

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**FALLIMENTARE**

**Fallimento**  
**N. Gen. Rep. 000003/2013**

Giudice Delegato Dr. Concetta Alacqua  
Curatore avv. Andrea Pirri

**ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO**  
**LOTTO 7 – LOTTO 8**

*Tecnico incaricato: Ing. ANGELO MODICA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1374*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. MDC'NGL57S27F158P - P.Iva 01611410836*

*con studio in Sant'agata Di Militello (Messina) VIA VITTORIO BOTTEGO 3*  
*telefono: 0941723068*  
*cellulare: 3388554928*  
*fax: 0941723068*  
*email: MODICAN@TISCALI.IT*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Montagnareale (Messina)**  
**Lotto 008**  
**Quota indivisa 4/18 di terreno agricolo con rudere**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 4/18 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) frazione Santa Nicoletta o Pietra Bianca .  
 Superficie complessiva di circa mq **9807**.

Identificato in Catasto Terreni:

- Intestazione:  
 [REDACTED] propr. 1/18  
 [REDACTED] propr. 4/18  
 [REDACTED] **propr. 4/18**  
 [REDACTED] propr. 9/18

- foglio 22 mappale 208 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0,7860, -  
 reddito agrario: € 22,33, - reddito domenicale: € 48,71.  
 - foglio 22 mappale 220 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale ha 0,1430, -  
 reddito agrario: € 12,92, - reddito domenicale: € 32,86.  
 - foglio 22 mappale 221 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ha 0,0025, -  
 reddito agrario: € 0,08, - reddito domenicale: € 0,17.  
 - foglio 22 mappale 279 qualità area fabbr. d.m., superficie catastale ha 0,0012.  
 - foglio 22 mappale 280 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0,0480, -  
 reddito agrario: € 1,36, - reddito domenicale: € 2,97.

Coerenze: nell'insieme: con stradella vicinale, con terreni di terzi, salvo altri

- A.1. Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione:

- [REDACTED] propr. 1/18  
 [REDACTED] propr. 4/18  
 [REDACTED] **propr. 4/18**  
 [REDACTED] propr. 4/18

foglio 22 mappale 596 categoria unità collabente,  
 superficie mq 74.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Quota indivisa di 4/18 di terreno agricolo ubicato in zona periferica su pendio collinare, esteso, nell'intero, circa ettari 0,9807 con fabbricato collabente di superficie catastalmente pari a mq 74, incolto, servito da stradella vicinale

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (6), superstrada (4), ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai comproprietari

**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:

Giudice Dr. Concetta Alacqua  
 Curatore/Custode: avv. Andrea Pirri  
 Perito: Ing. ANGELO MODICA



Donazione accettata a firma di notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]  
 trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted] con atto iscritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) a firma di notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted] con atto iscritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a firma di Tribunale [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

Pignoramento a firma di Tribunale [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale Patti in data [redacted] ai nn. [redacted]

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale Patti in data [redacted] ai nn. [redacted]

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

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

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 proprietario dal [redacted] ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] con atto registrato a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] vol. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] ( [redacted] ) propr. 1/18 - [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 1/18 - [redacted] 3/18 - [redacted] ( [redacted] ) 12/18 proprietario dal [redacted] al [redacted] in forza di denuncia di successione di [redacted] con atto registrato a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] vol. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

[redacted] propr. 1/6 - [redacted] propr. 1/6 - [redacted] ( [redacted] ) propr. 4/6 proprietario dal [redacted] al [redacted] in forza di denuncia di successione con atto registrato a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] - vol. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted]

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Concetta Alacqua  
 Curatore/Custode: avv. Andrea Pirri  
 Perito: Ing. ANGELO MODICA



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

Piena proprietà per la quota di 4/18 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) frazione Santa Nicoletta o Pietra Bianca .

Superficie complessiva di circa mq 9807.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 foglio 22 mappale 208 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0,7860, - reddito agrario: € 22,33, - reddito dominicale: € 48,71.
- terreni: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 foglio 22 mappale 220 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale ha 0,1430, - reddito agrario: € 12,92, - reddito dominicale: € 32,86.
- terreni: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 foglio 22 mappale 221 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ha 0,0025, - reddito agrario: € 0,08, - reddito dominicale: € 0,17.
- terreni: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 foglio 22 mappale 279 qualità area fabbr. d.m., superficie catastale ha 0,0012.
- terreni: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 9/18 foglio 22 mappale 280 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0,0480, - reddito agrario: € 1,36, - reddito dominicale: € 2,97.

Coerenze: nell'insieme: con stradella vicinale, con terreni di terzi, salvo altri

Il terreno ha una forma regolare, una orografia disagiata

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona agricola E con la sola particella 220 in fascia di rispetto stradale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	9.807,00	1,00	9.807,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>9.807,00</b>		<b>9.807,00</b>

**Accessori:**

A.I. :

fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 - [redacted] propr. 4/18 foglio 22 mappale 596 categoria unità collabente, superficie mq 74.

Giudice Dr. Concetta Alacqua  
Curatore/Custode: avv. Andrea Pirri  
Perito: Ing. ANGELO MODICA



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

- Criterio comparativo basando l'analisi su un campione di riferimento costituito da prezzi di avvenute compravendite di immobili paragonabili a quello in esame per natura, ubicazione, destinazione urbanistica, condizioni, ecc.
- Borsino immobiliare
- Direttiva n. 214/2017/UE
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno agricolo**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	<b>€ 24.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 3.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 27.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 6.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	9.807,00	€ 2.50	€ 24.517,50
- Valore corpo:			<b>€ 24.517,50</b>
- Valore accessori:			<b>€ 3.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 27.517,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 6.115,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso	9807	€ 27.258,75	€ 6.057,50

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€ 908,63**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 5.148,88**

Relazione lotto 008 creata in data 27/12/2019  
Codice documento: F101-13-000003-008

il perito  
Ing. ANGELO MODICA

Giudice Dr. Concetta Alacqua  
Curatore/Custode: avv. Andrea Pirri  
Perito: Ing. ANGELO MODICA

