

---

**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) via Papa Giovanni XXIII n. 1**  
**Lotto 001 – appartamento per civile abitazione**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.  
 Composto da 4 vani principali + bagno + WC + disimpegno ed ingresso (6 vani catastali)  
 Posto al piano 1° - Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122  
 Identificato al catasto fabbricati:  
 intestato a [REDACTED]  
 **foglio 9 mappale 33 subalterno 5**, categoria A/2, classe 6, superficie catastale mq 122,  
 composto da vani 6, posto al piano 1, - rendita: € 297,48.

Coerenze: con altro appartamento stesso piano, con area cortilizia annessa al sub 2 (oggi sub 6-7-8), con terreno retrostante di terzi

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento per civile abitazione di superficie catastale di mq 122, con rifiniture scadenti, balcone e scala condominiale allo stato rustico, terrazza di copertura carente di adeguata impermeabilizzazione e protezione. Immobile non ancora regolarizzato urbanisticamente (pende istanza di condono edilizio)

Caratteristiche zona: di espansione commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
 Servizi della zona: supermercato (sufficiente).  
 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:**

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:  
 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 Messina 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 Messina 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:**

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



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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

pende istanza di condono edilizio (L. n. 47/1985 e successive) per mancanza di documenti (certificato di idoneità sismica o progetto di adeguamento strutturale, congruaggio oneri oblatori, ecc.)

Completamento pratica condono edilizio: € 5.000,00 (quota pertinente)

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. 100/100

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 a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] propr. 1/3

[redacted] propr. 1/3

[redacted] propr. 1/3

proprietari dal [redacted] al [redacted] in forza di denuncia di successione legittima 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] proprietario dal [redacted] al [redacted] 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]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

C.E. n. [redacted] intestata a [redacted].

C.E. in **Sanatoria** per lavori di difformità ed ampliamento rispetto alla C.E. n. [redacted] intestata a [redacted]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data [redacted] - n. prot. [redacted]. La pratica non è ancora stata rilasciata per mancato riscontro alla nota di integrazione documenti di cui al prot. n. [redacted] del [redacted].

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.

Composto da 4 vani principali + bagno + WC + disimpegno ed ingresso (6 vani catastali) posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 33 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, superficie catastale mq 122, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: € 297,48.

Coerenza: con altro appartamento stesso piano, con area cortilizia, con terreno retrostante di terzi L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.

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 31/03/2004 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
civile abitazione	Sup. reale lorda	122,00	1,00	122,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: normali.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: normali.
<i>Soletti:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: scarse per infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infilissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<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: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**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. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:

- Valore accessori:

Peso ponderale: 1

**€ 85.000,00**

**€ 0,00**

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



- Valore complessivo intero: € 85.000,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 85.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	122,00	€ 720,00	€ 87.840,00
- Valore corpo:			€ 87.840,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 87.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 87.840,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	122	€ 86.420,00	€ 86.420,00

**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:

€ 12.963,00

-

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 68.457,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/11/2017  
 Codice documento: F101-13-000003-001

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

