

---

**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. MDCNGL57S27F158P - 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 002 – deposito adibito in parte a celle frigorifere**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di deposito commerciale sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.

Composto da magazzino in parte ospitante celle frigorifere posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] propr. 1/6 - [redacted] propr. 1/6 - [redacted] propr. 4/6  
**foglio 9 mappale 33 subalterno 6**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 72, composto da vani mq 62, posto al piano T, - rendita: € 99.26.
- **foglio 9 mappale 33 subalterno 7**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 72, composto da vani mq 62, posto al piano T, - rendita: € 99.26.
- **foglio 9 mappale 33 subalterno 8**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 70, composto da vani mq 57, posto al piano T, - rendita: € 91.26.

Coerenze: nell'insieme: con terreno di terzi, con stradella comunale con corte esclusiva che la separa dalla via Giovanni XXIII

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Magazzini destinati in parte a celle frigorifere

Magazzino di complessivi mq 181 circa, distinto in 3 unità catastali, in parte occupato da celle frigorifere, dotato di spiazzo per parcheggio e stazionamento mezzi, gazebo e tettoia precaria.

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: artigianali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (2), ferrovia (2), tangenziale (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da comproprietaria [redacted]

**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 [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 nn. [redacted] iscritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

**4.2.2. Pignoramenti:**

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



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:*

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, conguaglio oneri oblatori, ecc.) regolarizzabili mediante

Completamento pratica condono edilizio: € 1.000,00 (quota di pertinenza)

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. 1/6

[redacted] propr. 1/6

[redacted] propr. 4/6

proprietari dal [redacted] ad oggi 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]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[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 stata ancora esitata e rilasciata per mancato riscontro alla nota di integrazione documenti di cui al prot. n. [redacted] del [redacted] la pratica non è ancora stata rilasciata

Certificato di provvisorio di abitabilità ed uso (L.R. n. 34/1996 art. 3) rilasciata in data [redacted]

Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/6 di deposito commerciale sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.  
Composto da magazzino in parte ospitante celle frigorifere posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181

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



**Identificato in catasto:**

- fabbricati: intestata a [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 4/6 foglio 9 mappale 33 subalterno 6, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 72, composto da vani mq 62, posto al piano T, - rendita: € 99.26.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 4/6 foglio 9 mappale 33 subalterno 7, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 72, composto da vani mq 62, posto al piano T, - rendita: € 99.26.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 1/6 - [REDACTED] propr. 4/6 foglio 9 mappale 33 subalterno 8, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 70, composto da vani mq 57, posto al piano T, - rendita: € 91.26.

Coerenze: nell'insieme: con terreno di terzi, con stradella comunale con corte condominiale che la separa dalla via Giovanni XXIII

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 4,80.

**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
magazzini con celle frigorifere	Sup. reale lorda	181,00	1,00	181,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>181,00</b>		<b>181,00</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: scarse.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: scarse.

*Solai:*

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:***Infissi esterni:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

**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. deposito commerciale**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore accessori:

**€ 100.000,00**

**€ 0,00**

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



- Valore complessivo intero:	<b>€ 100.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 16.666,67</b>

*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
magazzini con celle frigorifere	181.00	€ 600.00	€ 108.600,00
- Valore corpo:			<b>€ 108.600,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 108.600,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 18.100,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale	181	€ 104.300,00	€ 17.383,33

**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:

€ 2.607,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

€ 13.775,83

Relazione lotto 002 creata in data 18/11/2017  
 Codice documento: F101-13-000003-002

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

