

COPIA

TRIBUNALE DI PATTI
IM

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. 0049/08

Giudice Dr. Salvatore Saija

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Domenica Occhino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1464
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 94
C.F. CCHDNC74D42F158E - P.Isa 02846760935

con studio in Falcone (Messina) Via Nazionale, 250
tel-fax: 094134645
cellulare: 3343225695
email: domenicoecchino@archme.it

Heimdal Studio - www.heimdalstudio.it



**Beni in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19
Lotto 003**

B. Ristorante-pizzeria sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Locale ad uso ristorante-pizzeria, posto al piano terra di un fabbricato a 1 elevazioni f.t., composto da: parte di sala ristorante-pizzeria. Sviluppa una superficie lorda complessiva (riferita alla porzione insistente solo sulla particella 847 ex 793) di circa mq 81.

Identificato al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 847 (ex 793), categoria C/1, classe 1, - rendita: € 1.165,95.

Intestato a:

- piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

C. Terreno sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Superficie complessiva di circa mq 200.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 846 (ex 259), qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale are 02, - reddito agrario: € 4,23, - reddito dominicale: € 11,31.

Intestato a:

- piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

D. Terreno sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Superficie complessiva di circa mq 257.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 848 (ex 793), qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale are 02,57, - reddito agrario: € 5,44, - reddito dominicale: € 14,53.

Intestato a:

- piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: municipio, cinema, negozio al dettaglio, stadio, supermercato, farmacie, scuola materna, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

li principali centri limitrofi sono Patti, Capo d'Orlando.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (180 - PA), autostrada (1), ferrovia (1,5), porto (9 - Capo d'Orlando).

3. STATO DI POSSESSO:

Ristorante-pizzeria

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 giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____
_____ contro _____ a firma di _____
avv. _____ ai nn. rep. _____ iscritto _____ in data _____
_____ ai nn. _____
importo ipoteca: £ _____
importo capitale: _____

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di _____
_____ contro _____
_____ a firma di _____ in data _____ trascritto _____
in data _____ ai nn. _____

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di _____
_____ a firma di avv. _____ in data _____
trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____
Limitatamente alle particelle 437 (ex 251/D) e 846 (ex 259/A).

- 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:

Non sono state riscontrate difformità
Limitatamente alle particelle 437 sub 4 e 847.

Sono state riscontrate delle difformità, non sanabili a seguito della incoerenza con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente.
Di conseguenza è necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi.
Rimozione delle strutture precarie esistenti relativamente alle particelle 846 (ex 259) e 848 (ex 793).
A corpo: € 7.000,00
Oneri totali: € 7.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate le seguenti difformità.

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

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.

Descrizione Ristorante di cui al punto B
--

Ristorante-pizzeria sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Locale ad uso ristorante-pizzeria, posto al piano terra di un fabbricato a 1 elevazioni f.t., composto da: parte di sala ristorante-pizzeria. Sviluppa una superficie lorda complessiva (riferita alla porzione insistente solo sulla particella 847 ex 793) di circa mq **81**.

Identificato al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 847 (ex 793), categoria C/1, classe 1, - rendita: € 1.165,95.

Intestato a:

è nato a

piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Ristorante-pizzeria sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera D.D.G. n. 192/D.R.U. del 30/04/2002 l'immobile è identificato nella zona B1 - completamento dei quartieri del centro urbano e F3 - servizi di quartieri esistenti e di progetto

Norme tecniche ed indici:

per B1 art. 33 N.T.A.

indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

altezza massima edificabile: 11,5 ml - ex B0 h = 7,5 ml;

distanza minima da edifici: preesistente, pareti cieche 0 o 5 ml;

distanza minima da strade D.L.285/92 - D.P.R. n. 495/92;

distanza minima da confini: pareti finestrate = $h/2 < 5$ m, pareti cieche = 0 o 5 m;

per F3 art. 50 N.T.A.

distanza minima da edifici: ml = altezza del più alto tra edifici prospicienti;

distanza minima da strade: ml = 5-7,5-10 a seconda della larghezza della strada;

distanza minima da confini: ml = 1/2 dell'altezza con un minimo di 5,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sala ristorante/pizzeria	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	Sup. reale lorda	81,00		81,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante scorrevoli e a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: struttura in legno, rivestimento: pannelli di legno, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Descrizione terreno di cui al punto C

Terreno sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Superficie complessiva di circa mq 200.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 846 (ex 259), qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale are 02, - reddito agrario: € 4,23, - reddito dominicale: € 11,31.

Intestato a:

piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante e costituisce prevalentemente il cortile/parcheggio a servizio del ristorante

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera D.D.G. n. 192/D.R.U. del 30/04/2002, l'immobile è identificato nella zona B1 - completamento dei quartieri del centro urbano e F3 - servizi di quartieri esistenti e di progetto

Norme tecniche ed indici:

per B1 art. 33 N.T.A.

indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

altezza massima edificabile: 11,5 ml - ex B0 h = 7,5 ml;

distanza minima da edifici: preesistente, pareti cieche 0 o 5 ml;

distanza minima da strade D.L.285/92 - D.P.R. n. 495/92;

distanza minima da confini: pareti finestrate = $h/2 < 5$ m, pareti cieche = 0 o 5 m;

per F3 art. 50 N.T.A.

distanza minima da edifici: ml = altezza del più alto tra edifici prospicienti;

distanza minima da strade: ml = 5-7,5-10 a seconda della larghezza della strada;

distanza minima da confini: ml = 1/2 dell'altezza con un minimo di 5,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cortile/parcheggio a servizio del ristorante	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	200,00		200,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: pergolati con telaio in ferro e legno, condizioni: sufficienti.

Descrizione terreno di cui al punto D

Terreno sito in Brolo (Messina) via Giuseppe Verdi, 17-19 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Superficie complessiva di circa mq 257.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 848 (ex 793), qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale are 02,57, - reddito agrario: € 5,44, - reddito dominicale: € 14,53.

Intestato a:

- piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante e costituisce prevalentemente il cortile/parcheggio a servizio del ristorante

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera D.D.G. n. 192/D.R.U. del 30/04/2002, l'immobile è identificato nella zona B1 - completamento dei quartieri del centro urbano e F3 - servizi di quartieri esistenti e di progetto

Norme tecniche ed indici:

per B1 art. 33 N.T.A.

indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

altezza massima edificabile: 11,5 ml - ex B0 h = 7,5 ml;

distanza minima da edifici: preesistente, pareti cieche 0 o 5 ml;

distanza minima da strade D.L.285/92 - D.P.R. n. 495/92;

distanza minima da confini: pareti finestrate = $h/2 < 5$ m, pareti cieche = 0 o 5 m;

per F3 art. 50 N.T.A.

distanza minima da edifici: ml = altezza del più alto tra edifici prospicienti;

distanza minima da strade: ml = 5-7,5-10 a seconda della larghezza della strada;

distanza minima da confini: ml = 1/2 dell'altezza con un minimo di 5,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cortile/parcheggio a servizio del ristorante	Sup. reale lorda	257,00	1,00	257,00
	Sup. reale lorda	257,00		257,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: pergolati con telaio in ferro e legno, 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 per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.
- stima sintetica a vista dell'intero corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto, Archivio Notarile di Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
No A	ristorante	130	€ 153.000,00	€ 153.000,00
B	ristorante	81	€ 89.550,00	€ 89.550,00
C	terreno	200	€ 22.750,00	€ 22.750,00
D	terreno	257	€ 29.527,50	€ 29.527,50
			€ 294.827,50	€ 294.827,50

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:

€ 44.224,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

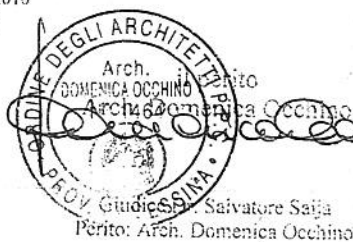
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:

€ 250.603,37

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:

€ 243.603,37



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
601 412 2010

IL CANCELLIERE BG
Dott.ssa Pina Miraglia