

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
FALLIMENTARE

**Fallimento**

**di**

**N. Gen. Rep. 000003/13**

**Giudice Delegato Dr. Concetta Alacqua**  
**Curatore avv. Andrea Pirri**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. ANGELO MODICA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1374*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. MDCNGL578271158P - 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*



**Beni in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII**  
**Lotto 005 – spezzone di terreno per attrezzature sportive e fruizione del mare**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinato per attrezzature sportive e per fruizione del mare sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII.  
 Superficie complessiva di circa mq 2.000.

Identificato al catasto terreni

Intestato a [REDACTED]

foglio 9 mappale 468 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale mq 2.000, - reddito agrario: euro 23,76, - reddito dominicale: euro 55,78.

Coerenze: con via Papa Giovanni XXIII, con stradella , con terreni di terzi

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Spezzone di terreno di circa mq 2.000 in zona destinata ad attrezzature sportive del PRG e per la fruizione del mare, prossimo allo svincolo A20

Caratteristiche zona: di espansione mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), ferrovia (1), superstrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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:

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:

a) gravato da servitù di attingimento da pozzo ivi esistente a favore della limitrofa particella 492 del fg. 9

b) muro divisorio con limitrofa particella 492 del fg. 9 in comune

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di [REDACTED], con atto iscritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED].

Riferito limitatamente a: per gli immobili ricadenti in Montagnareale

Iscrizione giudiziale (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 [REDACTED] 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:

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



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:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

**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] proprietario dal [redacted] ad oggi in forza di atto di donazione e divisione a firma di notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] registrato a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario 3/6  
proprietaria dal [redacted] al [redacted] in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] registrato a [redacted] in data [redacted] e trascritto a [redacted] in data [redacted]

[redacted] proprietaria 1/6  
proprietaria 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] proprietaria 1/6  
[redacted] proprietario 1/6  
proprietari 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]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno destinato per attrezzature sportive e per fruizione del mare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinato per attrezzature sportive e per fruizione del mare sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII.

Superficie complessiva di circa mq **2.000**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 468 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale mq 2.000, - reddito agrario: euro 23,76, - reddito dominicale: euro 55,78.

Coerenze: con via Papa Giovanni XXIII, con stradella, con terreni di terzi  
il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 362 del 31/03/2004 l'immobile è identificato nella zona F1c - per attrezzature sportive e fruizione del mare

Norme tecniche ed indici: art. 57 NdA

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



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
per attrezzature sportive e fruizione mare	Sup. reale lorda	2.000,00	1,00	2.000,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.000,00</b>		<b>2.000,00</b>

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio di Stima per comparazione con immobili oggetto di avvenute compravendite, paragonabili a quello in esame per natura, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, regolarità amministrativa

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>terreno destinato per</b>			
<b>A</b>	<b>attrezzature sportive e per fruizione del mare</b>	2000	€ 60.000,00	<b>€ 60.000,00</b>

### 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:

**€ 9.000,00**

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:

**€ 51.000,00**

Relazione lotto 005 creata in data 18/11/2017  
Codice documento: F101-13-000003-005

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

