

**Beni in Tusa -ME- via Popolo 1**  
**Lotto 010**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a bar sito in comune di Tusa -ME- , via Popolo 1.  
Composto da 1 vano più locali accessori posto al piano T, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 79,20<sup>1</sup>

Identificato in catasto:

**INTESTAZIONE:**

1) [REDACTED]

- FOGLIO 20 MAPPALE 934 sub/8, categoria C/1, classe 1, della superficie catastale di mq 48, posto al piano T, - rendita: € 1.385,76.

Coerenze:

a nord: con via Cavour  
ad est con mappale 935 e 936  
a sud: con via Popolo  
ad ovest con via Li Volsi

Note: La pianta catastale rispecchia lo stato di fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Unità immobiliare adibita a bar nel comune di Tusa - ME, via Popolo, posta al piano Terra, costituita da un vano più locali accessori, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 79,20, rifiniture buone e munita di impianto idrico, elettrico, fognario e condizionamento.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,250).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Longo Antonella senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. Non si riesce a stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

**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:**

a) [REDACTED] - a  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Riferito limitatamente a: part. 934 sub/6 Foglio 20 (oggi part 934 sub/9 Foglio 20) del comune di Tusa.

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistica ed edilizia:**

- Differenzia riscontrate:

La pianta dell'immobile di cui alla particella 934 sub/8 del foglio 20 (particella pignorata) rispecchia lo stato di fatto.

Ai fini di avere chiarimenti sulla regolarità urbanistica della particella 934 sub/8 del foglio 20 (particella pignorata) il sottoscritto CTU ha presentato richiesta, al Comune di Tusa, della copia di eventuale concessione o autorizzazione edilizia rilasciata. Il Comune ha risposto, con lettera prot.11470 del 06/12/2011, attestando che il fabbricato è stato costruito presumibilmente prima del 1967.

Riferito limitatamente a: particella 934 sub/8 del Foglio 20

**4.3.2. Conformità catastale:**

- Differenzia riscontrate:

La pianta catastale rispecchia lo stato di fatto. Nell'intestazione catastale risultano errati il luogo di nascita ed il codice fiscale dell'intestatario. La correzione di allineamento della ditta catastale è stata eseguita dal CTU, regolarizzabili mediante rettifica catastale.

Riferito limitatamente a: part. 934 sub/8 Foglio 20 del comune di Tusa.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. - Da quanto dichiarato dal Comune di Tusa con lettera prot.11470 del 06/12/2011, sul fabbricato di cui alla particella 934 sub/8 del Foglio 20, non è stato ritrovato alcun documento inerente la sua realizzazione, pertanto si presume che l'unità sia stata realizzata prima del 1967.

Riferito limitatamente a: particella 934 sub/8 del Foglio 20 del comune di Tusa.

Descrizione **bar** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,97 -- 3,63.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000/1000

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente è costituito da una struttura in muratura che si sviluppa su complessivi tre piani. Si trova in zona centrale per cui ha nelle immediate vicinanze tutte le pubbliche attrezzature. E' inoltre servito da pubbliche vie e da ogni opera di urbanizzazione. Si affaccia sulla via Popolo. L'unità oggetto di stima è posta al piano terra, è adibita a bar ed è rappresentata da un unico ambiente oltre un ripostiglio e due servizi igienici con antibagno. Il vano principale ed il ripostiglio risultano essere aerati ed illuminati mentre gli accessori sono interni e serviti da aerazione forzata. Le rifiniture sono buone. I locali sono disimpegnati.

- L'immobile risulta essere divisibile con qualche opera di muratura.  
**- Nota bene: Su tale bene vi è la trascrizione antecedente al pignoramento di domanda giudiziale ex art. 2932 c.c.-**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Bar-1	42,86	1	42,86	Sud ed Ovest	Buone
Ripostiglio-2	14,12	1	14,12	Ovest	Buone
Antibagno-3	1,8	1	1,8	Interno	Sufficienti
WC-4	3,71	1	3,71	Interno	Buone
WC-5	1,72	1	1,72	Interno	Buone
	64,21		64,21		

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili.

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai (struttura):*

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

*Copertura (struttura):*

tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):*

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento.

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: monocottura, condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):*

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

*Idrico (impianto):*

alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

*Fognatura (impianto):*

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

*Condizionamento (impianto):*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Tusa per immobili analoghi a quello oggetto della presente.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie netta più la superficie non calpestabile delle pareti, decurtata della quota di superficie dei balconi e terrazzi, considerati al 30%.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Tusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Mistretta.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm. lorda	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
A. bar	79,20	€ 1250,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

### 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 e per vendita a breve termine:**  
**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente**  
**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:**  
**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:**

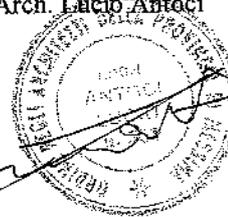
€ 14.850,00  
Nessuno  
Nessuna  
€ 0,00

**15. Prezzo base d'asta dell'immobile**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

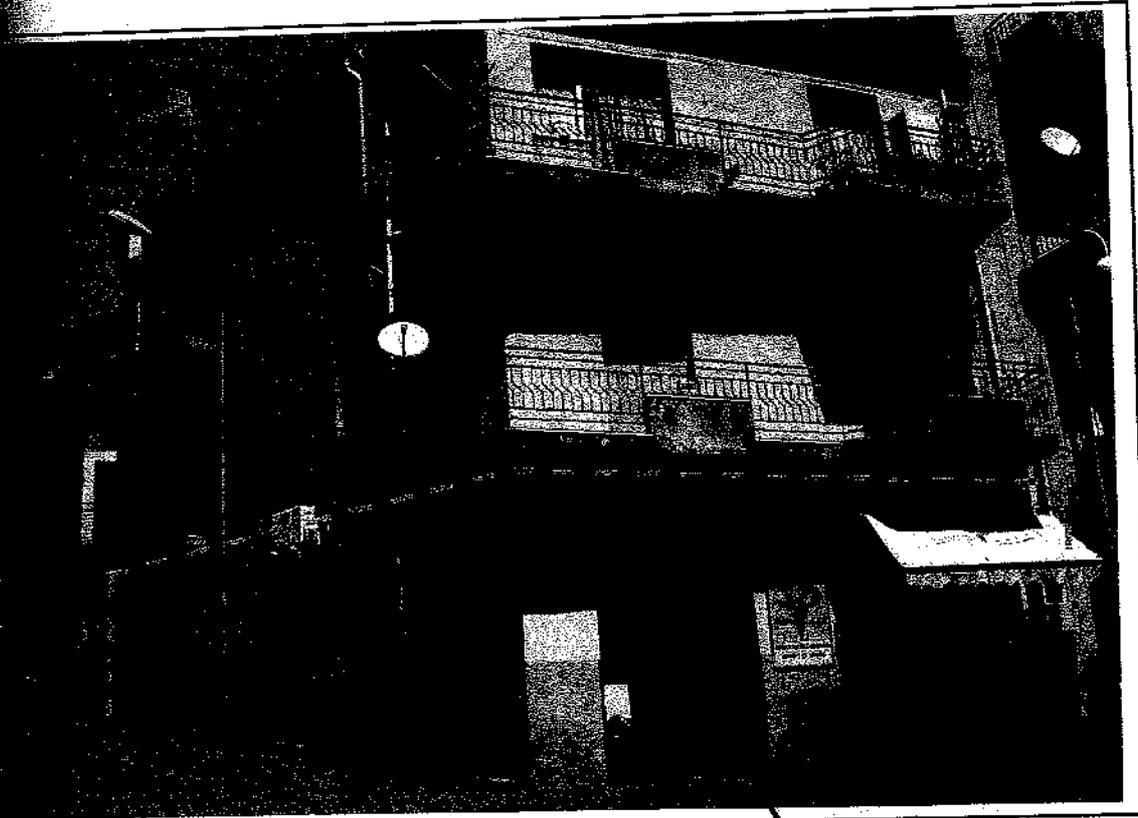
€ 84.150,00

Il CTU  
Arch. Licio Antoci



**FOTOGRAFIE IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO-10**



**PROSPETTO , PART. 934 sub/8, FOGLIO 20 - TUSA**