

**TRIBUNALE DI PATTI**

**Esecuzione Immobiliare N.0063/01 BANCA POPOLARE SANTA VENERA S.P.A contro**

Giudice Dr. S. SAIJA

Perito: Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio

---

**Beni in S.Angelo di Brolo -Me- Contrada Fornace  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a bar-ristorante sito in comune di S.Angelo di Brolo -Me- ,Contrada Fornace con spazio frontistante adibito a parcheggio. Composto da un unico immobile con destinazione ricettiva, denominato "Il Poggio". Consiste di un piano terra rialzato adibito a bar, ristorante, pizzeria e di un parziale piano seminterrato comprendente la cucina, la dispensa, la cella, l'anticella e servizi annessi. Nella parte corrispondente l'ingresso principale sono ubicati un'ampio terrazzo, un porticato ed una scalinata che collega i locali interni posti al piano terra con lo spazio libero frontistante il fabbricato, ove è ubicato un'ampio parcheggio interamente recintato e con cancello. Ad esso si accede dalla Strada Provinciale n° 140 S.Angelo di Brolo Fondachello.

La superficie reale lorda complessiva del fabbricato e di mq. 493,00.

Identificato in catasto: Intestato a \_\_\_\_\_, nel Comune di S.Angelo di Brolo contrada Fornace, foglio n° 18 particella n° 45, piano T - S1, cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 271,00 rendita € 8.943,43.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **493<sup>1</sup>**

Lo spazio libero frontistante il fabbricato è destinato a parcheggio di pertinenza dello stesso fabbricato. **ESSO E' STATO ASSENTITO NELLE PRATICHE EDILIZIE, LICENZA DI COSTRUZIONE N°29/72 DEL 20.12.1972 E CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 15/94 DEL 27.07.1994, RIGUARDANTI IL FABBRICATO. RICADE NEL VIGENTE P.R.G. IN ZONA CTA "TURISTICO ALBERGHIERA". LA SUA VOLUMETRIA E' STATA AMPIAMENTE ASSENTITA DALLA COSTRUZIONE ESISTENTE.**

Identificati in catasto **rispettivamente:** il fabbricato alla partita 1187 intestata \_\_\_\_\_ foglio 18 mappale 45 categoria C/1, classe 4, della superficie catastale di mq 271, posto al piano T-S1, - rendita: 8.943,43.

Mentre il parcheggio è intestato a \_\_\_\_\_ foglio 18 mappale 46 classe 3, della superficie catastale di mq 140, rendita 224.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

---

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato \_\_\_\_\_ con un contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato in data 22/02/1987. il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento. Possessore del bene \_\_\_\_\_, residente in S. Angelo di Brolo, Via S. Salvatore. I comproprietari \_\_\_\_\_ cedono in data 02/04/1981 1/3 del bene al Notaio Dott. Pericle Giuffrè, quest'ultimo cede in data 17/01/1987, insieme al possesso del bene, la stessa quota al \_\_\_\_\_ . Il \_\_\_\_\_ inoltre acquista, in data 22/02/1987 i rimanenti 2/3 dai Sigg.

### 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 da mutuo di Lire 150.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ - a firma di Notar Guido Fazio in data 24/03/1995 ai nn. Repertorio n°16303 registrato a Patti in data 03/04/1995 ai nn. 65 trascritto a Messina in data 03/04/1995 ai nn. Reg. Gen. n° 9398 - Reg. Part. n° 792

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE SANTA VENERA S.P.A CON SEDE IN ACIREALE PROV. CT** - con atto trascritto a Conservatoria dei RR. II di Messina in data 09/08/2001 ai nn. al n° REG. GEN. 20997 - REG. PART. n° 17487

##### 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: La planimetria catastale del piano Terra non risulta conforme con lo stato dei luoghi nella parte corrispondente all'ala sinistra.

Il locale autorizzato con Licenza di Costruzione n° 29/72 del 20/12/1972 ricadeva sulle particelle 45, 46 e 239 e ne assentiva l'intera volumetria ammissibile, al foglio di mappa n° 18 in ditta all'originario proprietario \_\_\_\_\_.

I Sigg. \_\_\_\_\_ hanno acquistato, con atto del 04/09/1978 in Notar Pericle Giuffrè Registrato a Patti al n° 1262 del 11/09/1978, le particelle n° 45 e 46. La planimetria catastale riporta il fabbricato mancante, nella parte sinistra, di una superficie pari, a mq. 54,82 circa, ricadenti nella particella n° 239 che appartiene ancora all'originario proprietario, anche se la volumetria della particella era stata impegnata per la costruzione. **Nella realtà il fabbricato risulta per l'intera superficie, poichè il limite di confine è stato spostato nell'altrui proprietà. Ai fini della rettifica catastale è necessario acquistare la parte della particella n° 239 su cui ricade il fabbricato.**

**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**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Notar Pericle Giuffrè in data 09/09/1978 registrato a Patti in data 11/09/1978 ai nn. 1262 trascritto a Messina in data 18/09/1978 ai nn. 15261

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Licenza di costruzione n° 29/72 del 20/12/1972** per lavori di costruzione di un ristorante e locali annessi ( in L'tà Contura) intestata a . Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 27/07/1994- n. prot. n° 15/94 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 06/02/1997- n. prot. n° 860 del 05/02/1997 La superiore Licenza di Costruzione è stata volturata a nome di in data 10/10/1978 che ne hanno fatto istanza in data 09/09/1978.

Per la stessa costruzione è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 15/94 del 27/07/1994, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 per lavori di adeguamento della cucina e dello smaltimento dei liquami dei locali adibiti a Bar - Ristorante - Pizzeria "Il Poggio" siti in C.da Fornace, intestata a nato a S.Angelo di Brolo il 26.06.1946, affittuario del locale.

Descrizione **bar-ristorante con annesso parcheggio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di S.Angelo di Brolo -Me- ,Contrada Fornace.

Composto da un unico immobile con destinazione ricettiva, denominato "Il Poggio".

Consiste di un piano terra rialzato adibito a bar, ristorante, pizzeria e di un parziale piano seminterrato comprendente la cucina, la dispensa, la cella, l'anticella e servizi annessi.

Nella parte corrispondente l'ingresso principale sono ubicati un'ampio terrazzo, un porticato ed una scalinata che collega i locali interni posti al piano terra con lo spazio libero frontistante il fabbricato, ove è ubicato un'ampio parcheggio interamente recintato e con cancello. Ad esso si accede dalla Strada Provinciale n° 140 S.Angelo di Brolo Fondachello.

La superficie reale lorda complessiva del fabbricato è di mq. 493,00.

Identificato in catasto: Intestato a , nel Comune di S.Angelo di Brolo contrada Fornace, foglio n° 18 particella n° 45, piano T - S1, cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 271,00 rendita € 8.943,43.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **493<sup>2</sup>**

Identificato in catasto: partita 1187 intestata a foglio 18 mappale 45 categoria C/1, classe 4, della superficie catastale di mq 271, posto al piano T-S1, - rendita: 8.943,43.

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



Il piano terra rialzato è un unico grande salone di forma allungata con le due estremità circolari, la parte centrale è occupata dall'ingresso e da un bancone-bar, la parte destra è adibita a pizzeria con un piano di lavoro in muratura ed un forno a legna, mentre, la parte sinistra è adibita a sala ristorante. Nella parte dietro il bancone bar sono ubicati un ripostiglio, i wc a servizio della zona ristorazione e la scaletta di servizio che conduce al piano sottostante, quest'ultima ha una copertura precaria con tubolari in ferro 5x5 e materiale trasparente che fu sicuramente realizzata in tempi successivi alla costruzione del fabbricato poichè il progetto originario prevedeva una scala esterna priva di copertura. Il piano seminterrato oltre che essere servito dalla scaletta è dotato anche di accessi propri con l'esterno. Nella parte antistante il prospetto principale sono ubicati un ampio terrazzo, un porticato di servizio all'ingresso, caratterizzato da una struttura perimetrale ad archi e da una copertura con pergolato, ed infine un'ampia scalinata in mattoncini a vista che collega i locali con l'area libera frontistante il fabbricato. In essa è ubicato il parcheggio di pertinenza del locale, interamente recitato e con cancello, a cui si accede dalla strada Provinciale n° 140 S. Angelo di Brolo - Fondachello. **La superficie reale lorda complessiva del fabbricato è di mq. 493,00, oltre l'area libera antistante che copre una superficie di mq. 372,00 circa. Quest'ultima per mq. 232,00 ricade nella particella 45 ( corte del fabbricato) e per circa mq. 140,00 nella particella 46.** La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura a mattoni pieni, il solaio di piano è in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi, la copertura del locale del tipo a falde, ha orditura in legno poggiate su capriate in ferro ed è rifinita con tegole marsigliesi, mentre, il soffitto interno è con doghe in legno. Gli intonaci interni sono del tipo alla civile, mentre, quelli esterni sono di malta di calce rifiniti con strato di tonachina. Gli infissi esterni sono in legno, i pavimenti della parte adibita a ristorante sono in mattonelle di ceramica color cotto, quelli degli altri locali, compreso il piano seminterrato ed il terrazzo esterno, sono in marmettoni a scaglia.

**Il locale è dotato di n° 6 pompe di calore e di un camino.**

**Esso, nell'insieme, presenta una condizione di trascuratezza e di abbandono oltre che, risulta essere interessato da gravi fenomeni di umidità.**

**Richiede un radicale intervento di ristrutturazione e di messa a norma prima di essere utilizzato.**

**L'edificio è stato autorizzato con Licenza n° 29/72 del 20/12/1972 intestata ad proprietario originario. Successivamente in data 10/10/1978 i comproprietari , che hanno acquistato con atto del 04/09/1978 da hanno ottenuto la voltura della Licenza di costruzione per il completamento. In data 26/07/1994 , affittuario dei locali, autorizzato dalla Sig.a chiede ed ottiene Autorizzazione in Sanatoria n° 15/94 del 27/07/1994 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85 per lavori di adeguamento della cucina e dello smaltimento dei liquami dei locali adibiti a bar ristorante pizzeria "il poggio" siti in C.da Fornace.**

**Attualmente visto l'attestato del 31/05/2005 rilasciato dal Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di S. Angelo di Brolo, il fabbricato insiste in un'area destinata dal vigente P.R.G. a zona "CTA" Turistica Alberghiera.**

**IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE INSISTEVA SULLE PARTICELLE N° 45, 46 e 239, E NE ASSENTIVA L'INTERA VOLUMETRIA AMMISSIBILE, AL FOGLIO DI MAPPA N° 18 NEL COMUNE DI S.ANGELO DI BROLO IN DITTA ALL'ORIGINARIO PROPRIETARIO I SIGG.**

**HANNO ACQUISTATO, CON ATTO DEL 04/09/1978 IN NOTAR PERICLE GIUFFRÈ REGISTRATO A PATTI AL N° 1262 DEL 11/09/1978, LE PARTICELLE N° 45 e 46.**

**PERTANTO, CATASTALMENTE IL FABBRICATO RISULTA MANCANTE DELLA SUPERFICIE RICADENTE NELLA PARTICELLA N° 239.**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Piano terra - Bar-ristorante-pizzeria	252,9	1	252,9	Est	Da ristrutturare
Portico	23,6	0,5	11,8	Est	Da ristrutturare
Terrazzo	110,9	0,5	55,45	Est	Da ristrutturare
Piano seminterrato -Cucina - dispensa - cella frigo	105,6	1	105,6	Est	Da ristrutturare
	493		425,75		
Destinazione	Sup.		Sup. Edif.		Volumetria
Terreno turistico alberghiero	140		140		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi, materiale: muratura.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: scarse.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: marmettoni di scaglia, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica e marmetti di scaglia, condizioni: scarse.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, condizioni: scarse.
<i>Aria compressa (componente edilizia):</i>	
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica.

<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: capriate in acciaio, orditura in legno, condizioni: discrete.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S. Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: S. Angelo di Brolo, Liberi professionisti ed imprese locali.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. bar-ristorante</b>	<b>493</b>	€ 212.875,00	<b>€ 106.437,50</b>
<b>    Parcheggio</b>	<b>140</b>	€ 9.800,00	<b>€ 4.900,00</b>

### 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: **€ 15.965,63**  
 € 735,00

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: **€ 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: BAR-RISTORANTE+ **€ 90.471,88**  
 PARCHEGGIO **€ 4.165,00**

**TOTALE BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE € 94.636,88**