



TRIBUNALE DI PATTI EX TRIBUNALE DI MISTRETTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Euroasfalti SrL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Lidia Di Blasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2018

creata con Tribù Office 6

 STALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. GIUSEPPE SCARDINO

CF: SCRGPP71L12G377H

con studio in PATTI (ME) V. S. SPIRITO

telefono: 0039094121907

email: scardino.ing@gmail.com

TRIBUNALE DI PATTINEX TRIBUNALE DI MISTRETTA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 43/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La superficie commerciale di
168,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
Fabbricato avente ingresso : costituito da sei vani distribuiti su tre
piani, ai quali si accede da una rampa scala, oltre un vano accessorio adibito a
cantina/garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo. Identificazione
catastale:

- rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: , piano: T, 1, 2 e 3 , intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/09/2017 prot. ME0177850 per
aggiornamento planimetrico
Coerenze: nord e est con fabbricato altra ditta,

L'intero edificio sviluppa piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel
1995.

, composto da due vani, sviluppa una superficie commerciale di **27,50 Mq**, identificato
con il numero .

Identificazione catastale:

- foglio (o fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq,
rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del
Coerenze: nord e est con fabbricato altra ditta, sud con , est con

ingre rno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	XXXXXXXXXX	168,00	27,50	136.850,00	68.425,00
				136.850,00 €	68.425,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene presenta ingresso unico ed i vani della zona giorno, posti all'ultimo piano, sono collegati tramite corpo scala ai vani della zona notte; pertanto, in merito alla consistenza, destinazione e distribuzione dei vani costituenti l'intero immobile, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile tra le parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.425,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 10.113,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**


Riduzione per arrotondamento: **€. 311,25**

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

TRIBUNALE DI PATTI EX TRIBUNALE DI MISTRETTA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 43/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 rustico a MISTRETTA Via Bersaglio 4, della superficie commerciale di 19,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito seminterrato, destinato in catasto a ricovero animali, ubicato al piano terra di un edificio a due elevazioni sito in via Bersaglio n.4 con finiture interne al rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 3748 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Bersaglio n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.500,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 pregiudizievole: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Figuramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/05/2016 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 80/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Messina ai nn. 12858/9824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del Tribunale di Patti

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile presenta un accesso al piano superiore per il tramite di una foratura ottenuta abusivamente nel solaio. Quindi è pendente una servitù di accesso, non regolamentata, a favore del proprietario soprastante che comunque agli atti di causa non risulta noto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 10/02/2004), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18437 di repertorio, trascritto il 27/02/2004 a Messina ai nn. 7302/5335, in forza di Atto di divisione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 01/02/1995 fino al 10/02/2004), registrato il 31/07/1995 a Mistretta ai nn. 294/156, trascritto il 09/04/1996 a Messina ai nn. 8757/7147, in forza di Dichiarazione di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia presente agli atti comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



rustico a MISTRETTA Via Bersaglio 4, della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito seminterrato, destinato in catasto a ricovero animali, ubicato al piano terra di un edificio a due elevazioni sito in via Bersaglio n.4 con finiture interne al rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 3748 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Bersaglio n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

livello di piano:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Deposito seminterrato al rustico	39,00	x	50 %	=	19,50

Totale:	39,00	19,50
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, al nuovo, è di: 1.250,00 €/mq
Tale valore verrà ridotto tramite l'applicazione di opportuni coefficienti legati alle caratteristiche proprie del locale da stimare, per la cui scelta si è fatto riferimento a tabelle presenti in letteratura tecnica:

VALORE STIMATO: € 700,00/mq x 19.50 mq = € 13.650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	13.650,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di procedere alla valutazione, si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mistretta (Me), agenzie: Mistretta (Me)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	rustico	19,50	0,00	13.650,00	13.650,00
				13.650,00 €	13.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 2.047,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 102,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.500,00**

TRIBUNALE DI PATTI EX TRIBUNALE DI MISTRETTA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 43/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

01 della superficie commerciale di
65,97 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
Magazzino ad unica elevazione fuori terra composto da due vani comunicanti con accesso dalla
corte esterna e altezza interna di 2.70 mt.

Identificazione catastale:

- foglio **01** part. **01** classe 3, consistenza 40 mq, rendita
2.342,40 Euro, indirizzo catastale: **01/001** SN, piano: T, intestato a *** DATO
OSCURATO (***) , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie
Coerenze: Su entrambi i lati confina con terreno stessa di c

02 della superficie commerciale di
43,00 m a proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione
catastale:

- foglio **01** part. **02** fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq,
rendita 95,85 Euro, indirizzo catastale: **01/001** SN, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO (***) , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei
dati di superficie
Coerenze: A nord. est ed ovest con corte comune al s a sud
con

03 della superficie commerciale
di 340,45 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
Fabbricati: **03** deposito e
sottoposto a ristrutturazione in fase di completamento. L'edificio è in muratura di pietrame e malta a due
elevazioni fuori terra finemente intonacato e pavimentato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio **01** part. **03** classe 3, consistenza 0, rendita
2.342,40 Euro, indirizzo catastale: **01/001** SN, piano: T, intestato a ***
*** DATO OSCURATO (***) , derivante da Variazione del 18/04/2016 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord. est ed ovest con corte comune al s della stessa
part. **03**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.

04 terr:
4.520,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione
catastale:

- foglio **01** part. **04** classe Uliveto 2, superficie 4520, reddito
agrario 14,01 €, reddito dominicale 39,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO (***) ,
derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: a nord con mappale **04** a sud con **04** ed est
con mappale **04** d ovest con mappale **04**

35 terre: della superficie commerciale di
530,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- foglio 138 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 530, reddito agrario 2,74 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: a nord con mappale 137, a sud con mappale 139, ad est con mappale 138, ad ovest con mappale 137

36 terre: della superficie commerciale di
10.600,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- foglio 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 9500, reddito agrario 29,44 €, reddito dominicale 83,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0414612 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 138, a sud con mappale 139, ad est con mappale 138, ad ovest con mappale 137
- foglio 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 1, superficie 1100, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0414612 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 138, a sud con mappale 139, ad est con mappale 138, ad ovest con mappale 137

37 terre: della superficie commerciale di
1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- fogli 138 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 12470, reddito agrario 64,40 €, reddito dominicale 135,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0414695
Coerenze: a nord con mappale 138, a sud con mappale 139, ad est con mappale 138, ad ovest con mappale 137

38 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di
2.721,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- foglio 20 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 2721, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 29,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 02/01/2002 prot. n. ME0129067
Coerenze: a nord con mappali 138 e 140, a sud con mappali 332 e 333 ad est con mappale 140 mentre ad ovest con mappali 143 e 137

39 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di
243,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- foglio 20 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 243, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 2,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0414723 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord ed est con mappale 330 a sud con con mappale 334 mentre ad ovest con mappale 143

40 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di
392,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione
catastale:

- foglio 20 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 392, reddito

agrario 2,02 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 13/12/2001 prot. n. 403183
Coerenze: a nord con Torrente Manca a sud ed ovest con mappale 175 ad est con mappale 336

8.319,1 m² terreno agrario a coltivazione di uliveto (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale: della superficie commerciale di

- foglio (), qualita/classe Uliveto 2, superficie 8319, reddito agrario 25,78 €, reddito dominicale 73,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 03/11/2010 prot. n. ME0352952
Coerenze: a nord ed ovest con mappale 175 e mappale 336 mentre ad est con mappale 336

21.710,00 m² terreno agrario a coltivazione di uliveto (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale: della superficie commerciale di

- foglio (), qualita/classe Uliveto 1, superficie 21710, reddito agrario 112,12 €, reddito dominicale 25,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/05/2014 prot. n. ME0363682 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 175 e mappale 336 con mappale 336

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61.954,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.856,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.000,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lotto risulta occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx in forza di comodato d'uso gratuito concesso dai proprietari sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, registrato a Mistretta il 19/10/2011 al n.350

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: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2016 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 80/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Messina ai nn. 12858/9824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del Tribunale di Patti

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 05/03/2007), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 20530 di repertorio, trascritto il 09/03/2007 a Messina ai nn. 10513/6470, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni C8, C9 e C10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 05/03/2007), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 20530 di repertorio, trascritto il 09/03/2007 a Messina ai nn. 10513/6470, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni C8, C9 e C10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 08/01/2008), con atto stipulato il 08/01/2008 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 41551 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Messina ai nn. 4251/3143, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni C2, C3 e C7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 08/01/2008), con atto stipulato il 08/01/2008 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 41551 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Messina ai nn. 4252/3144, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni C3, C4, C5, C6 e C12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 08/01/2008), con atto stipulato il 08/01/2008 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 41551 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Messina ai nn. 4251/3143, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni C2, C3 e C7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 08/01/2008), con atto stipulato il 08/01/2008 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 41551 di repertorio, trascritto

il 30/01/2008 a Messina ai nn. 4252/3144, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C3, C4, C5, C6 e C12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 14/06/2011), con atto stipulato il 14/06/2011 a firma di notaio Salvatore Alioto ai nn. 60822 di repertorio, trascritto il 13/07/2011 a Messina ai nn. 22731/16430, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C1 e C11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 14/06/2011), con atto stipulato il 14/06/2011 a firma di notaio Salvatore Alioto ai nn. 60822 di repertorio, trascritto il 13/07/2011 a Messina ai nn. 22731/16430, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C1 e C11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di vendita (dal 29/02/1964 fino al 14/06/2011), con atto stipulato il 29/02/1964 a firma di notaio Giuseppe Saitta, trascritto il 26/03/1964 a Messina ai nn. 6043/5485, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C1 e C11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 17/08/1967 fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 17/08/1967 a firma di notaio Giuseppe Saitta, trascritto il 11/09/1967 a Messina ai nn. 16122/14367, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C8, C9 e C10

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di vendita (dal 17/03/1987 fino al 20/05/1999), con atto stipulato il 17/03/1987 a firma di notaio Giuseppe Tamburello ai nn. 14300 di repertorio, trascritto il 25/03/1987 a Messina ai nn. 7677/6501 e 7678/6502, in forza di Atto di vendita.
Il titolo è riferito solamente a beni C2, C3 e C7.

Acquistato per la quota di 1/2 dalla Signora ~~XXXXXXXXXX~~ e per la restante quota di 1/2 dal signor ~~XXXXXXXXXX~~

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di stralcio di quota divisionale (dal 20/05/1999 fino al 08/01/2008), con atto stipulato il 20/05/1999 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 30150 di repertorio, trascritto il 17/06/1999 a Messina ai nn. 16805/14001, in forza di Atto di stralcio di quota divisionale.
Il titolo è riferito solamente a beni C3, C4, C5 e C12

*** DATO OSCURATO *** (dal 20/05/1999 fino al 08/01/2008), con atto stipulato il 08/01/2008 a firma di notaio Maria Maddalena Brucato ai nn. 30150 di repertorio, trascritto il 17/06/1999 a Messina ai nn. 16805/14001.
Il titolo è riferito solamente a bene C2, C3 e C7

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Dichiarazione di successione (dal 31/07/2001 fino al 05/03/2007), registrato il 11/01/2012 a Mistretta ai nn. 15/163, trascritto il 26/02/2002 a Messina ai nn. 5291/4444, in forza di Dichiarazione di successione.
Il titolo è riferito solamente a beni C8, C9 e C10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il progetto autorizzato con la Concessione edilizia testè richiamata ha previsto la ristrutturazione dei beni nonché il loro adeguamento a ~~XXXXXXXXXX~~
dalla ~~XXXXXXXXXX~~ al sig. xxxxxxxx che ha il bene in comodato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. ~~XXXXXX~~, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Miglioramento fondiario proprietà in c.da ~~XXXXXXXXXX~~ consistenti nella ristrutturazione dei fabbricati esistenti,

presentata il 19/07/2012 con il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E Verde Agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

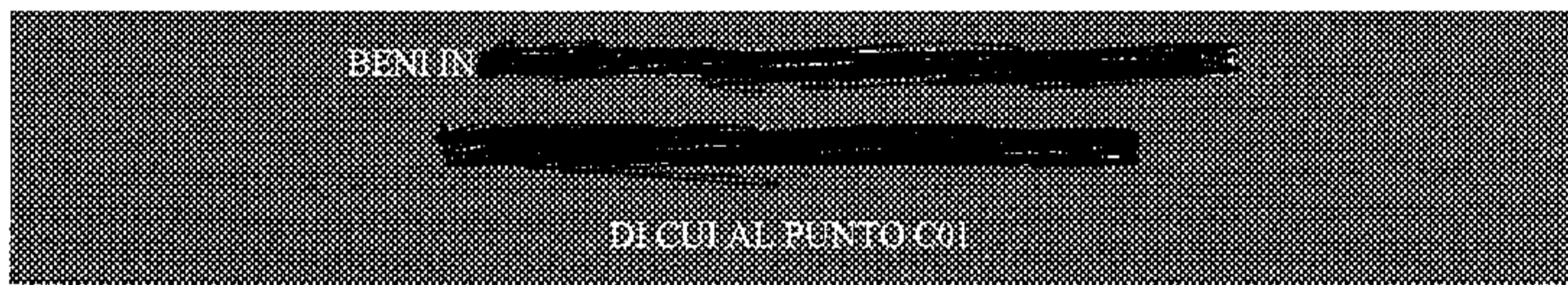
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**



[REDACTED] sn, della superficie commerciale di **65,97** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Magazzino ad unica elevazione fuori terra composto da due vani comunicanti con accesso dalla corte esterna e altezza interna di 2.70 mt.

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Contrada [REDACTED], piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Su entrambi i lati confina con terreno stessa di ditta fg. 2 [REDACTED].

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	area media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	media media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	9.500,00	x	100 %	=	9.500,00
Pascolo	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	10.600,00				10.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: $(€ 1,2 /mq \times 9500,00 mq) + (€ 0,5 /mq \times 1100,00 mq) = € 11.950,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.975,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA SN

TERRENO AGRICOLO

DE CUI AL PUNTO C07

terreno agricolo a ~~12.470,00 mq~~ della superficie commerciale di **12.470,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 12470, reddito agrario 64,40 €, reddito dominicale 135,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0414695
Coerenze: a nord con mappale [redacted] a sud con strada vicinale [redacted], ad est con mappali [redacted] e [redacted] mentre ad ovest con mappale [redacted] e strada vicinale [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	12.470,00	x	100 %	=	12.470,00
Totale:	12.470,00				12.470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 12470,00 mq) = € 14.964,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.964,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.964,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.482,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA SN

TERRENO AGRICOLO

DECUPI AL PUNTO 638

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di **2.721,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 2721, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 29,51 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione d'ufficio del 02/01/2002 prot. n. ME0129067
Coerenze: a nord con mappali 138 e 140, a sud con mappali 332 e 333 ad est con mappale 140 mentre ad ovest con mappali 143 e 137

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	2.721,00	x	100 %	=	2.721,00
Totale:	2.721,00				2.721,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità culturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 2721,00 mq) = € 3.265,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.265,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.265,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.265,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C89

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di **243,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 243, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 2,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0414723 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord ed est con mappale 330 a sud con con mappale 334 mentre ad ovest con mappale 143

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	243,00	x	100 %	=	243,00
Totale:	243,00				243,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 243,00 mq) = € 291,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **292,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 292,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 292,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO €10

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria sn, della superficie commerciale di **392,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 1, superficie 392, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 13/12/2001 prot. n. 403183
Coerenze: a nord con Torrente Manca a sud ed ovest con mappale 175 ad est con mappale 336

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	392,00	x	100 %	=	392,00
Totale:	392,00				392,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 392,00 mq) = € 470,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 470,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 470,00



terreno agricolo a ~~XXXXXX~~ Contrada ~~XXXXXX~~ sn, della superficie commerciale di 8.319,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio ~~XX~~ particella ~~XXX~~ (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 8319, reddito agrario 25,78 €, reddito dominicale 73,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 03/11/2010 prot. n. ME0352952
Coerenze: a nord ed ovest con Torrente ~~XXXX~~ a sud con Torrente ~~XXXX~~ e mappale ~~XXX~~ mentre ad est con mappale ~~XXX~~

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	8.319,00	x	100 %	=	8.319,00
Totale:	8.319,00				8.319,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 8319,00 mq) = € 9.982,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.982,00
RISPELLO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.982,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.991,00



terreno agricolo a ~~SA...~~, della superficie commerciale di 21.710,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio ~~10~~ particella ~~10~~ (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 1, superficie 21710, reddito agrario 112,12 €, reddito dominicale 235,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/05/2014 prot. n. ME0363682 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali ~~10, 11 e 12~~ a sud con mappali ~~13, 14 e 15~~, ad est con mappali ~~16 e 17~~ mentre ad ovest con mappale ~~18~~

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	21.710,00	x	100 %	=	21.710,00
Totale:	21.710,00				21.710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di: 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

~~VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 21710,00 mq) = € 26.052,00~~

~~CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:~~

~~Valore a corpo: 26.052,00~~

~~RIEPILOGO VALORI CORPO:~~

~~Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.052,00~~

~~Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.026,00~~

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di procedere alla valutazione, si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio distima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%.

Per quanto riguarda il valore attribuito ai terreni, si è effettuata una media tra quelli desumibili dall'elenco dei valori agricoli medi della Regione Agraria n.1 denominata "Montagne interne Nebrodi nord-occidentali" provincia di Messina ed i valori ottenuti mediante rilevazione diretta presso le agenzie immobiliari ed i professionisti operanti sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mistretta (Me), agenzie: Mistretta (Me)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C01	deposito artigianale	65,97	0,00	24.800,00	12.400,00
C02	deposito artigianale	43,00	0,00	25.800,00	12.900,00
C03	laboratorio artigianale	340,45	0,00	272.000,00	136.000,00
C04	terreno agricolo	4.520,00	0,00	5.424,00	2.712,00
C05	terreno agricolo	530,00	0,00	636,00	318,00
C06	terreno agricolo	10.600,00	0,00	11.950,00	5.975,00
C07	terreno agricolo	12.470,00	0,00	14.964,00	7.482,00
C08	terreno agricolo	2.721,00	0,00	3.265,00	3.265,00
C09	terreno agricolo	243,00	0,00	292,00	292,00
C10	terreno agricolo	392,00	0,00	470,00	470,00
C11	terreno agricolo	8.319,00	0,00	9.982,00	4.991,00
C12	terreno agricolo	21.710,00	0,00	26.052,00	13.026,00
				395.635,00 €	199.831,00 €

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 29.974,65**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 169.856,35

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 25.478,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 377,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.000,00

TRIBUNALE DI PATTI EX TRIBUNALE DI MISTRETTA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 43/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D01 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 4080, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370356 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con strada vicinale Pietre Grosse; a sud ed est con mappali 26 mentre ad ovest con mappale 26 e Torrente Rossino
- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 570, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370356 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con strada vicinale Pietre Grosse; a sud ed est con mappali 26 mentre ad ovest con mappale 26 e Torrente Rossino

E02 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **11.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 5806, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370357 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 25 e strada vicinale Pietre Grosse; a sud con Torrente Santa Maria La Scala, ad ovest con Torrente Rossino mentre est con mappale 38 e strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 6004, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370357 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 25 e strada vicinale Pietre Grosse; a sud con Torrente Santa Maria La Scala, ad ovest con Torrente Rossino mentre est con mappale 38 e strada vicinale Pietre Grosse

E03 Fabbricato rurale a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 27 (catasto terreni), superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 26

D02 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **7.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 6021, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422074 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 37 e Torrente Santa Maria La Scala , a sud con mappale 55, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappale 52
- foglio 80 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1339, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422074 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 37 e Torrente Santa Maria La Scala , a sud con mappale 55, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappale 52

205 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 3773, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370361 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 102 e 203; a sud con con mappale 154, ad est con mappale 205 mentre ad ovest con mappali 203 e 204

206 Fabbricato diruto a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 130 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0055896 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 206

207 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **2.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 190 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1530, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 106; a sud con mappale 199 ad est con mappale 191 mentre ad ovest con mappale 131
- foglio 80 particella 190 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 540, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 106; a sud con mappale 199 ad est con mappale 191 mentre ad ovest con mappale 131

208 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 530, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415906 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 102, a sud ed est con mappale 129 ad ovest con mappale 128

012 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 1.620,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1417, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370370 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 102; a sud con mappale 154, ad est con mappali 188 e 199 mentre ad ovest con mappale 205
- foglio 80 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 203, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370370 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 102; a sud con mappale 154, ad est con mappali 188 e 199 mentre ad ovest con mappale 205

013 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 7.050,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 6600, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417294 -Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 180, 183, 30, 182, a sud con mappale 39, ad est con mappali 35 e 36 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417294 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 180, 183, 30, 182, a sud con mappale 39, ad est con mappali 35 e 36 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

014 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 2.390,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 175 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Irriguo U, superficie 2242, reddito agrario 11,58 €, reddito dominicale 23,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415898 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 24 e 207,; a sud con mappale 178 ad est con mappale 176 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 175 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 3, superficie 148, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415898 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 24 e 207,; a sud con mappale 178 ad est con mappale 176 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

015 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 1.160,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 176 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417368 - Trasmissione dati

AGEA

Coerenze: a nord con mappale 208; a sud con mappale 29, ad est con mappale 177 e mentre ad ovest con mappale 175

- foglio 80 particella 176 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 4, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 208; a sud con mappale 29, ad est con mappale 177 e mentre ad ovest con mappale 175

■ terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **2.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1597, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370366 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 28 e 209, a sud con mappale 179 ad est con mappale 184 mentre ad ovest con mappale 176
- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 573, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370366 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 28 e 209, a sud con mappale 179 ad est con mappale 184 mentre ad ovest con mappale 176

■ terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo U, superficie 310, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415902 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 181 a sud ed ovest con mappali 31 mentre ad est con mappali 30 e 31

■ terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **13.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Irriguo U, superficie 6601, reddito agrario 34,09 €, reddito dominicale 68,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58
- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 859, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58
- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo 3, superficie 6040, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58

DE terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 7.370,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 5859, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370358 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 56; a sud con mappale 60, ad est con mappali 55 e 60 mentre ad ovest con mappali 52

- foglio 80 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1511, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370358 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 56; a sud con mappale 60, ad est con mappali 55 e 60 mentre ad ovest con mappali 52

DE terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 640,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 640, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415894 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 122 mentre ad ovest con mappale 116

DE terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 1.020,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 3, superficie 1020, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417338 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 90, sud ed ovest con mappale 122 mentre ad est con mappale 123

DE Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 24,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0055005 - Bonifica ex fr attività

Coerenze: confina da entrambi i lati con mappale 120

DE terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 690,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 109 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 682, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. ME0296960 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 78; a sud ed est con Torrente Valle Mastro mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

- foglio 80 particella 109 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. ME0296960 -
trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 78; a sud ed est con Torrente Valle Mastro mentre ad ovest
con strada vicinale Pietre Grosse

022 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della
superficie commerciale di **11.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 110 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie
11000, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO
*** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417330 -
Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Valle Mastro, a sud con mappale 135; ad est con Torrente
Valle Mastro e mappali 112 e 114 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 110 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2,
superficie 600, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417330
- Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Valle Mastro, a sud con mappale 135; ad est con Torrente
Valle Mastro e mappali 112 e 114 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

022 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della
superficie commerciale di **1.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1940,
reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417331 - Trasmissione dati
AGEA
Coerenze: a nord con mappali 78 a sud ed ovest con Torrente Valle Mastro mentre ad est con
mappale 113

022 Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn,
della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie
48, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017
pro. n. ME0055002 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con mappale 110

022 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della
superficie commerciale di **1.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1790,
reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415889 - Trasmissione dati
AGEA
Coerenze: a nord con mappale 104 a sud con strada vicinale Valle Mastro, ad est con mappale
108 mentre ad ovest con strada vicinale Valle Mastro e mappale 100

022 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della
superficie commerciale di **7.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 7360,
reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417326 - Trasmissione dati
AGEA

Coerenze: a nord con strada vicinale Valle Mastro, a sud con mappali 188, 189, 131, 190 e 191, ed est con mappali 132 e 133, mentre ad ovest con mappali 102 e 103

B26 Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054999 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 86

B26 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 14.010,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 13009, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417324 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 84 e 85 a sud con mappale 113, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 71, 78 e 111
- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1001, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417324 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 84 e 85 a sud con mappale 113, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 71, 78 e 111

B23 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 940,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 940, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415888 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 40 e 43, a sud ed ovest con Torrente Santa Maria La Scala mentre ad est con strada comunale La Scala Spadaro

B23 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 12.420,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 7245, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417321 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Santa Maria La Scala, a sud con mappali 81 e 84, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 41, 64, 65 e 68
- foglio 80 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 5175, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417321 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Santa Maria La Scala, a sud con mappali 81 e 84, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 41, 64, 65 e 68.

B20 Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 58, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054997 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 80

131 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **3.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 2720, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422078 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 61 e 64 e Torrente Santa Maria La Scala; a sud con mappali 66, 67 e 68, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 900, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422078 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 61 e 64 e Torrente Santa Maria La Scala; a sud con mappali 66, 67 e 68, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

132 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **2.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 2500, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417312 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 67 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 480, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417312 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 67 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

133 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 600, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417313 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 68 mentre ad ovest con mappale 66
- foglio 80 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 5, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417313 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 68 mentre ad ovest con mappale 66

134 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417313- Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con mappale 67

▣ **Fabbricato Diruto** a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto, superficie 28, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 protocollo n. ME0055889 - Bonifica ex Fr attività
Coerenze: a nord, est ed ovest con mappali 70 mentre a sud con mappale 71

▣ **terreno agricolo** a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 4000, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417314 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 66; a sud con mappali 69 e 71 , ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 69 e strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 590, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417314 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 66; a sud con mappali 69 e 71 , ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 69 e strada vicinale Pietre Grosse

▣ **terreno agricolo** a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **3.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 2694, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422079 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 69 e 70; a sud con mappali 73, 74 e 78, ad est con mappali 84 e 86 mentre ad ovest con mappali 73 e 78 e strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 416, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422079 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 69 e 70; a sud con mappali 73, 74 e 78, ad est con mappali 84 e 86 mentre ad ovest con mappali 73 e 78 e strada vicinale Pietre Grosse

▣ **Area fabbricato demolito** a ~~MISTRETTA~~ Contrada ~~San~~ ~~La~~ ~~Scala~~ ~~-~~ ~~Valle~~ ~~Mastro~~ ~~sn~~, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio ~~80~~ particella ~~71~~ (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054992 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale ~~67~~

132 t. a della
superficie commerciale di **10.360,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 9555, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417316 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali aap
78 mentre ad ovest con mappali
- foglio (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 805, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417316 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali

133 o s della
superficie commerciale di **1.730,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- qualita/classe Pascolo 3, superficie 1730, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417317 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali

134 terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della
superficie commerciale di **11.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 122 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 11019, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417339 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 89 e 120; a sud con mappali 148 e 192, ad est con mappali 120 e 123 mentre ad ovest con mappali 116, 119 e 146
- foglio 80 particella 122 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 301, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417339 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 89 e 120; a sud con mappali 148 e 192, ad est con mappali 120 e 123 mentre ad ovest con mappali 116, 119 e 146

135 Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn,
della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 47, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054994 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: a nord, sud ed ovest con mappale 78 mentre ad est con mappali 76 e 78

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157.660,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.699,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenza di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2016 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 80/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Messina ai nn. 12858/9824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del Tribunale di Patti

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 16/10/1995), con atto stipulato il 16/10/1995 a firma di notaio Giuseppe Tamburello ai nn. 18336 di repertorio, trascritto il 25/10/1995 a Messina ai nn. 26716/22787, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni D31, D32, D33, D34, D35, D36 e D37

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di vendita (dal 17/12/1997), con atto stipulato il 17/12/1997 a firma di notaio Giuseppe Tamburello ai nn. 19083 di repertorio, trascritto il 23/12/1997 a Messina ai nn. 30346/26221, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni D38, D39 e d40

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 10/02/2004), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18437 di repertorio, trascritto il 27/02/2004 a Messina ai nn. 7302/5335, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a beni D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24, D25, D26, D27 e D41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 12/02/2004), con atto stipulato il 12/02/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18442 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 a Messina ai nn. 6329/4695, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a beni D28, D29 e D30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 12/02/2004), con atto stipulato il 12/02/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18442 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 a Messina ai nn. 6329/4695, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni D31, D32, D33, D34, D35, D36 e D37

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 08/04/2004), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18560 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a Messina ai nn. 15579/10650.

Il titolo è riferito solamente a beni D38, D39 e D40

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 08/04/2004), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18560 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a Messina ai nn. 15579/10650.

Il titolo è riferito solamente a beni D38, D39 e D40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 02/11/1994 fino al 12/02/2004), con atto stipulato il 02/11/1994 a firma di notaio Giuseppe Tamburello ai nn. 17941 di repertorio, trascritto il 16/11/1994 a Messina ai nn. 23198/27817, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a beni D28, D29 e D30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione del [nome] (1995 fino al 10/02/2004), registrato il 31/07/1995 a Mistretta ai nn. 294/156, trascritto il 09/04/1996 a Messina ai nn. 8757/7147, in forza di Dichiarazione di successione del [nome]

Il titolo è riferito solamente a beni D1, D2, D3, D4, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24, D25, D26, D27 e D41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione del [nome] (1996 fino al 10/02/2004), registrato il 31/07/1995 a Mistretta ai nn. 294/156, trascritto il 09/04/1996 a Messina ai nn. 8757/7147, in forza di Dichiarazione di successione del [nome]

Il titolo è riferito solamente a beni D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15 e D16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione del [nome] (1996 fino al 17/12/1997), registrato il 25/11/1996 a Mistretta ai nn. 456/157, trascritto il 23/10/1997 a Messina ai nn. 24457/21187, in forza di Dichiarazione di successione del [nome]

Il titolo è riferito solamente a beni D38, D29 e D40

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione de (1997 fino al 10/02/2004), registrato il 28/10/2003 a Mistretta ai nn. 285/164, trascritto il 21/12/2004 a Messina ai nn. 45080/30111, in forza di Dichiarazione di successione

Il titolo è riferito solamente a beni D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15 e D16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

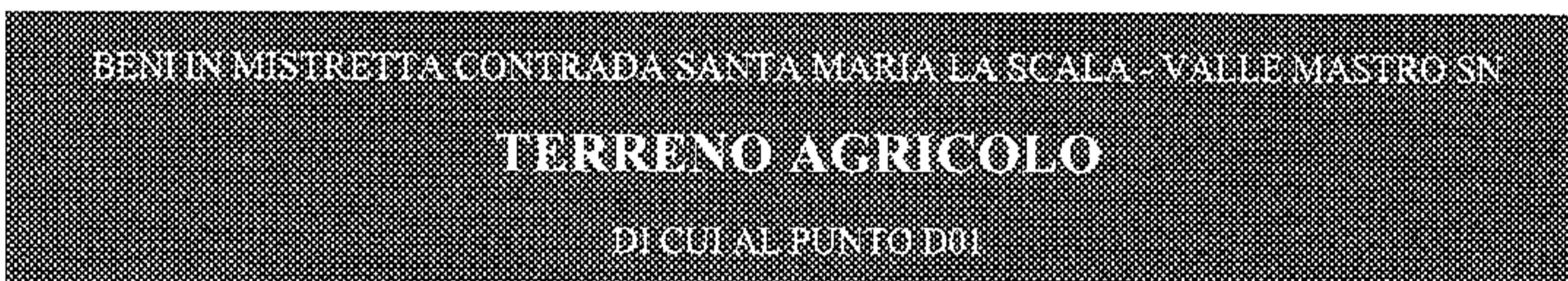
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 4080, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370356 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con strada vicinale Pietre Grosse; a sud ed est con mappali 26 mentre ad ovest con mappale 26 e Torrente Rossino
- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 570, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370356 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con strada vicinale Pietre Grosse; a sud ed est con mappali 26 mentre ad ovest con mappale 26 e Torrente Rossino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	4.650,00	x	100 %	=	4.650,00
Totale:	4.650,00				4.650,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 4650,00 mq) = € 2.325,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.325,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 11.810,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 5806, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370357 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 25 e strada vicinale Pietre Grosse; a sud con Torrente Santa Maria La Scala, ad ovest con Torrente Rossino mentre est con mappale 38 e strada vicinale Pietre Grosse

- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 6004, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370357 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 25 e strada vicinale Pietre Grosse; a sud con Torrente Santa Maria La Scala, ad ovest con Torrente Rossino mentre est con mappale 38 e strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	11.810,00	x	100 %	=	11.810,00
Totale:	11.810,00				11.810,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 11810,00 mq) = € 5.905,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.905,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.905,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

FABBRICATO RURALE

DI CUBI AL PUNTO DIE

Fabbricato rurale a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 27 (catasto terreni), superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976

Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 26

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è di 150,00 €/mq trattandosi di fabbricato rurale peraltro fatiscente.

VALORE STIMATO: € 150,00/mq x 46,00 mq = € 6.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.900,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D04

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **7.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 6021, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422074 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 37 e Torrente Santa Maria La Scala , a sud con mappale 55, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappale 52
- foglio 80 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1339, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422074 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 37 e Torrente Santa Maria La Scala , a sud con mappale 55, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappale 52

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Pascolo	7.360,00	x	100 %	= 7.360,00
Totale:	7.360,00			7.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 7360,00 mq) = € 3.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.680,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 3773, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370361 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 102 e 203; a sud con con mappale 154, ad est con mappale 205 mentre ad ovest con mappali 203 e 204

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	4.165,00	x	100 %	=	4.165,00
Totale:	4.165,00				4.165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 4165,00 mq) = € 2.082,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.082,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.082,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.082,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO D06

Fabbricato diruto a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 130 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0055896 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 206

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è di 150,00 €/mq trattandosi di fabbricato diruto.

VALORE STIMATO: € 150,00/mq x 52,00 mq = € 7.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.800,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 2.070,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 190 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1530, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 106; a sud con mappale 199 ad est con mappale 191 mentre ad ovest con mappale 131
- foglio 80 particella 190 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 540, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 106; a sud con mappale 199 ad est con mappale 191 mentre ad ovest con mappale 131

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	2.070,00	x	100 %	=	2.070,00
Totale:	2.070,00				2.070,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 2070,00 mq) = € 1.035,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.035,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.035,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.035,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D03

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 203 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 530, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415906 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 102, a sud ed est con mappale 129 ad ovest con mappale 128

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	530,00	x	100 %	=	530,00
Totale:	530,00				530,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 530,00 mq) = € 265,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	265,00
-----------------	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 265,00
---	-----------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 265,00
--	-----------

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D09

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **1.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo 3, superficie 1417, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370370 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 102; a sud con mappale 154, ad est con mappali 188 e 199 mentre ad ovest con mappale 205
- foglio 80 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 203, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370370 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 102; a sud con mappale 154, ad est con mappali 188 e 199 mentre ad ovest con mappale 205

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Pascolo	1.620,00	x	100 %	= 1.620,00
Totale:	1.620,00			1.620,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 1620,00 mq = € 810,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 810,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL FUNGO IDIO

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **7.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 6600, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417294 -Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 180, 183, 30, 182, a sud con mappale 39, ad est con mappali 35 e 36 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417294 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 180, 183, 30, 182, a sud con mappale 39, ad est con mappali 35 e 36 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	6.600,00	x	100 %	=	6.600,00
Seminativo	450,00	x	100 %	=	450,00
Totale:	7.050,00				7.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: $(€ 0,9 /mq \times 450,00 mq) + (€ 0,5 /mq \times 6600,00 mq) = € 3.705,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.705,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.705,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.705,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PENRO DEI

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **2.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 175 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Irriguo U, superficie 2242, reddito agrario 11,58 €, reddito dominicale 23,16 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415898 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 24 e 207,; a sud con mappale 178 ad est con mappale 176 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 175 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 3, superficie 148, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415898 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 24 e 207,; a sud con mappale 178 ad est con mappale 176 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo	2.242,00	x	100 %	=	2.242,00
Pascolo	148,00	x	100 %	=	148,00
Totale:	2.390,00				2.390,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,9 /mq x 2242,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 148,00 mq) = € 2.092,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.092,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.092,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.092,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 176 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 208; a sud con mappale 29, ad est con mappale 177 e mentre ad ovest con mappale 175
- foglio 80 particella 176 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 4, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417368 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 208; a sud con mappale 29, ad est con mappale 177 e mentre ad ovest con mappale 175

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Pascolo	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	1.160,00				1.160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato

e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 1160,00 mq = € 580,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 580,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **2.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 1597, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370366 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 28 e 209, a sud con mappale 179 ad est con mappale 184 mentre ad ovest con mappale 176
- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 573, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370366 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 28 e 209, a sud con mappale 179 ad est con mappale 184 mentre ad ovest con mappale 176

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	2.170,00	x	100 %	=	2.170,00
Totale:	2.170,00				2.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 2170,00 mq = € 1.085,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.085,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.085,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.085,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D14

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo U, superficie 310, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415902 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappale 181 a sud ed ovest con mappali 31 mentre ad est con mappali 30 e 31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Seminativo	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq .

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,9 /mq x 310,00 mq = € 279,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 280,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO DI 5

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 13.500,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo Irriguo U, superficie 6601, reddito agrario 34,09 €, reddito dominicale 68,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58
- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 859, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58
- foglio 80 particella 60 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe Pascolo 3, superficie 6040, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415884 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 55 e 58; a sud con Torrente Valle Mastro, ad est con strada vicinale Pietre Grosse mentre ad ovest con mappali 52 e 58

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo	6.601,00	x	100 %	=	6.601,00
Pascolo	6.899,00	x	100 %	=	6.899,00
Totale:	13.500,00				13.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,9 /mq x 6601,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 6899,00 mq) = € 9.390,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.390,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DE CUI AL PUNTO D16

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 7.370,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 5859, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370358 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 56; a sud con mappale 60, ad est con mappali 55 e 60 mentre ad ovest con mappali 52
- foglio 80 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1511, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. ME0370358 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 56; a sud con mappale 60, ad est con mappali 55 e 60 mentre ad ovest con mappali 52

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	7.370,00	x	100 %	=	7.370,00
Totale:	7.370,00				7.370,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 7370,00 mq = € 3.685,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.685,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.685,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.685,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 640, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415894 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 122 mentre ad ovest con mappale 116

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	640,00	x	100 %	=	640,00
Totale:	640,00				640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 640,00 mq = € 320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 320,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 1.020,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 3, superficie 1020, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417338 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 90, sud ed ovest con mappale 122 mentre ad est con mappale 123

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
Totale:	1.020,00				1.020,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 1020,00 mq = € 510,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 510,00**



Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0055005 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con mappale 120

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area fabbricato demolito	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 480,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 109 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 682, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. ME0296960 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 78; a sud ed est con Torrente Valle Mastro mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 109 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 protocollo n. ME0296960 - trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 78; a sud ed est con Torrente Valle Mastro mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	690,00	x	100 %	=	690,00
Totale:	690,00				690,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 690,00 mq) = € 345,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 345,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 345,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 345,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 11.600,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 110 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 11000, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417330 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Valle Mastro, a sud con mappale 135; ad est con Torrente Valle Mastro e mappali 112 e 114 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 110 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 600, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417330 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Valle Mastro, a sud con mappale 135; ad est con Torrente Valle Mastro e mappali 112 e 114 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	11.600,00	x	100 %	=	11.600,00
Totale:	11.600,00				11.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 11600,00 mq) = € 5.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.800,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **1.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1940, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417331 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 78 a sud ed ovest con Torrente Valle Mastro mentre ad est con mappale 113

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	1.940,00	x	100 %	=	1.940,00
Totale:	1.940,00				1.940,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità culturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: € 0,5 /mq x 1940,00 mq = € 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 970,00**



Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 112 (catasto terreni), qualità/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 48, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 pro. n. ME0055002 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con mappale 110

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area fabbricato demolito	48,00	x	100 %	=	48,00

Totale: 48,00 48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 960,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CULAL PUNTO D24

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 1.790,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1790, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415889 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 104 a sud con strada vicinale Valle Mastro, ad est con mappale 108 mentre ad ovest con strada vicinale Valle Mastro e mappale 100

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	1.790,00	x	100 %	=	1.790,00
Totale:	1.790,00				1.790,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 1790,00 mq) = € 895,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 895,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 895,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 895,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 7.360,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 7360, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417326 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con strada vicinale Valle Mastro, a sud con mappali 188, 189, 131, 190 e 191, ed est con mappali 132 e 133, mentre ad ovest con mappali 102 e 103

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	7.360,00	x	100 %	=	7.360,00
Totale:	7.360,00				7.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 7360,00 mq) = € 3.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.680,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

AREA FABBRICATO DEMOLITO

DI CUI AL PUNTO B26

Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 46, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054999 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 86

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area fabbricato demolito	46,00	x	100 %	=	46,00

Totale: 46,00 46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 920,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL RUNTO D27

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **14.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 13009, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417324 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 84 e 85 a sud con mappale 113, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 71, 78 e 111
- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 1001, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417324 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 84 e 85 a sud con mappale 113, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 71, 78 e 111

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Pascolo	14.010,00	x	100 %	=	14.010,00

Totale:	14.010,00	14.010,00
----------------	------------------	------------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 14010,00 mq) = € 7.005,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.005,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.005,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 940,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 79 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 940, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 prot. n. ME0415888 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 40 e 43, a sud ed ovest con Torrente Santa Maria La Scala mentre ad est con strada comunale La Scala Spadaro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	940,00	x	100 %	=	940,00
Totale:	940,00				940,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 940,00 mq) = € 470,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 470,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D29

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **12.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo 3, superficie 7245, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417321 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Santa Maria La Scala, a sud con mappali 81 e 84, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 41, 64, 65 e 68
- foglio 80 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 5175, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417321 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con Torrente Santa Maria La Scala, a sud con mappali 81 e 84, ad est con strada comunale La Scala Spadaro mentre ad ovest con mappali 41, 64, 65 e 68.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	12.420,00	x	100 %	=	12.420,00
Totale:	12.420,00				12.420,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 12420,00 mq) = € 6.210,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.210,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.210,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

AREA FABBRICATO DEMOLITO

DI CUI AL PUNTO D30

Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), qualità/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 58, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da variazione d'ufficio del 23/05/2017

prot. n. ME0054997 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappale 80

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area fabbricato demolito	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.160,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D51

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 3.620,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 2720, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422078 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 61 e 64 e Torrente Santa Maria La Scala; a sud con mappali 66, 67 e 68, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 900, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422078 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 61 e 64 e Torrente Santa Maria La Scala; a sud con mappali 66, 67 e 68, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	3.620,00	x	100 %	=	3.620,00
Totale:	3.620,00				3.620,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 3620,00 mq) = € 1.810,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.810,00**

BENEFIN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DECIMI AL PUNTO D32

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 2.980,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 2500, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417312 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 67 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 480, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417312 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 67 mentre ad ovest con strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
Seminativo	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	2.980,00				2.980,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: $(€ 0,9 /mq \times 480,00 mq) + (€ 0,5 /mq \times 2500,00 mq) = € 1.682,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.682,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.682,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 1.682,00



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 600, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417313 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 68 mentre ad ovest con mappale 66
- foglio 80 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 5, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417313 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 68 mentre ad ovest con mappale 66

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 680,00 mq) = € 340,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 340,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417313- Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 65; a sud con mappale 70, ad est con mappale 80 mentre ad ovest con mappale 67

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa

opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità culturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 310,00 mq) = € 155,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	155,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO D35

Fabbricato Diruto a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto, superficie 28, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 protocollo n. ME0055889 - Bonifica ex Fr attività
Coerenze: a nord, est ed ovest con mappali 70 mentre a sud con mappale 71

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Fabbricato diruto	28,00	x	100 %	= 28,00
Totale:	28,00			28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è di 150,00 €/mq trattandosi di fabbricato diruto.

VALORE STIMATO: € 150,00/mq x 28,00 mq = € 4.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**



terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **4.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 3, superficie 4000, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417314 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 66; a sud con mappali 69 e 71 , ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 69 e strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 590, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417314 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 66; a sud con mappali 69 e 71 , ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 69 e strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Seminativo	590,00	x	100 %	=	590,00
Totale:	4.590,00				4.590,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di: 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,9 /mq x 590,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 4000,00 mq) = € 2.531,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.531,00**

RIBOLOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.531,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.531,00**

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B37

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **3.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo 3, superficie 2694, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422079 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 69 e 70; a sud con mappali 73, 74 e 78, ad est con mappali 84 e 86 mentre ad ovest con mappali 73 e 78 e strada vicinale Pietre Grosse
- foglio 80 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato 2, superficie 416, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 prot. n. ME0422079 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 69 e 70; a sud con mappali 73, 74 e 78, ad est con mappali 84 e 86 mentre ad ovest con mappali 73 e 78 e strada vicinale Pietre Grosse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	3.110,00	x	100 %	=	3.110,00
Totale:	3.110,00				3.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 3110,00 mq) = € 1.555,00

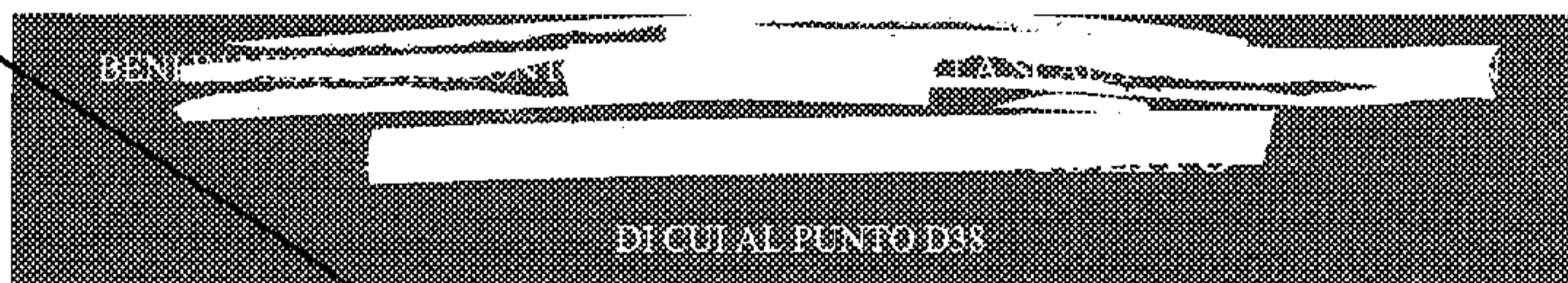
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.555,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.555,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.555,00**



Area fabbricato demolito a N sn, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- fc cella 33... abbricato Demolito, superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054992 - Bonifica ex fr attività Coerenze: confina da entrambi i lati con il mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	1.730,00	x	100 %	=	1.730,00
Totale:	1.730,00				1.730,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 1730,00 mq) = € 865,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

~~11.320,00~~

€ 865,00

€ 432,50

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D41

terreno agricolo a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di **11.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 122 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo 3, superficie 11019, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. ME0417339 - Trasmissione dati

AGEA

Coerenze: a nord con mappali 89 e 120; a sud con mappali 148 e 192, ad est con mappali 120 e 123 mentre ad ovest con mappali 116, 119 e 146

- foglio 80 particella 122 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 301, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0417339 - Trasmissione dati AGEA

Coerenze: a nord con mappali 89 e 120; a sud con mappali 148 e 192, ad est con mappali 120 e 123 mentre ad ovest con mappali 116, 119 e 146

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	11.320,00	x	100 %	=	11.320,00
Totale:	11.320,00				11.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Mistretta (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 11320,00 mq) = € 5.660,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.660,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.660,00

BENI IN MISTRETTA CONTRADA SANTA MARIA LA SCALA - VALLE MASTRO SN

AREA FABBRICATO DEMOLITO

DI CUI AL PUNTO D42

Area fabbricato demolito a MISTRETTA Contrada Santa Maria La Scala - Valle Mastro sn, della superficie commerciale di 47,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Area Fabbricato Demolito, superficie 47, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 23/05/2017 prot. n. ME0054994 - Bonifica ex fr attività
Coerenze: a nord, sud ed ovest con mappale 78 mentre ad est con mappali 76 e 78

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area fabbricato demolito	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di procedere alla valutazione, si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio distima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si

reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%.

Per quanto riguarda il valore attribuito ai terreni, si è effettuata una media tra quelli desumibili dall'elenco dei valori agricoli medi della Regione Agraria n.1 denominata "Montagne interne Nebrodi nord-occidentali" provincia di Messina ed i valori ottenuti mediante rilevazione diretta presso le agenzie immobiliari ed i professionisti operanti sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mistretta (Me), agenzie: Mistretta (Me)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D01	terreno agricolo	4.650,00	0,00	2.325,00	2.325,00
D02	terreno agricolo	11.810,00	0,00	5.905,00	5.905,00
D03	Fabbricato rurale	46,00	0,00	6.900,00	6.900,00
D04	terreno agricolo	7.360,00	0,00	3.680,00	3.680,00
D05	terreno agricolo	4.165,00	0,00	2.082,00	2.082,00
D06	Fabbricato diruto	52,00	0,00	7.800,00	7.800,00
	terreno				

Espropriazioni immobiliari N. 43/2016
promossa da: Euroasfalti SrL

D07	agricolo	2.070,00	0,00	1.035,00	1.035,00
D08	terreno agricolo	530,00	0,00	265,00	265,00
D09	terreno agricolo	1.620,00	0,00	810,00	810,00
D10	terreno agricolo	7.050,00	0,00	3.705,00	3.705,00
D11	terreno agricolo	2.390,00	0,00	2.092,00	2.092,00
D12	terreno agricolo	1.160,00	0,00	580,00	580,00
D13	terreno agricolo	2.170,00	0,00	1.085,00	1.085,00
D14	terreno agricolo	310,00	0,00	280,00	280,00
D15	terreno agricolo	13.500,00	0,00	9.390,00	9.390,00
D16	terreno agricolo	7.370,00	0,00	3.685,00	3.685,00
D17	terreno agricolo	640,00	0,00	320,00	320,00
D18	terreno agricolo	1.020,00	0,00	510,00	510,00
D19	Area fabbricato demolito	24,00	0,00	480,00	480,00
D20	terreno agricolo	690,00	0,00	345,00	345,00
D21	terreno agricolo	11.600,00	0,00	5.800,00	5.800,00
D22	terreno agricolo	1.940,00	0,00	970,00	970,00
D23	Area fabbricato demolito	48,00	0,00	960,00	960,00
D24	terreno agricolo	1.790,00	0,00	895,00	895,00
D25	terreno agricolo	7.360,00	0,00	3.680,00	3.680,00

Espropriazioni immobiliari N. 43/2016
promossa da: Euroasfalti SrL

D26	Area fabbricato demolito	46,00	0,00	920,00	920,00
D27	terreno agricolo	14.010,00	0,00	7.005,00	7.005,00
D28	terreno agricolo	940,00	0,00	470,00	470,00
D29	terreno agricolo	12.420,00	0,00	6.210,00	6.210,00
D30	Area fabbricato demolito	58,00	0,00	1.160,00	1.160,00
D31	terreno agricolo	3.620,00	0,00	1.810,00	1.810,00
D32	terreno agricolo	2.980,00	0,00	1.682,00	1.682,00
D33	terreno agricolo	680,00	0,00	340,00	340,00
D34	terreno agricolo	310,00	0,00	155,00	155,00
D35	Fabbricato Diruto	28,00	0,00	4.200,00	4.200,00
D36	terreno agricolo	4.590,00	0,00	2.531,00	2.531,00
D37	terreno agricolo	3.110,00	0,00	1.555,00	1.555,00
D38	Area fabbricato demolito	46,00	0,00	920,00	460,00
D39	terreno agricolo	10.360,00	0,00	5.180,00	2.590,00
D40	terreno agricolo	1.730,00	0,00	865,00	432,50
D41	terreno agricolo	11.320,00	0,00	5.660,00	5.660,00
D42	Area fabbricato demolito	47,00	0,00	940,00	940,00
				107.182,00 €	103.699,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.699,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
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:	€. 15.554,93
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 144,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00

TRIBUNALE DI PATTIN TRIBUNALE DI MISTRETTA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 43/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

010 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 200, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268353 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 72 a sud ed est con mappali 74 e 99 mentre ad ovest con mappale 99

012 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **11.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 11000, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 14,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435708 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 73 e 101; a sud con mappale 84, ad est con mappali 131 e 143 mentre ad ovest con mappali 100, 74 e 130
- foglio 18 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto 2, superficie 850, reddito agrario 3,73 €, reddito dominicale 7,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435708 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 73 e 101; a sud con mappale 84, ad est con mappali 131 e 143 mentre ad ovest con mappali 100, 74 e 130

013 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 580, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430129 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 125 e 128 a sud, est ed ovest con mappale 40

014 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **70.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 70090, reddito agrario 10,86 €, reddito dominicale 36,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 prot. n. ME0299875 in atti dal 14/12/2017 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 23, 128, 39, 125 e 27 a sud con mappali 65, 101, 73, 41, 42 e strada, ed est con mappali 27, 158, 43 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con torrente Santo Stefano

208 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **2.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 2090, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430131 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: confina su entrambi i lati con il mappale 40

209 Fabbricato diruto a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verifica straordinaria del 20/05/1992
Coerenze: nord mappale 41 mentre a su, est ed ovest con mappale 40

210 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 300, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430133 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, est ed ovest con mappale 40 a sud con mappali 68, 70 e 101

211 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **8.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 1777, reddito agrario 7,80 €, reddito dominicale 15,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268350 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 40; a sud con mappali 131 e 132, ad est con mappale 75 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con mappali 101
- foglio 18 particella 73 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 7093, reddito agrario 3,66 €, reddito dominicale 9,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268350 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 40; a sud con mappali 131 e 132, ad est con mappale 75 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con mappali 101


212 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **2.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo 2, superficie 2000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435689 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 132 mentre ad ovest con mappali 99 e 100
- foglio 18 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 360, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435689 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 132 mentre ad ovest con mappali 99 e 100


213 terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della

superficie commerciale di **8.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 8340, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 10,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0443819 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord e sud con strada, ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 82

 **terreno agricolo** a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **7.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 7430, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 9,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430152 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord e sud con strada, ad est con mappale 133 mentre ad ovest con mappale 83

 **terreno agricolo** a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **2.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 99 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 475, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268352 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 65, 72 e 100; a sud ed est con mappale 74 mentre ad ovest con mappale 130
- foglio 18 particella 99 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 1585, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268352 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 65, 72 e 100; a sud ed est con mappale 74 mentre ad ovest con mappale 130

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114.215,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.789,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.500,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: Nessuna.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2016 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 80/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Messina ai nn. 12858/9824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del Tribunale di Patti

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 04/06/2001), con atto stipulato il 04/06/2001 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 16449 di repertorio, trascritto il 25/06/2001 a Messina ai nn. 16249/13516, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni E3, E4, E5, E6 e E7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 19/09/2003), con atto stipulato il 19/09/2003 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18130 di repertorio, trascritto il 24/09/2003 a Messina ai nn. 26227/21029, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a beni E10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 19/09/2003), con atto stipulato il 19/09/2003 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18130 di repertorio, trascritto il 24/09/2003 a Messina ai nn. 26227/21029, in forza di Atto di vendita.

Il titolo è riferito solamente a beni E1, E2, E9, E11, E12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 10/02/2004), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di notaio Filippo Porracciolo ai nn. 18437 di repertorio, trascritto il 27/02/2004 a Messina ai nn. 7302/5335, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a bene E8

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 200, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268353 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 72 a sud ed est con mappali 74 e 99 mentre ad ovest con mappale 99

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 200,00 mq) = € 240,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 240,00

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B02

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **11.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 11000, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 14,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435708 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 73 e 101; a sud con mappale 84, ad est con mappali 131 e 143 mentre ad ovest con mappali 100, 74 e 130
- foglio 18 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto 2, superficie 850, reddito agrario 3,73 €, reddito dominicale 7,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435708 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 73 e 101; a sud con mappale 84, ad est con mappali 131 e 143 mentre ad ovest con mappali 100, 74 e 130

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	11.000,00	x	100 %	=	11.000,00
Uliveto	850,00	x	100 %	=	850,00
Totale:	11.850,00				11.850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 850,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 11000,00 mq) = € 6.520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.520,00**



terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 580, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430129 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 125 e 128 a sud, est ed ovest con mappale 40

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	580,00	x	100 %	=	580,00
Totale:	580,00				580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del

terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 580,00 mq) = € 11.950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 290,00**



terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **70.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo 2, superficie 70090, reddito agrario 10,86 €, reddito dominicale 36,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2017 prot. n. ME0299875 in atti dal 14/12/2017 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 23, 128, 39, 125 e 27 a sud con mappali 65, 101, 73, 41, 42 e strada, ed est con mappali 27, 158, 43 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con torrente Santo Stefano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	70.090,00	x	100 %	=	70.090,00
Totale:	70.090,00				70.090,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 70090,00 mq) = € 35.045,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.045,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.045,00**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E85

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **2.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 41 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arborato 1, superficie 2090, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430131 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: confina su entrambi i lati con il mappale 40

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	2.090,00	x	100 %	=	2.090,00
Totale:	2.090,00				2.090,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 2090,00 mq) = € 1.045,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.045,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.045,00**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO E36

Fabbricato diruto a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe Fabbricato Diruto, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verifica straordinaria del 20/05/1992
Coerenze: nord mappale 41 mentre a su, est ed ovest con mappale 40

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato diruto	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è di 150,00 €/mq trattandosi di fabbricato diruto.

VALORE STIMATO: € 150,00/mq x 55,00 mq = € 8.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.250,00**



terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 300, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430133 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, est ed ovest con mappale 40 a sud con mappali 68, 70 e 101

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 300,00 mq) = € 150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150,00

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E68

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **8.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 2, superficie 1777, reddito agrario 7,80 €, reddito dominicale 15,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268350 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 40; a sud con mappali 131 e 132, ad est con mappale 75 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con mappali 101
- foglio 18 particella 73 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato 1, superficie 7093, reddito agrario 3,66 €, reddito dominicale 9,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268350 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappale 40; a sud con mappali 131 e 132, ad est con mappale 75 e strada comunale Raci Arale mentre ad ovest con mappali 101

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	7.093,00	x	100 %	=	7.093,00
Uliveto	1.777,00	x	100 %	=	1.777,00
Totale:	8.870,00				8.870,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di uliveto, è di 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 1777,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 7093,00 mq) = € 5.678,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.678,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.678,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.678,00**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E99

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **2.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo 2, superficie 2000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435689 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 132 mentre ad ovest con mappali 99 e 100
- foglio 18 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo Arborato 2,

superficie 360, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 prot. n. ME0435689 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord, sud ed est con mappale 132 mentre ad ovest con mappali 99 e 100

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	2.000,00	x	100 %	=	2.000,00
Seminativo	360,00	x	100 %	=	360,00
Totale:	2.360,00				2.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di seminativo, è di 9000,00 €/ha pari a 0,9 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: $(€ 0,9 /mq \times 360,00 mq) + (€ 0,5 /mq \times 2000,00 mq) = € 1.324,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.324,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.324,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.324,00**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MILINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

BYGUEAL PENTONEMO

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **8.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 8340, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 10,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0443819 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord e sud con strada, ad est con mappale 84 mentre ad ovest con mappale 82

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	8.340,00	x	100 %	=	8.340,00
Totale:	8.340,00				8.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 8340,00 mq) = € 4.170,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.170,00**

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA MULINELLO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E/H

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di **7.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 7430, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 9,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 16/12/2011 prot. n. ME0430152 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord e sud con strada, ad est con mappale 133 mentre ad ovest con mappale 83

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo	7.430,00	x	100 %	=	7.430,00
Totale:	7.430,00				7.430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 0,5 /mq x 7430,00 mq) = € 3.715,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.715,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.715,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.715,00



terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Contrada Mulinello sn, della superficie commerciale di 2.050,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 99 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 475, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268352 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 65, 72 e 100; a sud ed est con mappale 74 mentre ad ovest con mappale 130
- foglio 18 particella 99 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato 1, superficie 1585, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/05/2013 prot. n. ME0268352 - Trasmissione dati AGEA
Coerenze: a nord con mappali 65, 72 e 100; a sud ed est con mappale 74 mentre ad ovest con mappale 130

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Pascolo	1.575,00	x	100 %	= 1.575,00
Uliveto	475,00	x	100 %	= 475,00
Totale:	2.050,00			2.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini di mercato sul valore dei fondi rustici del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) e in relazione all'elenco dei valori agricoli medi per la regione agraria e il tipo di coltura specifico, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico per comparazione. Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, ottenuto come valore medio di quelli sopra considerati, per la

qualità colturale di uliveto, è di 12000,00 €/ha pari a 1,2 €/mq e per la qualità colturale di pascolo è di 5000 €/ha pari a 0,5 €/mq.

Per cui si ha:

VALORE STIMATO: (€ 1,2 /mq x 475,00 mq) + (€ 0,5 /mq x 1585,00 mq) = € 1.362,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.362,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.362,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.362,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di procedere alla valutazione, si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio distima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mistretta (Me), agenzie: Mistretta (Me)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E01	terreno agricolo	200,00	0,00	240,00	240,00
E02	terreno agricolo	11.850,00	0,00	6.520,00	6.520,00
E03	terreno agricolo	580,00	0,00	290,00	290,00
E04	terreno agricolo	70.090,00	0,00	35.045,00	35.045,00

E05	terreno agricolo	2.090,00	0,00	1.045,00	1.045,00
E06	Fabbricato diruto	55,00	0,00	8.250,00	8.250,00
E07	terreno agricolo	300,00	0,00	150,00	150,00
E08	terreno agricolo	8.870,00	0,00	5.678,00	5.678,00
E09	terreno agricolo	2.360,00	0,00	1.324,00	1.324,00
E10	terreno agricolo	8.340,00	0,00	4.170,00	4.170,00
E11	terreno agricolo	7.430,00	0,00	3.715,00	3.715,00
E12	terreno agricolo	2.050,00	0,00	1.362,00	1.362,00
				67.789,00 €	67.789,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.789,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 10.168,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 120,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.500,00**

data 18/07/2018

il tecnico incaricato
Ing. GIUSEPPE SCARDINO

