
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A.

N. Gen. Rep. 0014/11

Giudice Dr. Andrea La Spada
Custode Giudiziario Avv. Alessandro Ziino

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Pietro ORLANDO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 600
iscritto all'Albo del Tribunale di PATTI
C.F. RLNPTR60H29G036J- P.Iva 01671420832

con studio in Oliveri Via G. Garibaldi, 38
telefono: 0941313132
cellulare: 3381616685

email: ritaorlando84@virgilio.it

Beni in Brolo -Messina- Via Marina
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un residence-turistico sito in comune di Brolo -Messina-, Via Marina.

Composto da seminterrato che comprende sette locali adibiti a deposito materiali di cui due sono rifiniti, da un piano terra rialzato, primo e secondo composti da n. 20 mini appartamenti e da sette camere dotate tutte di w.c., fa parte anche del piano terra rialzato un cortile ubicato nella parte retrostante parallela alla via Marina, da un terzo piano che in una parte comprende una cucina, una sala, quattro camere, quattro w.c. ed un ripostiglio, l'altra parte del terzo piano è costituita da una terrazza in cui è ubicata la piscina, infine fa parte anche una terrazza posta sui locali della terza elevazione, posto al piano S1-T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3393¹

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 3 mappale 141 subalterno 8, categoria D/2, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: Euro 32.226,91.

Coerenze: a sud con mappale 17, ad est con via Marina, a nord con mappale 141 altri subalterni e ad ovest con corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si premette, che l'immobile di cui trattasi, è stato realizzato con lo scopo di essere utilizzato ad albergo, nel corso degli anni sono stati eseguiti dei lavori che pur non snaturando la natura turistico ricettiva l'ho hanno trasformato in un residence.

Il fabbricato sito lungo la via Marina quasi in prossimità del lungomare, è stato realizzato con struttura portante del tipo intelaiata, con travi e pilastri in c.a., la comunicazione verticale tra le varie elevazioni, è garantita da n. due scale a rampe parallele. Il fabbricato è composto da: seminterrato, piano terra rialzato, primo piano, secondo piano e terzo piano.

Il piano seminterrato si accede sia dalla scala posta lato sud e sia dalla rampa che da su via Marina, è costituito da sette ambienti e un disimpegno, ad esclusione di due ambienti e del disimpegno che sono rifiniti, gli altri si trovano allo stato rustico ed uno di questi ambienti è adibito ad impianti tecnologici, l'illuminazione ed aerazione per tre locali avviene a mezzo di finestre ubicate su via Marina.

Il piano terra rialzato è costituito da n. 6 mini appartamenti, e da n. 3 camere, ogni appartamento dei quali ha un soggiorno con angolo cucina, una camera letto ed un bagno, le camere singole sono dotate di bagno, completano il piano la reception, l'accesso che è situato su via Marina ed un cortile posto sul lato retrostante (Ovest) realizzato su solaio di una parte del semicantinato appartenente ad altra ditta.

Il piano primo è costituito da n. 8 mini appartamenti e n. 2 camere singole, ogni appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, da camera letto e da bagno, le camere singole sono dotate di bagno, fanno parte di questo due balconi, uno è prospiciente su via Marina, l'altro sul cortile retrostante, a tale piano così come ai successivi si può accedere da due scale una posta lato Sud l'altra posta lato Nord.

Il piano secondo è costituito da n. 6 mini appartamenti e n. 2 camere, ogni appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, da camera letto e da bagno, le camere singole sono dotate di bagno, fa parte di questo piano un balcone prospiciente su via Marina. Due mini appartamenti facenti parte di questo piano ed una camera, posti sul lato retrostante lato Nord-Ovest e che sono situate sotto la piscina, non raggiungono l'altezza utile minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria.

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

Il terzo piano una parte è costituita da quanto si può intuire da una cucina, un w.c., una sala ristorante, da quattro camere, da un ripostiglio e tre w.c. che si trovano sotto le gradinate in conglomerato di cemento, (questi locali non raggiungono l'altezza utile minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria), che fronteggiano la piscina ubicata nell'altra parte del terzo piano, a fianco delle gradinate due scale conducono nella terrazza sovrastante i locali prima descritti.

La presente struttura, è dunque dotata di n. 20 mini appartamenti e da n. 7 camere (piani, terra rialzato, primo e secondo). La planimetria rettangolare, ha consentito una distribuzione lineare delle camere, un lungo corridoio centrale separa quelle che prospettano su via Marina e che sono esposte ad Est, da quelle che prospettano sul cortile interno che sono esposte ad Ovest.

Tutte le camere sono illuminate ed areate direttamente dall'esterno, ad eccezione di tutti i bagni che non presentano aperture con l'esterno, sia i mini-appartamenti e sia le camere singole sono dotate di impianto TV, l'impianto termico riguarda solo per il piano terra ed è costituito da pompe di calore con alimentazione elettrica.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3393,00.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree turistiche.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,8), autostrada (1,5), ferrovia (0,4), statale (0,6). Servizi offerti dalla zona: cinema (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), municipio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato per due piani (terra e primo) da _____ con contratto d'affitto stipulato in data 03/06/2013. Il contratto è stato registrato a Barcellona P.G. in data 30.06.2013, Repertorio n. 843.

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario da parte della _____ a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** - a firma di notaio Dott. Magno Silverio in data 03/07/2008 ai nn. 25500/7502, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/07/2008, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 04/07/2008 ai nn. 24768/3769.

Importo ipoteca € 3.080.000,00

Importo capitale € 1.540.000,00

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario relativo a verbale di pignoramento del 03.02.2011 del Tribunale di Patti, numero di repertorio 72, a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** - con atto trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 25/03/2011 ai nn. 9787/714.

- Il bene pignorato risulta essere un complesso alberghiero costituito da quattro elevazioni f.t. più un piano seminterrato.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

4.2.3. *Altri oneri:*

Sequestro conservativo derivante da atto giudiziario relativo a decreto di sequestro conservativo del 07.01.2010 del Tribunale di Messina numero di repertorio 8332/2009, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 08/01/2010 ai nn. 396/344.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

Accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale relativo ad accertamento simulazione atti del 11.12.2009 del Tribunale Civile di Messina numero di repertorio 41856, a favore di DI [REDACTED] SEDE [REDACTED]

PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/3, [REDACTED] SEDE [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/3, [REDACTED] SEDE [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/3, [REDACTED] SEDE [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/3. - con atto trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 19/01/2010 ai nn. 1477/1105.

- Contro:

- per il diritto di proprietà di 1/3;
- per il diritto di proprietà di 1/3;
- per il diritto di proprietà di 1/3.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffomità riscontrate: nell'immobile sono stati eseguiti dei lavori che hanno modificato il progetto approvato dal comune, è stata modificata la destinazione d'uso dell'immobile, (da albergo a residence) anche se non è cambiata la vocazione di struttura turistico-ricettiva, i lavori realizzati riguardano, una diversa distribuzione del piano semicantinato realizzando dei nuovi ambienti, modifiche interne al piano terra, primo, secondo, che hanno dato vita alla realizzazione di mini appartamento, ed infine modifiche al terzo piano con una diversa distribuzione.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85, n°47)

Oneri: oblazione: € 5.000,00 oneri ASL: € 800,00 oneri tecnico: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffomità riscontrate: In catasto la planimetria relativa all'immobile de quo, non è reperibile, considerato che nei vari piani sono state apportate modifiche interne, che hanno modificato la distribuzione interna, le variazioni sono regolarizzabili mediante presentazione di Docfa.

Oneri: € 2.500,00

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

Giudice Dr. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Ziino
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

(cessione di quota) proprietario dal 15/10/2009 ad oggi con atto a firma di notaio Dott. Silverio Magno in data 15/10/2009 ai nn. 26612/8241, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/10/2009 al n. 8452, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 29/10/2009, si tratta di cessione di quota di società, la _____ cede e trasferisce al Sig. _____ la quota del capitale della società _____

6.2 Precedenti proprietari

_____, per la quota 1/1, proprietario dal 08/09/2009 al 15/10/2009 con atto a firma di notaio Dott. Magno Silverio in data 08/09/2009 ai nn. 26528/8181, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate in data 24/09/2009 al n. 7573 trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 24/09/2009 ai nn. 32465/22174. Si tratta di atto costitutivo, la _____ ha costituito una società a responsabilità limitata con la denominazione _____

_____, per la quota 1/1, proprietario dal 03/07/2008 al 08/09/2008 con atto a firma di notaio Dott. Magno Silverio in data 03/07/2008 ai nn. 25499/7501, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/09/2008 al n. 6068, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 04/07/2008 ai nn. 24767/16977.

Si tratta di atto di compravendita.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

_____, per la quota 1/1, proprietario dal 05/09/1986 al 24/03/1987 con atto a firma di notaio Avv. Arrigo Antonino Silverio in data 24/03/1987 ai nn. 61982, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate (ex UU.RR.) in data 09/04/1987 al n. 2806, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 14/04/1987 ai nn. 9616/8052.

Con detto atto di verbale assemblea straordinaria con aumento di capitale mediante conferimento di azienda, la _____ ha conferito alla società _____

l'immobile sito in Brolo, Via Marina n.ri 43-45, costituito da quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato.

La _____, nonostante il conferimento dell'immobile conserva il diritto all'uso della piscina e della terrazza circostante la stessa, contribuendo al pagamento delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie.

La _____ avrà il diritto nei confronti della _____ alla fornitura dell'aria condizionata, del riscaldamento e dell'acqua calda, contribuendo al pagamento dei consumi di energia nonché alle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie concernenti gli impianti relativi.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

, per la quota 1/1, proprietario - dal 05/09/1986 al 24/03/1987 con atto a firma di notaio Avv. Arrigo Antonino Silverio in data 24/03/1987 ai nn. 61982, registrato a Messina presso l'Agenzia delle Entrate (ex UU.RR.) in data 09/04/1987 al n. 2806, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 14/04/1987 ai nn. 9616/8052.

Con detto atto di verbale assemblea straordinaria con aumento di capitale mediante conferimento di azienda, la con sede in Brolo (ME) ha conferito alla società l'immobile sito in Brolo, Via Marina n.ri 43-45, costituito da quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato.

La nonostante il conferimento dell'immobile conserva il diritto all'uso della piscina e della terrazza circostante la stessa, contribuendo al pagamento delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie.

La avrà il diritto nei confronti della alla fornitura dell'aria condizionata, del riscaldamento e dell'acqua calda, contribuendo al pagamento dei consumi di energia nonché alle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie concernenti gli impianti relativi.

Riferito limitatamente a: complesso alberghiero sito in Brolo in Via Santa Marina, riportato in catasto al foglio 3 mappale 141 sub 8.

proprietario fino al 05/09/1986 con atto a firma di notaio Avv. Arrigo Antonino Silverio in data 05/09/1986 al n. 58751, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in data 29/09/1986 ai nn. 22607/18772.

Detto immobile non risulta ancora censito in catasto urbano ma è stata presentata la domanda di catastazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 15/82 per lavori di Trasformazione in ristorante della veranda coperta - giusta L.R. n. 7 del 29.02.1980 intestata a rappresentante legale della

Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 21/11/1980 rilasciata in data 09/04/1982 - n. prot. 296 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 10/07/1974.

Il fabbricato era stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 204 del 01.09.1969 e n. 240 del 17.10.1972.

Nel P.R.G. del comune approvato con D.D.G. 192/DRU del 30/04/2002, l'immobile ricade in zona Bt di completamento con destinazione turistica.

Nome tecniche ed indici:

Definizione: si tratta di aree di più o meno recente edificazione sita nella fascia del litorale brolese già destinate a strutture turistico-ricettive.

Attività edilizia consentita:

- Ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti per i lotti la cui densità fondiaria è già superiore a quella di zona;
- Demolizione e ricostruzione o ampliamento e nuova edificazione per i lotti che presentano una densità edilizia fondiaria inferiore a 3 mc/mq. In tali ultimi casi dovranno essere rispettati i seguenti parametri If (indice fondiario) 3 mc/mq, hmax 7,50 m; numero max di piani fuori terra 2. Nel caso di edificazione in aree liberi per interventi che comportano aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/01/96 relativo alle costruzioni in zona sismica.

E' vietato l'uso di cortili e chiostre di qualunque dimensioni salvo caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive marciapiedi, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dai cigli stradale lasciando una fascia di m 1,50 da destinare a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: turistico-ricettiva (alberghi, residence, ristoranti, bar, ecc.).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.27/12/1878 n. 71.

Parcheggi privati: si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L.R. 31/03/82 n. 19 e successive modifiche. E agli artt. 2 e 9 della Legge 24/03/89 n. 122.

Descrizione residence-turistico di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Brolo - Messina- , Via Marina.

Composto da seminterrato che comprende sette locali adibiti a deposito materiali di cui due sono rifiniti, da un piano terra rialzato, primo e secondo composti da n. 20 mini appartamento e da sette camere dotate tutte di w.c., fa parte anche del piano terra rialzato un cortile ubicato nella parte retrostante parallela alla via Marina, da un terzo piano che in una parte comprende una cucina, una sala, quattro camere, quattro w.c. ed un ripostiglio, l'altra parte del terzo piano è costituita da una terrazza in cui è ubicata la piscina, infine fa parte anche una terrazza posta sui locali della terza elevazione, posto al piano S1-T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3393².
Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 3 mappale 141 subalterno 8, categoria D/2, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: Euro 32.226,91.

Coerenze: a sud con mappale 17, ad est con via Marina, a nord con mappale 141 altri subalterni e ad ovest con corte.

L'edificio è stato costruito nel 1973, ristrutturato nel 1982.

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
seminterrato ³	549	0,4	219,6		da rifinire
piano terra rialzato, primo, parziale secondo e terzo ⁴	1667	1	1667		Sufficienti
parziale secondo piano ⁵	127	0,8	101,6	Nord - Ovest	Sufficienti
corte piano terra ⁶	185	0,3	55,5	Est	Scarse
balconi primo piano	46	0,3	13,8	Ovest	Da ristrutturare
balconi primo piano, secondo e terzo	138	0,3	41,4	Est	Da ristrutturare
rip. e w.c. sotto le gradinate ⁷	33	0,5	16,5		Sufficienti
terrazza terzo piano	160	0,3	48	Ovest	Sufficienti
piscina terzo piano	170	0,6	102		
terrazza piano quarto	318	0,3	95,4	Est	Sufficienti
	3393		2360,8		

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

³ dei setti locali solo due sono rifiniti.

⁴ al primo piano nel mini appartamento lato sud-ovest che da sul cortile retrostante sono visibile nella parte bassa del muro perimetrale segni di umidità, così come sono visibile macchie di umidità nel solaio della camera posta lato nord-ovest del secondo piano ed anche in alcuni tratti di solaio dei vari locali del terzo piano.

⁵ ambienti che non raggiungono l'altezza utile prevista dalla normativa igienico-sanitaria.

⁶ la corte non è altro, che la terrazza di una parte del seminterrato.

⁷ ambienti che non raggiungono l'altezza utile prevista dalla normativa igienico-sanitaria.

Giudice Dr. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Ziino
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: Su alcune parti del soffitto dell'ultimo piano gli ambienti che fronteggiano la via Marina, appaiono delle macchie di umidità
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica e cotto, condizioni: scarse. Note: la pavimentazione esterna del cortile retrostante è stata realizzata con piastrelle di ceramica, la parte della terrazza in cui è ubicata la piscina è stata realizzata in cotto.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 2.00.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti. Note: una rampa di scala che conduce al piano seminterrato è priva di rivestimento
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma. Note: In quasi tutti gli ambienti del piano seminterrato ad esclusione dei due locali rifiniti i cavi elettrici sono a vista.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, si riferisce al piano terra rialzato ed è costituito da pompe di calore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene in oggetto si applica il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i reali prezzi di mercato praticate in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente nella zona per immobili analoghi a quello in oggetto per tipologia e zona di insidenza.

Tra le condizioni intrinseche sono da rilevare: la consistenza complessiva, l'orientamento e la qualità architettonica.

Tra le condizioni estrinseche sono da segnalare, la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di luce, gas, acqua potabile, l'ubicazione rispetto le grandi arterie stradali, a piazza e strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda la vita di ogni giorno.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, che si intende come superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. albergo	3394	€ 2.714.920,00	€ 2.714.920,00

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:

€ 407.238,00

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:

€ 11.100,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 2.307.682,00

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:

€ 2.296.582,00

lunedì, 03 gen. 2014

il perito
Arch. Pietro ORLANDO