

---

## 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](mailto:domenicaocchino@archme.it)

Deposito in Tribunale  
16/12/2014  
Messa

Beni in Patti [Me] via Kennedy, 12  
Lotto 003

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 3 è un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, con annessi uffici e depositi. Il bene è ubicato al piano seminterrato (1° sottostrada) ed è inserito all'interno di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato.

Ha un'altezza interna di circa m 3,00 ed è composto da: n. 1 area destinata all' esposizione, n. 1 area destinata alla vendita, n. 2 locali destinati ad uffici e n. 1 bagno provvisto di anti-bagno.

Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa mq 364,80.

L'edificio è stato costruito nel 1969.

Identificato al catasto fabbricati al:

folio 5 mappale 171 subalterno 12, categoria C/1, classe 8, consistenza 252,00 mq, posto al piano S1, - rendita: € 7.665,67.

Intestato a:

cod. fisc.: [REDACTED] Proprietà

Coerenze:

NORD: Corte di pertinenza del sub 12 e della part. 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva);

SUD: Corte comune e terrapieno;

EST: Particella 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva);

OVEST: Terrapieno.

## 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 (170 (CT)), autostrada (4,0), ferrovia (2,5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in persona del suo legale rappresentante, sig. [redacted], cod. fisc.: [redacted] in qualità di conduttore, giusto " *CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE*" con durata di 6 (sei) anni e con inizio dal 09/05/2011 al 09/05/2017, registrato a Patti il 15/05/2011 al n. 415, Serie 3.

## 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) de [REDACTED]  
derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2006 a  
favore di CREDITO SICILIANO S.p.A. CON SEDE IN PALERMO, contro

[REDACTED]  
importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Iscrizione legale (Attiva) de [REDACTED] derivante da ruolo  
esattoriale n. 13683/2006 del 07/12/2007 a favore di SERIT SICILIA  
S.p.A. CON SEDE IN MESSINA, contro [REDACTED]

[REDACTED]  
importo ipoteca: € 104.732,04

importo capitale: € 52.366,02

Iscrizione legale (Attiva) [REDACTED] ante da  
ruolo esattoriale n. 67474/2008 del 07/11/2008 a favore di SERIT SICILIA  
S.p.A. CON SEDE IN MESSINA, contro [REDACTED]

[REDACTED]  
importo ipoteca: € 24.868,72

importo capitale: € 12.434,36

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da mutuo ipotecario del 19/12/2006 Rep. [REDACTED]  
- Racc. [REDACTED] a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A. con sede in  
Palermo contro [REDACTED] a firma  
di avv. [REDACTED] in data 11/03/2014 ai nn. Rep. 172  
trascritto a Messina in data 21/03/2014 ai nn. Reg. Gen. [REDACTED] Reg.  
Part. [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

**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:

**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 [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED]

[REDACTED] ato a [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] n. data 11/08/1966, trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. Reg. Gen. [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. 56/2005 per lavori di:

Cambio di destinazione d'uso del magazzino in Catasto al fg. 5, part. 171, sub. 9,  
per esposizione e vendita di autoveicoli e relativi accessori.

Intestata a [REDACTED]

Autorizzazione edilizia presentata in data 03/09/2004 - n. prot. 16014, rilasciata in  
data 24/05/2005 - n. prot. 56/2005.

L' agibilità non è stata prodotta.

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 3 è un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, con annessi, uffici e depositi. Il bene è ubicato al piano seminterrato (1° sottostrada) ed inserito all'interno di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato.

Ha un'altezza interna di circa m 3,00 ed è composto da: n. 1 area destinata all' esposizione, n. 1 area destinata alla vendita, n. 2 locali destinati ad uffici e n. 1 bagno provvisto di anti-bagno.

Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa mq 364,80.

L'edificio è stato costruito nel 1969.

Identificato al catasto fabbricati al:

foglio 5 mappale 171 subalterno 12, categoria C/1, classe 8, consistenza 252,00 mq, posto al piano S1 - rendita: € 7.665,67.

Intestato a:

cod. fisc. [redacted] - Proprietà

Coerenze:

NORD: Corte di pertinenza del sub 12 e della part. 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva);

SUD: Corte comune e terrapieno;

EST: Particella 516 (non oggetto della presente procedura esecutiva);

OVEST: Terrapieno.

**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, purchè 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
Esposizione	Sup. reale netta	217,50	1,00	217,50
	Sup. reale lorda	228,85	1,00	228,85
Ufficio 1	Sup. reale netta	12,40	1,00	12,40
	Sup. reale lorda	13,30	1,00	13,30
Ufficio 2	Sup. reale netta	19,90	1,00	19,90
	Sup. reale lorda	21,80	1,00	21,80
Vendita	Sup. reale netta	85,30	1,00	85,30
	Sup. reale lorda	93,70	1,00	93,70
Bagno con anti bagno	Sup. reale netta	5,60	1,00	5,60
	Sup. reale lorda	7,15	1,00	7,15
	Sup. reale lorda	364,80		364,80
	Sup. reale netta	340,70		340,70

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

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<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.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	364,8	€ 548.600,00	€ 548.600,00

## 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:

€ 82.290,00

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:

€ 466.310,00

Relazione lotto 003 creata in data 03/12/2014  
Codice documento: E101-13-000052-003

Arch. Domenica Occhino  
  


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

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

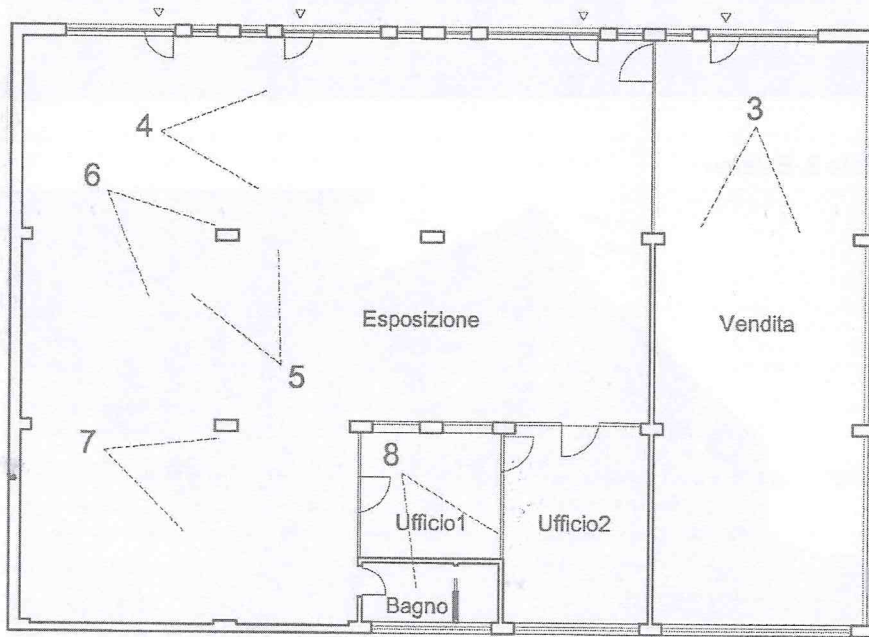
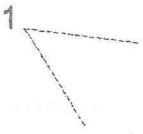
Lotto 3

Allegato 4.1

Lotto 3

Negozi in Patti via John Kennedy 12,

C.F. foglio 5, part. 171, sub.12

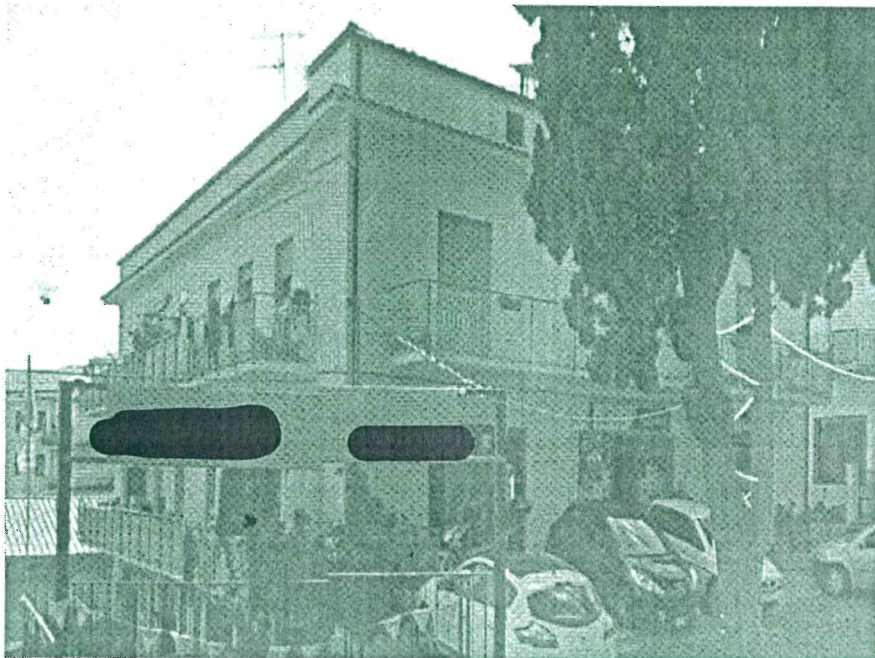


Giudice: Dott. Andrea La Spada  
Custode: Avv. Ivan Segreto  
Esperto: Arch. Domenica Occhino

Foto 1. Esterno



Foto 2. Esterno



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

Foto 3. Area vendita

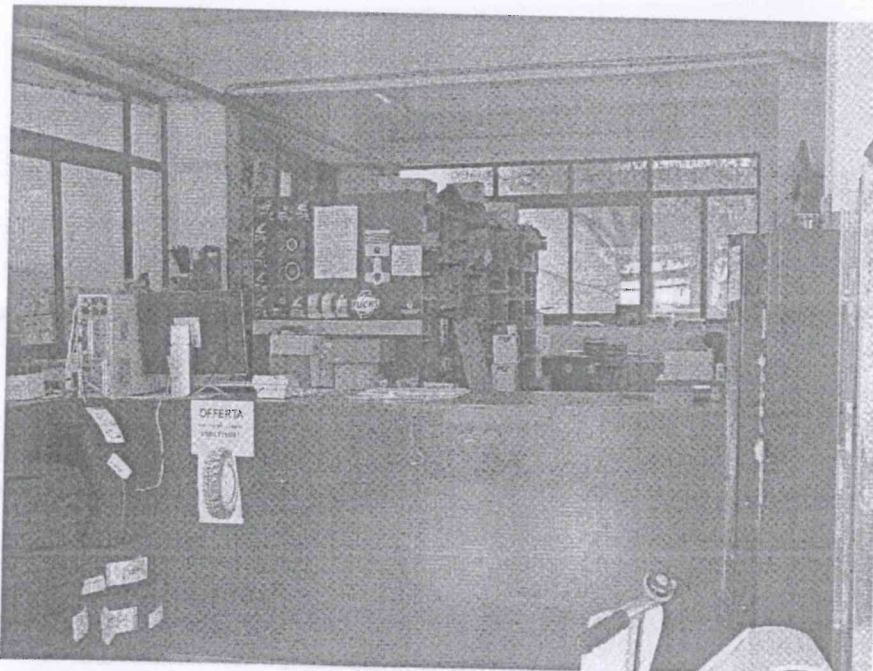


Foto 4. Esposizione



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

Foto 5. Esposizione

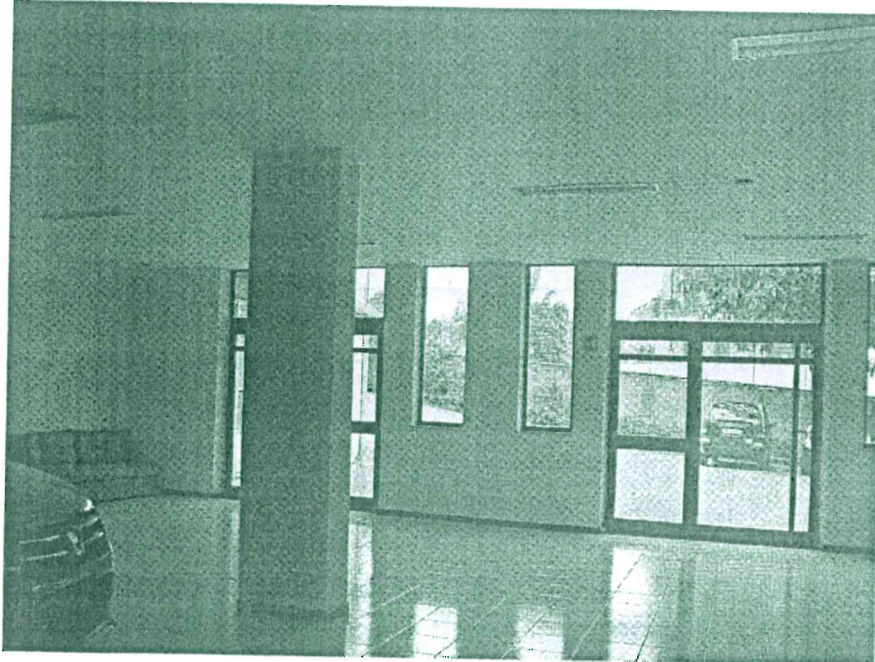
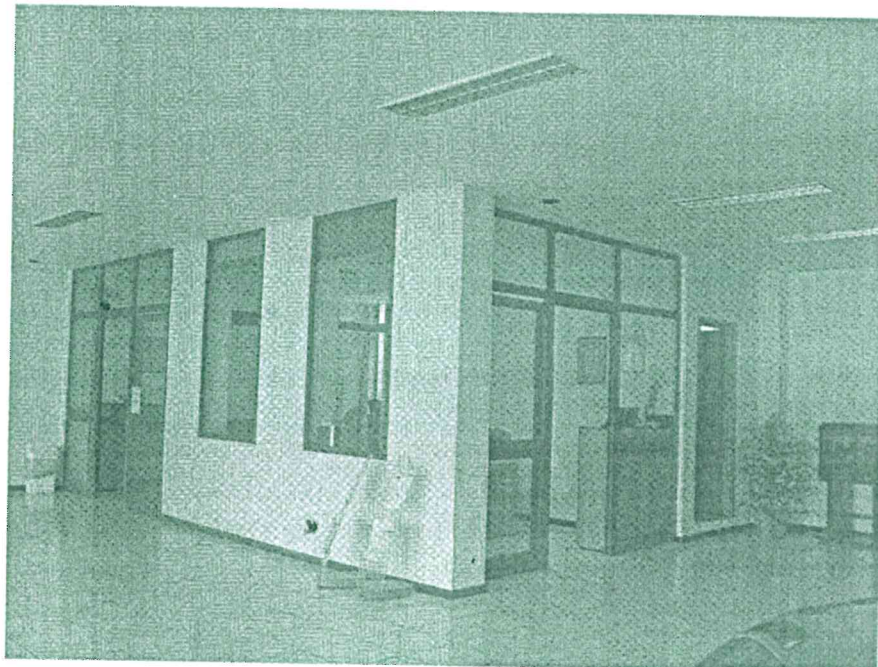


Foto 6. Uffici



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



Foto 7. Uffici

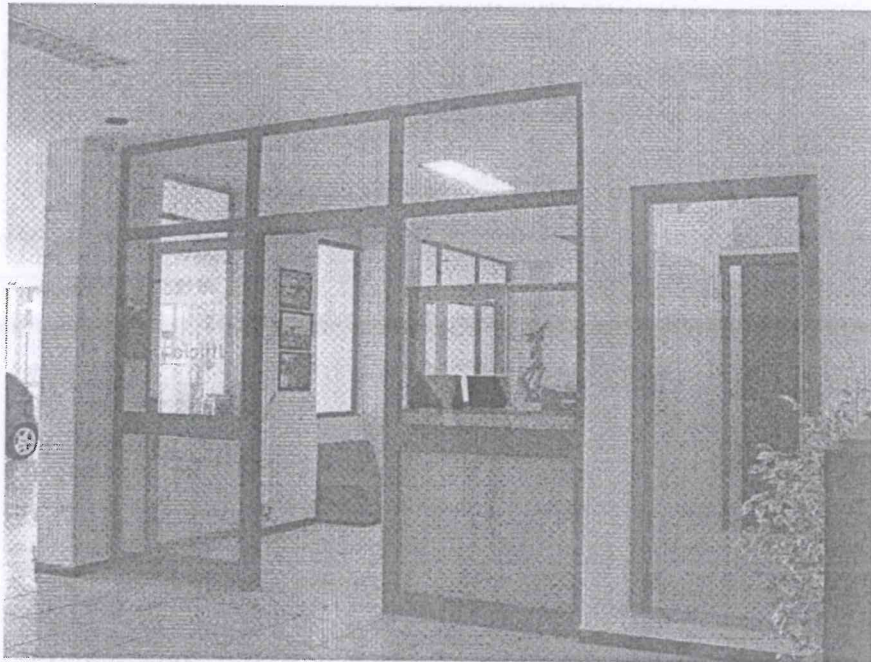
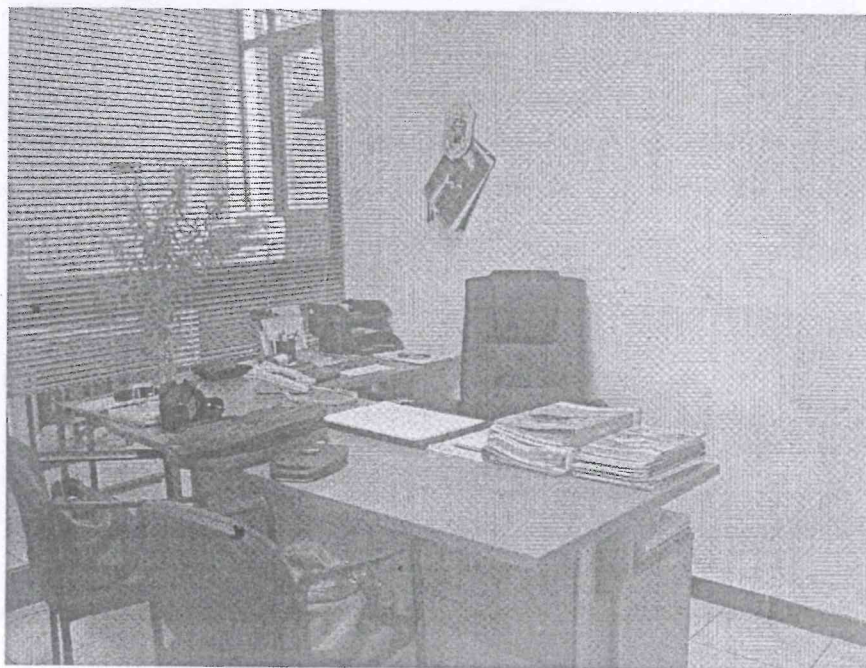


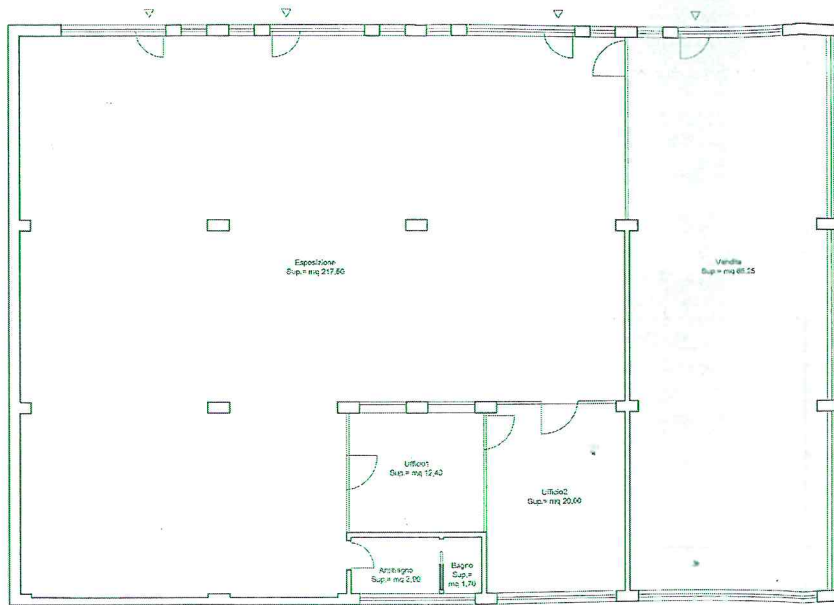
Foto 8. Ufficio 1



Falcone li 03.12.2014

L'esperto  
Arch. Domenica Occhino

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



architetto **Domenica Occhino** via nazionale 250 Falcone S8060 (me) tel - fax 0941 241242 [www.domenicoocchino.it](http://www.domenicoocchino.it)  
 identificazione del bene titolo scala data  
 Autosalone in Patti Planimetria 1 : 100 03 12 2014  
 Via J.F. Kennedy, 12 p.S1  
 C.F. foglio 5, part. 171 sub.12



Data: 14/07/2014 - Foglio: 5 - Particella: 171 - Subalterno: 12  
CATASTO FABBRICATI - Ufficio provinciale di Messina  
Dato: 14/07/2014 - Foglio: 5 - Particella: 171 - Subalterno: 12  
CATASTO FABBRICATI - Ufficio provinciale di Messina  
Dato: 14/07/2014 - Foglio: 5 - Particella: 171 - Subalterno: 12  
CATASTO FABBRICATI - Ufficio provinciale di Messina

del Fabbricati - Simazione al 14/07/2014  
JOHN KENNEDY n. 12 piano: S1;

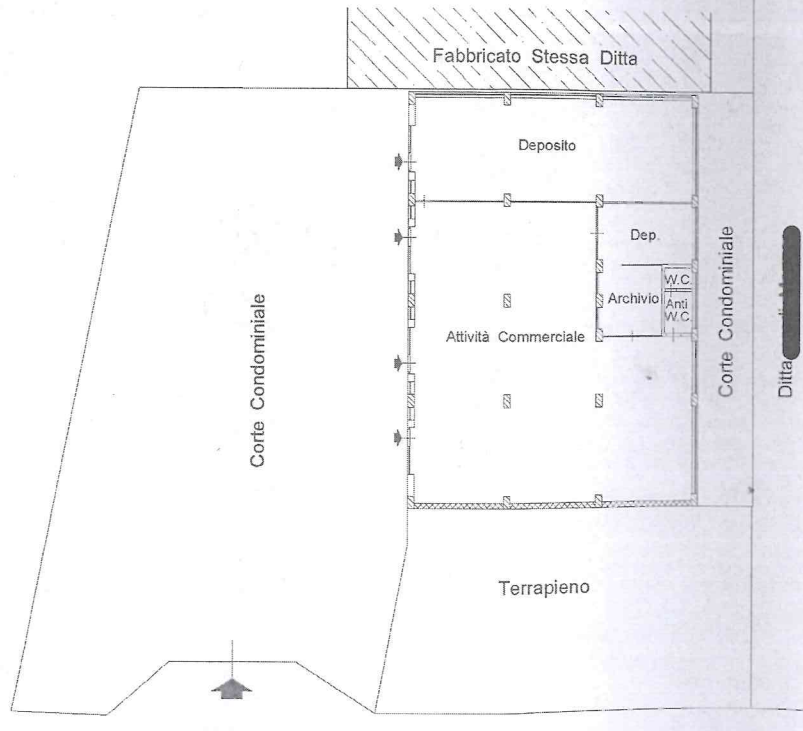
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0220086 del 19/12/2005  
Particella: 171 - Subalterno: 12 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Patti  
Via J. F. Kennedy civ. 12

Identificativi Catastali:  
Sezione: 5  
Foglio: 5  
Particella: 171  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Milone Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Messina N. 691

**PIANO SEMINTERRATO** h = 3,60



Via J. F. Kennedy

10 metri

Data: 14/07/2014 - Foglio: 5 - Particella: 171 - Subalterno: 12  
CATASTO FABBRICATI - Ufficio provinciale di Messina

