

**Beni in Castelmola (Messina)**  
**Lotto 008**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con annessi un fabbricato rurale a due elev. f.t., un deposito, un rudere di casotto motore irriguo, una vasca irrigua, dei ruderi di box cavalli e un campo di equitazione in terra battuta, sito in Castelmola (Messina) alla c/da Mareprovvido.

Superficie complessiva di circa mq 31.769,00.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 150 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 5380, - reddito agrario: 29.17, - reddito domenicale: 34.73.  
Coerenze: A Nord con terreno altra ditta p.lla 147, ad Est con p.lla 151 stesso lotto, a Sud con p.lla 156 stesso lotto e terreno altra ditta p.lla 154 infine ad Ovest con fondo altra ditta ricadente nel comune di Taormina
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 151 qualità Agrumeto, classe 1, superficie catastale 6770, - reddito agrario: 104.89, - reddito domenicale: 251.74.  
Coerenze: A Nord con terreno altre ditte p.lle 148 e 149, ad Est con strada corrente lungo il greto del torrente Santa Venera alla sponda destra, a Sud con p.lla 159 stesso lotto infine ad Ovest con p.lla 150 stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 424 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 550, - reddito agrario: 2.98, - reddito domenicale: 3.55.  
Coerenze: A Nord con p.lla 150 stesso lotto, ad Est con p.lla 427 stesso lotto, a Sud con p.lle 425 e 426 stesso lotto ed infine ad Ovest con terreno altra ditta ricadente nel comune di Taormina.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 425 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 8.13, - reddito domenicale: 9.68.  
Coerenze: A Nord con p.lla 424 stesso lotto, ad Est e Sud con p.lla 154 altra ditta ed infine ad Ovest con terreno altra ditta ricadente nel comune di Taormina.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 426 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0.27, - reddito domenicale: 0.32.  
Coerenze: A Nord con p.lla 424 stesso lotto, ad Est e Sud con la p.lla 156 stesso lotto ed infine ad Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 156 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1880, - reddito agrario: 10.19, - reddito domenicale: 12.14.  
Coerenze: A Nord ed Est con p.lle 427 e 159 stesso lotto ed infine a Sud ed Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 157 qualità F.R., superficie catastale 220, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.  
Coerenze: Per tutti i lati all'interno del terreno stesso lotto p.lla 159.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 159 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 12610, - reddito agrario: 195,38, - reddito domenicale: 468,90.  
Coerenze: A Nord con p.lla 429 stesso lotto, ad Est con strada su greto del torrente Santa Venera sponda destra, a Sud con fondi altre ditte ricadenti in comune di Taormina ed infine ad Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta e terreno p.lla 156 dello stesso lotto.

- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 427 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 310, - reddito agrario: 1,68, - reddito domenicale: 2,00.  
Coerenze: A Nord con p.lla 428 stesso lotto, ad Est con p.lla 429 stesso lotto a Sud con p.lla 156 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 424 stesso lotto.
  - terreni: intestata a [redacted] livellario, foglio 15 mappale 428 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 240, - reddito agrario: 1.30, - reddito domenicale: 1,55.  
Coerenze: A Nord ed Ovest con p.lla 150 stesso lotto, ad Est con p.lla 430 stesso lotto, ed infine a Sud con p.lla 427 stesso lotto.
  - terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 429 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 680, - reddito agrario: 10,54, - reddito domenicale: 25,29.  
Coerenze: A Nord con p.lla 430 stesso lotto, ad Est con strada ricadente sul greto del torrente Santa Venera sfonda destra, a Sud con p.lla 159 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 427 stesso lotto.
  - terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 430 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 1820, - reddito agrario: 28,20, - reddito domenicale: 67,68.  
Coerenze: A Nord con p.lla 151 stesso lotto, ad Est con strada ricadente sul greto del torrente Santa Venera sfonda destra, a Sud con p.lla 429 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 428 stesso lotto.
- A.1. **Fabbricato rurale:**  
A.2. **deposito:**  
A.3. **rudere di vano motore irriguo:**  
A.4. **vasca irrigua:**  
A.5. **ruderi di box per cavalli:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato  
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente), ().  
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Trappitello di Taormina.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (3), aeroporto (50), autostrada (10).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Risulta affittuaria [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo 15+15 per l'importo di € 750,00 per intero periodo di affitto, stipulato in data 20/09/2004 con scadenza in data 20/09/2019, registrato a Taormina in data [redacted].  
Il contratto di affitto sembra essere stato stipulato esclusivamente per l'accesso a contributi agricoli per agricompegno ma di fatto l'intero lotto è gestito e detenuto dall'esecutato.

## 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:

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da scrittura privata con firme autenticate del 16.09.1980 in Notaio [redacted] da Rometta e in data 18.10.1980 dal Notaio [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] atto trascritto a Messina in data [redacted].  
Riferito limitatamente a: p.lla 151

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: Solcato da acquedotto interrato proveniente dall'Alcantara che arriva a Messina.*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina n.629/91 a favore di **BANCO DI SICILIA** sede di Messina, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in data [redacted]

importo ipoteca: £. 177.783.932

importo capitale: £. 96.150.332

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania n.1456/91 a favore di **CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE** sede di Catania, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in data [redacted]

importo ipoteca: £. 190.000.000

importo capitale: £. 93.823.966

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina n.1690/91 a favore di **BANCA AGRICOLA ETNEA S.P.A.** corrente in Catania, contro [redacted], con atto iscritto a Messina in data [redacted]

importo ipoteca: £. 60.000.000

importo capitale: £. 43.917.679

Manca la p.lla 157..

Riferito limitatamente a: p.lle 150 e derivate (424, 425 e 426), 151 che comprende anche 153, 156 e derivate (427 e 428) ed infine 159 e derivate (429 e 430).

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da esecuzione dell'atto di mutuo ipotecario decentrato del [redacted] Not [redacted] favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. sede di Messina contro [redacted] con atto trascritto a Messina in data [redacted]

Riferito limitatamente a: p.lle 150 e derivate (424,425 e 426); 151 comprendente anche la 153 soppressa; p.lle 159 e derivate ( 429 e 430); p.lle 156 e derivate (427 e 428) con p.lla 157 solo pe 1/3.

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo n. 1690/91 del Tribunale di Messina in data 19.07.1991 a favore di Banca Agricola Etnea con sede in Catania contro [redacted] con atto trascritto a Messina in data [redacted]

[redacted] Manca la p.lla 157..

Riferito limitatamente a: p.lle 150 e derivate (424, 425 e 426), 151 che comprende anche 153, 156 e derivate (427 e 428) ed infine 159 e derivate (429 e 430).

Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo n. 629/91 emesso dal Presidente del Tribunale di Messina a favore di Banco di Sicilia S.p.A sede di Messina contro [redacted] con atto trascritto a Messina in data [redacted]

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato rurale censito in catasto in parziale difformità ed in minor consistenza con la p.lla 157 in effetti trattasi di un Fabbricato rurale di vecchia fattura, ristrutturato ed ampliato in parziale difformità alla c.e.n. 5/85.  
Per gli altri manufatti: il rudere di casotto motore irriguo risulta di vecchia fattura ante 1967 e quindi regolare, il deposito agricolo è abusivo ma sanabile, i ruderi di box cavalli (stalle) risultano abusivi ma anch'essi o sanabili o da demolire a scelta dell'acquirente, regolarizzabili mediante Condono Edilizio L.724/94 perchè epoca di abuso entro 31.12.1993, il campo di equitazione in terra battuta si ritiene regolare perchè compatibile con la destinazione agricola del bene.  
Per spese progettuali strutturali ed architettonici circa € 3.000,00  
Per sanatoria circa € 7.000,00  
Oneri totali circa € 10.000,00

4.3.2. **Conformità catastale:**  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: In catasto risulta censito in difformità ed in minor consistenza il F.R. p.lla 157, mentre non risultano censiti il deposito agricolo, il rudere del casotto motore e i ruderi dei box cavalli regolarizzabili mediante accatastamento.  
Accatastamento T.M. e planimetrie circa € 3.000,00  
Oneri totali circa € 3.000,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** € 0,00  
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:

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**  
Proprietario dal [redacted] diritto del concedente: [redacted] livellario.  
[redacted] oggi in forza di atto di permuta a firma di Nota [redacted]  
[redacted] data [redacted] registrato a Messina in data [redacted]  
al n.1371, trascritto a Messina in data [redacted]  
La particella 153 è stata soppressa in Catasto ed unita alla p.lla 151.  
Riferito limitatamente a: p.lle 150, 151 che comprende la p.lla 153 che è stata soppressa al catasto, 424, 425 e 426.  
[redacted] diritto del concedente: [redacted]  
proprietario dal [redacted] oggi in forza di atto di permuta a firma di Notar [redacted]  
[redacted] S.Teresa di Riva in data [redacted] registrato a Messina in data [redacted]  
ai nn. 137 trascritto a Messina in data [redacted]  
Riferito limitatamente a: p.lle 156, 157, 159, 427, 428, 429 e 430.

6.2 **Precedenti proprietari:**  
[redacted] to del concedente;  
[redacted] livellario per 1/3;  
[redacted] livellaria per 1/3;  
[redacted] livellaria per 1/3.  
proprietario dal 27/09/1966 al 18/09/1967 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] 115 vol  
[redacted] in data [redacted] registrata a Taormina in data [redacted]  
138 trascritta a Messina in data [redacted]  
Riferito limitatamente a: p.lle 150, 151 che comprende la 153 che è stata soppressa al catasto, 424, 425 e 426.

[redacted]  
[redacted] inventario per 1/3;  
[redacted] livellaria per 1/3;  
[redacted] livellaria per 1/3.  
[redacted] 27/09/1966 al 18/09/1967 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted]  
[redacted] in data 29/07/1967 registrata a Taormina in data [redacted]  
138 trascritta a Messina in data [redacted]  
Riferito limitatamente a: p.lle 156, 157, 159, 427, 428, 429 e 430.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia gratuita n. n.5/85** per lavori di ripristino di un fabbricato rurale e costruzione di una stalla e concimaia da adibirsi ad uso abitazione, magazzino e stalla. intestata a [redacted] rilasciata in data 24/04/1985 prot. 1351.  
La stalla e la concimaia non sono state mai realizzate.  
Riferito limitatamente a: La presente concessione edilizia si riferisce al fabbricato rurale censito in minor consistenza ed in difformità al Fg. 15 p.lla 157.

**Descrizione: terreno agricolo con annessi un fabbricato rurale a due elev. f.t., un deposito, un rudere di casotto motore irriguo, una vasca irrigua, dei ruderi di box cavalli e un campo di equitazione in terra battuta.** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con annessi un fabbricato rurale a due elev. f.t., un deposito, un rudere di casotto motore irriguo, una vasca irrigua, dei ruderi di box cavalli e un campo di equitazione in terra battuta sito in Castelmola (ME), c/da Mareprovvido.  
Superficie complessiva di circa mq 31.769,00.  
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 150 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 5380, - reddito agrario: 29.17, - reddito domenicale: 34.73.  
Coerenze: A Nord con terreno altra ditta p.lla 147, ad Est con p.lla 151 stesso lotto, a Sud con p.lla 156 stesso lotto e terreno altra ditta p.lla 154 infine ad Ovest con fondo altra ditta ricadente nel comune di Taormina.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 151 qualità Agrumeto, classe 1, superficie catastale 6770, - reddito agrario: 104.89, - reddito domenicale: 251.74.  
Coerenze: A Nord con terreno altre ditte p.lle 148 e 149, ad Est con strada corrente lungo il greto del torrente Santa Venera alla sponda destra, a Sud con p.lla 159 stesso lotto infine ad Ovest con p.lla 150 stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 424 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 550, - reddito agrario: 2.98, - reddito domenicale: 3.55.  
Coerenze: A Nord con p.lla 150 stesso lotto, ad Est con p.lla 427 stesso lotto. a Sud con p.lle 425 e 426 stesso lotto ed infine ad Ovest con terreno altra ditta ricadente nel comune di Taormina.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 425 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 8.13, - reddito domenicale: 9.68.  
Coerenze: A Nord con p.lla 424 stesso lotto, ad Est e Sud con p.lla 154 altra ditta ed infine ad Ovest con terreno altra ditta ricadente nel comune di Taormina.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted] livellario, foglio 15 mappale 426 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 50, - reddito agrario: 0.27, - reddito domenicale: 0.32.  
Coerenze: A Nord con p.lla 424 stesso lotto, ad Est e Sud con la p.lla 156 stesso lotto ed infine ad Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta.

- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 130 qualità [redacted] 2, superficie catastale 1880, -  
reddito agrario: 10,19, - reddito domenicale: 12,14.  
Coerenze: A Nord ed Est con p.lle 427 e 159 stesso lotto ed infine a Sud ed Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 137 qualità [redacted], superficie catastale 220, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.  
Coerenze: Per tutti i lati all'interno del terreno stesso lotto p.lla 159.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 159 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 12610, - reddito agrario: 195,38, - reddito domenicale: 468,90.  
Coerenze: A Nord con p.lla 429 stesso lotto, ad Est con strada su greto del torrente Santa Venera sfonda destra, a Sud con fondi altre ditte ricadenti in comune di Taormina ed infine ad Ovest con terreno p.lla 154 altra ditta e terreno p.lla 156 dello stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 427 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 310, - reddito agrario: 1,68, - reddito domenicale: 2,00.  
Coerenze: A Nord con p.lla 428 stesso lotto, ad Est con p.lla 429 stesso lotto a Sud con p.lla 156 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 424 stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 428 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 240, - reddito agrario: 1,30, - reddito domenicale: 1,55.  
Coerenze: A Nord ed Ovest con p.lla 150 stesso lotto, ad Est con p.lla 430 stesso lotto, ed infine a Sud con p.lla 427 stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 429 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 680, - reddito agrario: 10,54, - reddito domenicale: 25,29.  
Coerenze: A Nord con p.lla 430 stesso lotto, ad Est con strada ricadente sul greto del torrente Santa Venera sfonda destra, a Sud con p.lla 159 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 427 stesso lotto.
- terreni: intestata a [redacted] diritto del concedente; [redacted]  
[redacted] livellario, foglio 15 mappale 430 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 1820, - reddito agrario: 28,20, - reddito domenicale: 67,68.  
Coerenze: A Nord con p.lla 151 stesso lotto, ad Est con strada ricadente sul greto del torrente Santa Venera sfonda destra, a Sud con p.lla 429 stesso lotto ed infine ad Ovest con p.lla 428 stesso lotto.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in massima parte pianeggiante ed in minima parte ad Ovest con pendenze del 35% circa, risulta presente una porzione di circa mq.1800 di terreno scapolo in terra battuta a sezione ad L un tempo adibita a campo di equitazione e dei massetti in cemento dove erano fissati dei box precari.  
La tessitura è costituita prevalentemente da argillo - sabbiosa  
Le sistemazioni agrarie presenti sono terrazzamenti in muri a secco.  
I sistemi irrigui presenti sono: vasca censita aggraffata alla p.lla 159 e saie a cielo libero con acqua proveniente dal consorzio "SAIA TORRE"  
Le colture in atto sono: oliveto ed incolto nella parte alta ad Ovest, limoni della varietà monachello - nucellare nella parte pianeggiante, un tratto scapolo ad L di circa mq.1800 un tempo campo di equitazione in terra battuta.  
Le particelle 150, 424, 425 e 426 derivano da frazionamento n. 18/A del 1989 dall'originaria p.lla 150 di ha. 0.74.80; le particelle 156, 427 e 428 derivano per frazionamento n. 18/A del 1989 dall'originaria p.lla 156 di ha. 0.24.30; le particelle 159, 429 e 430 derivano da frazionamento n. 18/A del 1989 dall'originaria p.lla 159 di ha. 1.51.10.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera del D.A. n. 25 del 09.02.1977 l'immobile è identificato nella zona "E" verde Agricolo  
 Norme tecniche ed indici: Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. lorda	31.769,00	1,00	31.769,00
	Sup. lorda	31.769,00		31.769,00

#### Accessori:

##### A.1. Fabbricato rurale:

è composto da piano terra e primo.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 218,90 al lordo al piano terra, mq. 57,85 al lordo a piano primo più i 2 terrazzi per mq.79,00 sempre al lordo.

Destinazione urbanistica: magazzino e casa colonica

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: legno e c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e rustico al piano primo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto e battuto di cemento al piano primo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: nessuna.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, condizioni: sufficienti, conformità: nessuna.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia con adduzione da vecchio pozzo.

##### A.2. deposito:

è composto da unico ambiente a piano terra.  
 Sviluppa una superficie complessiva netta di mq. 22.00  
 Destinazione urbanistica: deposito agricolo

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura di blocchi di cemento, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falda unica, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti.

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze QUANTITATIVO/VEZ  
MARCHIA DA BOLLO  
€14,62  
00016295  
00144211  
0001-00009  
27/02/2008 10:25:02  
405274968509 F30  
IDENTIFICATIVO : 01070998902291



azione Forzata N.000024/92 + 26/92 promossa da B.A.E. s.p.a. oggi B.A.P.V. Soc. Coop. per azioni a r.l. e 511/92  
promossa da B.di S.  
promossa da: Cassa Centrale di Risparmio V.E. oggi Sicilcassa spa

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro,  
condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

**A.3. rudere di vano  
motore irriguo:**

è composto da singolo vano in parte interrato.  
Sviluppa una superficie complessiva di 5,30 netta  
Destinazione urbanistica: locale tecnologico ante 1967  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: scarse.  
*Copertura:* tipologia: a falda unica, materiale: legno,  
condizioni: solo grossa orditura senza piccola e  
manto.

**A.4. vasca irrigua:**

Sviluppa una superficie complessiva di 17,30 netta interna  
Destinazione urbanistica: vasca irrigua in muratura ordinaria di  
pietrame.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura ordinaria di pietrame,  
condizioni: sufficienti.

**A.5. ruderi di box per  
cavalli:**

Sviluppano una superficie complessiva di mq. 125 al lordo  
Destinazione urbanistica: ruderi di stalle  
*Strutture verticali:* materiale: muratura di blocchi di cemento,  
condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falda unica, materiale: per la maggior  
parte inesistente.

Non si valuta il campo di equitazione perché in effetti rimane solo una porzione di circa mq.1800  
in terra battuta con qualche tratto di staccionata in legno e qualche palo di illuminazione non  
funzionante e nient'altro; pertanto viene conteggiato come superficie agricola e non come  
accessorio.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per ricercare il più probabile valore di mercato si adotteranno il **metodo a vista** e quello  
**sintetico comparativo parametrico**.

**La stima a vista** è stata effettuata sulla base di indagini di mercato e sull'esperienza,  
attribuendo a lotto di terreno un valore già conosciuto per immobile similare.

**La stima sintetica parametrica** è stata effettuata con una ricerca del mercato al  
momento della stima, su valori parametrici a mq. per terreni aventi caratteristiche similari;  
le opportune correzioni sono state poi effettuate in base alle caratteristiche intrinseche ed  
estrinseche dell'intero lotto con accessori oggetto di valutazione.

Infine per ricercare il più probabile valore di mercato del lotto in esame con annessi  
manufatti, si sono mediati i valori risultanti da entrambi i metodi di stima adottati.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di  
Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona., Valori  
agricoli medi..

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno agricolo con annessi un fabbricato rurale a due elev. f.t., un deposito, un  
rudere di casotto motore irriguo, una vasca irrigua, dei ruderi di box cavalli e un  
campo di equitazione in terra battuta.**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1

€ 85.000,00

Giudice Dr. Nicolò Crasci  
Perito: Geom. Vincenzo Garufi

- Valore accessori:	€ 106.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 191.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 191.500,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	31.769,00	€ 2,50	€ 79.422,50
- Valore corpo:			€ 79.422,50
- Valore accessori:			€ 106.500,00
- Valore complessivo intero:			€ 185.922,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 185.922,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annessi un fabbricato rurale a due elev. f.t., un deposito, un rudere di casotto motore irriguo, una vasca irrigua, dei ruderi di box cavalli e un campo di equitazione in terra battuta.		€ 188.711,25	€ 188.711,25

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:

	€ 28.306,69
- Riduzione percentuale: servitù di elettrodotto	€ 1.887,11
- Riduzione percentuale: acquedotto sotterraneo	€ 5.661,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 152.856,11

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 139.856,11

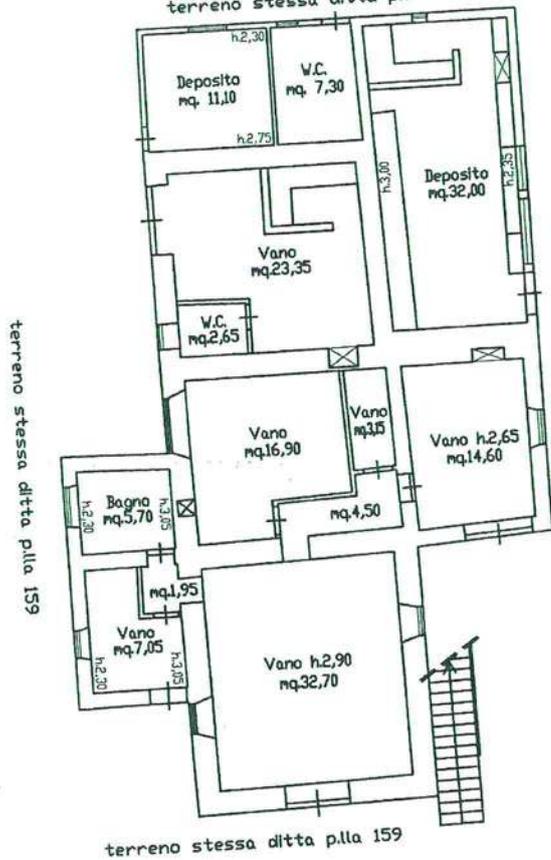
# PLANIMETRIE IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO n.8

rapp. 1:200

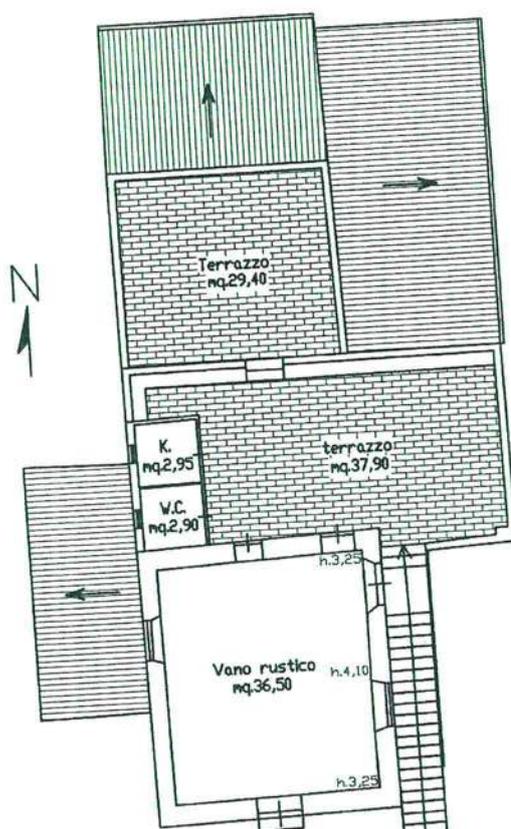
PIANTA PIANO T.-1^ Fabbricato rurale censito in parziale difformità ed in minor consistenza al Foglio 15 p.lla 157

## PIANO TERRA

terreno stessa ditta p.lla 159



## PIANO PRIMO



## PIANTA DI RUDERI DI BOX CAVALLI non censiti in Catasto

terreno stessa ditta p.lla 151

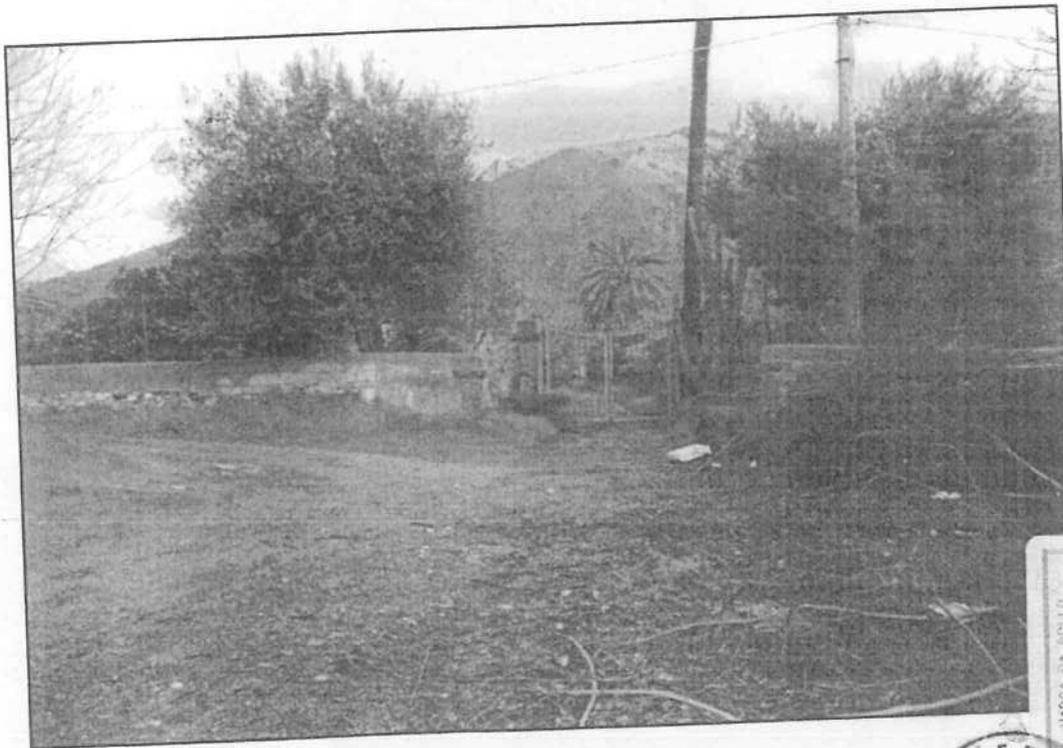


## PIANTA PIANO TERRA Casotto e Deposito non censiti in Catasto





Lotto 8 — Fondo nel comune di Castelmola c/da Maloprovvido, vista dei due ingressi carrai dalla strada lungo il torrente S. Venera .



MARCA DA BOLLO  
 €1,81  
 UNO/81

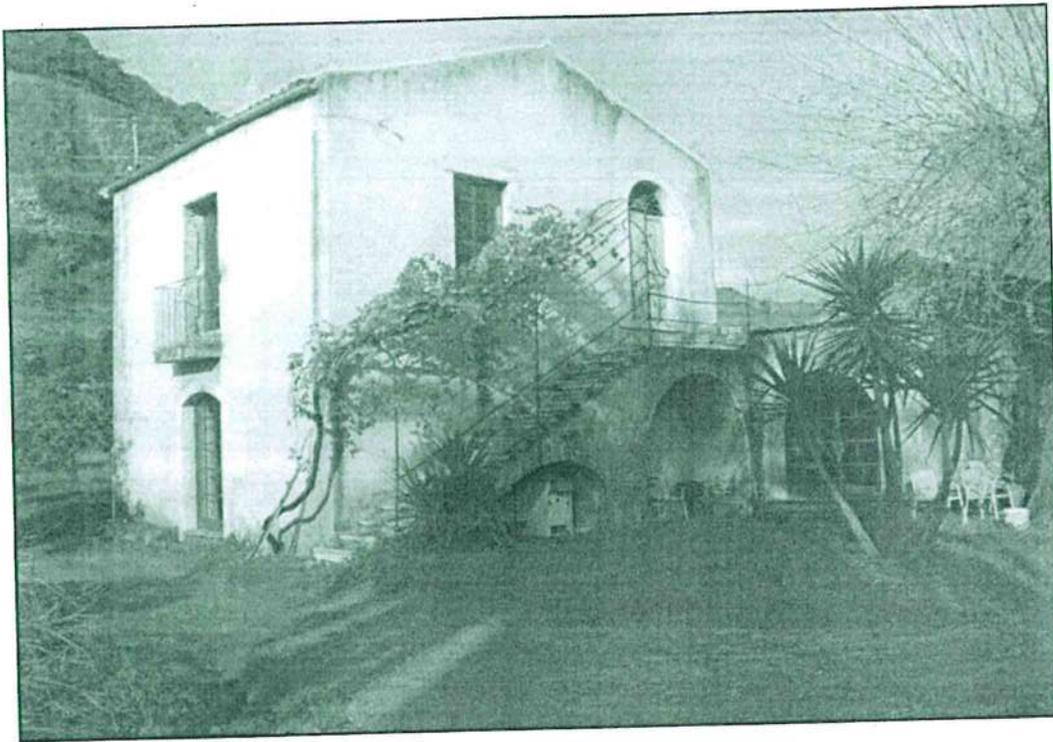
Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze

Agente  
 Antrate

00015793  
 00145220  
 0301-00005

04/03/2008 09:50:57  
 F8039F334dC58d6E  
 IDENTIFICATIVO : 0107098870167





Lotto 8 — Fondo nel comune di Castelmola c/da Maloprovvido, vista frontale e posteriore del corpo accessorio (Fabb. Rurale) censito in parziale difformità ed in minor consistenza al foglio 15 p.lla 157.



TRIBUNALE DI M. I. N. A.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Stampa

01/01/AD

04/03/2006 09:51:01

0000-00005

01070598370156

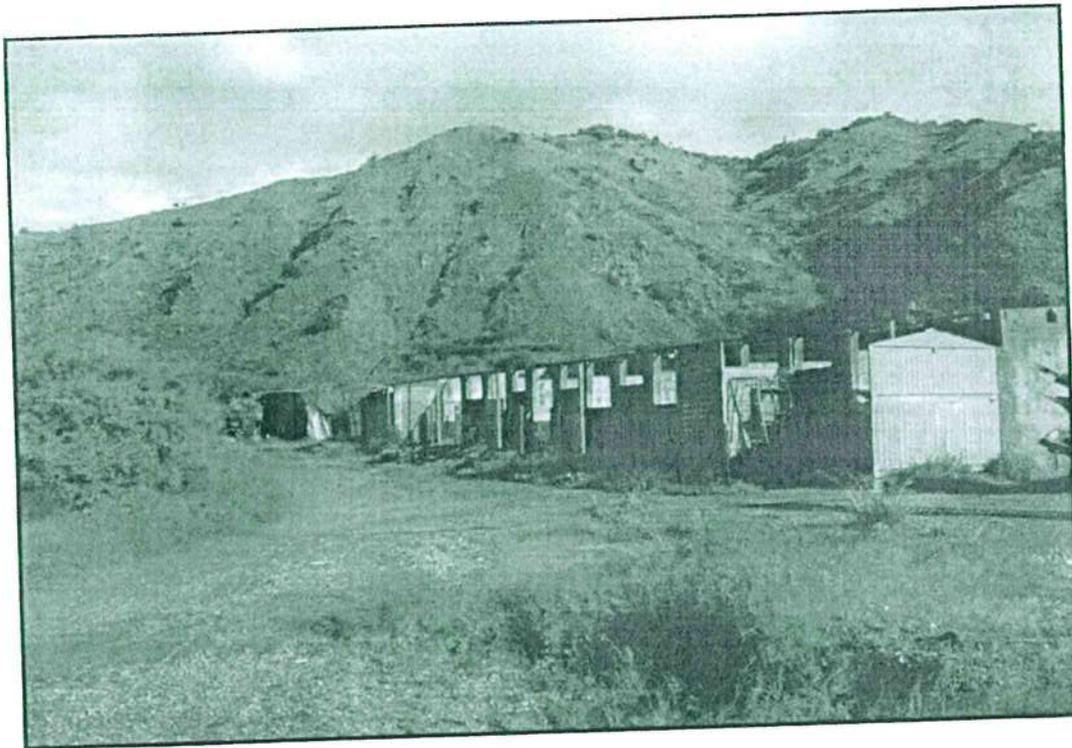
UNO/81

MAFCA DA 80119

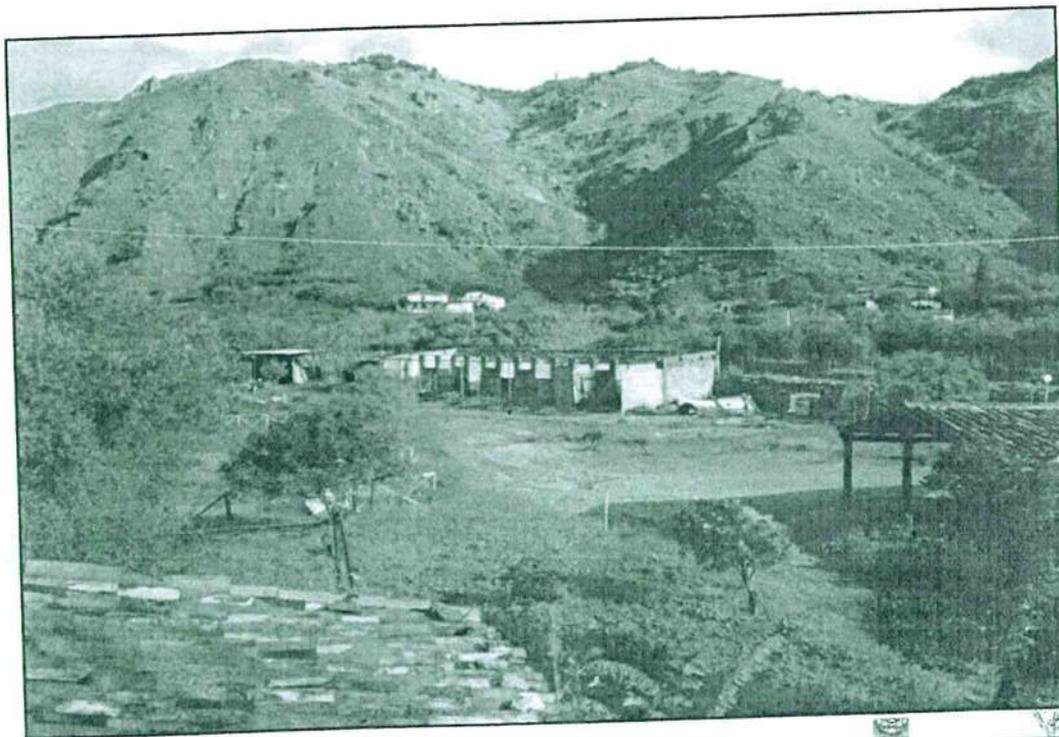
€1,81

0 1 07 099887 015 6

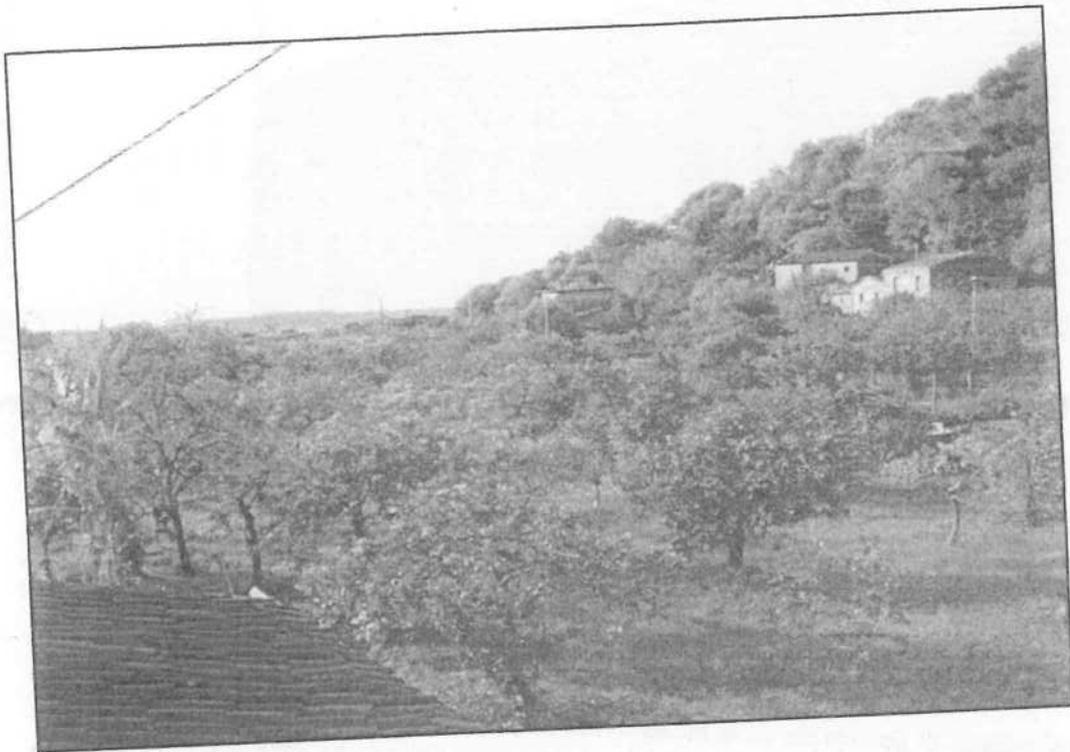




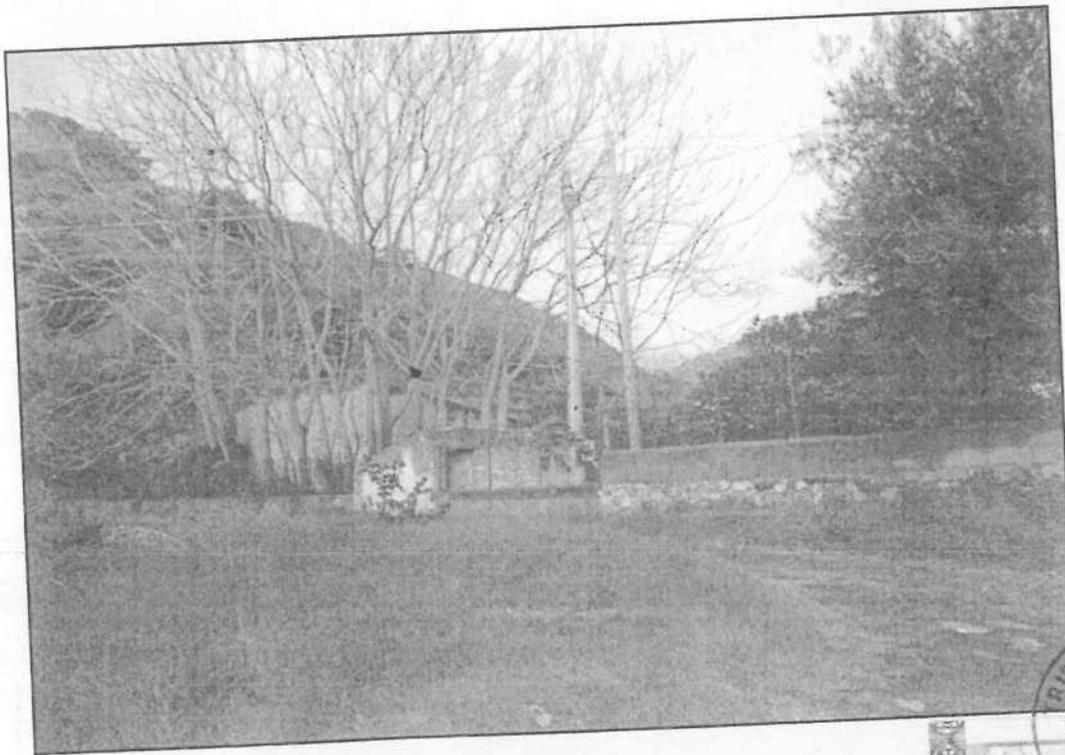
Lotto 8 — Fondo nel comune di Castelmola c/da Maloprovvido, vista dei ruderi di box cavalli posti a ridosso del muro di cinta della strada lungo il torrente Santa Venera.



MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze €1,81  
 UNO/8  
 Agenzia di Stato  
 0016255 00143979 0001-00005  
 27/02/2008 09:38:18  
 4AF088C636710310  
 IDENTIFICATIVO : 01070998904624  
 0 1 07 099890 462 4  
 01070998904624

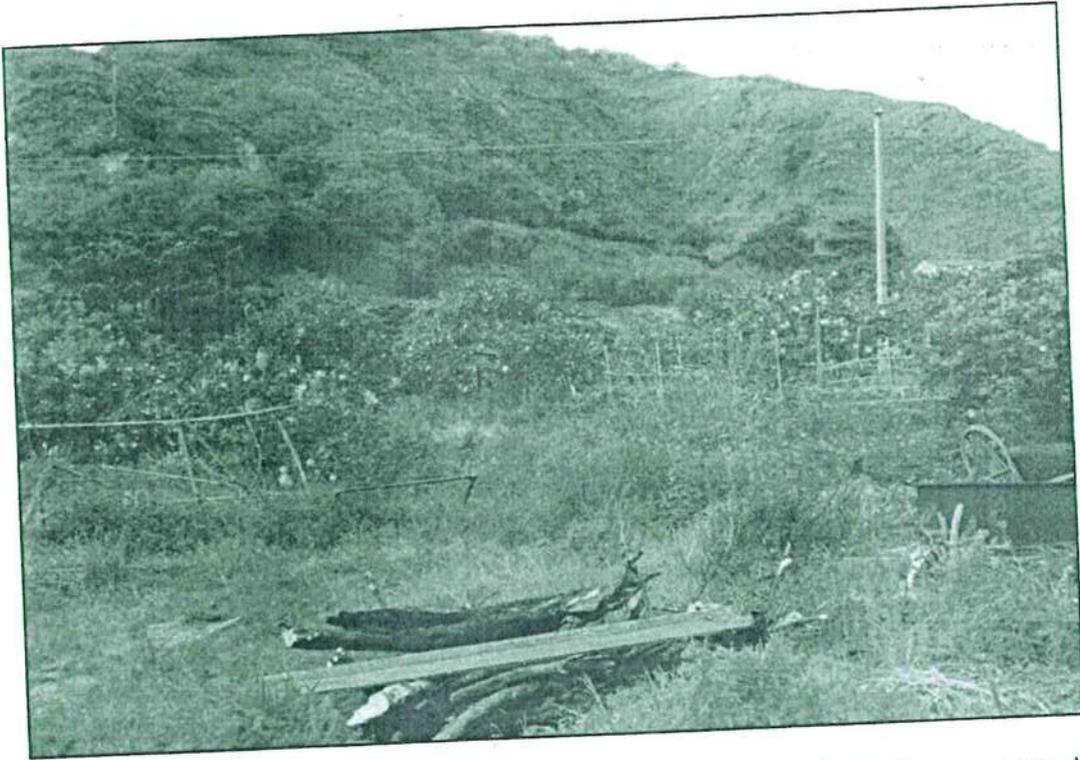


Lotto 8 — Fondo nel comune di Castelmola c/da Maloprovvido, in alto vista dell'agrumeto p.lla 159, in basso vista del deposito e del rudere del casotto motore irriguo, entrambi non censiti in Catasto.



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 €1,81  
 UNQ.81  
 Contratto  
 0001-140  
 00143978 27/02/2008 09:35:13  
 0001-00005 AFD84844AE81731  
 IDENTIFICATIVO : 01070993904030

0 1 07 099890 463 5



Lotto 8 — Fondo nel comune di Castelmola c/da Maloprovvido, in alto vista con scatto dalla parte pianeggiante Est verso la parte Ovest in declivio, in basso vista della vasca irrigua in Catasto censita aggraffata alla p.lla 159 ed in maggior consistenza.



TRIBUNALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Genova

MACCA DA BOLLO

01/2401

02/02/2008 09:15:09

00143977

0001-00005

IDENTIFICATIVO : 0107998984646

0 1 07 099890 464 6

€1,81

09/03/11

247

136

137

147

145

150

154

156

157

158

159

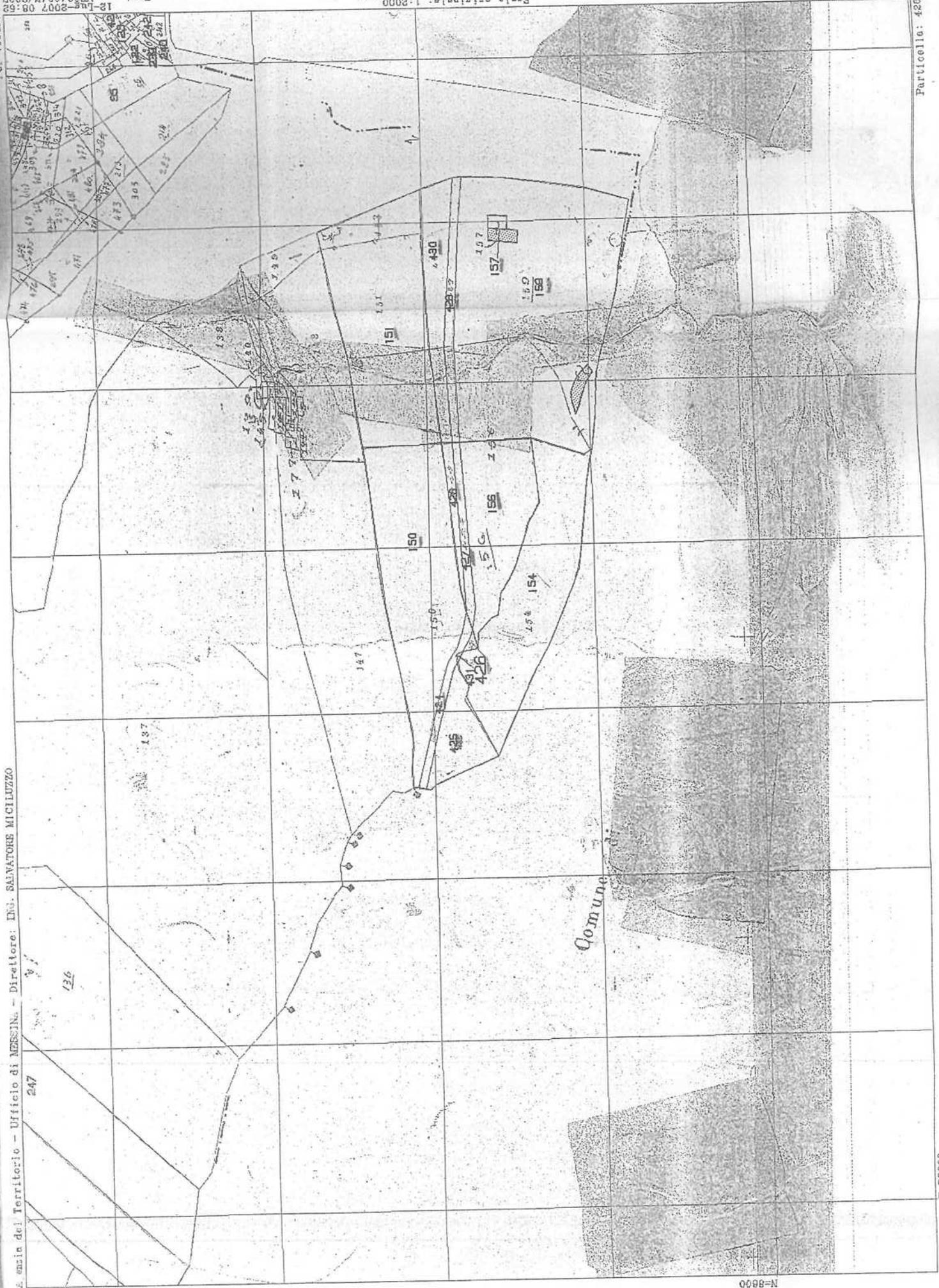
160

161

162

163

164



Per misura  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 76.000 x 552.000 metri

Comune: CASTELMOLA  
Foglio: 16  
Ripartizione: CARIFI

Particella: 420

