
TRIBUNALE DI PATTI

IMM

Esecuzione Forzata

promossa da:

Credito Siciliano S.p.A.

N. Gen. Rep. 0052/13 + 0038/14

Giudice Dott. **Andrea La Spada**

Custode Giudiziario Dott. **Ivan Segreto**

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. **Domenica Occhino**

Iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Messina al N. 1464

Iscritta all'Albo del Tribunale di Patti al N. 94

C.F. CCH DNC 74D42 F158L - P. IVA 02846700835

con studio in Falcone [Messina] via Nazionale, 250

tel/fax: 0941 241242

e-mail: domenicaocchino@archme.it

Deposito in Cancelleria
16/12/2014
Ufficio di Patti

Beni in Patti [Me] via Kennedy, 12

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Patti [Me] via Kennedy, 12.

Oggetto del lotto 2 è un'unità immobiliare destinata a negozi, ubicata al piano terra (1° elevazione f.t.) ed inserita all'interno di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato.

Ha un'altezza interna di circa m 3,20 ed è composto da: n. 2 aree destinate alla vendita e divise tra loro da una parete in cartongesso con porta a libro, n. 3 locali e n. 1 bagno provvisto di anti-bagno. Si rappresenta che i locali utilizzati come uffici, distinti dai nn. "2" e "3", non godono di illuminazione naturale. Il tutto con annessa corte di pertinenza esclusiva, prospiciente la via Kennedy.

Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq 214,00 di cui:

mq 184,30 (negozi piano terra);

mq 29,70 (corte di pertinenza esclusiva).

L'edificio è stato costruito nel 1969.

Giudice: Dott. Andrea La Spada

Custode: Dott. Ivan Segreto

Esperto: Arch. Domenica Occhino

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 5 mappale 171 subalterno 14 (ex 4), categoria C/1, classe 4, consistenza 149,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.470,16.

Intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze:

NORD: Affaccio su corte di pertinenza del sub 12, oggetto della presente procedura esecutiva – lotto 3 e della part. 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva)

SUD: Sub. 3, passaggio scoperto - bene comune ai sub. 14 (ex 4) - 13 (ex 6) - 7 - 8

EST: Vano scala sub. 5, comune ai sub. 14 (ex 4) – 13 (ex 6) - 7 - 8;

Appartamento stessa ditta, sub. 13 (ex 6), oggetto della presente procedura esecutiva - lotto 1;

OVEST: Corte esclusiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale/commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: supermercato (buono), farmacie (buono), cinema (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali i principali centri limitrofi sono: Gioiosa Marea, San Piero Patti, Montalbano Elicona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: area archeologica di Tindari; riserva orientata dei laghetti di Marinello.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto - CT (170,0), autostrada (4,0), ferrovia (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] rappresentante legale della [redacted]

Comodato d'uso a titolo gratuito del 02/07/2012 registrato a Patti il 02/07/2012,
Ser [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: 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) [redacted] derivante
da atto di mutuo Notaio [redacted] 6/08/2004 a favore di CREDITO
SICILIANO S.p.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [redacted]
[redacted] nato a [redacted]
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00

Iscrizione legale (Attiva) del 04/01/2008 ai nn. 472/88, derivante da ruolo
esattoriale n. [redacted] a favore di SERIT SICILIA
S.p.A. CON SEDE IN MESSINA, contro [redacted] Giuseppe nato a
[redacted]
importo ipoteca: € 104.732,04
importo capitale: € 52.366,02

Iscrizione legale (Attiva) [redacted] derivante da ruolo esattoriale n. [redacted] a favore di SERIT SICILIA S.p.A. CON SEDE IN MESSINA, contro [redacted]

importo ipoteca: € 24.868,72

importo capitale: € 12.434,36

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da mutuo ipotecario del 06/08/2004 Rep. 59566 - Racc. 5060 a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A. con sede in Palermo contro [redacted] nato a [redacted] 2 a firma di avv. Di Giorgio Giannitto Rosaria in data 20/05/2013 ai nn. Rep. 349, trascritto a Messina in data [redacted]

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:

CONFORME

4.3.2. Conformità catastale:

CONFORME

Regolarizzato mediante presentazione di pratica DOCFA per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, AMPLIAMENTO del 05/11/2014, protocollo n. ME0337735.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Giudice: Dott. Andrea La Spada

Custode: Dott. Ivan Segreto

Esperto: Arch. Domenica Occhino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
C.F.: [REDACTED] - (bene personale), proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] data 27/08/1977, trascritto a Messina in data [REDACTED] n. Reg. Ger [REDACTED]

[REDACTED] ato [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] - proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] data 11/08/1966, trascritto a Messina in data [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 159/68 per lavori di:

Costruzione di una casa di civile abitazione con garage, sulla S.S. 113.

Intestata a [REDACTED]

Licenza Edilizia presentata in data 18/07/1968 - n. prot. 159 - 26/8, rilasciata in data 31/08/1968 - n. prot. 159.

P.E. n. 102/76 per lavori di:

Variante al progetto approvato con Licenza Edilizia N. 159/68 del 31/08/1968.

Intestata a [REDACTED]

Licenza Edilizia presentata in data 05/05/1976 - n. prot. 07251, rilasciata in data 24/05/1976 - n. prot. 102/76.

L'agibilità è stata rilasciata in data 18/04/1977.

Giudice: Dott. Andrea La Spada

Custode: Dott. Ivan Segreto

Esperto: Arch. Domenica Occhino

P.E. n. 47/2004 per lavori di:

Cambio di destinazione d'uso del magazzino a p.t. (fg. 5, part. 171, sub. 4), ad attività commerciale, per esposizione e vendita di autoveicoli.

Intestata a [REDACTED]

Autorizzazione edilizia presentata in data 13/04/2004 - n. prot. 6478, rilasciata in data 13/05/2004 - n. prot. 47/2004.

L'agibilità è stata rilasciata in data 05/05/2004 - n. prot. 6824 - parere igienico sanitario favorevole.

Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Dott. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Patti [Me] via Kennedy, 12. Oggetto del lotto 2 è un'unità immobiliare destinata a negozi, ubicata al piano terra (1° elevazione f.t.) ed inserita all'interno di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato.

Ha un'altezza interna di circa m 3,20 ed è composto da: n. 2 aree destinate alla vendita e divise tra loro da una parete in cartongesso con porta a libro, n. 3 locali e n. 1 bagno provvisto di anti-bagno. Si rappresenta che i locali utilizzati come uffici, distinti dai nn. "2" e "3", non godono di illuminazione naturale. Il tutto con annessa corte di pertinenza esclusiva, prospiciente la via Kennedy.

Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq 214,00 di cui:
mq 184,30 (negozi piano terra);
mq 29,70 (corte di pertinenza esclusiva).

L'edificio è stato costruito nel 1969.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 5 mappale 171 subalterno 14 (ex 4), categoria C/1, classe 4, consistenza 149,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.470,16.

Intestato a:

[REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED] - Proprietà

Coerenze:

NORD: Affaccio su corte di pertinenza del sub 12, oggetto della presente procedura esecutiva - lotto 3) e della part. 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva)

SUD: Sub. 3, passaggio scoperto - bene comune ai sub. 14 (ex 4) - 13 (ex 6) - 7 - 8

EST: Vano scala sub. 5, comune ai sub. 14 (ex 4) - 13 (ex 6) - 7 - 8;

Appartamento stessa ditta, sub. 13 (ex 6), oggetto della presente procedura esecutiva - lotto 1;

OVEST: Corte esclusiva.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di Decreto n. 362 del 31/03/2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, l'immobile è identificato nella zona:

B1 - Di Completamento dei quartieri del centro urbano di Patti centro.

La particella 171 del fg.5, ricade nell' area a rischio R3 (elevato) del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico (P.A.I. 013) area territoriale tra T.te Timeto e F.ra di Naso giusto Decreto Presidenziale n.288 del 05/07/2007, soggetta alle prescrizioni dell' art. 10 delle norme di attuazione del P.A.I. 013.

Norme tecniche ed indici:

Art. 36 - Zone B1 - Di Completamento dei quartieri del centro urbano di Patti centro:

- Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato;

- Attività edilizia consentita:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati;

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

Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Dott. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Vendita 1	Sup. reale netta	76,60	1,00	76,60
	Sup. reale lorda	80,85	1,00	80,85
Area Vendita 2	Sup. reale netta	26,60	1,00	26,60
	Sup. reale lorda	29,60	1,00	29,60
Locale 1	Sup. reale netta	9,40	1,00	9,40
	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
Locale 2	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
	Sup. reale lorda	14,85	1,00	14,85
Locale 3	Sup. reale netta	13,15	1,00	13,15
	Sup. reale lorda	14,70	1,00	14,70
Bagno con anti bagno	Sup. reale netta	9,50	1,00	9,50
	Sup. reale lorda	11,05	1,00	11,05
Balcone	Sup. reale netta	22,35	0,25	5,59
	Sup. reale lorda	22,35	0,25	5,59
Corte	Sup. reale netta	29,70	0,10	2,97
	Sup. reale lorda	29,70	0,10	2,97
	Sup. reale lorda	214,00		170,51
	Sup. reale netta	200,80		157,31

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.

Solai. tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni. tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio,
condizioni: buone.

Infissi interni. tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni:
buone.

Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Dott. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

<i>Manto di copertura:</i>	condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrica:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrica:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima, sono stati adottati i seguenti metodi:

- metodo sintetico-comparativo, che fa riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate in ambito locale, per immobili aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima.
- stima sintetica a vista dell'intero corpo.

Si è giunti all'individuazione del prezzo da attribuire all'immobile attraverso il valore medio dei due valori ottenuti con i metodi succitati.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (Messina), Agenzia delle Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare (Messina), Ufficio Tecnico Comunale di Patti, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nella zona in oggetto. Agenzie delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari, Archivio Notarile Distrettuale di Messina.

Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Dott. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	214,00	€ 257.880,62	€ 257.880,62

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:

€ 38.682,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 219.198,53

Relazione lotto 002 creata in data 03/12/2014
Codice documento: E101-13-000052-002



Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Dott. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

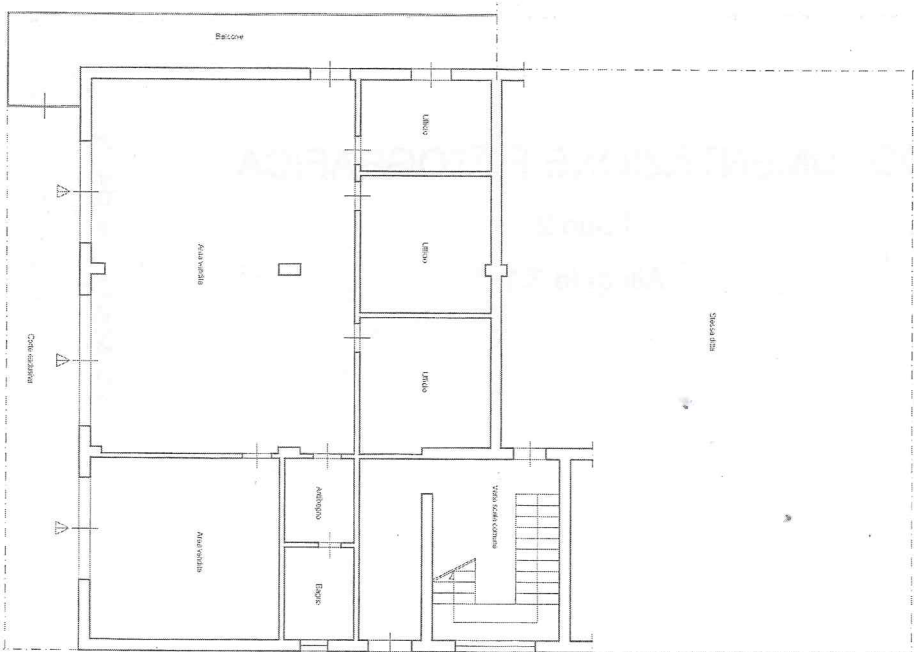
PIANO TERRA
H=m 3,20

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 171 Subalterno: 14	Compilata da: Cocchino Domenico Iscritto all'albo: Architetti Prov. Messina N. 1464
--	--

Dichiarazione protocollo n. ME0337735 del 05/11/2014 Particella: 171 - Subalterno: 14 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Patti Via John Kennedy	cir. 12
---	---------

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Messina

n. 1 Scala 1:100



10 metri

Dati: 07/11/2014 - n. 125302 - Rubriche: L1AMQ174A662706W
 Titolo scheda: 1 - Piano di acquisizione: A3(27/420) - Formato stampa richiesta: A3(27/420)
 Utente: pammirchi@agenziaentrate.it

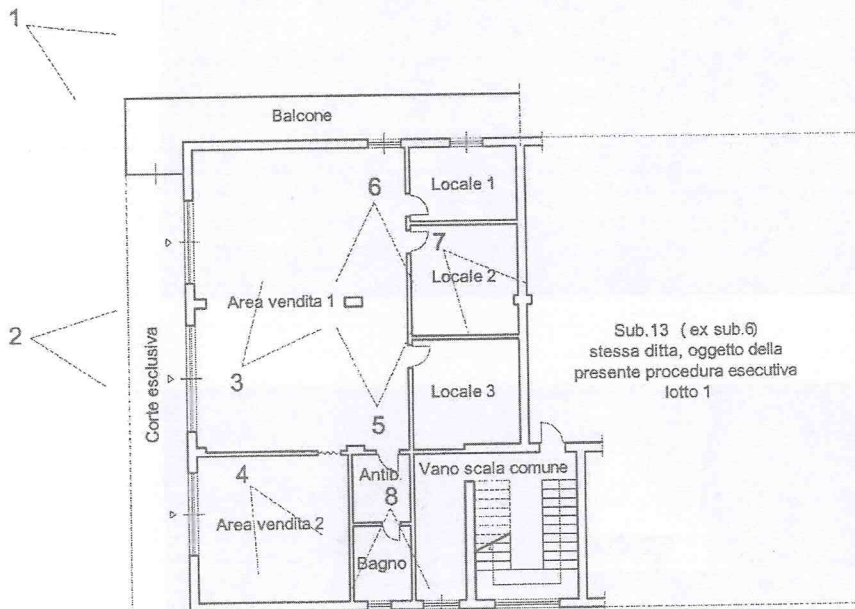
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 2

Allegato 3.1

Lotto 2

Negozio in Patti via John Kennedy 12,
C.F. foglio 5, part. 171, sub.14 (ex sub.4)

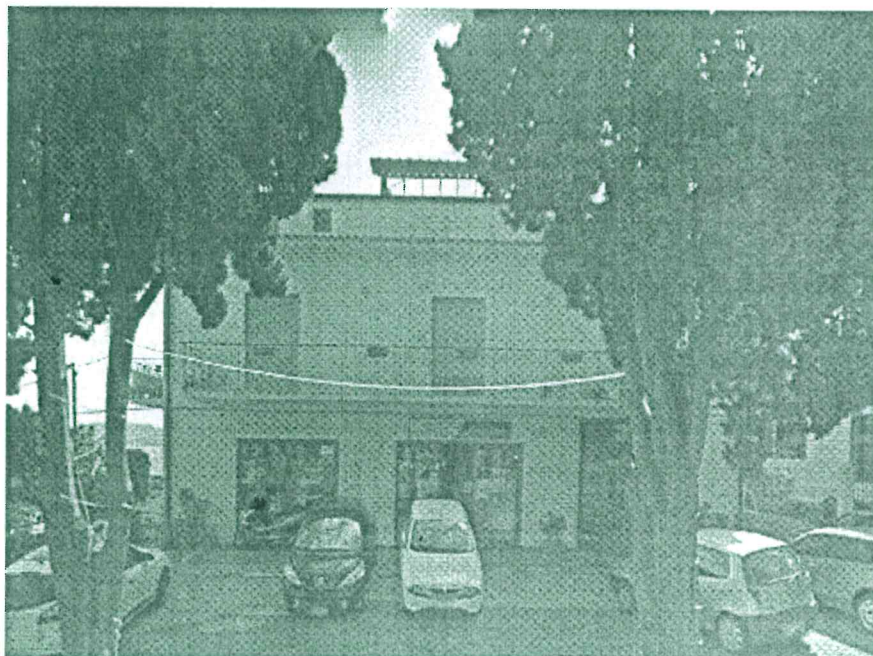


Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Avv. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Foto 1. Esterno



Foto 2. Esterno

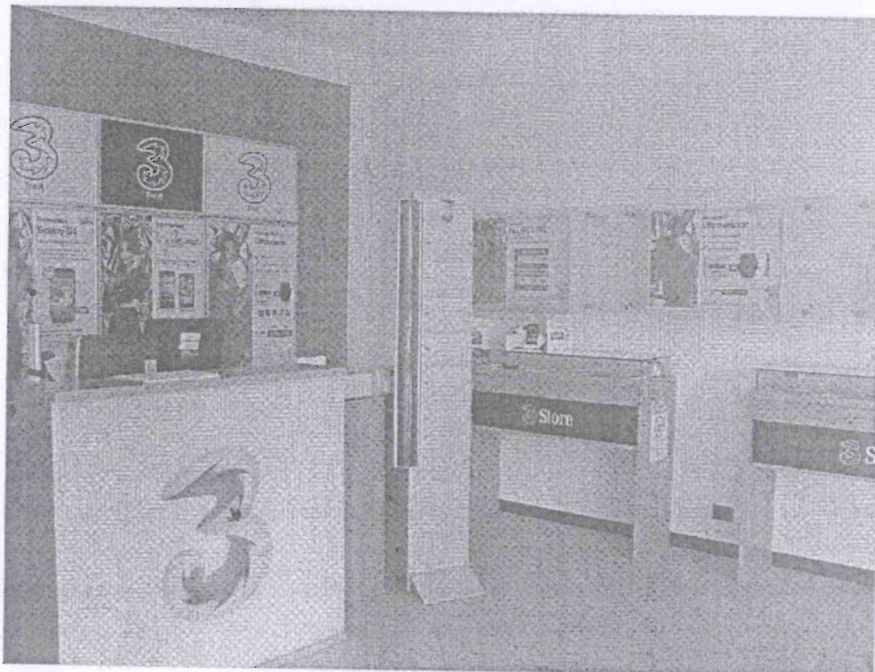


Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Avv. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Foto 3. Area vendita 1



Foto 4. Area vendita 2



Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Avv. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Foto 5. Disimpegno

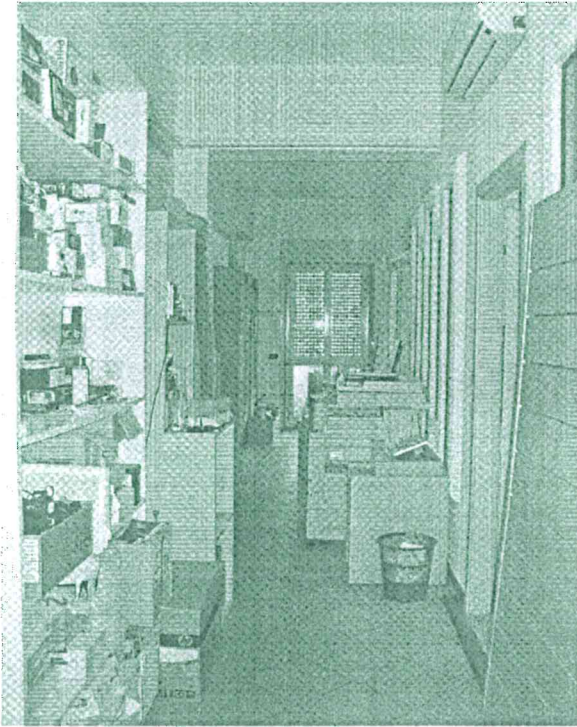
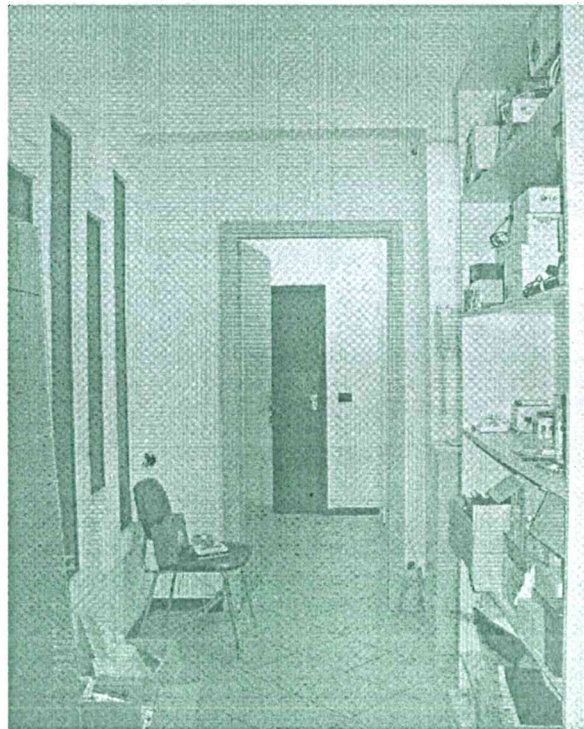


Foto 6. Disimpegno



Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Avv. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Foto 7. Locale 2

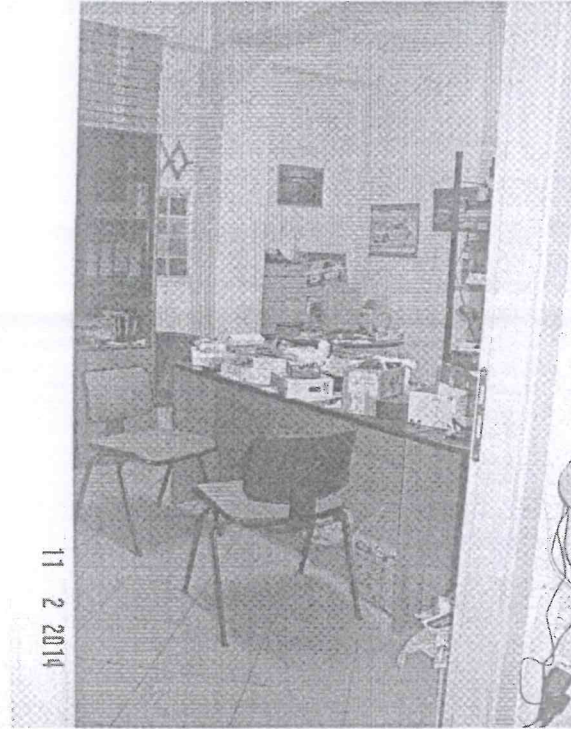
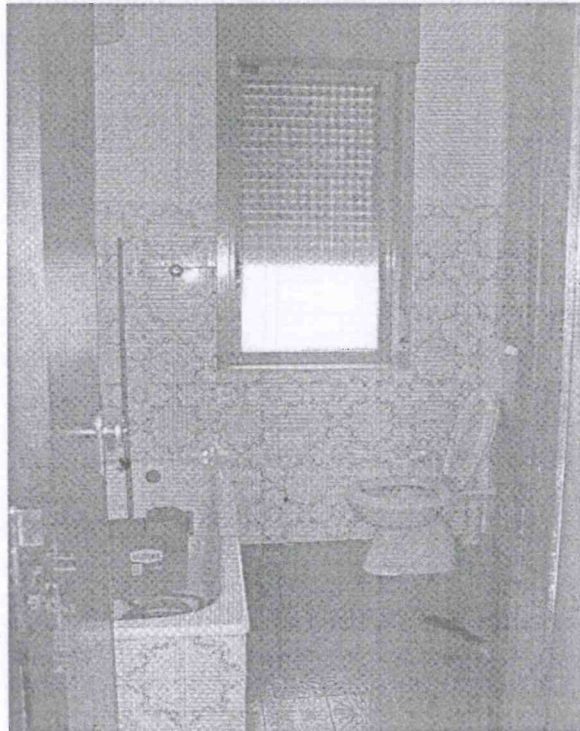


Foto 8. Bagno



Falcone li 03.12.2014

Arch. Domenico Occhino
Esperto
Arch. Domenico Occhino
Ordine degli Architetti P.C. di Messina

Giudice: Dott. Andrea La Spada
Custode: Avv. Ivan Segreto
Esperto: Arch. Domenico Occhino

PIANO TERRA
H=m 3,20

Identificativi Catastali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 171
Subalterno: 14

Compilata da:
Ochino Rosmica
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Messina N. 1464

civ. 12

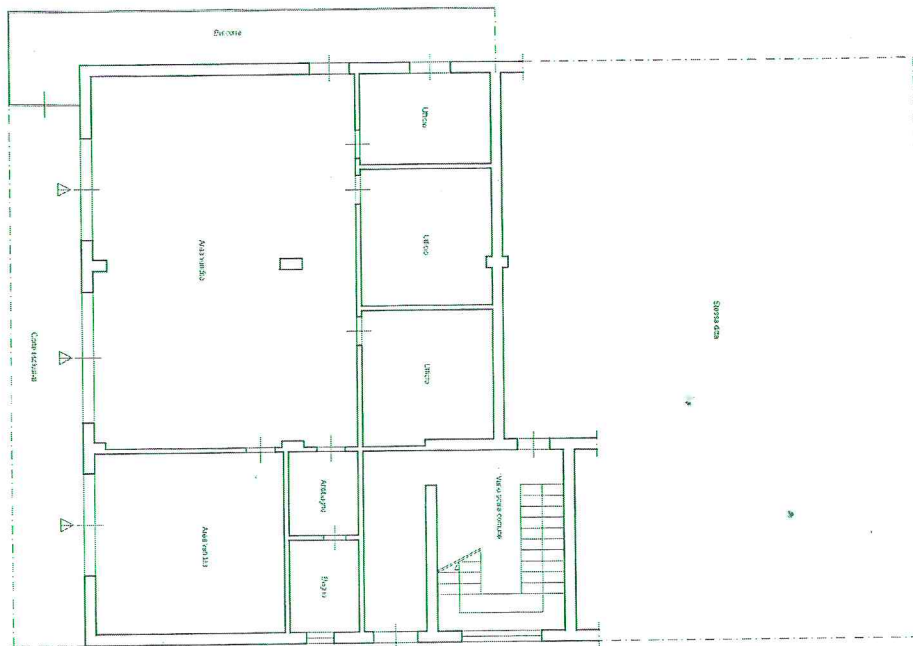
Dichiarazione protocollo n. ME0337735 del 05/11/2014
Particella: 171 - Subalterno: 14 >
Planimetria di u.l.v. in Comune di Patti
Via John Kennedy

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Scala 1: 100

Dati dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2014
JOHN KENNEDY n. 12 piano: I;

T25302 - Richiedente: I.TANGIATA66F306W
Formo di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiedente: A3(297x420)
Ultima planimetria:



10 metri