
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. MDXNGL57827F158P - 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 003 – magazzino in gran parte diruto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 15/18 di magazzino sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.

Composto da magazzino in gran parte diruto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30

Identificato al catasto fabbricati

Intestato a [redacted] propr. 15/18 - [redacted] propr. 1/12 - [redacted] 1/12

foglio 9 mappale 35 categoria C/2, classe 5, superficie catastale mq 30, composto da vani mq 24, posto al piano T, - rendita: € 64.45.

Coerenze: con proprietà [redacted], con terreno terzi, con via Giovanni XXIII

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Magazzino in gran parte diruto

Magazzino di circa mq 30

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:

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:

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:

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 Messina 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] [redacted]

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



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: fabbricato risalente ad epoca anteriore al 1967

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

errata rappresentazione in mappa catastale regolarizzabile mediante aggiornamento mappa

Oneri totali: € 300,00

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:

██████████ propr. 30/36

██████████ propr. 3/36

██████████ propr. 3/36

proprietari dal ██████████ ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████
proprietari dal ██████████ al ██████████ in forza di denuncia di successione di ██████████ con atto registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. n. ██████████ vol. ██████████ trascritto a ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato risalente ad epoca anteriore al 1967

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 15/18 di magazzino sito in Patti (Messina) via Papa Giovanni XXIII n. 1.

Composto da magazzino in gran parte diruto posto al piano t sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ propr. 15/18 - ██████████ propr. 1/12 - ██████████ propr. 1/12 foglio 9 mappale 35 categoria C/2, classe 5, superficie catastale mq 30, composto da vani mq 24, posto al piano T, - rendita: € 64.45.

Coerenze: con proprietà ██████████ con terreno terzi, con via Giovanni XXIII

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

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
magazzino	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

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



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: metalliche, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: pannelli, condizioni: scarse.

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. magazzino***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 6.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.000,00

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00
- Valore corpo:			€ 9.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	30	€ 7.500,00	€ 6.250,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 937,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 300,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

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



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:

€ 5.012,50

Relazione lotto 003 creata in data 18/11/2017
Codice documento: F101-13-000003-003

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

