reddito agrario: 19.68, - reddito domenicale: 48.41.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 24 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.0830, - reddito agrario: 7.93, - reddito domenicale: 19.50.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 25 qualità vigneto/pascolo, classe 3/3, superficie catastale 1.8520, - reddito agrario: 15.56, - reddito domenicale: 36.75.
Note: Porzione AA vigneto classe 3 ha 0.1989 - porzione AB pascolo classe 1 ha 1.6531
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 453 ex 26 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 1.5300, - reddito agrario: 6.32, - reddito domenicale: 19.75.

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



- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 455 ex 27 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.0782, - reddito agrario: 7.47, - reddito domenicale: 18.38.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 33 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.8140, - reddito agrario: 77.77, - reddito domenicale: 191.28.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 34 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.1980, - reddito agrario: 18.92, - reddito domenicale: 46.53.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 35 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.1900, - reddito agrario: 18.15, - reddito domenicale: 44.65.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 39 qualità pascolo arb./pascolo, classe 2, superficie catastale 7.4250, - reddito agrario: 51.17, - reddito domenicale: 158.96.
Note: porzione AA pascolo arb. ha 5.6700 - porzione AB pascolo classe 2 ha 1.7550
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 150 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1.7920, - reddito agrario: 7.40, - reddito domenicale: 27.76.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 160 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/3, superficie catastale 4.5550, - reddito agrario: 24.33, - reddito domenicale: 72.20.
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.0603 - porzione AB pascolo classe 3 ha 4.4947
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 212 qualità pascolo arb./agrumeto, classe 3/3, superficie catastale 5.4090, - reddito agrario: 352.19, - reddito domenicale: 874.06.
Note: porzione AA pascolo arb. ha 1.8748 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 3.5342
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 224 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.5600, - reddito agrario: 53.50, - reddito domenicale: 131.59.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 225 qualità seminativo/agrumeto, classe 3/3, superficie catastale 0.1450, - reddito agrario: 12.37, - reddito domenicale: 30.61.
Note: porzione AA seminativo classe 3 ha 0.0174 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 0.1276

Coerenze: Nell'insieme con: Strada Comunale Conche, terreni di terzi, torrente Montalbano, terreni di terzi, strada comunale di valle in parte sterrata

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rustico (in corso di costruzione) sito in Falcone (Messina) frazione Contrada Giglione .
Composto da fabbricato in corso costruzione posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 408
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 454 categoria F/3, composto da vani mq 408.
Coerenze: con terreno stessa ditta
Note: trattasi di fabbricato incompleto che necessita di intervento su parte della struttura per la presenza di lesioni, su rifiniture, impianti, infissi, ecc.

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Esteso fondo agricolo esteso complessivamente ha 47,7202, costituito da ampia parte morfologicamente accidentata e da zona meno ampia ma più apprezzabile per conformazione (già agrumeto oggi abbandonato ed incolto), in gran parte destinato a pascolo, servito da stradelle interpoderali su cui esercitano il passaggio terzi, dotato di vetusto ed inutilizzabile impianto di irrigazione (vasca, tubazione di presa dal torrente e di adduzione), dotato di ampio fabbricato in c.a. di circa mq 408 ricostruito con C.E. ma incompleto ed abbandonato, dotato di altro fabbricato murario di circa mq 60 in cattive condizioni d'uso ed abusivo, dotato altresì di ruderi. Nella particella 21 (zona limitrofa al torrente Montalbano) esiste un manufatto edilizio destinato ad opera di presa, collegato a tubazioni sottotraccia con pozzetti di ispezione facenti parti strutturali dell'acquedotto comunale di Falcone.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autostrada (1.50), ferrovia (2).

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] - [redacted], con atto in data 22/05/1991 ai nn. [redacted]

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

rinnovazione.

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di [redacted], contro [redacted] - [redacted], 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

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



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]
[redacted] 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] g. il 0 [redacted] con n. [redacted] a Barcellona P.G.
Riferito limitatamente a: particelle 148-155-213 del fg. 8

6.2 Precedenti proprietari:

[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 160- del fg. 8

[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 18-150-22-33-34-212-19-20-21-95-129-153-154-223
del fg. 8

[redacted] proprietario dal 01/06/1979 al 17/08/2004 in forza di atto di
compravendita a firma di notaio D. D'Amico in data 01/06/1979 ai nn. [redacted] trascritto a
Messina in data 14/06/1979 ai nn. [redacted]
Riferito limitatamente a: particella 16-17-23-24-25-26-27-35-39-224-225-81 del fg. 8

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 305/1979 per lavori di ricostruzione fabbricato rurale intestata a [redacted] lo.
Concessione Edilizia.

I documenti della concessione edilizia n. 305/1979 risultano distrutti a seguito di alluvione del
11 dicembre 2008 giusto attestato del Comune di Falcone prot. n. 2704 del 23/03/2015.

C.E. n. 24/1987 per lavori di ricostruzione fabbricato rurale intestata a [redacted] e.
Concessione Edilizia rilasciata in data 05/06/1987.

I documenti della concessione edilizia n. 24/1987 risultano distrutti a seguito di alluvione del
11 dicembre 2008 giusto attestato del Comune di Falcone prot. n. 2704 del 23/03/2015.

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 Contrada Giglione .

Superficie complessiva di circa mq 477.202.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 16 qualità pascolo, classe 1,
superficie catastale 0.0420, - reddito agrario: 0.17, - reddito dominicale: 0.76.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 17 qualità uliveto, classe 3,
superficie catastale 2.2680, - reddito agrario: 58.57, - reddito dominicale: 163.99.

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



- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 18 qualità pascolo/bosco ceduo, classe 3/2, superficie catastale 3.5100, - reddito agrario: 9.34, - reddito domenicale: 42.20.
Note: porzione AA pascolo classe 3 ha 1.5100 - porzione AB bosco ceduo classe 2 ha 2.0000
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 19 qualità pascolo arb., classe U, superficie catastale 0.0060, - reddito agrario: 0.05, - reddito domenicale: 0.14.
Note: insistono ruderi
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 450 ex 20 qualità pascolo arb., superficie catastale 0.1143, - reddito agrario: 0.89, - reddito domenicale: 2.66.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 451 ex 20 qualità fabbricato diruto, superficie catastale 0.0045.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 452 ex 20 qualità fabbricato diruto, superficie catastale 0.0032.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 21 qualità uliv./agr./pascolo, classe 3/3/1, superficie catastale 16.6330, - reddito agrario: 117.47, - reddito domenicale: 416.55.
Note: Porzione AA uliveto classe 3 ha 0.0767 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 0.5151 - porzione AC pascolo classe 1 ha 16.0412
Insiste manufatto edilizio recintato e condotta sottotraccia facenti parte strutturale dell'acquedotto comunale di Falcone
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 22 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/1, superficie catastale 0.3020, - reddito agrario: 25.45, - reddito domenicale: 62.89.
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.2648 - porzione AB pascolo classe 1 ha 0.0372
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 23 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.2060, - reddito agrario: 19.68, - reddito domenicale: 48.41.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 24 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.0830, - reddito agrario: 7.93, - reddito domenicale: 19.50.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 25 qualità vigneto/pascolo, classe 3/3, superficie catastale 1.8520, - reddito agrario: 15.56, - reddito domenicale: 36.75.
Note: Porzione AA vigneto classe 3 ha 0.1989 - porzione AB pascolo classe 1 ha 1.6531
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 453 ex 26 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 1.5300, - reddito agrario: 6.32, - reddito domenicale: 19.75.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 455 ex 27 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.0782, - reddito agrario: 7.47, - reddito domenicale: 18.38.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 33 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.8140, - reddito agrario: 77.77, - reddito domenicale: 191.28.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 34 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.1980, - reddito agrario: 18.92, - reddito domenicale: 46.53.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 35 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.1900, - reddito agrario: 18.15, - reddito domenicale: 44.65.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 39 qualità pascolo arb./pascolo, classe 2, superficie catastale 7.4250, - reddito agrario: 51.17, - reddito domenicale: 158.96.
Note: porzione AA pascolo arb. ha 5.6700 - porzione AB pascolo classe 2 ha 1.7550
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 150 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1.7920, - reddito agrario: 7.40, - reddito domenicale: 27.76.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 160 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/3, superficie catastale 4.5550, - reddito agrario: 24.33, - reddito domenicale: 72.20.
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.0603 - porzione AB pascolo classe 3 ha 4.4947
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 212 qualità pascolo arb./agrumeto, classe /3, superficie catastale 5.4090, - reddito agrario: 352.19, - reddito domenicale: 874.06.
Note: porzione AA pascolo arb. ha 1.8748 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 3.5342
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 224 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.5600, - reddito agrario: 53.50, - reddito domenicale: 131.59.

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



- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 225 qualità seminativo/agrumeto, classe 3/3, superficie catastale 0.1450, - reddito agrario: 12.37, - reddito dominicale: 30.61.
Note: porzione AA seminativo classe 3 ha 0.0174 - porzione AB agrumeto classe 3 ha 0.1276

Coerenze: Nell'insieme con: Strada Comunale Conche, terreni di terzi, torrente Montalbano, terreni di terzi, strada comunale di valle in parte sterrata

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in gran parte accidentata ed in misura minore a pianori con terrazzamenti

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono obsoleti ed inutilizzabili

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 ed entro i limiti della fascia di rispetto dei fiumi - E1 verde agricolo ed entro i limiti di rispetto dei boschi

Norme tecniche ed indici:

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| pascolo | Sup. reale lorda | 259.341,00 | 1,00 | 259.341,00 |
| pascolo arborato | Sup. reale lorda | 186.814,00 | 1,00 | 186.814,00 |
| agrumeto abbandonato | Sup. reale lorda | 30.970,00 | 1,00 | 30.970,00 |
| fabbricati diruti | Sup. reale lorda | 77,00 | 1,00 | 77,00 |
| | Sup. reale lorda | 477.202,00 | | 477.202,00 |

Accessori:

Descrizione del fabbricato rustico di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rustico sito in Falcone (Messina) frazione Contrada Giglione.

Composto da fabbricato in corso costruzione posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 408.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 454 categoria F/3, composto da vani mq 408.

Coerenze: con terreno stessa ditta

Note: trattasi di fabbricato incompleto che necessita di intervento su rifiniture, impianti, infissi, ecc.

L'edificio è stato costruito nel 1979 - 1983.

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

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 |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| fabbricato in corso di costruzione | Sup. reale lorda | 408,00 | 1,00 | 408,00 |
| | Sup. reale lorda | 408,00 | | 408,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: scarse.

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



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:

Peso ponderale: 1

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 250.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 250.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 250.000,00 |

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 |
|----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| pascolo | 259.341,00 | € 0,30 | € 77.802,30 |
| pascolo arborato | 186.814,00 | € 0,30 | € 56.044,20 |
| agrumeto abbandonato | 30.970,00 | € 4,00 | € 123.880,00 |
| fabbricati diruti | 77,00 | € 50,00 | € 3.850,00 |
| | 477.202,00 | | € 261.576,51 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 261.576,51 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 261.576,51 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 261.576,51 |

B. rustico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo: | € 75.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 75.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 75.000,00 |

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 |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| fabbricato in corso di costruzione | 408,00 | € 200,00 | € 81.600,00 |
| - Valore corpo: | | | € 81.600,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 81.600,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 81.600,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|

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



| | | | | |
|----------|--|--------|--------------|---------------------|
| A | terreno agricolo ed in fascia di rispetto | 477202 | € 255.788,25 | € 255.788,25 |
| B | rustico | 408 | € 78.300,00 | € 78.300,00 |
| | | | € 334.088,25 | € 334.088,25 |

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:

€ 50.113,24

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:

€ 283.975,01

Relazione lotto 004 creata in data 03/05/2015
Codice documento: E101-93-000158-004

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

