
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Finanziaria San Giacomo SpA
contro

N. Gen. Rep. 000073/13

Giudice Dr. Andrea La Spada
Custode Giudiziario Avv Luca Musmeci

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Gaetano Nicolo' SIDOTI
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2268
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 2268
C.F. SDTGNN62B01A177F- P.Iva 01659200834

con studio in Alcara Li Fusi (Messina) Via xxv Aprile, 8
telefono: 0941793740
cellulare: 3475591106

email: tan.studioalc@tiscali.it



Beni in Ficarra (Messina) Contrada Gangi
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficarra (Messina) Contrada Gangi.

Superficie complessiva di circa mq 8000.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a _____ foglio 16
mappale 93 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 00.44.90, - reddito agrario: 15,07, - reddito dominicale: 31,31.

Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
 _____ con strada pubblica, e con _____

- terreni: intestata a _____ foglio 16
mappale 127 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 00.13.50, - reddito agrario: 3,83, - reddito dominicale: 6,27.

Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
 _____, con strada pubblica, e con _____

- terreni: intestata a _____ foglio 16
mappale 184 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.01.60, - reddito agrario: 0,45, - reddito dominicale: 0,99.

Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
 _____ con strada pubblica, e con _____

- terreni: intestata a _____ foglio 16
mappale 199 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 00.01.40, - reddito agrario: 0,06, - reddito dominicale: 0,22.

Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
 _____, con strada pubblica, e con _____

- terreni: intestata a _____ foglio 16
mappale 478 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.19.95, - reddito agrario: 5,67, - reddito dominicale: 12,36.

Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
 _____, con strada pubblica, e con _____

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Ficarra (Messina) Contrada Gangi.

Composto da Fabbricato in pietrame con tetto a due falde censibile come locale di deposito con una superficie di mq 25. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

1 foglio 16 mappale 479 categoria C/2, classe 1, superficie catastale 25, composto da vani 16, posto al piano T, - rendita: 28,10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. Andrea La Spada
 Curatore/Custode: Avv Luca Musmeci
 Perito: Geom. Gaetano Nicolo' SIDOTI



Fabbricato destinato a deposito della superficie complessiva di mq. 25 realizzato in muratura di pietrame con tetto a due falde riportato in catasto al foglio 16 particella 479. Da quanto potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico, il progetto di costruzione del fabbricato è stato esitato positivamente dalla Commissione Edilizia, ma la relativa concessione non è stata mai rilasciata. Il fondo su cui ricade il fabbricato anzidetto è attraversato da una strada carrabile realizzata dal comune e non riportata in mappa che nella parte sud lo ha intersecato lasciando un relitto di terreno agricolo a monte della stessa.

Il fondo è costituito dalle particelle 93, 184, 199, 478, coltivato quasi integralmente ad uliveto in buono stato vegetativo.

Caratteristiche zona: periferica (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): ().

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: **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:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Finanziaria San Giacomo SpA contro a firma di Avv. Comito Giuseppe in data 31/07/2013 ai nn. 19658 trascritto a Messina in data 31/07/2013 ai nn. 19658

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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:

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Notaio Griuffrè P in data 18/03/1981 ai nn. 30016 registrato a Patti in data 24/03/1981 ai nn. 356

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. da ricerche presso il comune di Ficarra non risultano pratiche edilizie relative all'immobile uso locale di deposito

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficarra (Messina) Contrada Gangi.

Superficie complessiva di circa mq **8000**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a _____ foglio 16 mappale
93 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 00.44.90, - reddito agrario: 15,07, - reddito
domenicale: 31,31.
Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
_____ con strada pubblica, e con _____.
- terreni: intestata a _____ foglio 16 mappale
127 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 00.15.50, - reddito agrario: 3,83, - reddito
domenicale: 6,27.
Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
_____ con strada pubblica, e con _____.
- terreni: intestata _____ nata a Sinagra il 16/02/1950 foglio 16 mappale
184 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.01.60, - reddito agrario: 0,45, - reddito
domenicale: 0,99.
Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
_____ con strada pubblica, e con _____.
- terreni: intestata a _____ nata a Sinagra il 16/02/1950 foglio 16 mappale
199 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 00.01.40, - reddito agrario: 0,06, - reddito
domenicale: 0,22.
Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
_____ con strada pubblica, e con _____.
- terreni: intestata a _____ nata a Sinagra il 16/02/1950 foglio 16 mappale
478 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.19.95, - reddito agrario: 5,67, - reddito
domenicale: 12,36.
Coerenze: Il fondo catastalmente nel suo intero perimetro confina con _____
_____ con strada pubblica, e con _____.

Il terreno ha una forma Rettangolare, una orografia in leggero declivio

Le sistemazioni agrarie presenti sono Uliveto e varie

Le colture in atto sono: arboree: Uliveto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Commissario ad acta n. 1 del 10/04/2003 l'immobile è identificato nella zona E

Norme tecniche ed indici: Si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ficarra in data 06/11/2014.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	8.099,00	1,00	8.099,00
	Sup. reale lorda	8.099,00		8.099,00

Accessori:

Descrizione deposito artigianale di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Ficarra (Messina) Contrada Gangi.

Composto da Fabbricato in pietrame con tetto a due falde censibile come locale di deposito con una superficie di mq 25. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25

Giudice Dr. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv Luca Musmeci
Perito: Geom. Gaetano Nicolo' SIDOTI



Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 16 mappale 479 categoria C/2, classe 1, superficie catastale 25, composto da vani 16, posto al piano T, - rendita: 28,10.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

L'unità immobiliare è identificata con il numero SN di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

N.B. trattasi di deposito agricolo e non artigianale

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Commissario ad acta n.1 del 10/04/2003 l'immobile è identificato nella zona E

Norme tecniche ed indici: If= indice di fabbricabilità fondiaria uguale a 0,03 mc/mq per abitazioni; Per gli altri indici si rinvia al certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ficarra in data 06/11/2014.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito attrezzi e prodotti.	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	25,00		25,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Travi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	8000	€ 19.437,60	€ 19.437,60
B	deposito artigianale	25	€ 6.000,00	€ 6.000,00
			€ 25.437,60	€ 25.437,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv Luca Musmeci
Perito: Geom. Gaetano Nicolo' SIDOTI



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:

€ 3.815,64

- Riduzione monetaria: Spese per rilascio concessione in sanatoria e verifica statica

€ 3.000,00

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:

€ 18.621,96

Relazione lotto 001 creata in data 11/05/2016
Codice documento: E101-13-000073-001

Giudice Dr. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv Luca Musmeci
Perito: Geom. Gaetano Nicolo' SIDOTI

