
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. MDCNGL57827F158P - 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)
Lotto 006 – fondo in area gravata da rispetto boschivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in area di rispetto boschivo dotato di rudere sito in Patti (Messina) frazione Belfiore o Mulinello .
 Superficie complessiva di circa mq **11.130 (ettari 1,1130)**
 Identificato in catasto:
- terreni:
 intestato a [REDACTED]
 foglio 40 mappale 619 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 11.130, -
 reddito agrario: euro 45,99, - reddito domenicale: euro 68,98.
 Coerenze: con terreni di terzi
 Note: raggiungibile da stradella sterrata privata su cui grava servitù attiva e passiva
 - fabbricati:
 intestato a [REDACTED]
 foglio 40 mappale 622 categoria F/2, superficie catastale mq 27, posto al piano
 Terra.
 Coerenze: con terreno stessa ditta e con rudere di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Spezzone di terreno in area gravata da vincolo boschivo di ha 1,1130, con immobile collabente di superficie di circa mq 27, in gran parte uliveto, in zona periferica
 Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole
 Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (7), superstrada (3).

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:*

Servitù attiva e passiva di passaggio su stradella privata ed onere di manutenzione pro quota (veda atto di divisione del [REDACTED])

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]

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



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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* fabbricato risalente ad epoca remota (anteriore al 1967)

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] proprietario 1/1 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 [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietaria 3/10
 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 1/10
 proprietario dal [redacted] al [redacted] in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] in data [redacted] registrato a [redacted] in data [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

[redacted] proprietaria 3/10
 [redacted] proprietario 3/10
 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]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno in area di rispetto boschivo dotato di rudere** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in area di rispetto boschivo dotato di rudere sito in Patti (Messina) frazione Mulinello .
 Superficie complessiva di circa mq 11.130.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 40 mappale 619 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 11.130, - reddito agrario: euro 45,99, - reddito dominicale: euro 68,98.

Coerenze: con terreni di terzi

Note: raggiungibile da stradella sterrata privata

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 40 mappale 622 categoria F/2, superficie catastale mq 27, posto al piano Terra.

Coerenze: con terreno stessa ditta e con rudere di terzi

Il terreno ha una forma pressappoco regolare, una orografia pendenza moderata

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



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 362 del 31/3/2004 l'immobile è identificato nella zona a vincoli speciali (rispetto boschivo)

Norme tecniche ed indici: art. 67 - 70 del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
uliveto	Sup. reale lorda	11.130,00	1,00	11.130,00
unita collabente	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	11.157,00		11.157,00

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

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno in area di			
A	rispetto boschivo dotato di rudere	11.130+ 27	€ 40.827,50	€ 40.827,50

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:

€ 6.124,13

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:

€ 34.703,38

Relazione lotto 006 creata in data 18/11/2017
Codice documento: F101-13-000003-006

il perito
Ing. ANGELO MODICA

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

