

**Fondo agricolo in Falcone (Messina) C/da Giglione
Lotto 005**

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 **180.870**.

Identificato in catasto terreni ed intestato a: [REDACTED]

- foglio 8 mappale 81 qualità agrumeto/pascolo arb., classe 3/, superficie catastale 2.4030, - reddito agrario: 138.58, - reddito domenicale: 345.18.
Note: Porzione AA agrumeto classe 3 ha 1.3664 - porzione AB pascolo arb. ha 1.0366
- foglio 8 mappale 95 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/2, superficie catastale 6.3650, - reddito agrario: 47.52, - reddito domenicale: 149.56.
Note: Porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.2321 - porzione AB pascolo classe 2 ha 6.1329
- foglio 8 mappale 129 qualità pascolo/pascolo arb., classe 1/, superficie catastale 3.2540, - reddito agrario: 18.12, - reddito domenicale: 65.50.
Note: Porzione AA pascolo classe 1 ha 1.9600 - porzione AB pascolo arb. ha 1.2940
- foglio 8 mappale 153 qualità pascolo arb., superficie catastale 0.9880, - reddito agrario: 7.65, - reddito domenicale: 22.96.
Note: Insiste piccolo magazzino agricolo di circa 20 mq in muratura e di antica fattura, planimetricamente aggraffato in mappa catastale ma non censito né riportato nel titolo di proprietà
- foglio 8 mappale 154 qualità pascolo/pascolo arb., classe 3/, superficie catastale 3.1750, - reddito agrario: 23.80, - reddito domenicale: 71.51.
Note: porzione AA pascolo classe 3 ha 0.2249 - porzione AB pascolo arb. ha 2.9521
- foglio 8 mappale 223 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/1, superficie catastale 1.9000, - reddito agrario: 126.33, - reddito domenicale: 315.50.
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 1.2962 - porzione AB pascolo classe 1 ha 0.6038

Coerenze: Nell'insieme: con Strada Comunale Conca, con terreni di terzi, con stradella interpodereale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fondo agricolo esteso complessivamente ha 18,0870, 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, dotato di piccolo e vetusto magazzino agricolo con censito ma rappresentato in mappa catastale e non riportato nel titolo di proprietà .

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

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



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]

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di [REDACTED] contro [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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

deposito agricolo di circa mq 20 inserito in mappa catastale ed aggraffato alla particella 153 del foglio 8, non censito catastalmente nè riportato nei titoli di proprietà.

Regolarizzabile non urbanisticamente ma solo con eventuale rettifica unilaterale di atto di acquisto, previa identificazione catastale e perizia giurata sulla vetustà dell'immobile (anteriore al 1967 per tipologia edilizia, materiali costruttivi, stato manutentivo)

Costo presuntivo: € 4.500,00



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] 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 re [redacted] g. il 04/04/2006 con n. [redacted] in Barcellona P.G.

Riferito limitatamente a: particelle 148-155-213 del fg. 8

6.2 Precedenti proprietari:

[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 81 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 95-129-153-154-223 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 Contrada Giglione.

Superficie complessiva di circa mq 180870.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 81 qualità agrumeto/pascolo arb.,
classe 3/, superficie catastale 2.4030, - reddito agrario: 138.58, - reddito domenicale: 345.18.
Note: Porzione AA agrumeto classe 3 ha 1.3664 - porzione AB pascolo arb. ha 1.0366
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 95 qualità agrumeto/pascolo, classe
3/2, superficie catastale 6.3650, - reddito agrario: 47.52, - reddito domenicale: 149.56.
Note: Porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.2321 - porzione AB pascolo classe 2 ha 6.1329
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 129 qualità pascolo/pascolo arb.,
classe 1/, superficie catastale 3.2540, - reddito agrario: 18.12, - reddito domenicale: 65.50.
Note: Porzione AA pascolo classe 1 ha 1.9600 - porzione AB pascolo arb. ha 1.2940
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 153 qualità pascolo arb., superficie
catastale 0.9880, - reddito agrario: 7.65, - reddito domenicale: 22.96.
Note: Insiste piccolo magazzino agricolo di circa 20 mq in muratura e di antica fattura,
planimetricamente aggraffato in mappa catastale ma non censito
- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 154 qualità pascolo/pascolo arb.,
classe 3/, superficie catastale 3.1750, - reddito agrario: 23.80, - reddito domenicale: 71.51.
Note: porzione AA pascolo classe 3 ha 0.2249 - porzione AB pascolo arb. ha 2.9521

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



- terreni: intestata a [redacted] foglio 8 mappale 223 qualità agrumeto/pascolo, classe 3/1, superficie catastale 1.9000, - reddito agrario: 126.33, - reddito dominicale: 315.50.

Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 1.2962 - porzione AB pascolo classe 1 ha 0.6038

Coerenze: Nell'insieme: con Strada Comunale Conca, con terreni di terzi, con stradella interpodereale*

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in parte pianoro ed in gran parte su pendio

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 - E1 verde agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agrumeto abbandonato	Sup. reale lorda	26.626,00	1,00	26.626,00
pascolo	Sup. reale lorda	91.537,00	1,00	91.537,00
pascolo arborato	Sup. reale lorda	62.707,00	1,00	62.707,00
	Sup. reale lorda	180.870,00		180.870,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima comparativa

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	€ 155.000,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 155.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:		€ 155.000,00

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
agrumeto abbandonato	26.626,00	€ 4,00	€ 106.504,00
pascolo	91.537,00	€ 0,30	€ 27.461,10
pascolo arborato	62.707,00	€ 0,30	€ 18.812,10
	180.870,00		€ 152.777,20

- Valore corpo:	€ 152.777,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 152.777,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 152.777,20

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	180870	€ 153.888,60	€ 153.888,60
----------	--	--------	--------------	---------------------

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:

€ 23.083,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.800,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 130.805,31

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 128.005,31

Relazione lotto 005 creata in data 03/05/2015
Codice documento: E101-93-000158-005

il perito
Ing. ANGELO MODICA

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

