
TRIBUNALE DI PATTI
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 000008/14

Giudice Delegato Dr. **Concetta ALACQUA**
Curatore **Maniaci Avv. Maria Cristina**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Biagio Petrisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/4
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. PTRBG172D261199F- P.Iva 02770270839

con studio in Torrenova (Messina) via G. Nicolosi, 9
telefono: 0941784061
cellulare: 3926014286
fax: 0941784061
email: studiotecnicopetrisi@tiscali.it

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **2110**
Identificato al catasto terreni: intestata a con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 171 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 21 are 10 ca, - reddito agrario: € 5,99, - reddito domenicale: € 13,08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato 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:

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei creditori della contro con sede in Montagnareale (ME) c.f. firma di Tribunale di Patti in data 10/06/2014 ai nn. 8/14. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 29/07/2014 ai nn. 13273/17921.

Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di nato il / a Messina (ME) c.f. contro sede in Montagnareale (ME) a firma di

..... data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16489. - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società è obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig. a trasferire i sopraindicati immobili.

Denuncia di successione derivante da certificato di denunciata successione a favore di nato il (ME) c.f.

nato il a Patti (ME) c.f. contro

nato il a Patti (ME) c.f. con atto

registrato a Ufficio del Registro di Patti in data 13/01/2012 ai nn. 23/9990. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 17/05/2012 ai nn. 10357/13023. - Testamento notaio Mariagrazia Minutoli pubblicato il 19/07/2006, registrato a Patti il 26/07/2006 al n. 392.

Atto tra Vivi derivante da compravendita a favore di con sede in Montagnareale (ME) contro nato a Patti (ME) c.f. L a firma di Notaio Bonanno Giuseppina in data

30/09/2009 ai nn. 17012/5965. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 16/10/2009 ai nn. 24086/35417.

Atto per causa di Morte derivante da Accettazione tacita di eredità a favore di

nato il _____ a _____ (ME) c. f. _____
 nato il _____ a Patti (ME) c. f. _____
 nato il _____ Patti (ME) _____, firma di Notaio
 Bonanno Giuseppina in data 30/09/2009 ai nn. 17012/5965. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 16/10/2009 ai nn. 24085/35416.

Atto per causa di Morte derivante da certificato di denunciata successione a favore di _____ nato il _____ Patti (ME) c. f. _____

nato il _____ (ME) c. f. _____ contro _____
 nato il _____ a Patti (ME) c. f. _____ con atto
 registrato a Ufficio del Registro di Patti in data 19/02/2007 ai nn. 9/217. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 31/05/2007 ai nn. 13621/23133. - Testamento notaio Mariagrazia Minutoli pubblicato il 19/07/2006, registrato a Patti il 26/07/2006 al n 392.

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

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:

_____ l. con sede in Montagnareale (ME), C.F.: _____ proprietario dal 30/09/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Bonanno Notaio Giuseppina in data 30/09/2009 ai nn. 17012/5965. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 16/10/2009 ai nn. 24085/35417.

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nato a _____ C.F. _____ per 1/2;
 _____ nato a _____, C.F. _____, per 1/2.
 Proprietario dal 14/04/2006 al 30/09/2009 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Patti presso Agenzia delle Entrate in data 19/02/2007 ai nn. Volume 217 - n.° 9. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 31/05/2007 ai nn. 13621/23133 Accettazione Tacita di Eredità a firma di Bonanno Giuseppina in data 30/09/2009 ai nn. 17012/5965. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 16/10/2009 24085/35416.
 _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 14/04/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).

Superficie complessiva di circa mq **2110**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ... con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 171 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 21 are 10 ca, - reddito agrario: € 5,99, - reddito domenicale: € 13,08.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia leggermente declive

La tessitura è costituita prevalentemente da uliveto

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: di varia specie, arboree: uliveto, frutteto vario.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona "E" - Zona Agricola -

Norme tecniche ed indici: - **Definizione:**

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- **Destinazione di zona e prescrizioni particolari:**

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

- **Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:**

a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.

b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.

c) Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.

d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d) è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nella classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e di 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

- **Strumento di attuazione:**

Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.

- **Indice di zone e norme particolari:**

1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d):

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,03 mc/mq.

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000(1) ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per insediamenti classificati nei punti b), c) e d):

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore)

- **Rapporto massimo di copertura:** 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).

- **Parcheggi:** Devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq. 20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- **Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati nel punto b).

- **Distanza dal ciglio stradale:** come dal D.M. 01/04/1968.

- **Distanza dagli insediamenti abitativi:** Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

NOTE: (1) Per errore di digitazione nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montagnareale risulta erroneamente indicato mq 50,000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uliveto	Sup. reale netta	2.110,00	1,00	2.110,00
	Sup. reale netta	2.110,00		

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2110	€ 18.779,00	€ 18.779,00

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:	€ 2.816,85
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:

€ 15.962,15

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **2290**.
Identificato al catasto terreni: intestata a S.I.A.R. s.r.l. con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 178 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 22 are 90 ca, - reddito agrario: € 0,71 £ 1.374, - reddito domenicale: € 3,55 £ 6.870.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato 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:**

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei creditori della _____ controc _____ con sede in Montagnareale (ME) c.f. _____ a firma di Tribunale di Patti in data 10/06/2014 ai nn. 8/14. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 29/07/2014 ai nn. 13273/17921.

Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di _____ nato il _____ a _____ (ME) c.f. _____ controc _____ con sede in Montagnareale (ME) _____ firma di _____

_____ in data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16489. - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società _____ è obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig. _____ a trasferire i sopraindicati immobili.

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: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti: Nessuna****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

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede in Montagnareale (ME) proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Buono Notaio Antonino in data 22/12/1990 ai nn. 5900.1/1991 Registrato a Patti in data 09/01/1991 ai nn. 75. trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 26/09/2002 ai nn. 239460/92911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **2290**.
Identificato al catasto terreni: intestata a S.I.A.R. s.r.l. con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 178 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 22 are 90 ca, - reddito agrario: € 0,71 £ 1.374, - reddito domenicale: € 3,55 £ 6.870.
Il terreno ha una forma irregolare, una orografia declive
La tessitura è costituita prevalentemente da bosco ceduo
Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti
I sistemi irrigui presenti sono assenti
Le colture in atto sono: erbacee: di varia specie, arboree: bosco ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona "E" - Zona Agricola -

Norme tecniche ed indici: - **Definizione:**

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- **Destinazione di zona e prescrizioni particolari:**

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

- **Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:**

a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.

b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.

c) Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.

d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d) è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nella classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e di 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

- **Strumento di attuazione:**

Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.

- **Indice di zone e norme particolari:**

1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d):

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,03 mc/mq.

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000(1) ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per insediamenti classificati nei punti b), c) e d):

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore)

- **Rapporto massimo di copertura:** 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).

- **Parcheggi:** Devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq. 20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- **Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati nel punto b).

- **Distanza dal ciglio stradale:** come dal D.M. 01/04/1968.

- **Distanza dagli insediamenti abitativi:** Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

NOTE: (1) Per errore di digitazione nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montagnareale risulta erroneamente indicato mq 50,000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bosco ceduo	Sup. reale netta	2.290,00	1,00	2.290,00
	Sup. reale netta	2.290,00		2.290,00

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2290	€ 18.549,00	€ 18.549,00

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:

€ 2.782,35

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:

€ 15.766,65

Relazione lotto 002 creata in data 08/06/2018
Codice documento: F101-14-000008-002

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq 330.
Identificato al catasto terreni: intestata a con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 203 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito domenicale: € 0,51 £ 990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato 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:**

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei creditori della contro con sede in Montagnareale (ME) a firma di Tribunale di Patti in data 10/06/2014 ai nn. 8/14. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 29/07/2014 ai nn. 13273/17921.

Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di nato il a Messina (ME) c.f. contro con sede in Montagnareale (ME) a firma in data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16480 - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società è obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig. a trasferire i sopraindicati immobili.

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: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti: Nessuna****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 |

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ con sede in Montagnareale (ME) c.f. _____ rietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Buono Notaio Antonino in data 22/12/1990 ai nn. 5900.1/1991 registrato a Patti in data 09/01/1991 ai nn. 75. trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 26/09/2002 ai nn. 239460/92911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) .
Superficie complessiva di circa mq **330**.

Identificato al catasto terreni: intestata : _____ l. con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 203 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito domenicale: € 0,51 £ 990.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia declive

La tessitura è costituita prevalentemente da bosco ceduo

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: di varia specie, arboree: bosco ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona "E" - Zona Agricola -

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Norme tecniche ed indici: - Definizione:

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- Destinazione di zona e prescrizioni particolari:

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

- Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:

- a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.
- b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.
- c) Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.
- d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d) è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nella classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e di 2° classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

- Strumento di attuazione:

Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.

- Indice di zone e norme particolari:

1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d):

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,03 mc/mq.

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000(1) ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per insediamenti classificati nei punti b), c) e d):

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore)

- **Rapporto massimo di copertura:** 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).

- **Parcheggi:** Devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq. 20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- **Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati nel punto b).

- **Distanza dal ciglio stradale:** come dal D.M. 01/04/1968.

- **Distanza dagli insediamenti abitativi:** Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

NOTE: (1) Per errore di digitazione nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montagnareale risulta erroneamente indicato mq 50,000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bosco ceduo	Sup. reale netta	330,00	1,00	330,00
	Sup. reale netta	330,00		330,00

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	terreno agricolo	330	€ 2.805,00	€ 2.805,00

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:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 420,75
 € 0,00
 Nessuno
 Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.384,25

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).

Superficie complessiva di circa mq **330**.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 204 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito domenicale: € 0,51 £ 990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato 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:**

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei creditori dell' _____ contro _____ con sede in Montagnareale (ME) c.f. _____ firma di Tribunale di Patti in data 10/06/2014 ai nn. 8/14. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 29/07/2014 ai nn. 13273/17921.

Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di _____ nato il _____ (ME) c.f. _____ contro _____ con sede in Montagnareale (ME) c.f. _____ a firma di _____ in data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16489. - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società _____ obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig. _____ trasferire i sopraindicati immobili..

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

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

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede in Montagnareale (ME) proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Buono Notaio Antonino in data 22/12/1990 ai nn. 5900.1/1991 registrato a Patti in data 09/01/1991 ai nn. 75. trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 26/09/2002 ai nn. 239460/92911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **330**.

Identificato al catasto terreni: intestata a S.I.A.R. s.r.l. con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 204 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito dominicale: € 0,51 £ 990.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia leggermente declive

La tessitura è costituita prevalentemente da bosco ceduo

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: di varia specie, arboree: bosco ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona "E" - Zona Agricola -

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Norme tecniche ed indici: - Definizione:

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- Destinazione di zona e prescrizioni particolari:

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

- Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:

- a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.
- b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.
- c) Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.
- d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d) è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nella classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e di 2° classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

- Strumento di attuazione:

Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.

- Indice di zone e norme particolari:

1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d):

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,03 mc/mq.

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000(1) ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per insediamenti classificati nei punti b), c) e d):

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore)

- **Rapporto massimo di copertura:** 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).

- **Parcheggi:** Devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq. 20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- **Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati nel punto b).

- **Distanza dal ciglio stradale:** come dal D.M. 01/04/1968.

- **Distanza dagli insediamenti abitativi:** Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

NOTE: (1) Per errore di digitazione nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montagnareale risulta erroneamente indicato mq 50,000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bosco ceduo	Sup. reale netta	330,00	1,00	330,00
	Sup. reale netta	330,00		

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	terreno agricolo	330	€ 2.739,00	€ 2.739,00

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:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 410,85

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.328,15

Relazione lotto 004 creata in data 08/06/2018
 Codice documento: F101-14-000008-004

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
 Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
 Perito: Ing. Biagio Petrisi

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **640**.
Identificato al catasto terreni: intestata a con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 205 qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6 are 40 ca, - reddito agrario: € 0,83 £ 1.600, - reddito domenicale: € 2,31 £ 4.480.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato 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:**

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei creditori della contro con sede in Montagnareale (ME) c.f. 016 548 30833 a firma di Tribunale di Patti in data 10/06/2014 ai nn. 8/14. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 29/07/2014 ai nn. 13273/17921.

Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di nato il a Messina (ME) c.f. contro con sede in Montagnareale (ME) firma di

in data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16489. - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig a trasferire i sopraindicati immobili.

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: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti: Nessuna****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

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... con sede in Montagnareale (ME) proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Buono Notaio Antonino in data 22/12/1990 ai nn. 5900.1/1991 registrato a Patti in data 09/01/1991 ai nn. 75. trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 26/09/2002 ai nn. 239460/92911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina).

Superficie complessiva di circa mq **640**.

Identificato al catasto terreni: intestata a S.I.A.R. s.r.l. con sede in Montagnareale foglio 4 mappale 205 qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6 are 40 ca, - reddito agrario: € 0,83 £ 1.600, - reddito dominicale: € 2,31 £ 4.480.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia leggermente declive

La tessitura è costituita prevalentemente da seminativo arborato

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: di varia specie, arboree: seminativo arborato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona "E" - Zona Agricola -

Norme tecniche ed indici: - Definizione:

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- Destinazione di zona e prescrizioni particolari:

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

- Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:

a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.

b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.

c) Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.

d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti **c)** e **d)** è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nella classi **c)** e **d)** sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e di 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

- Strumento di attuazione:

Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.

- Indice di zone e norme particolari:

1) Per insediamenti classificabili nel punto **a)** e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti **c)** e **d)**:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,03 mc/mq.

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000(1) ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per insediamenti classificati nei punti **b)**, **c)** e **d)**:

- **Numero massimo piani f.t.:** 2

- **Altezza massima:** mt. 7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore)

- **Rapporto massimo di copertura:** 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).

- **Parcheggi:** Devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq. 20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- **Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati nel punto **b)**).

- **Distanza dal ciglio stradale:** come dal D.M. 01/04/1968.

- **Distanza dagli insediamenti abitativi:** Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto **b)**).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

NOTE: (1) Per errore di digitazione nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montagnareale risulta erroneamente indicato mq 50,000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo Arborato	Sup. reale netta	640,00	1,00	640,00
	Sup. reale netta	640,00		640,00

Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	terreno agricolo	640	€ 5.248,00	€ 5.248,00

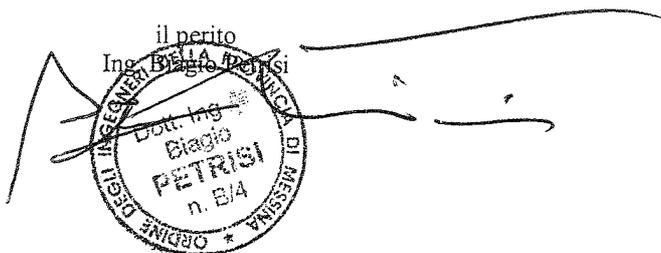
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 787,20
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: **€ 4.460,80**

Relazione lotto 005 creata in data 08/06/2018
Codice documento: F101-14-000008-005



Giudice Dr. Concetta ALACQUA
Curatore/Custode: Maniaci Avv. Maria Cristina
Perito: Ing. Biagio Petrisi

COMUNE DI MONTAGNAREALE

PROVINCIA DI MESSINA
UFFICIO TECNICO



Protocollo n° 6329 del 20-M-14

Dir. Seg. c/c postale n° 11091980 37/138 04 VCYL 00026 P 0004 del 18/11/2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA F.F.

A richiesta, per consulenza tecnica d'ufficio per procedura fallimentare, del 08/11/2014 Prot. N° 6115 dall'Ing. Biagio Petrisi, nominato quale C.T.U. del fallimento n° 08/2014 del Tribunale di Patti,

- Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Visti gli atti d'ufficio,

C E R T I F I C A

che il terreno distinto al catasto di questo Comune, foglio n° 4 particelle 171-205-178-203-204 (ricadono interamente in zona "E" agricola), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

"Piano Regolatore Generale"

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

"ZONA E" - Zona agricola.

C) PRESCRIZIONI:

Zona E - Zona agricola -

- Definizione:

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

- Destinazione di zona e prescrizioni particolari:

In tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola.

Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:

- Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli.
- Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc.) silos, serre, serbatoi ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.
- Per gli impianti produttivi nel verde agricolo si richiamano le disposizioni ed i parametri di cui all'art. 22 della L.R.

71/78 e la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del suddetto articolo.

- d) Costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d) è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario.

Nelle classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di Ia e di IIa classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.

- Strumento di attuazione: Concessione edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamenti previsti.
- Indice di zone e norme particolari: 1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc 0,03 mc/mq.
- Numero massimo piani f.t.: 2 - Altezza massima: mt. 7,00.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mq 50.000 ed un insediamento residenziale superiore a mc.1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

- 2) Per gli insediamenti classificati nei punti b), c) e d):

- Numero massimo piani f.t.: 2
- Altezza massima: mt.7,50 (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di una altezza superiore);
- Rapporto massimo di copertura 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale).
- I parcheggi devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.
- Per interventi riguardanti un insediamento superiore a mc. 8.000 o una superficie superiore a mq.20.000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.
- Distanza minima tra fabbricati: mt.20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto b).
- Distanza dal ciglio stradale: come dal D.M. 1/4/68
- Distanza dagli insediamenti abitativi:

Previsti dal P.R.G. non inferiori a mt.500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

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 sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.



Il presente certificato viene rilasciato ad esclusivo uso giudiziario da depositare nei fascicoli degli uffici giudiziari nell'esercizio di attività giurisdizionale.

Montagnareale, li 19/11/2014

Il Responsabile dell'Area Tecnica f.f.
(geom. Sidoti Saverio)



[Handwritten signature]

