

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **138/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002 - composto dal sub**  
**44**

**Esperto alla stima:** Arch. Carolina Taragnolini  
**Codice fiscale:** TRGCLN81L69G273L  
**Partita IVA:** 06118190823  
**Studio in:** Piazza Principe di Camporeale 102 - 90138 Palermo  
**Telefono:** 6518640  
**Cellulare:** 3294195260  
**Email:** carolinataragnolini@hotmail.it  
**Pec:** carolina.taragnolini@archiworldpec.it

## Inizio operazioni peritali

In data 18/09/2018 il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto inviava al debitore comunicazione a mezzo raccomandata A.R., al creditore e alla scrivente a mezzo pec, in cui comunicava la data fissata per il giorno 08/10/2018 per il 1° sopralluogo. Alla suddetta data la scrivente unitamente al Custode Giudiziario si recava sui luoghi oggetto del pignoramento al fine di iniziare le operazioni peritali che a causa della mancata comparizione del rappresentante legale della società si concludevano con esito negativo. Pertanto, nella stessa data il Custode Giudiziario Avv. Garretto riusciva a contattare il rappresentante legale della società debitrice e fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 09/10/2018. In tale data il Custode giudiziario effettuava l'immissione in possesso dei beni pignorati. In tale circostanza la scrivente non era presente per impegni pregressi, pertanto fissava una nuova data per effettuare le operazioni peritali. Il giorno 18/10/2018 alle ore 08:45 avevano luogo le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del pignoramento situati a Bagheria in Via Costanza D'Altavilla n. 1C/D/E/F. Erano presenti oltre alla scrivente, il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto e il Sig. OMISSIS, legale rappresentante della OMISSIS. La scrivente procedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico degli immobili identificati al NCEU al Fg. 11 p.la 1570 sub 14, 17 e 44. Gli immobili si presentavano allo stato grezzo e non ancora definiti negli impianti e nelle finiture in genere. Le planimetrie catastali risultano parzialmente difformi allo stato di fatto. L'impianto idrico, elettrico e fognario non è funzionante. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10:00.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 1570, subalterno 44

**Confini:** A nord confina con i sub 15 e 82 A ovest con la Via Costanza D'Altavilla A est con i sub 74,75,76,77 e 46 A sud con i sub 17 e 33

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

### 3. Stato di possesso

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Possesso:** Libero

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 6. Comproprietari

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

Comproprietari: Nessuno

#### 7. Misure Penali

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Misure Penali:** NO

#### 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Corpo:** magazzino sub 44

**Continuità delle trascrizioni:** Si

#### 9. Prezzo

**Bene:** Via Costanza D'altavilla n. 1/G - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 002 - composto dal sub 44

**Prezzo da libero:** € 274.513,08

Beni in **Bagheria (PA)**  
Località/Frazione  
Via Costanza D'altavilla n. 1/G

### **Lotto: 002 - composto dal sub 44**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - La relazione notarile a firma del notaio Dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME), è stata depositata in data 11/07/2018 e quindi entro i 60 giorni dall'istanza di vendita del 18/06/2018. La certificazione notarile depositata risulta completa e risale sino ad un atto di compravendita del 31/01/1963 trascritto in data 17/02/1963 ai nn. 7304/6246 e quindi attesta la storia del dominio ventennale precedente la data di pignoramento. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Altri intestatari nel ventennio: - OMISSIS. dal 31/01/1963 al 21/02/2007.

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

**Identificativo corpo: magazzino sub 44.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagheria (PA) CAP: 90011, Via Costanza D'altavilla n. 1/G**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 1570, subalterno 44, indirizzo Via Costanza D'Altavilla n. 1 C, piano Terra, comune Bagheria, categoria C2, classe 2, consistenza 900 MQ, superficie 933 MQ, rendita € 557,78

Derivante da: atto di permuta del 21/02/2007 rep. 6904 in Notaio Tripoli Valerio, trascritto il 06/03/2007 ai nn. 16768/10620 da potere della società OMISSIS. con sede in Bagheria C.F.:0010138022.

Confini: A nord confina con i sub 15 e 82 A ovest con la Via Costanza D'Altavilla A est con i sub 74,75,76,77 e 46 A sud con i sub 17 e 33

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. I dati catastali (comune censuario, foglio, particella e sub) sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità parziali nella distribuzione interna. Nella planimetria catastale relativamente al sub 16 sono rappresentati alcuni tramezzi interni che allo stato attuale non sussistono. Inoltre, nella planimetria catastale non sono rappresentati un lucernario posto sul solaio e un'apertura che mette in comunicazione il sub 16 con il sub 17.

Regolarizzabili mediante: DOCFA (Documento catasto fabbricati)

Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione interna

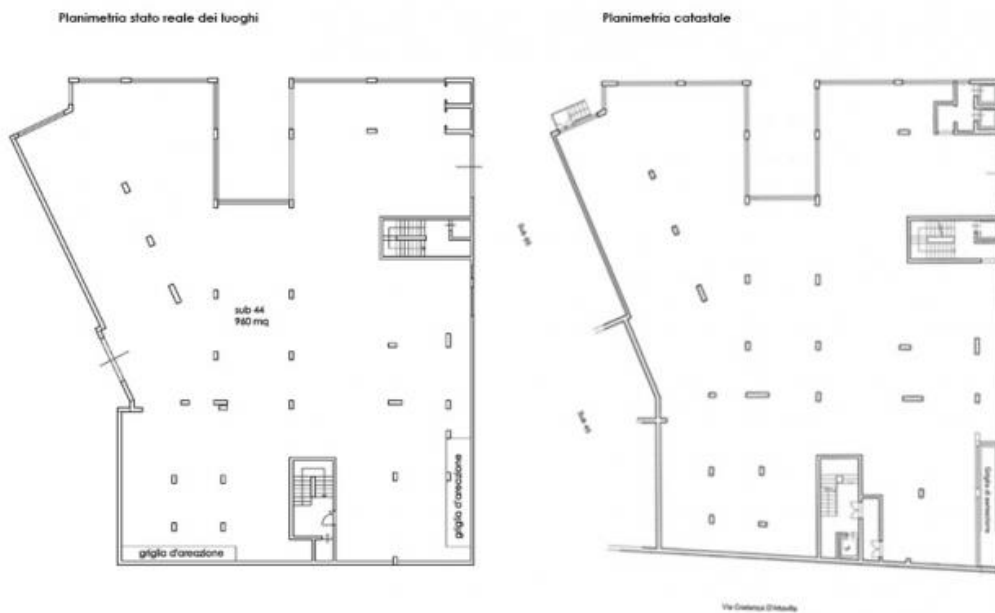
DOCFA (documento catasto fabbricati) per diversa distribuzione interna sub 16: € 52,00

Spese tecniche: € 500,00

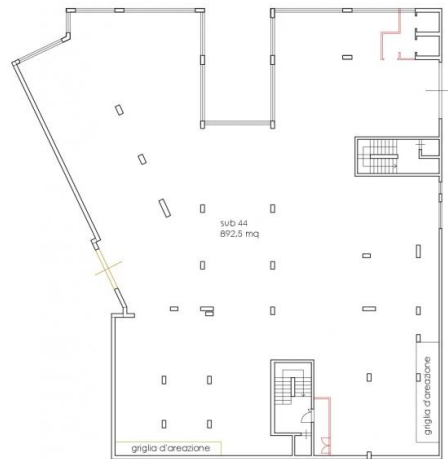
Oneri Totali: € 552,00



Sovrapposizione foto satellitare con mappale



Confronto planimetria stato reale dei luoghi con planimetria catastale



Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria catastale

**Espropriazione per pubblica utilità: NO**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono all'interno del Comune di Bagheria (PA) e più precisamente in una zona di sviluppo del centro urbano, identificata nel Piano regolatore generale come zona "B1 - Tessuti urbani saturi della città consolidata". L'area di tipo residenziale è caratterizzata altresì dalla presenza di negozi, supermercati e servizi in generale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **magazzino sub 44**

Il fabbricato su cui insistono i beni oggetto del pignoramento è una palazzina costituita da 4 elevazioni fuori terra e 2 piani interrati. Il fabbricato ricade in zona "B1" come da piano regolatore generale del Comune di Bagheria. La struttura del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato con soletta in latero cemento. I piani in elevazione del fabbricato sono costituiti da civili abitazioni, mentre i locali al piano terra sono costituiti da magazzini e officine. Al piano primo scantinato del fabbricato e più precisamente al civico n. 1/G è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento, che costituisce

un'entità immobiliare autonoma come si evince dall'atto di permuta.

Superficie complessiva di circa mq **893,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1C; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è posto al primo piano scantinato del fabbricato ubicato in Via Costanza D'Altavilla Bagheria. L'accesso al magazzino ubicato al civico n. 1G avviene tramite una rampa dalla Via Costanza D'Altavilla, che immette a sinistra in un cancello. L'immobile è caratterizzato da un unico ambiente avente superficie commerciale pari a 982 mq, scandito dalla presenza dei pilastri. L'immobile si presenta allo stato grezzo, in quanto i lavori di costruzione non risultano ultimati. L'altezza all'intradosso è pari a 2,40m. Il piano di calpestio non risulta pavimentato, ma presenta il massetto in cemento. Le pareti sono intonacate e gessate ma non tinteggiate. Gli impianti elettrico, idrico, fognario e anticendio risultano predisposti. Sul lato nord-ovest è presente una saracinesca di accesso al box identificato al sub 45. L'atto di permuta riporta il diritto di passaggio dallo scivolo per accedere alle porzioni immobiliari rimaste di proprietà della OMISSIS.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: Gli infissi a cui si fa riferimento sono quelli posizionati nel lato est del magazzino sub 16 e sub
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Portone di ingresso	materiale: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; - Note: L'ingresso è caratterizzato da una saracinesca.

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> ; rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> ; condizioni: <b>ristrutturato</b> ;

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è stato predisposto ma non è stato completato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	L'impianto antincendio è stato predisposto ma non è stato complicato.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Interno sub 44



Interno sub 44



Interno sub 44





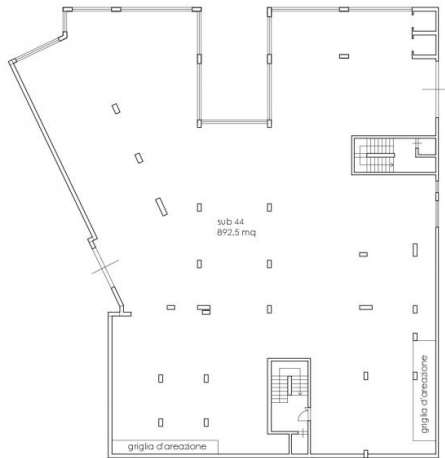
Rampa di accesso



Esterno



Cancello d'ingresso



ALL.4

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB 44

ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI

Scala  
1:200

Planimetria stato reale dei luoghi

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/02/2007** . In forza di atto di compravendita; trascritto a Bagheria, in data 17/02/1963, ai nn. 7304/6246.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a Bagheria, in data 21/05/1963, ai nn. 16309/14002.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a Bagheria, in data 10/02/1965, ai nn. 4615/3912.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a Bagheria, in data 21/06/1966, ai nn. 21935/18218.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta; trascritto a Bagheria, in data 06/03/2007, ai nn. 16768/10620.

Note: Dalla visura storica si evince che l'impianto meccanografico è del 30/06/1987. L'intestatario alla data dell'impianto meccanografico risultava la OMISSIS., proprietà per 1000/1000 fino al 21/02/2007. Il terreno su cui è stato costruito l'immobile era identificato al fg. 11 p.lla 1570 categoria D7. In data 15/05/2006 interviene una variazione prot. n. PA0144820 in atti dal 15/05/2006 FRZ- AMP- VSI- VTO- VDE (DA D/7 A D/8) (n. 9796.1/2006) che assegna il sub 5 categoria D8 all'immobile sito in Via Costanza d'Altavilla n. 44 P.T. e S1. In data 21/02/2007 interviene una voltura a favore di OMISSIS., proprietà per 1/1, per ATTO PUBBLICO protocollo n. PA0288669, Voltura in atti dal 17/04/2007 Repertorio n.: 6904 Rogante: TRIPOLI VALERIO Sede: BAGHERIA Registrazione: UU Sede: BAGHERIA del 07/03/2007 PERMUTA (n. 10324.1/2007). In data 14/04/2010 avviene una modifica degli identificativi catastali a causa della DEMOLIZIONE PARZIALE protocollo n. PA0206263 in atti dal 14/04/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21141.1/2010). I nuovi identificativi catastali alla data del 14/04/2010 sono il fg. 11 p.lla 1570 sub 9 categoria area urbana, consistenza 2064 mq. In data 19/04/2010 interviene una Variazione protocollo n. PA0214601 in atti dal 19/04/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 21670.1/2010) che assegna i nuovi identificativi catastali fg. 11 p.lla 1570 sub 14 graffata 16 categoria in corso di costruzione, ubicato in Via Costanza D'Altavilla n. 1 C piano T. In data 27/07/2012 interviene una VARIAZIONE protocollo n. PA0283451 in atti dal 27/07/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 26622.1/2012). In data 14/12/2015 avviene l'ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO protocollo n. PA0340211 in atti dal 14/12/2015 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 132175.1/2015). Gli identificativi catastali risultano il fg. 11 p.lla 1570 sub 14 graffato 16, categoria C2, classe 7, consistenza 325 mq, superficie catastale 374 mq. In data 14/11/2016 interviene una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO protocollo n. PA0273773 in atti dal 14/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77329.1/2016)

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1262/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di ristrutturazione del corpo A e B, sopraelevazione del corpo C e demolizione del corpo D con ricostruzione dei corpi D e F nel complesso edilizio in atto costituito dai corpi A-B- C e D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/12/2005 al n. di prot. 52/05

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione edilizia n. 52/05 prevedeva la ristrutturazione del corpo A e B, la sopraelevazione

del corpo C e demolizione del corpo D con ristrutturazione dei corpi D e F nel complesso edilizio in atto costruiti dai corpi A,B,C e D, costruiti in conformità al progetto approvato in data 30/07/1965 e successiva variante autorizzata in data 03/08/1966 e dichiarato agibile in data 12/04/1967, all'interno dell'area pertinenziale, in Via Federico II angolo Via Costanza D'Altavilla, all'interno del quale si svolgeva l'attività della OMISSIS. Il progetto prevedeva :

- la realizzazione nel ,corpo denominato "A"1 di un solaio intermedio in parte del piano cantinato esistente, prevedendo due livelli di piani cantinati con altezza netta di mt. 2.40, destinati ad officina e deposito autovetture, con l'abbassamento di cm 80 di una porzione di cantinato;
- la sopraelevazione del piano primo delcorpo di fabbrica denominato "C", originariamente composto da piano cantinato e piano terra, destinati ad officina (piano cantinato) e locale destinato alla vendita (piano terra). Per accedere al piano primo saranno utilizzate le due scale esistenti che serviranno la prima n. 7 unità destinte ad uffici, la seconda una sola unità destinata a civile abitazione;
- la nuova realizzazione (all'interno dell'area pertinenziale del complesso immobiliare Cofilpa, compresa l'area: interessata dalla demolizione del Corpo "D"), di un edificio posto ad angolo tra fa Via Imperatore Federico e la Via Costanza: D'altavilla. Questo nuovo edificio' è provvisto di due corpi scala ed utilizza un terzo corpo scala, inserito all'interno del corpo denominato "C"; inoltre è composto da un primo livello cantinato, più vicino alla linea di campagna, destinato, a parcheggio disponibile per le attività commerciali e da un secondo livello cantinato (più lontano alla linea di campagna) suddiviso in nr. 18 box (vincolati a parcheggio per la nuova volumetria residenziale), cantinole e vasche per riserva idrica; il piano terra (corpo "E") è suddiviso in n. 3 attività commerciali con relativi servizi igienici e superficie a deposito; il piano primo (corpo F1) è costituito da n. 5 unità destinate a civile abitazione, il piano secondo (corpo "F2") è costituito da n. 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione. Da ubicare nell'area distinta in Catasto al Fg. n° 11 part.IIe n.338 e 4408, del NC e della superficie catastale complessiva di mq 4.245, e Fg 11 p.IIa 1570 del NCEU.

Numero pratica: 1262/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)

Per lavori: di cui alla concessione n. 52/2005

Presentazione in data 02/02/2006 al n. di prot. 12743

Numero pratica: 1262

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una variante per la nuova commissionaria n FIAT

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/07/1965 al n. di prot. 1262

NOTE: Con il nulla osta n. 1262 è stato realizzato il corpo di fabbrica rettangolare sulla Via Federico II ed il padiglione retrostante con copertura voltata. Il progetto prevedeva al piano terra un magazzino ricambi ed una sala esposizione con retrostante officina, al piano seminterrato un magazzino ricambi, n. 2 officine, una zona spogliatoi con servizi e l'alloggio del custode. L'accesso al piano seminterrato avveniva da uno scivolo posto sulla Via Costanza D'Altavilla. Il piano seminterrato è stato oggetto della variante del 03/08/1966.

Numero pratica: 1262

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 1262

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 12/04/1967 al n. di prot.

NOTE: L'agibilità del '67 riguarda il corpo di fabbrica parallelo alla Via Federico II, il padiglione retto-stante con copertura voltata ed il piano seminterrato con accesso dalla rampa di Via Costanza D'Alta-villa.

Numero pratica: 1262/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/11/2009 al n. di prot. 115/09

NOTE: La variante n. 115/09 prevedeva: - una diversa distribuzione del piano cantinato esistente e di quello dove interporre un solaio intermedio così da ottenere 2 piani di altezza utile netta non superiore a 2,40 mt. - realizzazione dei box a quota -4,20.

Numero pratica: 1262/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 06/02/2013 al n. di prot. 13/13

NOTE: Con la S.C.I.A. 13/13 viene realizzato nel primo piano cantinato il muro di separazione tra proprie-tà COFILA S.r.l. e la OMISSIS. e la relativa apertura che consente il passaggio al sub 45.

Numero pratica: 1262/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data al n. di prot.

NOTE: Variante strutturale per realizzazione solaio intermedio (quota - 1,50) da interporre nei corpi di fabbrica A e B. Lavori per la costruzione di box sottostanti e finitura del piano di calpestio a quota - 1,50. Lavori di pavimentazione dei magazzini piano terra nei corpi di fabbrica E e F e pavimentazione piano cantinato a quota -2,50.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria dello stato di fatto è parzialmente rispondente alla planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia n. 52/05. Le difformità riscon-trate riguardano alcuni tramezzi interni non realizzati ed un'apertura, esistente nello stato di fatto, che mette in comunicazione il sub 16 con il sub 17. I lavori autorizzati con la concessione edilizia n. 52/2005 non sono stati ultimati in quanto non è stata reperita la comunicazione di fine lavori a firma del tecnico incaricato e la relativa agibilità/abitabilità.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)

Descrizione delle opere da sanare: chiusura apertura che mette in comunicazione il sub 16 ed il sub 17

CILA: € 100,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Note sulla conformità edilizia: Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto e gli elaborati di pro-getto allegati alla C.E. 52/05 ed alla S.C.I.A. 13/13 del 06/02/2013 si riscontrano delle difformità parziali nella distribuzione interna. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) a firma di un tecnico abilitato.

**4.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1- Tessuti urbani saturi della città consolidata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori e la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità)

Regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA per completamento lavori e SCA (segnalazione certificata di inizio attività)

Spese presunte: € 7.666,00

**L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto i lavori non risultano ultimati e rispondenti al progetto allegato alla C.E.52/05 ed alla S.C.I.A. 13/13, non è stata reperita la comunicazione di fine lavori e la relativa segnalazione certificata di agibilità a firma di un tecnico abilitato. Pertanto, dovrà essere presentata una S.C.I.A. a completamento dei lavori a firma di un tecnico abilitato, la relativa comunicazione di fine lavori e la segnalazione certificata di agibilità ai sensi della L.R. 16/2016. Si precisa che la C.E. n. 52/05 riporta le modalità di rateizzazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, pertanto la scrivente ha fatto esplicita richiesta del saldo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, ad oggi non ancora pervenuta. Pertanto, a seguito delle comunicazioni intercorse con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagheria risulta che la polizza fideiussoria è stata escussa e pertanto rimane da saldare l'importo della sanzione pari a 1/3 e relativa a tutto l'immobile oggetto della concessione edilizia e pari a Euro 61.703,87. L'immobile in oggetto, trovandosi al piano scantinato è escluso dal conteggio della volumetria totale e del costo di costruzione.**

**Note generali sulla conformità: L'intera particella 1570 ricade in area sottoposta, di seguito alla decisione della commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n. 56, a vincolo paesaggistico di cui al D-Lgs 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del D.M. del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n. 3274/2003 e della Delibera di Giunta Regionale n. 408 del 19/12/2003.**



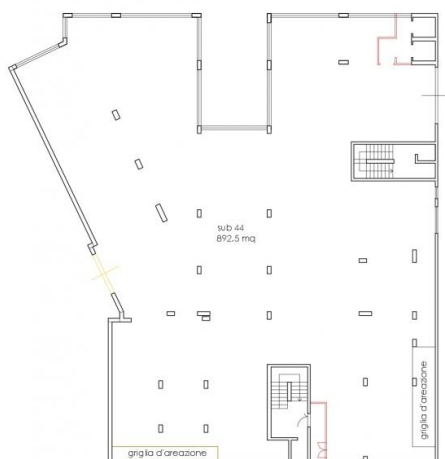
Planimetria stato di fatto





Planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. 13/13



magazzino sub 44 - Confronto planimetria stato di fatto con planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. 13/13



- Legenda:
-  Tramezzi rappresentati nella planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. 13/13
  -  Griglia d'areazione e apertura non riportate nella planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. 13/13

**ALL. 6** PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB 44  
CON INDICAZIONE DIFFORMITÀ RISCOstrate  
ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI

magazzino sub 44 - Planimetria stato di fatto con indicazione diffomità riscontrate

## 5. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Al momento del sopralluogo il magazzino si trovava libero da perone e cose, in quanto i lavori non risultano completati e l'immobile non è rifinito.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di costituzione di vincolo di destinazione; Iscritto/trascritto a in data 28/09/2005 ai nn. 51493/30427;

- Descrizione onere: Atto di costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a in data 28/09/2005 ai nn. 51494/30428;

- Descrizione onere: atto di costituzione di vincolo di destinazione; Iscritto/trascritto a in data 16/03/2006 ai nn. 16533/8283;

- Descrizione onere: Diritto di passaggio dallo scivolo per accedere alle porzioni immobiliari identificate dal sub 45;

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00 ; Iscritto/trascritto a Bagheria in data 03/10/2007 ai nn. 66072/16193

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Termini Imerese in data 03/07/2018 ai nn. 25672/19522;

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO. L'immobile non rientra tra gli immobili condominiali ma costituisce entità immobiliare autonoma, come si evince dall'atto di permuta.

### Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di € 250,00.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto magazzino sub 44

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98. Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate. La superficie principale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto; l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio. La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata come segue: al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; al 25% qualora non comunicanti; La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Magazzino	superf. esterna lorda	893,00	1,00	893,00
		<b>893,00</b>		<b>893,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre -2018

Zona: Bagheria

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 325,00

Valore di mercato max (€/mq): 610,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Bagheria, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per i locali commerciali quali magazzini;
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Bagheria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 467,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

**magazzino sub 44. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 354.476,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	893,00	€ 467,00	€ 417.031,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 417.031,00
per caratteristiche intrinseche detrazione del 15.00%			€ -62.554,65
Valore corpo			€ 354.476,35
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 354.476,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 354.476,35

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
magazzino sub 44	Magazzini e locali di deposito [C2]	893,00	€ 354.476,35	€ 354.476,35

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 70.895,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.318,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Certificato di prestazione energetica	€ 250,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 274.513,08</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 274.513,08</b>

**Allegati**

- Allegato n. 1\_ Verbale di sopralluogo del 18/10/2018;
- Allegato n. 2\_ Planimetria, visura e mappale catastale sub 44;
- Allegato n. 3\_ Sovrapposizione foto satellitare con mappale;
- Allegato n. 4\_ Planimetria stato di fatto sub 44;
- Allegato n. 5\_ Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria catastale sub 44;
- Allegato n. 6\_ Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate sub 44;
- Allegato n. 7\_ Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria di progetto 44;
- Allegato n. 8\_ Rilievo fotografico sub 44;
- Allegato n. 9\_ Atto di permuta;
- Allegato n. 10\_ Atto di vincolo a parcheggio;
- Allegato n. 11\_ Documentazione urbanistica - Nulla osta 1965;
- Allegato n. 11\_ Documentazione urbanistica -C.E.2005;
- Allegato n. 11\_ Documentazione urbanistica -Variante alla C.E.2005;
- Allegato n. 11\_ Documentazione urbanistica -SCIA 13/13;
- Allegato n. 12\_ Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 13\_ Valori OMI;
- Allegato n. 14\_ Spese condominiali;
- Allegato n. 15\_ Richiesta accesso atti Comune di Bagheria;
- Allegato n. 16\_ Richiesta calcolo saldo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- Allegato n. 18\_ Schema sintetico descrittivo lotto 2;
- Allegato n. 19\_ Avviso di deposito alle parti.

Data generazione:

08-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Carolina Taragnolini**

## **QUESITO N. 4**

### **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 2**

#### **LOTTO 2:**

- Piena proprietà di magazzino ubicato in Bagheria in Via Costanza D'Altavilla n.1G, costituito da piano scantinato; confinante a nord con i sub 15 e 82, a ovest con la Via Costanza D'Altavilla, a est con i sub 74,75,76,77 e 46, a sud con i sub 17 e 33; è riportato nel catasto fabbricato al foglio 11, particella graffata 1570 sub 44; il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in odine ad una diversa distribuzione interna (nella planimetria catastale sono rappresentati alcuni tramezzi non esistenti nello stato reale dei luoghi); lo stato dei luoghi è parzialmente conforme rispetto alla SCIA 13/13; ricade in zona territoriale omogena "B1" tessuti urbani saturi della città consolidata.

**PREZZO BASE euro € 274.513,08**