
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. MDCNGI.57827F158P - 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) Strada Statale 113
Lotto 004 – spezzone di terreno in area destinata a parco pubblico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in zona destinata a parco pubbl. ed in zona a pericolosità idrogeologica sito in Patti (Messina) frazione Contrada Canapè Strada Statale 113.

Superficie complessiva di circa mq **3.000**.

Identificato al catasto terreni

Intestato a [REDACTED]

foglio 9 mappale 1362 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq 3.000, - reddito agrario: euro 1,24, - reddito domenicale: euro 5,42.

Coerenze: con SS. 113, con terreni di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Spezzone di terreno limitrofo alla SS. 113 di circa mq 3.000, in zona a pericolosità idrogeologica P2 del PAI

Caratteristiche zona: periferica agricola (area in zona di pericolosità idrogeologica) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3), ferrovia (2), superstrada (0).

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:*

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 nn. [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:

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

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



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:**

██████████
 proprietario dal ██████████ ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio ██████████
 in data ██████████ ai nn. ██████████ registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████
 trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietaria 1/6

██████████ proprietaria 1/6

██████████ proprietario 1/6

proprietari dal ██████████ al ██████████ in forza di denuncia di successione di ██████████
 con atto registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ vol. ██████████ trascritto a
 ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

proprietaria dal ██████████ al ██████████ in forza di atto di compravendita a firma di
 notaio ██████████ in data ██████████ registrato a Patti in data ██████████ ai nn. ██████████
 trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

proprietario dal ██████████ al ██████████ in forza di atto di compravendita a firma di
 notaio ██████████ in data ██████████ registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████
 trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno in zona destinata a parco pubbl. ed in zona a pericolosità idrogeologica di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in zona destinata a parco pubbl. ed in zona a pericolosità idrogeologica sito in Patti (Messina) frazione Contrada Canapè Strada Statale 113. Superficie complessiva di circa mq **3.000**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ██████████ foglio 9 mappale 1362 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq 3.000, - reddito agrario: euro 1,24, - reddito dominicale: euro 5,42.

Coerenze: con SS. 113, con terreni di terzi

Il terreno ha una forma regolare, una orografia moderata pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 362 del 31/03/2004 l'immobile è identificato nella zona F2 (parco pubblico) - Area pericolosità idrogeologica P2 del PAI

Norme tecniche ed indici: art. 58 N.d.A. - art. 8 Norme Specifiche (allegate al certificato di destinazione urbanistica del 28/6/2016)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
terreno non edificabile	Sup. reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
	Sup. reale lorda	3.000,00		3.000,00

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



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

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

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno in zona destinata a parco pubbl. ed in zona a pericolosità idrogeologica**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 45.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.000,00

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 non edificabile	3.000,00	€ 15,00	€ 45.000,00
- Valore corpo:			€ 45.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno in zona			
A	destinata a parco pubbl. ed in zona a pericolosità idrogeologica	3.000	€ 45.000,00	€ 45.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 6.750,00
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:

€ 38.250,00

