
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
S.A.V.A.S. S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **000040/24**

Giudice Dr. PELUSO Gianluca Antonio
Custode Giudiziario avv. MIRAGLIOTTA Antonella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Biagio Petrisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/4
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. PTRBG172D261199F- P.Iva 02770270839

con studio in Torrenova (Messina) via G. Nicolosi, 9
telefono: 0941784061
cellulare: 3926014286
fax: 0941784061
email: studiotecnicopetrisi@tiscali.it



Beni in Patti (Messina) via Marco Polo,89
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) frazione Patti Marina via Marco Polo,89.

Composto da un **appartamento** sito al primo piano di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. oltre copertura (foto 1,2 e 3) situato in via Marco Polo, 89, nella frazione della Marina di Patti. Si giunge a tale fabbricato attraverso l'anzidetta strada pubblica, oppure dalla piazzetta interposta tra la via Marco Polo e la centralissima via Cristoforo Colombo. L'ingresso immette direttamente in un lungo corridoio (foto 4) che distribuisce sulla sinistra un saloncino (foto 5) e sulla destra una camera (munita di finestra con affaccio su di un pozzo luce, foto 6). A seguire, lungo il corridoio, sulla sinistra una cucina sufficientemente abitabile (foto 7) e sulla sinistra un piccolissimo disimpegno (foto 8) articola un ripostiglio ed un w.c. (foto 9). A margine dell'ultimo tratto di corridoio trovano collocazione ulteriori due camere (foto 10 e 11) ed un bagno (foto 12). Al servizio dei vani a nord ed est, dei balconi permettono una maggiore vivibilità delle camere. Tutti gli ambienti risultano areati e illuminati direttamente dall'esterno. Posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], [REDACTED] foglio 7 mappale 30 subalterno 4, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 144 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1, - rendita: euro 453,19.

Coerenze: lato nord ed est con via Marco Polo (sottostante) ad ovest con vano scale e unità immobiliare di cui al sub. 4, a sud con la particella 32

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale mista residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (insufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Patti, Sant' Angelo di Brolo, San Piero Patti, Oliveri, Barcellona Pozzo di Gotto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Laghetti di Marinello, Rocche dell'Argimusco, le attrazioni storiche presenti sono: Sito archeologico di Tindari, Castello di Tripi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1.1), autostrada (3.4), aeroporto (160).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:*



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario del 19/06/2008 - Rep. 68083-Racc. 7611, a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro** [REDACTED] in data 19/06/2008, iscritto [REDACTED] in data 24/06/2008 ai nn. 3365

importo ipoteca: 135.000

importo capitale: 90.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **S.A.V.A.S. S.P.A., contro Biondo Dario**, a firma di avv. Pastorelli Andrea in data 09/12/2021, iscritto a Messina presso il Notaio Bonanno Giuseppina in data 27/12/2021 ai nn. 3231

importo capitale: € 5.560,16

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ipoteca volontaria a favore di S.A.V.A.S. S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Avv. Pastorelli Andrea in data 18/03/2024, trascritto a Messina, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/04/2024 ai nn. 8917

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:**

[REDACTED], proprietario 1/1- [REDACTED] proprietario dal 19/06/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 19/06/2008 ai nn. Rep. 68082 - Racc. 7610, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto in data 23/06/2008 ai nn. 1553, trascritto a Messina, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 24/06/2008 ai nn. 16139

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED], proprietario 1000/1000- [REDACTED] Rproprietario da data antecedente il ventennio al 19/06/2008 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Natoli [REDACTED] in data 25/10/1990 ai nn. 5414, registrato a Patti in data 12/11/1990 trascritto a Messina, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/11/1990 ai nn. 26903

Riferito limitatamente a: successione ricevuta da [REDACTED].

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 187/68 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a cinque elevazioni in Patti Marina Licenza Edilizia rilasciata in data 30/08/1968

P.E. n. 58/71 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a cinque elevazioni in Patti Marina intestata a [REDACTED]. Licenza di Costruzione rilasciata in data 10/07/1971 l'igibilità è stata rilasciata in data 12/07/1971

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) frazione Patti Marina via Marco Polo,89.



Composto da un **appartamento** sito al primo piano di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. oltre copertura (foto 1,2 e 3) situato in via Marco Polo, 89, nella frazione della Marina di Patti. Si giunge a tale fabbricato attraverso l'anzidetta strada pubblica, oppure dalla piazzetta interposta tra la via Marco Polo e la centralissima via Cristoforo Colombo. L'ingresso immette direttamente in un lungo corridoio (foto 4) che distribuisce sulla sinistra un saloncino (foto 5) e sulla destra una camera (munita di finestra con affaccio su di un pozzo luce, foto 6). A seguire, lungo il corridoio, sulla sinistra una cucina sufficientemente abitabile (foto 7) e sulla sinistra un piccolissimo disimpegno (foto 8) articola un ripostiglio ed un w.c. (foto 9). A margine dell'ultimo tratto di corridoio trovano collocazione ulteriori due camere (foto 10 e 11) ed un bagno (foto 12). Al servizio dei vani a nord ed est, dei balconi permettono una maggiore vivibilità delle camere. Tutti gli ambienti risultano areati e illuminati direttamente dall'esterno. Posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], [REDACTED] foglio 7 mappale 30 subalterno 4, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 144 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1, - rendita: euro 453,19.

Coerenze: lato nord ed est con via Marco Polo (sottostante) ad ovest con vano scale e unità immobiliare di cui al sub. 4, a sud con la particella 32

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 89 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,05.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.° 31 del 09/11/2000 l'immobile è identificato nella zona B0 (Mantenimento dello stato di fatto)

Norme tecniche ed indici: Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
corridoio	Sup. reale netta	12,98	1,00	12,98
saloncino	Sup. reale netta	19,04	1,00	19,04
camera	Sup. reale netta	15,12	1,00	15,12
cucina	Sup. reale netta	13,13	1,00	13,13
disimpegno	Sup. reale netta	2,03	1,00	2,03
ripostiglio	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
w.c.	Sup. reale netta	4,02	1,00	4,02
camera	Sup. reale netta	18,67	1,00	18,67
camera	Sup. reale netta	20,81	1,00	20,81
bagno	Sup. reale netta	7,02	0,25	1,75
balcone	Sup. reale netta	12,41	0,25	3,10
balcone	Sup. reale netta	10,90	0,25	2,72
	Sup. reale netta	141,03		118,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. PELUSO Gianluca Antonio
Curatore/Custode: avv. MIRAGLIOTTA Antonella
Perito: Ing. Biagio Petrisi



<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: pessime. Note: trattasi di copertura condominiale.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Note: trattasi di scala condominiale.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: segato di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: pannelli di polistirolo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare. Note: portone condominiale.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti. Note: trattasi di scala condominiale.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti. Note: antenna propria.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: da ristrutturare. Note: trattasi di ascensore condominiale.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, condizioni: da ristrutturare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da normalizzare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente.
Accessori:	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

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 lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	160	95.808,82 €	95.808,82 €

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

14.371,32 €
0,00 €
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

81.437,50 €

Relazione lotto 001 creata in data 28/02/2025
Codice documento: E101-24-000040-001

il perito
Ing. Biagio Petrisi



Giudice Dr. PELUSO Gianluca Antonio
Curatore/Custode: avv. MIRAGLIOTTA Antonella
Perito: Ing. Biagio Petrisi



ALLEGATI



Elenco degli allegati

ALLEGATO 1.

Documentazione fotografica

- ✓ *Lotto 001 (da foto 1 a foto 12).*

ALLEGATO 2.

Documentazione varia

- ✓ *Verbale di sopralluogo (06/06/2024).*

ALLEGATO 3.

Documentazione tecnico-amministrativa

- ✓ *Documentazione Urbanistica ed Amministrativa, stralcio P.R.G. e relative prescrizioni-Comune di Patti;*
- ✓ *Copia atto di provenienza;*
- ✓ *Copia estratto di mappa;*
- ✓ *Visura catastale;*
- ✓ *Planimetria Catastale.*

Elenco degli allegati

(solo copia Tribunale)

ALLEGATO 4.

- ✓ *Pec invio per inizio operazioni peritali ed avvisi di accettazione e consegna;*
- ✓ *Attestazione invio copia perizia al Parti;*
- ✓ *Specifiche spese ed onorario;*
- ✓ *Ricevute spese sostenute;*
- ✓ *Copie Bozze ordinanza di vendita e Verbali di aggiudicazione.*



ALLEGATO 1

Documentazione fotografica

✓ **Lotto 001** (da foto 1 a foto 12).



Foto 1



vista fabbricato

Foto 2



vista fabbricato



Foto 3



vista fabbricato

Foto 4



corridoio



Foto 5



saloncino

Foto 6



camera





Foto 7

cucina



Foto 8

disimpegno





Foto 9

W.C.



Foto 10

camera





Foto 11

camera



Foto 12

bagno



ALLEGATO 2

Documentazione varia

- ✓ *Verbale di sopralluogo (06/06/2024).*



TRIBUNALE DI PATTI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d' Ufficio nella Procedura n. 40/2024 R.G.E.,

promossa da

S.A.V.A.S. S.p.A.

contro

Verbale di 1° sopralluogo

L' anno duemilaventiquattro (2024), il giorno sei (6) del mese di Giugno (Giugno), in Patti (ME), via Marco Polo, 89, alle ore 17 : 30 , il sottoscritto C.T.U. ing. Biagio Petrisi congiuntamente al custode giudiziario Avv. Antonella Miragliotta, in base a quanto dalla stessa precedentemente notificato nelle trascorse comunicazioni, effettuano un sopralluogo per lo svolgimento delle attività peritali.

Sono presenti, oltre al C.T.U. ed al custode giudiziario:

IL SIGNOR [REDACTED], QUAVE DEBITORE E DETENTORE
DELL' IMMOBILE

Il C.T.U. dopo aver dato lettura del quesito formulato dal G.E. e, sempre alla presenza dei signori già menzionati, ha proceduto alla identificazione ed al rilievo dell' immobile censito al catasto fabbricati, foglio 7, p.lla 30, sub. 4.

Effettuata la ricognizione dei luoghi si è proceduto a visitare l' immobile

C.T.U. Proc. n. 40/2024 R.G.E., Tribunale di Patti,
S.A.V.A.S. contro [REDACTED]

Avv. Antonella Miragliotta



oggetto di stima nonché ad eseguire una esauriente e completa documentazione fotografica. Inoltre, si sono effettuate le varie verifiche ed un dettagliato rilievo metrico a mezzo di idonea strumentazione professionale.

Alle ore 18:55, completati i lavori suddetti, si redige il presente verbale e si conclude il sopralluogo riservandomi, comunque, previo avviso alle parti, di effettuare altri accertamenti se ritenuti necessari.

Il presente verbale, composto da due (2) pagine, inclusa la presente, è stato, letto, confermato e sottoscritto dalle parti in presenza del C.T.U..

Patti, 06/VI/2024

I presenti



Il Custode Giudiziario

Av. Antonella Miragliotta

[Signature]
Il C.T.U.



ALLEGATO 3.

Documentazione tecnico-amministrativa

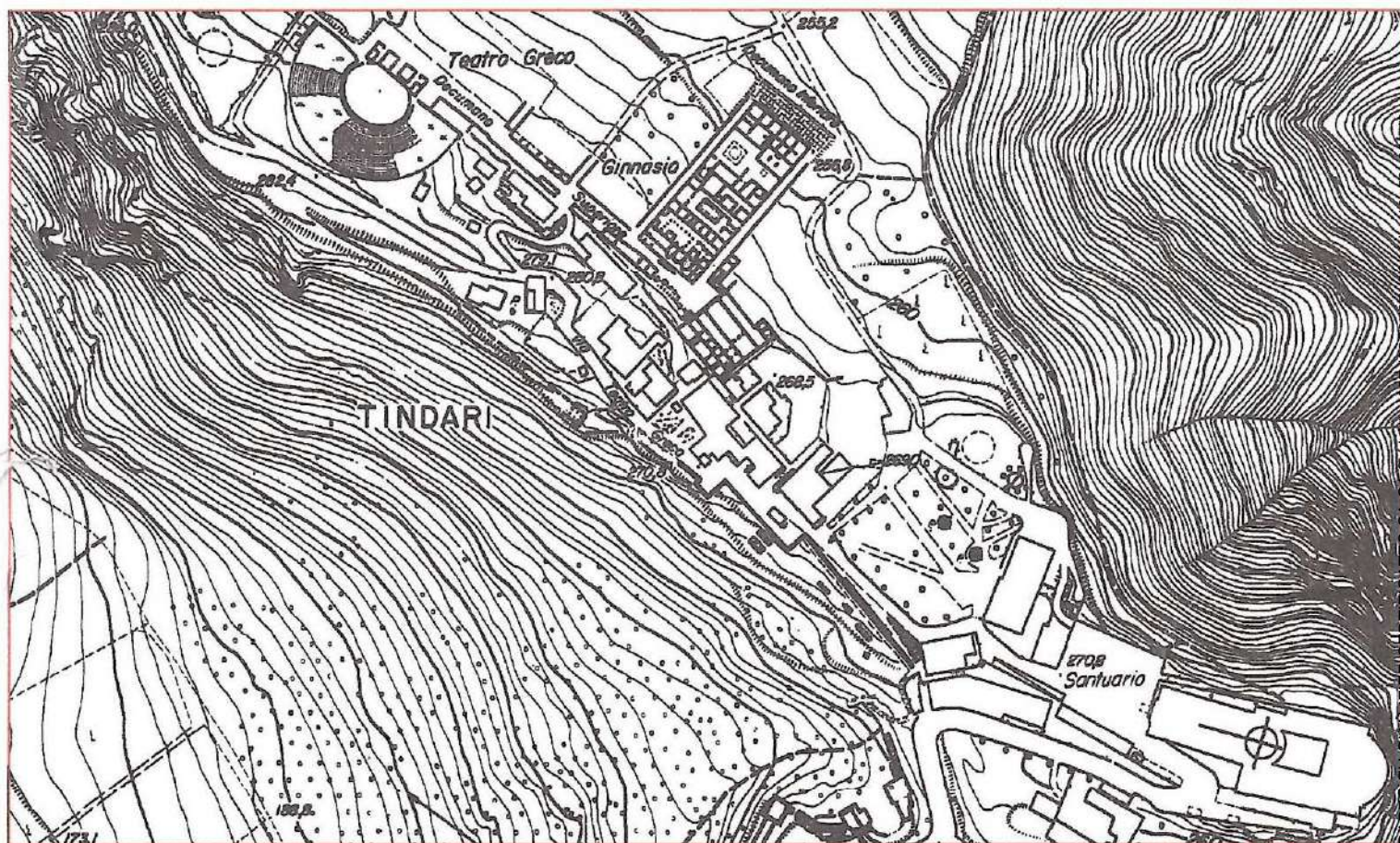
- ✓ *Documentazione Urbanistica ed Amministrativa, stralcio P.R.G. e relative prescrizioni-Comune di Patti;*
 - ✓ *Copia atto di provenienza;*
 - ✓ *Copia estratto di mappa;*
 - ✓ *Visura catastale;*
 - ✓ *Planimetria Catastale.*



COMUNE DI PATTI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE



Elaborato: Visualizzazione delle modifiche apportate con delibera di adozione n°31 del 09/11/2000 e dall' Ass.Terr. ed Ambiente in sede di approvazione

Tav: B3.1

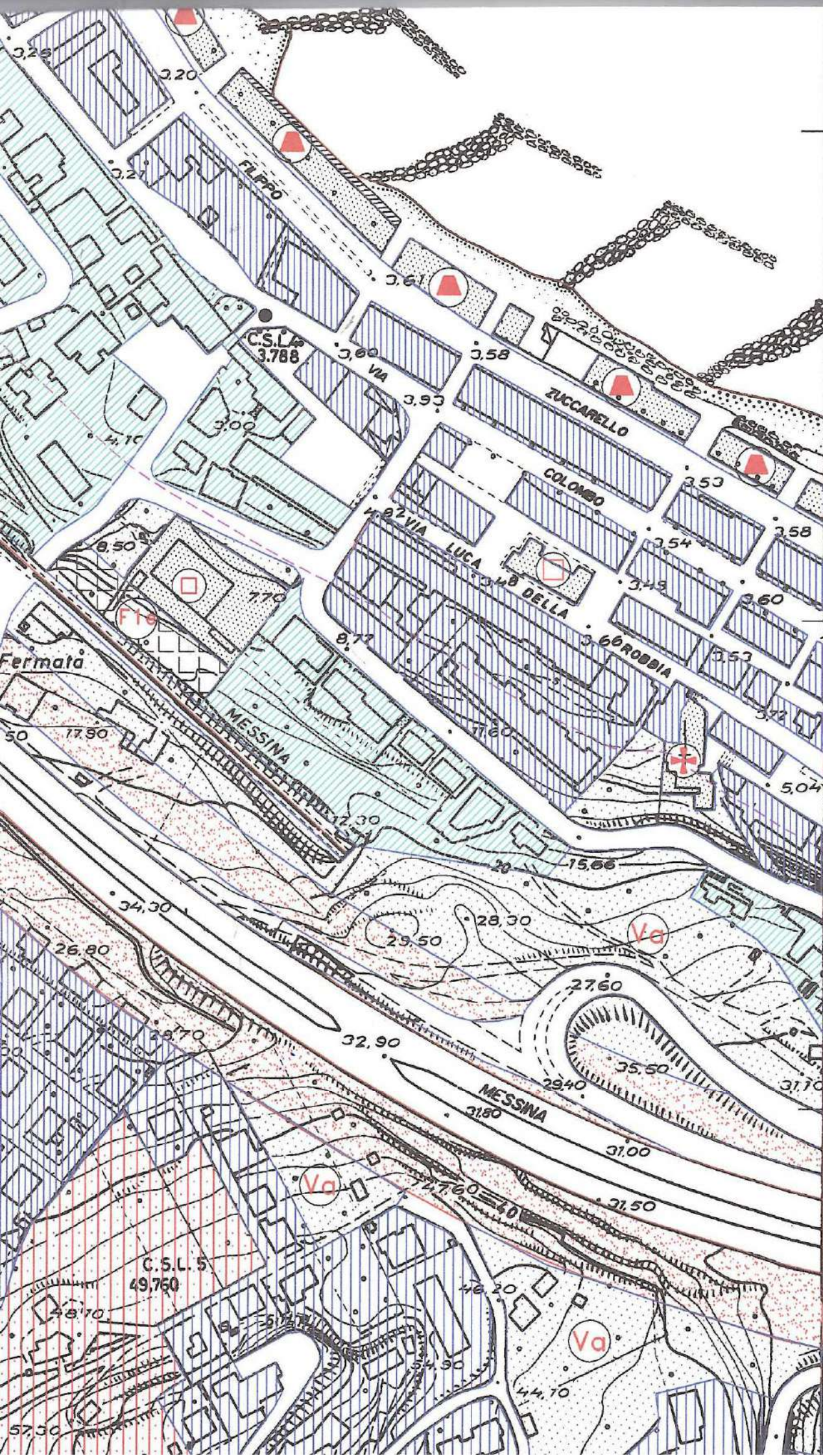
Scala: 1:2000

Data:

Agg.:

Progettisti:

Visti:



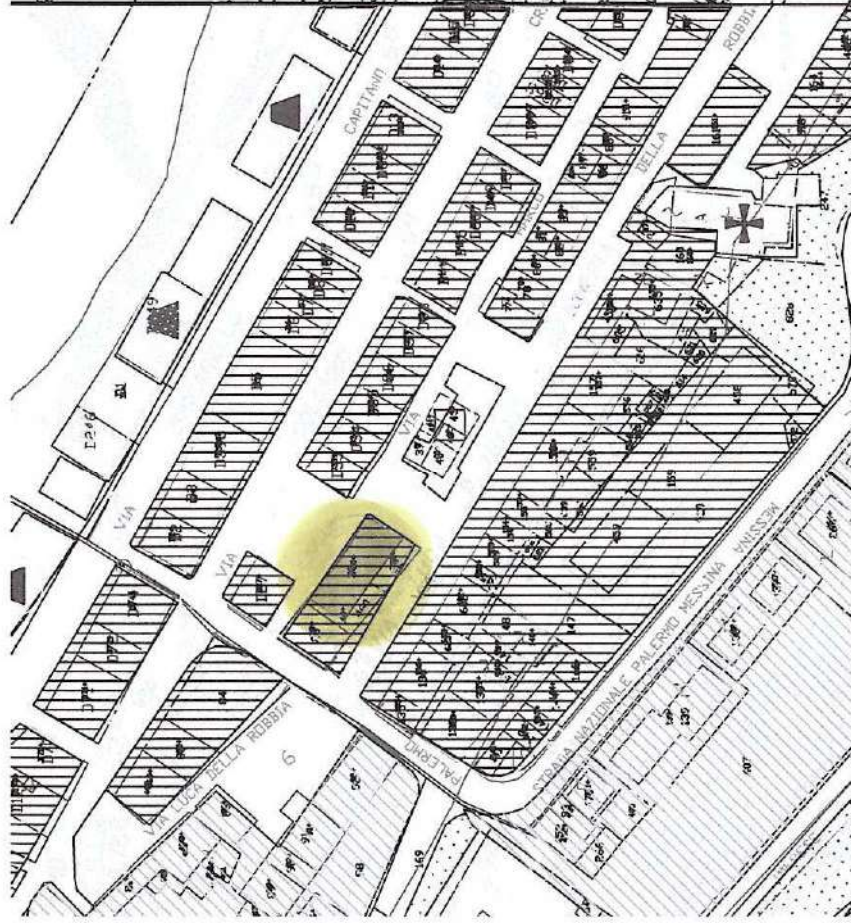
Mappa
propos

Contro
Nullao

Firmato Da: BIAGIO PETRISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: a037d0356d37e2644dec19c50a08ed9



"ZONE B0" (MANTINIMENTO DELLO STATO DI FATTO)



II- ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 33 Zone B e C - Residenziali di completamento e residenziali, miste e turistiche di espansione

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento (Bo, BoT B1, B2, B3) e di espansione (CL, C1, C2) del centro e delle frazioni e dei nuclei destinate alla residenza e ai relativi servizi, nonché delle zone CD destinate ad attività miste commerciali e direzionali e C11, C12 e C1A per le attività turistiche.

Art. 34 Zone Bo - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985)

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Art. 35 Zone BoT

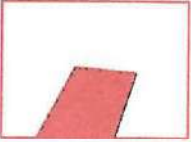
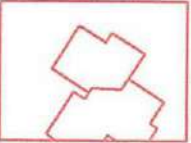

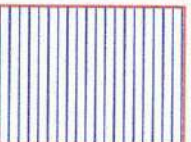
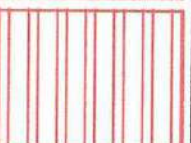
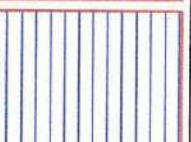


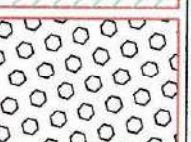


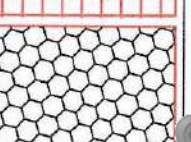
Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Sono aree esistenti nella fascia del litorale pattese di cui alcune già destinate a strutture turistico-ricettive, altre che per le loro caratteristiche architettoniche e ubicazione dovranno essere ristrutturate al fine di destinarle a strutture turistico-ricettive.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili



LEGENDA

DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

zona	definizione	lt mc/mq	lf mc/mq	H	piani N°	note	simbologia
A	A1					Art. 30	
	A2					ART. 31	
	A3					ART. 32	
B	Bo					ART. 34	
	Bot					ART. 35	
	B1		3,00	14,00	4	ART. 36	
	B2		3,00	10,50	3	ART. 37	
	B3		1,50	7,50	2	ART. 38	
	CL					ART. 39	
C	C1	1,66	P.E.E.P.	12,00	4	ART. 40	
	C2	0,10 (verde priv.) 0,30 (turist. ric.)	l. min. mq.10.000 (verde priv.) l. min. mq.20.000 (turist. ric.)	7,50	2	ART. 41	
	CD	2,5	P.U.E.	11,00	3	ART. 42	



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto. Il giorno diciannove del mese di giugno.
In Patti, nei locali della Filiale del Banco di Sicilia SpA,
siti in via Trieste n. 33.

Avanti me dottor Giuseppe Amato notaio in Barcellona Pozzo di
Gotto ed iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti
di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

1) - [redacted] resi-
dente a Piraino, contrada Passoforno n. 55, codice fiscale [redacted]
[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in re-
gime di separazione dei beni.

2) - [redacted] e
residente a Patti, via Fratelli Cervi n. 30, codice fiscale
[redacted] il quale dichiara di essere celibe.

Io notaio sono certo della identità personale dei comparenti i
quali mi richiedono di ricevere quest'atto col quale convengo-
no e stipulano quanto segue:

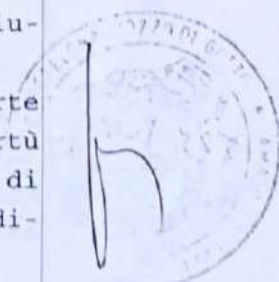
Il signor Amato Vincenzo, con ogni garanzia di legge, vende al
signor Biondo Dario che accetta ed acquista, l'unità immobi-
liare appresso descritta facente parte del fabbricato a più
elevazioni fuori terra sito a Patti, frazione Marina, via Mar-
co Polo, e precisamente:

- appartamento posto al primo piano (seconda elevazione fuori
terra), costituito da quattro vani oltre accessori; confinan-
te: con piazza Marco Polo, con vano scala, con proprietà Amato
Rosario, con proprietà Caleca, e con terreno comunale.

Nel N.C.E.U. si individua al foglio 7, particella 30 subalter-
no 4, zona censuaria 2, via Marco Polo, piano primo, categoria
A/2, classe 8, vani 6,5 rendita catastale euro 453,19.

Quanto sopra venduto si apparteneva al venditore in virtù del-
l'atto di donazione in notar Teresa Luisa Maria Natoli in data
25 ottobre 1990, repertorio n. 5414, registrato a Patti il 12
novembre 1990 al n. 1178, e trascritto in data 22 novembre
1990 ai numeri 32070/26903 e, pertanto, viene trasferito alla
parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si
trova, con tutti i diritti inerenti, annessi, connessi, dipen-
denze e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive pre-
costituite e nascenti dallo stato dei luoghi, con i diritti di
comproprietà, pro quota, su tutte le parti ed impianti comuni
al fabbricato di cui fa parte, con la proprietà ed il possesso
da oggi con quest'atto per tutte le conseguenze utili ed one-
rose, franco e libero da ipoteche e da altre formalità pregiu-
dizievole.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte
l'unità immobiliare sopra venduta è stata realizzato in virtù
della concessione edilizia n. 187/68 rilasciata dal Comune di
Patti in data 30 agosto 1968; l'intero fabbricato è stato di-



chiarato abitabile in data 12 luglio 1971.

Con riferimento al disposto del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 relativo alla sicurezza degli impianti, ed alla certificazione di cui all'art. 13 dello stesso D.M., la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto e l'accetta per ogni effetto di legge, che l'immobile oggetto del presente atto non è munito della certificazione in oggetto; la parte acquirente, pertanto, esonera espressamente la parte venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo e si obbliga a porre in essere, a propria cura e spesa, tutte le modifiche e gli adempimenti necessari per l'ottenimento della nominata certificazione.

La vendita procede a corpo per il prezzo convenuto in euro ottantamila (euro 80.000,00), somma che verrà pagata entro tre giorni da oggi, con il ricavato del mutuo che la stessa parte acquirente stipulerà in data odierna con il Banco di Sicilia SpA, Filiale di Patti, mediante bonifico bancario da effettuarsi secondo le istruzioni impartite dalla parte venditrice e per il quale la stessa parte acquirente darà disposizione irrevocabile contestualmente alla stipula dell'atto di mutuo. L'esecuzione del nominato bonifico costituirà quietanza a saldo del prezzo di vendita come sopra pattuito.

La parte venditrice rinuncia ad iscrizione di ipoteca legale. In ottemperanza al disposto dell'art. 35 comma 22 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, i comparenti tutti, da me notaio previamente edotti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, e delle sanzioni previste dallo stesso art. 35 comma 22 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito con modificazione nella legge n. 248/2006, e dalle disposizioni ivi richiamate, in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano ed attestano quanto segue:

- a) - il corrispettivo pattuito per la presente compravendita, pari ad euro 80.000,00, verrà pagato entro tre giorni da oggi, con il ricavato del mutuo che la stessa parte acquirente stipulerà in data odierna con il Banco di Sicilia SpA, Filiale di Patti, mediante bonifico bancario da effettuarsi secondo le istruzioni impartite dalla parte venditrice e per il quale la stessa parte acquirente darà disposizione irrevocabile contestualmente alla stipula dell'atto di mutuo;
- b) - nella conclusione del presente affare non si sono avvalsi dell'attività di mediatori.

La parte acquirente, in virtù del disposto dell'art. 1 comma 497 della legge 23/12/2005 n. 266, come modificato dall'art. 1 comma 309 della legge 27/12/2006 n. 296, ricorrendone tutti i presupposti come la stessa dichiara, richiede che il presente atto sconti le imposte di registro, ipotecaria e catastale sulla base imponibile costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del T.U. n.



131/1986, che è pari ad euro 57.102,00.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, la quale invoca i benefici fiscali previsti dall'art. 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed a tal fine dichiara:

- a) - di essere residente nel comune di Patti, ove è ubicato l'immobile acquistato col presente atto;
- b) - di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- c) - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni previste dall'art. 3 della legge 28/12/1995 n. 549, o da tutte le altre disposizioni legislative ivi richiamate e che prevedevano agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima abitazione;
- d) - che l'immobile stesso, come dichiara e conferma anche la parte venditrice, non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2/8/1969.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto su due fogli di carta dei quali occupa pagine cinque e quanto in questa sesta fin qui. Da me letto ai componenti che lo approvano e confermano. Sottoscritto alle ore nove e minuti trenta. Firmato in originale: Vincenzo Amato - Biondo Dario - Giuseppe Amato notaio.

Reg. to a Barcellona P.G. il 23.6.2002 al n. 1553
Copia conforme all'originale, in carta esente dal bollo per gli usi
conservati
Barcellona P.G. il 23.6.2002

f. Amato



N=43000



E=-1600

Firmato Da: BIAGIO PETRISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a037d0356d37e2644dec19c50a08ed9



1 Particella: 30

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	30	4			A/2	8	6,5 vani		L. 877.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MARCO POLO Piano 1										
Notifica						Partita		3277		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	30	4			A/2	8	6,5 vani		Euro 0,83 L. 1.599	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MARCO POLO Piano 1										
Notifica						Partita		3277		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/06/2008 Pubblico ufficiale AMATO GIUSEPPE Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 68082 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16139.1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/06/2008	

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/06/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/10/1990 Pubblico ufficiale NATOLI TERESA L M Sede GIOIOSA MAREA (ME) Repertorio n. 5414 - UR Registro n. 1178 registrato in data 12/11/1990 - Voltura n. 1641.1/1991 in atti dal 02/03/1993	

Firmato Da: BIAGIO PETRISI Emesso Da: ARUBA P.A. - QUALIFIED CERTIFICATE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 25/10/1990
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 25/10/1990
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: BIAGIO PETRISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a037d03566d37e2644ceee19c5560408bd9



MODULARIO
F. 24. S. T. - 205



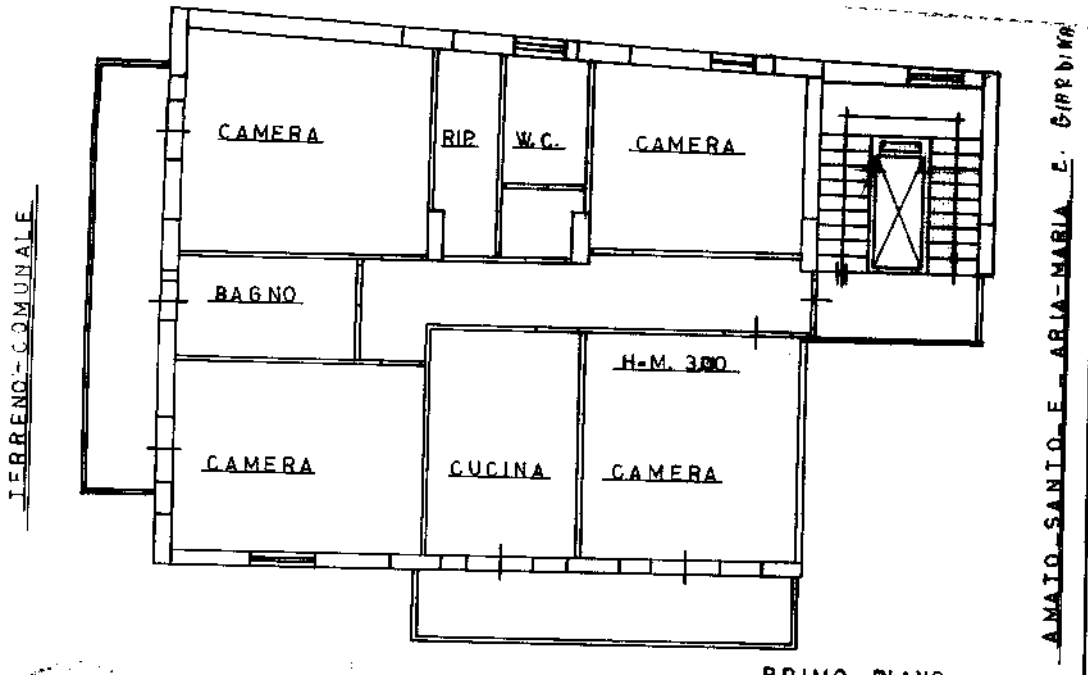
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI
MOD.
NUOVO CATASTO EDILIZIO UF

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PATTI
Via PIAZZA
Ditta GIARDINA Paola - Vincenza nata il 22-5-1929 pr. 112, Amato Sa
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina
Azio Mario nato il 12/1/1926 pr. 114
C.N. 0393134

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 agosto 1939, n. 1249, mo-
dificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 513
COMUNE
di PATTI
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDE NUMERO
D
N° 0393134
AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del richiedente sulla plani-
metria (riproduzione in scala im-
mobilitata denunciata con la pre-
sente scheda) da presentarsi al
seno dell'articolo 7 del R. D. L.
9 aprile 1939, n. 552.



FABBRICATO - CALECA



PIAZZA - MARCO-POLO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. No.

Compilata dal Gen. Antonino
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Melice Vardo
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Messina
DATA 8/9/1971
Firma: Gen. D. Melice

Ultima planimetria in atti

10 metri