

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Forzata N.0091/99 IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.A. contro

Giudice Dr. Saija Salvatore

Perito: Ing. Giuseppe Miragliotta

**Beni in Patti -Messina- via Giovanni XXIII - Località Marina di Patti -
Lotto 001**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a capannone industriale sito in comune di Patti -Messina- ,via Giovanni XXIII - Località Marina di Patti -.

Composto da ampi spazi ad uso laboratori, magazzini, depositi, con annessi locali destinati ad uffici, la copertura di alcuni capannoni è in lastre ondulate di fibrocemento (con presenza di amianto). sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **10704**¹ Identificato in catasto: intestata a foglio 8 mappale 2 subalterno 1, categoria D/1, della superficie catastale di mq 10704, - rendita: € 62.760,00.

Note: Variazioni particella 2 originaria:

In data 08/10/87 prot. 20628 la particella ha subito una variazione per accorpamento ed ampliamento, la part. 3 è stata soppressa ed assorbita dalla part. 2 ed aggiunta la 1100.

In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con variazione di superficie.

In data 19-01-05 Tipo mappale n. 3688/05 denuncia di variazione per ampliamento e soppressione della part. 1100.

In data 07/03/05 prot.. 51420/05 denuncia di variazione con catastazione del fabbricato procedura Docfa per ampliamento.

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno terreno industriale sito in comune di Patti -Messina- ,via Giovanni XXIII - Località Marina di Patti -.

Superficie complessiva di circa mq **2795**.

Identificato in catasto:

- intestata a foglio 8 mappale 935 categoria Agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 2250, - rendita: € 47,64.

Coerenze: a Nord mappale 2, a sud strad, a Est mappale 1101, a Ovest mappale 873

Note: Note: Variazioni della particella 7 originaria :

In data 01/06/1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 .

Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 con costituzione della part. 935.

In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con variazione di superficie della part. 935.

- intestata a foglio 8 mappale 1101 categoria agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 453, - rendita: € 12,75.

Coerenze: a Nord mappale 2-1103, a Sud strada, a Est mappale 1102-1169, a Ovest mappale 2-935.

Note: Variazioni della particella 7 originaria :

In data 01-06-1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 con variazione superficie della particella originaria 7.

Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 costituita la particella 935.

In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con costituzione della particella 1101.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- intestata a **Gruppo Belpasso S.p.A.** foglio 8 mappale 1102 categoria Agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 92,00, - rendita: € 2,59.
Coerenze: a Nord mappale 1101, a Sud strada, a Est mappale 1169, a Ovest mappale 1101.
Note: Variazioni della particella 7 originaria :
In data 01-06-1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 con variazione superficie della particella originaria 7.
Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 costituita la particella 935.
In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con costituzione della particella 1102.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Stabilimento industriale sito in Patti Marina, nelle immediate vicinanze dell'abitato e del mare, è composto da più corpi di fabbrica, affiancati tra loro, ad uno o più elevazioni, costruiti in epoche diverse, all'interno del complesso si ritrovano fabbricati e capannoni a struttura metallica, in cemento armato e in muratura.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), autostrada (1).

Servizi offerti dalla zona: supermercato (ottimo), ospedali (ottimo), centro commerciale (ottimo).

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: 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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA** - con atto trascritto a MESSINA in data 01/08/1981 ai nn. 869

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Finanziamento a favore di **IRFIS** - con atto trascritto a Messina in data 08/01/1983 ai nn. 33

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Finanziamento a favore di **IRFIS** - con atto trascritto a Messina in data 28/07/1988 ai nn. 1739

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **ISTITUTO CENTRALE PER IL CREDITO A MEDIO TERMINE** - con atto trascritto a Messina in data 08/08/1991 ai nn. 2274

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **BANCA DI CREDITO POPOLARE** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1327

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **BANCA POPOLARE DI Belpasso** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1328

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **BANCO DI SICILIA** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1329

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **BANCO DI ROMA** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1329

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **SICILCASSA** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1331

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **BANCA DEL SUD** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1332

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1333

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Dilazione a favore di **B.N.L.** - con atto trascritto a Messina in data 07/06/1994 ai nn. 1334

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Garanzia di Finanziamento a favore di **SIMEST S.P.A.** - con atto trascritto a Messina in data 11/12/1998 ai nn. 27310

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Legale a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A.** - con atto trascritto a Messina in data 14/10/2002 ai nn. 2988

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Garanzia mutuo a favore di **I.R.I.F.I.S.** - con atto trascritto a Messina in data 26/03/1979 ai nn. 808

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Credito a favore di **IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA** - con atto trascritto a Messina in data 26/10/1999 ai nn. 23067

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate: Le aree adiacenti e di pertinenza al fabbricato risultano riportati in Catasto Terreni.

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

TITOLARE:

GIUSEPPE CALABRO

proprietario dal 01/06/1977 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Notaio Antonio Buono in data 01/06/1997 ai nn. 47493 registrato a Patti in data 15/06/1977 ai nn. 716 trascritto a Messina in data 06/06/1977 ai nn. 8720

Riferito limitatamente a: Foglio 8 part. 2

TITOLARE:

GIUSEPPE CALABRO

proprietario dal 17/10/1981 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Notaio Antonio Buono in data 17/10/1981 ai nn. 57484 registrato a Patti in data 05/11/1981 ai nn. 1334 trascritto a Messina in data 22/01/1981 ai nn. 19935

Riferito limitatamente a: Foglio 8 part. 935-1101-1102

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli edifici oggetto della presente relazione sono posti nel Comune di Patti in zona urbanistica Bot residenziali di completamento e residenziali, miste e turistiche di espansione.

Art. 35 delle NTA - ZONE BoT

Definizione: Sono aree esistenti nella fascia del litorale pattese di cui alcune già destinate a strutture turistico ricettive, altre che per le loro caratteristiche architettoniche e ubicazione dovranno essere ristrutturate al fine di destinarle a strutture turistico-ricettive.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

(in allegato originale del certificato di destinazione urbanistica e stralcio delle NTA)

P.E. n. 30/89 per lavori di Costruzione di un caponno a struttura metallica intestata a **Giuseppe Calceo**. Autorizzazione Edilizia presentata in data 24/03/1989- n. prot. 9595 rilasciata in data 25/05/1989

P.E. n. per lavori di Costruzione di due tettoie a struttura metallica intestata a **Giuseppe Calceo**. Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 05/11/1986 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 29/07/1987

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Patti - Messina- ,via Giovanni XXIII - Località Marina di Patti -.

Composto da ampi spazi ad uso laboratori, magazzini, depositi, con annessi locali destinati ad uffici, la copertura di alcuni capannoni è in lastre ondulate di fibrocemento (con presenza di amianto). sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **10704²**

Identificato in catasto: intestata a **Giuseppe Calceo** foglio 8 mappale 2 subalterno 1, categoria D/1, della superficie catastale di mq 10704, - rendita: € 62.760,00.

Note: Variazioni particella 2 originaria:

In data 08/10/87 prot. 20628 la particella ha subito una variazione per accorpamento ed ampliamento, la part. 3 è stata soppressa ed assorbita dalla part. 2 ed adaggiunta la 1100.

In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con variazione di superficie.

In data 19-01-05 Tipo mappale n. 3688/05 denuncia di variazione per ampliamento e soppressione della part. 1100.

In data 07/03/05 prot.. 51420/05 denuncia di variazione con catastazione del fabbricato procedura Docfa per ampliamento.

L'edificio è stato costruito nel 1940-1990 in più fasi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Piano terra	9058	1	9058		Sufficienti
Piano primo	1196	1	1196		Sufficienti
Piano secondo	631	1	631		Sufficienti
Tettoie	307	0,25	76,75		Sufficienti
	11192		10961,75		

Descrizione **Terreno terreno industriale** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Patti - Messina- ,via Giovanni XXIII - Località Marina di Patti -.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Superficie complessiva di circa mq 2795.

Identificato in catasto:

- intestata a **Ceramiche Calce 5711** foglio 8 mappale 935 categoria Agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 2250, - rendita: € 47,64.
Coerenze: a Nord mappale 2, a sud strad, a Est mappale 1101, a Ovest mappale 873
Note: Note: Variazioni della particella 7 originaria :
In data 01/06/1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 .
Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 con costituzione della part. 935.
In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con variazione di superficie della part. 935.
- intestata a **Ceramiche Calce 5711** foglio 8 mappale 1101 categoria agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 453, - rendita: € 12,75.
Coerenze: a Nord mappale 2-1103, a Sud strada, a Est mappale 1102-1169, a Ovest mappale 2-935.
Note: Variazioni della particella 7 originaria :
In data 01-06-1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 con variazione superficie della particella originaria 7.
Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 costituita la particella 935.
In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con costituzione della particella 1101.
- intestata a **Ceramiche Calce 5711** foglio 8 mappale 1102 categoria Agrumeto, classe 3, della superficie catastale di mq 92,00, - rendita: € 2,59.
Coerenze: a Nord mappale 1101, a Sud strada, a Est mappale 1169, a Ovest mappale 1101.
Note: Variazioni della particella 7 originaria :
In data 01-06-1977 denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 71879/77 con variazione superficie della particella originaria 7.
Denuncia di variazione per Tipo frazionamento n. 3579/87 costituita la particella 935.
In data 02/01/1987 variazione d'ufficio n. 201.F08/87 con costituzione della particella 1102.

Le aree sono al diretto servizio dello stabilimento, con modalità di carico e scarico merci, parcheggio e deposito di materiale di lavorazione.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera Decreto n. 362 Ass. Terr. e Amb.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
area limitrofa allo stabilimento	2795	0	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione di detti immobili lo scrivente seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libere contrattazioni di compravendita avvenute recentemente. Come parametro di stima si userà il valore a mq di superficie dell'immobile. In considerazione della destinazione urbanistica della zona che consente il recupero della volumetria esistente per scopi turistico ricettivi anche con destinazioni di zona residenziale, altro criterio di stima adottabile è quello frequentemente in uso nella zona, con il quale viene attribuito al preesistente un valore pari ad una percentuale del valore del realizzabile. Tenuto conto dei succitati criteri di stima, può essere stabilito un prezzo di €. 500/mq per una superficie commerciale di complessivi mq 10.961,75.

Ai fini della valutazione del terreno, considerato che non si tratta di terreno di pertinenza esclusiva di singole unità immobiliari ma comune (destinato a parcheggi, verde, strada ecc..) si ritiene equo considerare, per prassi e consuetudine di mercato, che tali superfici non edificate nè edificatorie concorrono alla determinazione della superficie commerciale con una quota virtuale pari al 10,00%.

Stante ciò la superficie commerciale totale del lotto risulta mq $(10.961,00 + 2.795,00 \times 10,00\%) = \text{mq } 11.240,50$.

Pertanto $\text{mq } 11.240,50 \times \text{€}/\text{mq } 500 = \text{€ } 5.620.250,00$ rappresenta il valore complessivo del lotto n° 1.

In merito al progetto per "la realizzazione di un complesso turistico, residenziale e commerciale" si riferisce che la sua esistenza costituisce una ulteriore prova sulla edificabilità dell'area, peraltro già considerata nella stima originaria.

Esso riporta una delle possibili soluzioni progettuali che potrebbe anche non essere quella accettabile dall'acquirente. In ogni caso lo stesso progetto prevede insediamenti anche nel lotto identificato al foglio 8 particella 872 (intestata a Società Marina Service s.r.l.) che non appartiene più alla procedura n° 0091/99, pertanto esso deve essere rivisto prima di ottenere una Concessione Edilizia altrimenti, in caso contrario, risulterebbe irrealizzabile. In ogni caso dell'effettiva e reale edificabilità del terreno oggetto della procedura in questione, che potrebbe essere dimostrata dall'ipotesi progettuale, il sottoscritto C.T.U. ne aveva già tenuto conto nella redazione dell'originaria stima. Per quanto sopra, si ritiene che l'esistenza del citato progetto non abbia alcuna influenza sulla valutazione del lotto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Capo D'Orlando e Patti..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. capannone industriale	10704	€ 5.480.875,00	€ 5.480.875,00
B. Terreno	2795	€ 139.750,00	€ 139.750,00
<i>Totali:</i>		<i>€ 5.620.625,00</i>	€ 5.620.625,00

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:

€ 843.093,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 4.777.531,25