
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N.Gen.Rep. 72/12

Giudice Dr. Dott. Andre La Spada
Custode Giudiziario Dott. Molica Antonina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. BENEDETTO REGALBUTO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1947 iscritto
all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. RGLBDT59C05H850N-P. Iva 01262470832

constudio in San Fratello (Messina) VIA Roma
14. telefono: 0941794125
cellulare: 3208587611
fax: 0941794125
email: geom.regalbutobenedtto@alice.it

**Beni in Piraino località Gliaca (Messina) Via Lido
Lotto001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di fabbricato terra/tetto sito in Piraino località Gliaca (Messina) Via Spiaggia Lido 88. Costituito dall'intero complesso alberghiero composto da due elevazioni fuori terra, oltre terrazzo e vano lavanderia alla terza elevazione, in catasto identificato al foglio 3 part.lla 622 e 623 graffate e con circostante terreno per una consistenza di mq. 500 anch'esso identificato catastalmente al foglio di mappa n° 3 part.lla 624 del Comune di Piraino.

La struttura al piano terra è utilizzata a bar, sala ristorante - pizzeri, cucina completa di vano spogliatoio, dispensa, ripartito, vano lavaggio stoviglie e cella frigorifero, laboratorio pizzeria, con annesso forno esterno alla struttura, da un vano scala che consente la comunicabilità del piano terra con il primo piano, da un vano reception, e da una veranda coperta lato mare. Il primo piano è destinato ad albergo costituito quattro camere da letto matrimoniale e da diciannove camere da letto con un posto letto tutte complete di servizio igienico in camera, mentre al piano terzo al quale si accede direttamente dalla scala interna è costituito da un vano lavanderia e da restante terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 875 riferita al piano terra e primo; di mq. 408,00 terrazzo e vano lavanderia terzo piano e mq. 284,00 veranda coperta al piano terra.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
prop. Per 1/2.

Comune di Piraino foglio 3 mappale 622, 623 categoria D/2 Via Spiaggia Lido, Piano T.-
1 - 2; , rendita 11.506.66.
Foglio 3 part.lla 624 area urbana mq. 500 senza rendita

Coerenze: Confina: da tre lati con part.lla 16, e con strada vicinale

Note:

Sevidenziache il fabbricato in oggetto è censito in catasto sulla part.lla 622 graffata con part.lla 623 e non risulta catastato il vano laboratorio pizzeria con annesso forno esterno Ricadente sulla part,lla 624 in catasto area urbana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (buona) a traffico illimitato con
 Parcheggio buoni posta sulla spiaggia litorale tirrenico .
 Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente),
 scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria Caratt
 eristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in affitto dalla società " [redacted] con
 sede in [redacted] giusto atto di affitto del 23.02.2012 sottoscritto alla
 presenza del notaio Nunzio Arrigo notaio in Messina nella stessa data registrato a Messina il
 28.02.2012 al n° 1503 Serie 1t.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano 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 legale (Attiva) iscrizione n° 22597/1940 del 31.08.1995 nascente da atto di
 garanzia ipotecaria in notar Guido Monforte del 30.08.1995 a favore di Ing. [redacted]

Piraino (ME) il 28.05.1933, oggetto capitale lire 800.000.000, ipoteca £
 1.200.000.000, su :

½ di complesso alberghiero denominato [redacted] sito in Piraino , località
 Gliaca, via Lido, consistente in tre elevazioni con circostante terreno per
 complessivi mq. 600, in catsto F.3 part.lla 16, cat. D/1, e successiva modifica con
 denuncia di variazione n. 27249/1992 per la nuova consistenza nella part.lla 622 e
 623, piano terra, primo e secondo.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento Tribunale di Patti del 23.06.2012
 12 a favore di [redacted] contro

[redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti
 in data 23/06/2012 ai nn 376/2012 trascritto a Messina in data 29/06/2012 ai
 nn. 17054/13498 oggetto Sorte Capitale €. 578.504.89 su

½ di immobile (D2) in Piraino (ME), loc. Gliaca Via Lido, Piano T, 1 e 2 , in catasto
 al foglio 3 part. 622 e part 623 graffate;

½ di immobile (EU), in Piraino (ME) loc. Gliaca via Lido, P.T, in catasto foglio 3
 part.lla 624 di mq. 500:

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale****4.3.1. Conformità urbanistica o edilizia: Nessuna difformità****4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è censito in categoria D/2
 Le planimetrie catastali relative al laboratorio pizzeria e forno esterno ricadenti
 sulla part.lla 624 sono mancanti.

Vi è conformità tra estratto di mappa part.lla 624 nella rappresentazione del vano
 laboratorio pizzeria e forno esterno graffate al l'area urbana, dichiarata
 catastalmente quindi difformità regolarizzabili mediante rielaborazione e
 presentazione nuovo mappale Denuncia DOCFA e l'inserimento delle planimetrie

Giudice Dr. Dott. Andre La Spada Curatore/
 Custode: Dott. Molica Antonina Perito: Geo
 m. Benedetto Regalbutto

mancanti
Redazione n° 4
Nuovo mappale €. 1000
Oneri catastali per presentazione €. 109
planimetrie:€600 Redazione docfa: €220,00
Oneri catastali per presentazione docfa: €100,00
Oneri totali:€1.560,00
Riferito limitatamente a: Si riferisce al corpo A di cui alla particella 624 del foglio 3

Giudice Dr. Dott. Andre La Spada Curatore/
Custode: Dott. Molica Antonina Perito: Geo
m. Benedetto Regalbuto

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] 1/2
Con atto di vendita in notar Pericle Giuffrè del 16.08.1974

6.2 Precedenti proprietari:

6.3 [REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE:

licenza edilizia n° 371 del 30.12.1974 e successiva licenza edilizia di variante Nr. 458 del 22/05/1976, Certificato di agibilità n° 1162 di protocollo per il piano terra in data 07.06.1977 e autorizzazione di abitabilità n° 1572 di reg e parere favorevole espresso dall'ufficiale sanitario datato 06.06.1977 tutto rilasciato dal comune di Piraino

Descrizione Fabbricato terra/tetto di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di Fabbricato terra/tetto sito in Piraino località Gliaca (Messina) Via Spiaggia Lido 88. Costituito dall'intero complesso alberghiero composto da due elevazioni fuori terra, oltre terrazzo e vano lavanderia alla terza elevazione, in catasto identificato al foglio 3 part.lla 622 e 623 graffate e con circostante terreno per una consistenza di mq. 500 anch'esso identificato catastalmente al foglio di mappa n° 3 part.lla 624 del Comune di Piraino.

La struttura al piano terra è utilizzata a bar, sala ristorante - pizzeri, cucina completa di vano spogliatoio, dispensa, ripi, vano lavaggio stoviglie e cella frigorifero, laboratorio pizzeria, con annesso forno esterno alla struttura, da un vano scala che consente la comunicabilità del piano terra con il primo piano, da un vano reception, e da una veranda coperta lato mare. Il primo piano è destinato ad albergo costituito quattro camere da letto matrimoniale e da diciannove camere da letto con un posto letto tutte complete di servizio igienico in camera, mentre al piano terzo al quale si accede direttamente dalla scala interna è costituito da un vano lavanderia e da restante terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 875 riferita al piano terra e primo; di mq. 408,00 terrazzo e vano lavanderia terzo piano e mq.284,00 veranda coperta al piano terra.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
prop. Per 1/2.

Comune di Piraino foglio 3 mappale 622, 623 categoria D/2 Via Spiaggia Lido, Piano T.-1 - 2; , rendita 11.506.66.

Foglio 3 part.lla 624 area urbana mq. 500 senza rendita

Coerenze: Confina: da tre lati con part.lla 16, e con strada vicinale

Destinazione	Parametro	Coefficiente		
		Valore reale e/potenziale		Valore uivalente ^{eq}
Piano terra, primo,	Sup. reale lorda	875	1,00	875
Terzo piano terrazzo	Sup. reale lorda	408	1,00	408
Tettoia coperta	Sup. reale lorda	284	1,00	284
	Sup. reale lorda	1567	3,00	1567

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: struttura portante in c.a. del tipo intelaiato con ritzi e traversi rigidamente incastrati

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buona

Solai: tipologia: in c.a. misto a laterizi prefabbricati e soletta caldana di buona fattura:

Scale: tipologia: a due rampe materiale in c.a. a soletta piena, ubicazione: interna, servoscala: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo praticabile, condizioni: buone.

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiana esterna in alluminio anodizzato color bianco

Giudice Dr. Dott. Andre La Spada Curatore/
Custode: Dott. Molica Antonina Perito: Geo
m. Benedetto Regalbuto

Mantodicoertura: ,condizioni:buone
 terrazzo praticabile pavimentato con materiale gres
 ,coibentazione:esistente,condizioni:buone.

Accessori:**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, liberata da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse e da un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo". stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, uffici tecnici di Ficarra, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricato terra/Primo	875	€2.700,00/mq	€2.362.000
	Fabbricato terrazzo/vano lava	408	€1.100,00/mq	€ 448.000
	Tettoia Coperta	274	€ 1.100,00	€ 312.400
				€3.122.400

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su Base catastale e reale e per assenze di garanzia pervizi e per Rimborso forfetari o di eventuali pesi condominiali insolute nel biennio anteriore all'avvenda e per l'immediatezza dell'avvenda Giudizia € 3.122.400/2 =

€ 1.327.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€2.989,00

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni 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:

€1.330.009,00

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:

€2.989,00

Relazionefotografica001creataindata4/9/2014Codicedocumento:E101-12-000046-001

Il perito
Geom.Benedetto REGALBUTO

GiudiceDr.Dott.AndreLaSpadaCuratore/
Custode:Dott.MolicaAntoninaPerito:Geom.Benedetto Regalbuto