
TRIBUNALE DI PATTI
FALLIMENTARE

Fallimento
N. Gen. Rep. 000003/2013

Giudice Delegato Dr. Concetta Alacqua
Curatore avv. Andrea Pirri

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO
LOTTO 7 – LOTTO 8

Tecnico incaricato: Ing. ANGELO MODICA
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1374
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. MDC'NGI.57827F138P - 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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII
Lotto 007
Quota indivisa 11/72 di spezzone di terreno in zona F1c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 11/72 di terreno vincolato a zona per impianti sportivi sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII.

Superficie complessiva di circa mq **190**.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

██████████ propr. 1/432
 ██████████ ██████████ propr. 1/432
 ██████████ ██████████ propr. 1/432
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr.
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ oneri propr. 60/72
 ██████████ ██████████ propr. 11/72
 ██████████ ██████████ propr. oneri 60/72

Foglio 9 mappale 36 qualità orto irr., classe 1, superficie catastale 0,0190, - reddito agrario: € 2,94, - reddito dominicale: € 6,53.

Coerenze: con via Papa Giovanni XXII, con terreno stessa ditta (part. 35) con terreno terzi (part. 38), salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota indivisa pari a 11/72 di spezzone di terreno di superficie catastale pari a mq 190 ricadente in zona F1c del PRG (zona per attrezzature sportive, per il tempo libero ed impianti per fruizione del mare)

Caratteristiche zona: di espansione commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale, negozio al dettaglio
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (2), ferrovia (2), tangenziale (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:**

Donazione accettata a firma di notaio ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████
 trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

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



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] per restrizione beni.

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]

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di [REDACTED], con atto 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:

4.3. Giudizio di conformità 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] propr. 1/432
 [REDACTED] propr. 1/2016
 [REDACTED] propr. 1/144
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr.
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 [REDACTED] propr. 11/72
 [REDACTED] propr. oneri 60/72
 proprietari dal [REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita 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]

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

- Criterio comparativo basando l'analisi su un campione di riferimento costituito da prezzi di avvenute compravendite di immobili paragonabili a quello in esame per natura, ubicazione, destinazione urbanistica, condizioni, ecc.
- Borsino immobiliare
- Direttiva n. 214/2017/UE
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

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 vincolato a			
A	zona per impianti sportivi	190	€ 4.875,00	€ 744,79

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:

€ 111,72

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:

€ 633,07

Relazione lotto 007 creata in data 27/12/2019
Codice documento: F101-13-000003-007

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

