

**Spezzione di terreno agricolo in Falcone (Me) C/da Mangiascarpa  
Lotto 001**

**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 Mangiascarpa .  
Superficie complessiva di circa mq 22.340.  
Identificato al catasto terreni ed intestato a: [REDACTED]  
foglio 8 mappale 109 qualità agrumeto(pascolo arb., classe 3/U, superficie catastale 2.2340, - reddito agrario: 100.10, - reddito domenicale: 251.59.  
Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.9430 - Porzione AB pascolo arb. ha 1.2910  
Servito e gravato da diritti attivi e passivi su stradella interpodereale che attraversa il fondo  
Coerenze: torrente Montagnareale, terreni di terzi (aventi causa di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED])

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Spezzione di terreno di ha 2.2340 in gran parte pascolo arborato, situato in zona isolata, lungo il clinale Est del torrente Montalbano, distante dal centro abitato di circa 2 km, raggiungibile dalla Strada Comunale Conche e da stradina sterrata interpodereale sulla quale vi sono diritti passivi ed attivi di servitù di passaggio, ricadente in zona urbanistica di tipo agricolo E1 ed entro il limite della fascia di rispetto di fiumi e boschi  
Caratteristiche zona: periferica agricola (degradata) a traffico limitato  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (1.5), 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:*

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

**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 iscritto a Messina in data 21/09/2005 ai nn. [REDACTED] in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 26/09/1985 ai n.ri [REDACTED]

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [REDACTED] SPA, contro [REDACTED] con atto in data 12/05/2011 ai nn. 1 [REDACTED] in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 22/05/1991 ai n.ri [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento con atto trascritto a Messina in data 28/10/2013 ai nn. [REDACTED]  
Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto trascritto a Messina in data 14/02/1997 ai nn. 3 [REDACTED]

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



4.2.3. *Altre trascrizioni:*

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00  
Ulteriori avvertenze:  
Oggetto di causa di usucapione iscritta al n. 1631/2013 R.G. Tribunale Patti intrapresa da [redacted] e contro la ditta proprietaria

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 17/08/2004 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barcellona P.G. in data 27/02/2007 ai nn. [redacted] trascritto a Messina in data 16/04/2008 ai nn. [redacted]. Atto di accettazione di eredità di [redacted] con beneficio di inventario stipulato innanzi al notaio A. Giambò il 30/03/2006 rep. [redacted] reg. il 04/04/2006 con n. [redacted] Barcellona P.G. e trascritto a Messina il 21/4/2006 con n. [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 12/01/1983 al 05/12/1985 in forza di atto di compravendita a firma di notaio F. Spinella in data 12/01/1983 registrato a Barcellona P.G. in data 12/01/1983 ai nn. [redacted] trascritto a Messina in data 25/03/1983

[redacted] - nudo proprietario dal 05/12/1985 al 17/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio F. Spinella in data 05/12/1985 ai nn. [redacted] registrato a Barcellona P.G. in data 18/12/1985 ai nn. [redacted] trascritto a Messina in data 02/01/1986 ai nn. [redacted]

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 Mangiascarpa .

Superficie complessiva di circa mq 22.340.

Identificato al catasto terreni ed intestato a: [redacted]

foglio 8 mappale 109 qualità agrumeto(pascolo arb., classe 3/U, superficie catastale 2.2340, - reddito agrario: 100.10, - reddito domenicale: 251.59.

Note: porzione AA agrumeto classe 3 ha 0.9430 - Porzione AB pascolo arb. ha 1.2910

Servito e gravato da diritti attivi e passivi su stradella interpodereale che attraversa il fondo

Coerenze: torrente Montagnareale, terreni di terzi (aventi causa di [redacted])

Il terreno ha una forma regolare, una orografia accidentata

Le sistemazioni agrarie presenti sono pascolo arborato

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Dirigenziale n. 535 del 15/06/2007 l'immobile è identificato nella zona E1 e fascia di rispetto di fiumi e boschi

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



Norme tecniche ed indici: Zona E1 - verde agricolo normale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pascolo	Sup. reale lorda	22.340,00	1,00	22.340,00
	Sup. reale lorda	22.340,00		22.340,00

## 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:	€ 5.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.000,00

*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	22.340,00	€ 0,25	€ 5.585,00
- Valore corpo:			€ 5.585,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.585,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.585,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo ed in fascia di rispetto	22340	€ 5.292,50	€ 5.292,50

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 793,88

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:

€ 4.498,63

