

**Beni in Tusa, Frazione castel di Tusa -ME- via Nazionale
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Tusa, Frazione castel di Tusa -ME- ,via Nazionale.
Superficie complessiva di circa mq 1120.

Identificato in catasto:

INTESTAZIONE:

1) 

- **FOGLIO 6 MAPPALE 118**, categoria uliveto, classe 5, della superficie catastale di mq 798, - rendita: € 2,06.

Coerenze:

a nord: con Ferrovia
ad est: con mappale 119
a sud: con mappale 275
ad ovest: con mappale 120

Note: Il fondo è costituito da un'area libera pavimentata in battuto di cemento ed utilizzata a parcheggio

- **FOGLIO 6 MAPPALE 119**, categoria uliveto, classe 1, della superficie catastale di mq 322, - rendita: € 3,41.

Coerenze:

a nord: con Ferrovia
ad est: con mappale 277
a sud: con mappale 118
ad ovest: con mappale 118

Note: Il fondo è costituito da un'area libera pavimentata in battuto di cemento ed utilizzata a parcheggio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo nel comune di Tusa Frazione Castel di Tusa - ME, via Nazionale, costituito da area libera adibita a parcheggio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1120, pavimentato in battuto di cemento.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,200), ferrovia (0.200).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i beni di cui al presente lotto sono occupati dal debitore, Di Noto Pietro Antonio e Di Noto Orazio Antonio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

Nei terreni pignorati di cui alla presente non insistono fabbricati e pertanto non sono state riscontrate difformità urbanistiche o in materia edilizia.

Riferito limitatamente a: particelle 118 e 119 del Foglio 6.

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate:

La destinazione catastale dei beni non rispecchia lo stato di fatto, infatti non si tratta di uliveto ma di spazio libero utilizzato a parcheggio.

regolarizzabili mediante rettifica catastale

Riferito limitatamente a: partt. 118 e 119 Foglio 6 del comune di Tusa

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

Cause in corso: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

6.2 Precedenti proprietari

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto A

I fondi, costituiti da aree libere, si trovano in centro abitato, sono pianeggianti, pavimentati in battuto di cemento ed utilizzati a parcheggio. Pertanto la destinazione catastale non rispecchia lo stato di fatto.

~~Nota bene: i fondi di cui al punto A sono stati destinati a parcheggio in data 07/10/2010 ai nn. 31450/21225, il bene risultava censito con una estensione di mq 1443 per frazionamento del 26/01/1989 n°30.~~

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno part. 118 ¹	798	0	0
terreno part. 119 ²	322		
	1120	0	0

¹ La particella 118 del foglio 6 è stata pignorata per una estensione di mq 1443, di fatto però già all'atto della trascrizione del pignoramento in data 07/10/2010 ai nn.31450/21225, il bene risultava censito con una estensione di mq 798 per frazionamento del 26/01/1989 n°30.

² La particella 119 del foglio 6 è stata pignorata per una estensione di mq 1845, di fatto però già all'atto della trascrizione del pignoramento in data 07/10/2010 ai nn.31450/21225, il bene risultava censito con una estensione di mq 322 per frazionamento del 26/01/1989 n°30.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Tusa per immobili analoghi a quello oggetto della presente.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie netta più la superficie non calpestabile delle pareti, decurtata della quota di superficie dei balconi e terrazzi, considerati al 30%.

1.2. Fonti di informazione

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

1.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	1120	€ 40,00	€ 44.800,00	€ 44.800,00

1.4. 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 vendita a breve termine:

€ 6.720,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

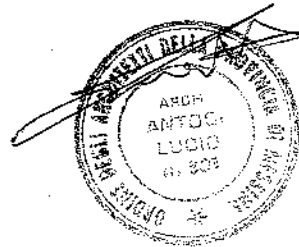
€ 0,00

1.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 38.080,00

Il CTU
Arch. Lucio Antoci



FOTOGRAFIE IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO-5



SPAZIO ESTERNO , PART. 118 E 119, FOGLIO 6 - TUSA