

**Beni in Motta Camastra –Messina
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno residenziale sito in comune di Motta Camastra –Messina.

Il lotto 5 ricade nella zona più a valle del Comune di Motta Camastra (v. allegato n°13).

Superficie complessiva di circa mq 772.

Identificato in catasto: intestata a Oliveri Mario Carmelo foglio 17 mappale 1100 - 1103 classe Agrumeto 1 - Uliveto 3, della superficie catastale di mq 772,00 (384+388) (v. allegato n°14).

Coerenze: Il lotto di terreno confina a nord con strada pubblica dalla quale si accede, a sud con terreno di proprietà di altra ditta (part. 1042), ad est e ad ovest con terreno di proprietà del Comune, destinato a verde pubblico (partt. 1102-1099-1104).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il territorio comunale di Motta Camastra ricade nella parte nord-orientale della Sicilia, nella provincia di Messina.

Nella frazione a valle, denominata Fondaco Motta, lungo la strada statale 185, ricade il Parco Fluviale dell'Alcantara, rinomata zona turistica. Motta Camastra è uno dei 14 comuni della Valle Alcantara.

I terreni ricadono a Fondaco Motta, in prossimità della SS 185 quello edificabile (lotto 5); mentre il terreno agricolo con il fabb. rur. (lotto 4) ricadono in c.da Soli.

Il presente lotto, composto da un terreno edificabile con andamento pianeggiante (v. foto nn°27-28), ricade nella frazione a valle, denominata Fondaco Motta, in prossimità della strada statale 185.

Caratteristiche zona: espansione (degradata) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (200 m).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. Il terreno è un lotto inserito in un Piano di Lottizzazione Convenzionata, in atto, libero ed accessibile.

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: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA ATTIVA DEL FALLIMENTO DELLA DITTA INDIVIDUALE "OLIVERI MARIO CARMELO"** - a firma di Tribunale di Messina in data 13/05/2010 ai nn. 7, trascritto a Messina in data 15/10/2010 ai nn. 32224/21773.

Il titolo si riferisce ai seguenti beni: appartamento identificato al fg.16 part. 249, abitazione identificata al fg. 16 part.140 sub 2, abitazione identificata al fg. 16 part.707/1, abitazione identificata al fg. 16 part.708/1, terreno identificato al fg. 10 part. 286, fabbricato rurale identificato al fg 10 part. 287, terreno identificato al fg. 17 partt. 1041 - 1100 - 1103.

4.3. Oneri di regolarizzazione 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
Cause in corso: La relazione notarile inserita nel fascicolo del Tribunale riporta solo la presente procedura fallimentare.
Atti ablativi P.A.: Non si è riscontrato alcun atto ablativo della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I titoli di proprietà sono stati estrapolati dalla relazione notarile.

6.1 Attuali proprietari

Oliveri Mario Carmelo, nato a Motta Camastra il 11.06.1962, proprietario. proprietario dal 11/01/2005 ad oggi con atto a firma di Notaio B. Maiorana in data 11/01/2005 ai nn. 3288/1547 registrato a Milazzo in data 24/01/2005 ai nn. 115 trascritto a Messina in data 25/01/2005 ai nn. 2757/1880 Oliveri ha acquistato è stato venduto da Domenico Varrica.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103.

6.2 Precedenti proprietari

Società Bruno Filippo, Francesco, Freni Maria, Cipolla Maria Pia e Di Salvo Maria Rita S.n.c. proprietario dal 02/10/2000 al 25/01/2005 con atto a firma di Notaio B. Maiorana in data 02/10/2000 ai nn. 396 rep. registrato a Milazzo in data 18/10/2000 ai nn. 1420 trascritto a Messina in data 05/10/2000 ai nn. 21771/18238 La Società ha acquistato l'immobile da Reggio Andrea (Catania 27.05.1956).

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103, il titolo si riferisce anche alla part. 1041 ormai soppressa.

Reggio Andrea proprietario dal 21/06/2000 al 02/10/2000 con atto a firma di Notaio G. Geraci in data 21/06/2000 ai nn. 20662 registrato a Catania in data 11/07/2000 ai nn. 6745 trascritto a Messina in data 29/06/2000 ai nn. 12400/14952 Il presente immobile è pervenuto a Reggio con atto di donazione della madre Reganati Alma.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103, il titolo si riferisce anche alla part. 1041 ormai soppressa.

Reganati Alma proprietario da data antecedente il ventennio al 21/06/2000 con atto con atto. Il bene è pervenuto a Reganati Alma per successione del padre Reganati Arturo, deceduto il 28.01.1961, giusta dichiarazione di successione n°129 vol. 133, presentata a Linguaglossa e per consolidazione di usufrutto in morte della madre Fedeli Ester, deceduta a Catania il 5.08.1975, giusta successione presentata a Giarre il 28.01.1976 al n°30 vol. 110.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103, il titolo si riferisce anche alla part. 1041 ormai soppressa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n°4/2001 per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata, in zona di edilizia residenziale "C1" nella frazione di Fondaco Motta. intestata a Società Bruno Filippo, Francesco, Freni Maria, Filippello Daniela e Di Salvo Maria Rita S.n.c.. Concessione Edilizia presentata in data 12/04/2000- n. prot. 1776 rilasciata in data 03/12/2001- n. prot. 4 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 28/12/2004 Detta Concessione è relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata in cui ricade il lotto n°9, acquistato da Oliveri. La data del 28.12.2004 è relativa al Certificato di Conformità dei lavori di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di cui al Piano approvato con C.E. n°4/2001 (v. allegato n°15).

Il titolo si riferisce all'immobile, identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103. Si precisa che detto Piano comprende altri lotti di terreno di altri proprietari, oltre i terreni di cui al lotto 5, oggetto della presente procedura.

P.E. n. n°2228/2007 per lavori di Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzare nel lotto n°9 della lottizzazione Bruno S.n.c. nella frazione di Fondaco Motta. intestata a Oliveri Mario Carmelo. Concessione Edilizia presentata in data 12/04/2007- n. prot. 2228 rilasciata in data 15/06/2007- n. prot. Ver. n°06/07 La data di rilascio sopra riportata si riferisce al Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 15.06.2007. Oliveri, infatti, dopo il rilascio del Parere, non ha mai provveduto a trasmettere la documentazione (con i versamenti) necessaria per il rilascio della Concessione Edilizia e per tanto la pratica è sospesa. Per realizzare i lavori è necessario richiedere una nuova concessione, ma è possibile realizzare quanto sopra descritto.

Il titolo si riferisce all'immobile, identificato al fg. 17 partt. 1100 e 1103.

Descrizione Terreno residenziale di cui al punto E
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Motta Camastra –Messina.

Il lotto 5 ricade nella zona più a valle del Comune di Motta Camastra..

Superficie complessiva di circa mq 772.

Identificato in catasto: intestata a Oliveri Mario Carmelo foglio 17 mappale 1100 - 1103 classe Agrumeto 1 - Uliveto 3, della superficie catastale di mq 772,00 (384+388) (v. allegato n°14) .

Coerenze: Il lotto di terreno confina a nord con strada pubblica dalla quale si accede, a sud con terreno di proprietà di altra ditta (part. 1042), ad est e ad ovest con terreno di proprietà del Comune, destinato a verde pubblico (partt. 1102-1099-1104).

Nell'elenco dei beni da stimare è riportata anche la particella 1041, ma la stessa è stata soppressa (v. allegato n°14) ed ha generato, tra le altre, la part. 1100.

Le due particelle (1100-1103) in oggetto, saranno stimate come unico bene (anche se hanno un'identificazione catastale differente), poiché le stesse costituiscono il lotto n°9 di un Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°19 del 18.06.2001.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera D.A. n°149/D.R.U. del 31.03.1998 In data 8.11.2012 prot. 7084 la scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica ed in data 8.02.2013 prot. n°1112 il Comune di Motta Camastra ha rilasciato il Certificato (v. allegato n°12) dal quale è emerso che il terreno ricade in zona classificata "C1 - Espansione residenziale".

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Il terreno in oggetto ricade nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sopra descritto, per il quale è stata stipulata una convenzione di lottizzazione tra il Comune di Motta Camastra e la Società venditrice (Atto trascritto a Messina l'11.09.2001 ai nn°22664/19047), dove sono indicati tutti gli obblighi costituiti in capo ai lottizzanti (come riportato nell'atto di acquisto - v. allegato n°16); Il terreno si identifica con il lotto n°9 del predetto Piano, per il quale Oliveri ha fatto richiesta di Concessione Edilizia, ma non ha ultimato l'iter per il rilascio. Dal progetto presentato risulta che su detto lotto di terreno è possibile realizzare un fabbricato per civile abitazione che comprende un piano seminterrato della superficie lorda di mq 136,80, da adibire a cantina ed autorimessa (di pertinenza ai due appartamenti); un piano rialzato della superficie lorda di mq 111,30, adibito ad appartamento e composto da salone, cucina, tre camere, due bagni, con ingresso indipendente; un primo piano della superficie lorda di mq 111,30, adibito ad appartamento e composto da salone, cucina, tre camere, due bagni, con ingresso indipendente (v. allegato n°17).	772	0	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore venale del terreno edificabile descritto ed indicare il relativo prezzo-base, si ritiene opportuno procedere mediante il metodo sintetico-estimativo, che consiste nella determinazione del prezzo effettuando un attento confronto tra l'immobile pignorato ed altri analoghi per zona urbana e caratteristiche tipologiche (superficie, volumetria realizzabile, esposizione, ecc...), individuando come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Ufficio tecnico del Comune di Motta Camastra, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzie Immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. Terreno	772	€ 61.760,00	€ 61.760,00

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:

€ 9.264,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: avv. Emanuela Massara
Perito: Arch. Luciana Reale

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 52.496,00

venerdì, 12 set. 2014

il perito
Arch. Luciana Reale



The stamp is circular with the text "ARCHITETTURA" at the top and "1987" at the bottom. In the center, it says "N. 407 REALE". A signature is written over the stamp.