



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Santino Piraino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA SOSTITUTIVA

del 26/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Mariagrazia Modica

CF:MDCMGR92S65F158X

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Oliveto II, 13

telefono: 3891631590

email: mari.modica@hotmail.it

PEC: mariagrazia.modica@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SANT'AGATA DI MILITELLO Strada Provinciale 161 snc, frazione Contrada Orecchiazzi , della superficie commerciale di **5.696,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso industriale costituito da:

- capannone di superficie complessiva lorda pari a circa mq 4.619, distinto in più settori in base allo specifico utilizzo, ai macchinari, alle lavorazioni; strutturalmente si tratta di una costruzione intelaiata con travi e montanti in ferro a doppio T, muratura laterale in parte armata ed in parte costituita da pannelli, copertura a volta a botte su struttura a traliccio e pannelli in eternit; pavimenti in battuto cementizio;

- locali accessori (spogliatoi e/o W.C.) con superficie lorda di circa 30 mq rientrante nella consistenza dei capannoni,

- palazzina adibita ad uffici, con superficie lorda di mq 250, e sottostante magazzino seminterrato di superficie di mq 120; costituita da una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solaio in laterocemento, copertura piana, rifinita internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci a pareti e soffitti, vani servizi igienici con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi in alluminio anodizzato, impianti sottotraccia. Esternamente le facciate risultano rifinite.

- fabbricato collabente di superficie di circa mq 67,

- ampia area cortilizia circostante ed annessa catastalmente al capannone per stoccaggio prodotti e merci di circa mq 5.969,

Lo stato manutentivo, strutturale ed impiantistico del capannone è accettabile, tenuto conto della vetustà. La palazzina adibita ad uffici e magazzino è in buone condizioni manutentive generali.

Il complesso è dotato di proprio approvvigionamento idrico.

La superficie commerciale ai fini estimativi è risultata pari a : Sc = mq 5.696,40.

Si sono rilevate le seguenti criticità:

- pareti in conglomerato cementizio del capannone interessate da diffusa alterazione degli intonaci ed ossidazione delle armature,

- localizzati danni al solaio di copertura dei vani accessori del capannone per sfondellamento,

- copertura dei capannoni costituite da pannelli in lastre di fibro-cemento in versione ondulata da incamiciare e/o sostituire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 569 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 28.539,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Orecchiazzi snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/12/1985 in atti dal 18/05/1991 (n. 35.2/1985)-
Coerenze: Strada Provinciale 161, terreno di terzi particelle 1540-280, Strada Comunale Ponte, terreno di terzi particella 487



aggraffata con particella 570 sub 1 - 568 sub 1 - 281 sub 1

- foglio 7 particella 1810 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Orecchiazzi snc , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/05/2018 Pratica n. ME0088822 in atti dal 04/05/2018 COSTITUZIONE (n. 3347.1/2018)-FRAZIONAMENTO del 04/12/1985 in atti dal 18/05/1991 (n. 35.2/1985)
Coerenze: S.P. 161, corte capannon [REDACTED], terreno di terzi particella 487

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.696,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.880.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.448.425,00
Data di conclusione della relazione:	26/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società debitrice che esercita la propria attività imprenditoriale e lavorativa

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*



ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/07/2001 a firma di notaio F. Lisi ai nn. 23787 di repertorio, iscritta il 12/07/2001 a Messina ai nn. 18232/1737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Rettifica In data 4/7/2001 n. 14642/1370

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/08/2014 a firma di Tribunale Termini Imerese ai nn. 221 di repertorio, iscritta il 20/10/2014 a Messina ai nn. 24965/2286, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2014 a firma di Tribunale Milano ai nn. 11225 di repertorio, iscritta il 06/11/2005 a Messina ai nn. 27550/3154, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 03/11/2016 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 59996 di repertorio, iscritta il 04/11/2016 a Messina ai nn. 28630/3549, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 13/12/2017 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 957 di repertorio, iscritta il 15/12/2017 a Messina ai nn. 29924/3492, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 27/11/2018 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 1794 di repertorio, iscritta il 29/11/2018 a Messina ai nn. 28612/3930, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/07/2001 a firma di notaio F. Lisi ai nn. 23787 di repertorio, iscritta il 04/06/2021 a Messina ai nn. 14642/1370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario - RINNOVAZIONE.

Rettifica del 12/07/2001 n. 18232/1737

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Tribunale Patti ai nn. 200 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 8295/6441, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non vi è continuità storica dei titoli in quanto non risulta l'atto di modifica della ragione sociale da "SIFERT SpA" a "SIFERT srl"

- le particelle 568 - 569 - 570 - 281 del fg. 7 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono state riportate impropriamente in quanto l'identificazione catastale corretta degli immobili è: **fg. 7 particella 569 sub 1 - aggraffata alle particelle 570 sub 1 - 568 sub 1 - 281 sub 1**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile.
Non vi è trascrizione dell'atto di modifica della ragione sociale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/1967 fino al 07/02/1980), con atto stipulato il 29/08/1967 a firma di notaio A. Fazio ai nn. 18853 di repertorio, trascritto il 09/12/1967 a Messina ai nn. 22215/20264.

Il titolo è riferito solamente a terreno di sedime fg. 7 ex particelle 281-229-282/a-283/a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 07/02/1980), con atto stipulato il 07/02/1980 a firma di notaio F. Parisi ai nn. 39493 di repertorio, trascritto il 12/07/2001 a Messina ai nn. 18231/15191.

Pietro Barone propr. 1/2 Basilio Barone propr. 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a Costruire **N. 8/XVII/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione stabilimento ed uffici (2 corpi) , rilasciata il 04/04/1970 con il n. 8/XVII di protocollo

Autorizzazione a Costruire **N. 21/XVII/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione stabilimento ed uffici (2 corpi) , rilasciata il 25/04/1970 con il n. 21/XVII di protocollo

Autorizzazione a Costruire - Variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione stabilimento ed uffici (2 corpi) , rilasciata il 28/02/1972

Ampliamento complesso industriale **N. 46/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/05/1990 con il n. 46/1990 di protocollo

Variante **N. 9/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso industriale , rilasciata il 25/02/2001 con il n. 9/2001 di protocollo

Agibilità **N. 29/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Capannone industriale - uffici ed immobili accessori, rilasciata il 23/06/2011, agibilità del 23/06/2011 con il n. 29 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 - L.R. 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO STRADA PROVINCIALE 161 SNC, FRAZIONE
CONTRADA ORECCHIAZZI

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SANT'AGATA DI MILITELLO Strada Provinciale 161 snc, frazione Contrada Orecchiazzi , della superficie commerciale di **5.696,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso industriale costituito da:

- capannone di superficie complessiva lorda pari a circa mq 4.619, distinto in più settori in base allo specifico utilizzo, ai macchinari, alle lavorazioni; strutturalmente si tratta di una costruzione intelaiata con travi e montanti in ferro a doppio T, muratura laterale in parte armata ed in parte costituita da pannelli, copertura a volta a botte su struttura a traliccio e pannelli in eternit; pavimenti in battuto cementizio;
- locali accessori (spogliatoi e/o W.C.) con superficie lorda di circa 30 mq rientrante nella consistenza dei capannoni,
- palazzina adibita ad uffici, con superficie lorda di mq 250, e sottostante magazzino seminterrato di superficie di mq 120; costituita da una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solaio in laterocemento, copertura piana, rifinita internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci a pareti e soffitti, vani servizi igienici con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi in alluminio anodizzato, impianti sottotraccia. Esternamente le facciate risultano rifinite.
- fabbricato collabente di superficie di circa mq 67,
- ampia area cortilizia circostante ed annessa catastalmente al capannone per stoccaggio prodotti e merci di circa mq 5.969,

Lo stato manutentivo, strutturale ed impiantistico del capannone è accettabile, tenuto conto della vetustà. La palazzina adibita ad uffici e magazzino è in buone condizioni manutentive generali.

Il complesso è dotato di proprio approvvigionamento idrico.



La superficie commerciale ai fini estimativi è risultata pari a : Sc = mq 5.696,40.

Si sono rilevate le seguenti criticità:

- pareti in conglomerato cementizio del capannone interessate da diffusa alterazione degli intonaci ed ossidazione delle armature,
- localizzati danni al solaio di copertura dei vani accessori del capannone per sfondellamento,
- copertura dei capannoni costituite da pannelli in lastre di fibro-cemento in versione ondulata da incamiciare e/o sostituire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 569 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 28.539,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Orecchiazzi snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/12/1985 in atti dal 18/05/1991 (n. 35.2/1985)-
Coerenze: Strada Provinciale 161, terreno di terzi particelle 1540-280, Strada Comunale Ponte, terreno di terzi particella 487
aggraffata con particella 570 sub 1 - 568 sub 1 - 281 sub 1
- foglio 7 particella 1810 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Orecchiazzi snc , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/05/2018 Pratica n. ME0088822 in atti dal 04/05/2018 COSTITUZIONE (n. 3347.1/2018)-FRAZIONAMENTO del 04/12/1985 in atti dal 18/05/1991 (n. 35.2/1985)
Coerenze: S.P. 161, corte capannone Siffert, terreno di terzi particella 487

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in



un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 130 km
- autobus distante nulla
- ferrovia distante 3 km
- superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

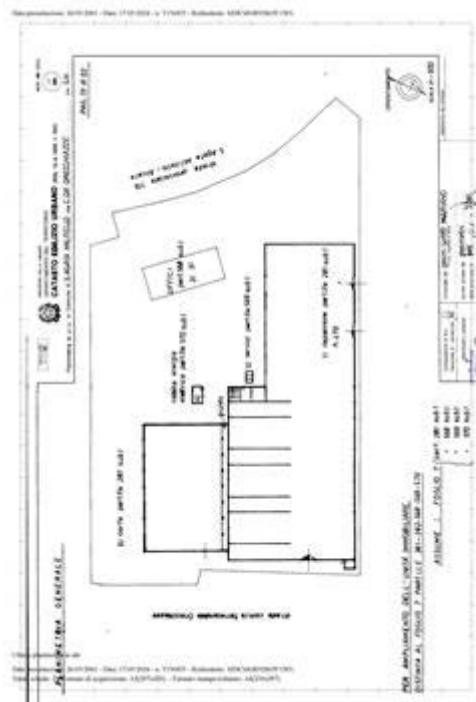
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannoni	4.619,00	x	100 %	=	4.619,00



Area cortilizia	5.969,00	x	10 %	=	596,90
Fabbricato collabente	67,00	x	50 %	=	33,50
Uffici	250,00	x	150 %	=	375,00
magazzino seminterrato	120,00	x	60 %	=	72,00
Totale:	11.025,00				5.696,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Descrizione: capannone
 Superfici principali e secondarie: 4619
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 2.300.000,00 pari a 497,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Descrizione: uffici
 Superfici principali e secondarie: 250



Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: corte annessa

Superfici principali e secondarie: 5669

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 40,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: magazzino seminterrato

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: rudere

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 313,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.880.500,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.880.500,00
--	------------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.880.500,00
---	------------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%. Per quanto concerne lo stato manutentivo, strutturale e degli impianti, le rifiniture, ecc., il prezzo unitario adottato risulta decurtato di una aliquota del 15



% proporzionale al grado di inadeguatezza generale e, inoltre, si è tenuto conto della copertura in eternit, di una sua eventuale rimozione, smaltimento (o bonifica), sostituzione.

Si è fatto riferimento anche a:

- * Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),
- * Direttiva 214/2017/UE,
- * Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	5.696,40	0,00	2.880.500,00	2.880.500,00
				2.880.500,00 €	2.880.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.880.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 432.075,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**


Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.448.425,00**



data 26/06/2025

il tecnico incaricato
ing. Mariagrazia Modica



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Modica'. Above the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'Dott. Ing. MARIAGRAZIA MODICA' around the top edge, 'Iscritto all'Albo di Messina Matric. 4290' in the center, and 'S. AGATA MILITELLO' around the bottom edge.

