

Ing. Salvatore Baldanza  
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA  
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)  
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

## FASCICOLO 2

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,  
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



## Sommario

BENI APPARTENENTI AL LOTTO .....	4
DESCRIZIONE DEI CESPITI.....	4
Descrizione .....	4
Dotazioni condominiali.....	5
STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	5
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	5
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	5
Trascrizioni contro .....	8
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
STIMA DEI CESPITI .....	8
Il metodo di stima.....	8
La valutazione .....	8
RIEPILOGO DEI BENI .....	10
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	10
ALLEGATI DEL FASCICOLO .....	10
<i>ELABORATI GRAFICI.....</i>	<i>12</i>
<i>ELABORATO FOTOGRAFICO .....</i>	<i>14</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>19</i>



# RELAZIONE FASCICOLO 2

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,  
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



## BENI APPARTENENTI AL LOTTO

*Quesito 3.a) [...] elencazione dei beni componenti il lotto [...]*

Lotto 2:

- ◆ u.i. sita in via Papa Giovanni XXIII 66/c a Bagheria (ID 5);

## DESCRIZIONE DEI CESPITI

*Quesito 3.b) [...] breve descrizione [...] dei beni [...]*

### Descrizione

Locale ad uso magazzino sito in **Bagheria**, via Papa Giovanni XXXIII 66/c, piano sesto individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.IIIa n° 2745 sub. 34** (v. **allegati 1 e 2**).

Esso costituisce il piano sottotetto di un fabbricato con 7 elevazioni f.t., con struttura in c.a., solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate.

I dati metrici sono i seguenti<sup>1</sup>:

LOCALI					
Piano	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE (mq)			
		<i>coperta attuale</i>	<i>coperta considerata</i>	<i>balconi</i>	<i>terrazzi</i>
6	0,40÷2,60	159,3	110	-	-

L'accesso ai locali avviene mediante scala interna condominiale.

L'u.i. è costituita da due ambienti. E' perimetrato con una tramezzatura nella parte con altezza pari a 1 m.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti in gres; pareti e pilastri intonacati al civile e soffitti lasciati al grezzo.

Il portoncino di ingresso è in ferro. L'immobile è sprovvisto di impianti idrico ed elettrico.

L'u.i. si presenta nel complesso in buone condizioni fatta eccezione per la mancanza di

<sup>1</sup> La superficie considerata è quella con altezza superiore ad 1 m; quella commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.



impianto elettrico e di illuminazione, il cui **costo complessivo può stimarsi intorno a € 2.000,00.**

*Quesito 4.a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali  
[...]*

#### **Dotazioni condominiali**

L'immobile usufruisce dell'ascensore soltanto fino al 5° piano.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*Quesito 3.c) [...] stato di possesso degli immobili [...]*

L'immobile è detenuto dal legittimo proprietario (**Rif. F**).

#### **FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*Quesito 3.d) [...] esistenza di formalità, vincoli o oneri [...] che  
resteranno a carico dell'acquirente [...]*

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, al di fuori di quello legato alla zona urbanistica di cui fa parte.

#### **FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**

*Quesito 3.e) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura  
condominiale, che saranno cancellati o comunque  
risulteranno non opponibili all'acquirente*

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

#### **Iscrizioni contro**

1. **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo del 07/10/1999 ai rogiti del Notaio Girolamo Tripoli Rep. 40190, **iscritta** il 09/10/1999 ai NN. 37637/6148 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo contro la società " per un



montante di lire 4.200.000.000 (sorte capitale Lire 2.100.000.000) gravante sul terreno sito in Bagheria Foglio 13 particella 2700 (ex part.IIIa 1747/a, are 18.56)

In calce alla predetta formalità si rilevano le seguenti annotazioni:

- a) Annotazione NN. 13653/1433 del 13/04/2000 di erogazione parziale;
- b) Annotazione NN. 13654/1434 del 13/04/2000 di erogazione parziale;
- c) Annotazione NN. 50570/7696 del 19/12/2001 di riduzione di somma da lire 2.100.000.000 a lire 960.000.000 con relativa riduzione del montante ipotecario dal lire 4.200.000.000 a lire 1.920.000.000;
- d) Annotazione NN: 50572/7698 del 19/12/2001 di quietanza e conferma;
- e) Annotazione di frazionamento in quota da atto nascente del 27/03/2001, ai rogiti del Notaio Girolamo Tripoli, Rep. 41925, trascritto il 19/12/2001 ai NN. 50573/7699; per cui in conseguenza di detto atto di frazionamento in quote su alcuni immobili, oggetto della presente esecuzione, gravano le seguenti quote di capitale, con i relativi montanti ipotecari e precisamente sugli immobili in Bagheria censiti con:
  - particella 2745 sub. 73-74-75-77 (ex sub. 5-6-7-8-9), cespiti N. 1-2-3-4 di cui:
    - ◆ il subalterno 5 della part.IIIa 2745 è gravato da una quota di mutuo per lire 200.000.000 con montante ipotecario di lire 400.000.000;
    - ◆ il subalterno 6 della part.IIIa 2745 è gravato da una quota di mutuo per lire 210.000.000 con montante ipotecario di lire 420.000.000.

2. **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo del 06/03/2001 ai rogiti del Notaio Girolamo Tripoli Rep. 41878, **iscritta** il giorno 08/03/2001 ai NN. 9351/1071 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede Palermo contro le Società \_\_\_\_\_ con sede in Palermo e \_\_\_\_\_ con sede in Palermo per montante di lire 420.000.000 (sorte capitale lire 210.000.000) gravante sull'unità immobiliare censita al Foglio 13 particella 2745 subalterno 7 (di proprietà della \_\_\_\_\_) e sull'unità immobiliare censita al Foglio 13 particella 2745 subalterno 8 (di proprietà della \_\_\_\_\_) con precisazione che detti subalterni sono stati soppressi e hanno generato i subalterni 73/74/75/77 che costituiscono i cespiti 1-2-3-4.

In calce alla predetta formalità si rilevano le seguenti annotazioni:



a) Annotazione NN. 49181/7396 del 12/12/2001 di quietanza e conforma.

3. **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo del giorno 08/10/1999 ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Guerrera Rep. 40099, **iscritta** il 14/10/1999 ai NN. 38329/6270 in favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo contro la società " " con sede in Bagheria per un montante di lire 9.400.000.000 (sorte capitale lire 4.700.000.000) gravante sul terreno sito in Bagheria censito al foglio 13 particelle 2695 e 2697.

In calce alla predetta formalità si rilevano le seguenti annotazioni:

- a) Annotazione NN. 44228/5464 del 17/11/2000 di erogazione parziale;
- b) Annotazione NN. 44229/5465 del 17/11/2000 di erogazione parziale;
- c) Annotazione NN. 7972/1222 del 27/01/2001 di erogazione parziale ;
- d) Annotazione NN. 10473/1055 del 19/03/2002 di riduzione di somma da Euro 2.427.347,43 ad Euro 2.070.992,17 con contestuale riduzione del montante ipotecario. da Euro 4.854.694.,85 a Euro 4.141.984,33;
- e) Annotazione NN. 10474/1056 del 19/03/2002 di erogazione a saldo;
- f) Annotazione di frazionamento derivante da atto notarile pubblico del 14/12/2000, ai rogiti del Notaio Guerrera Francesco Paolo, Rep. 40533, trascritto il 19/03/2002 ai NN. 10475/1057.
- g) In conseguenza di detto atto di frazionamento di mutuo, alcuni immobili oggetto della presente esecuzione sono gravati dalle seguenti quote di mutuo con i relativi montanti ipotecari:
  - particella 2745 sub. 73-74-75-77 (ex sub. 5-6-7-8-9), cespiti N. 1-2-3-4 di cui:
    - ◆ il subalterno 9 della part.IIIa 2745 è gravato da una quota di mutuo, di Euro 92.962,24 e con montante ipotecario di Euro 185.924,48.
    - ◆ **Il subalterno 34 della part.IIIa 2745 (cesp. N. 5) e il subalterno 55 della part.IIIa 2745 (cesp. N. 6)** sono stati oggetto di restrizione, dall'ipoteca sopra citata, con l'atto in Notar Guerrera del 14/12/2000, annotato per la restrizione il 19/03/2002 ai NN. 10476/1058.



### *Trascrizioni contro*

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2016, **trascritto** il 02/02/2016 ai NN. 3267/2448 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede in Licata, contro **Rif. F, Rif. A, Rif. G e Rif. D.**

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

*Quesito 3.f) se l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica [...]*

L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica in quanto esente.

## **STIMA DEI CESPITI**

*Quesito 4.b) alla valutazione dei lotti, indicando [...] i criteri di stima utilizzati [...]*

### *Il metodo di stima*

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

### *La valutazione*

Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (TAB. 1 - Magazzini).





**agenzia entrate**

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca:  Vai Segui anche su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: PALERMO  
 Comune: BAGHERIA  
 Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 4  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	600	L	1,6	2,1	L
Negozi	NORMALE	900	1600	L	5	8	L

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata secondo il prospetto di tabella 2) per poi addivenire al valore normale:

TAB. 2				
Piano		Superficie	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Raggiungimento
T	Superficie del piano <sup>2</sup>	S'' <sub>0</sub> =110 mq	1	S' <sub>0</sub> =110 mq
			<i>Superficie totale raggiunta</i>	S=110 mq

Per quanto attiene ai valori unitari, si ritiene congruo utilizzare il valore medio tra quelli indicati in TAB. 1, relativamente alla categoria *Magazzini*; si avrà:

$$V = 475 \text{ €/mq}$$

Alla luce degli indici di deprezzamento desunti dalla tabella allegata alla rivista "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore" per tenere conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione degli immobili, si ha:

<sup>2</sup> Non si considera la superficie con altezza inferiore ad 1 m



TAB. 3						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento <sup>3</sup>	Valore (€)	Spese a carico (€)	Stima complessiva (€)
6	110	475	0,8	41.800,00	2.000,00	39.800,00 39.800,00

Per quanto attiene alla formazione dei lotti, seguendo il criterio di comoda divisibilità oltre che di autonomia funzionale, si deduce che la migliore soluzione è avere un **lotto unico**.

## RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

### **Lotto 2**

**Locale con destinazione magazzino della superficie commerciale di circa 110 mq, posto al piano sottotetto di un edificio con sette elevazioni fuori terra, sito a Bagheria (PA) in via Papa Giovanni XXIII n. 66/c, individuato in catasto al Foglio 13, p.lla 2745 sub 34.**

**Stima €40.000,00 in c.t.**

## VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

*Quesito 4.c) [...] qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]*

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e **quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.**

## ALLEGATI DEL FASCICOLO

*Quesito 5. Alleghi [...] fotografie [...] nonché la planimetria del bene;*

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico e le planimetrie sia nello stato di progetto che nello stato attuale.

<sup>3</sup> Stante i compimenti descritti precedentemente e l'epoca della costruzione verrà utilizzato: Età 10÷20 anni, Edificio tipo MEDIO Stato OTTIMO.



Si allegano inoltre:

1. ortofoto;
2. stralcio di mappa catastale;
3. scheda indici di deprezzamento.

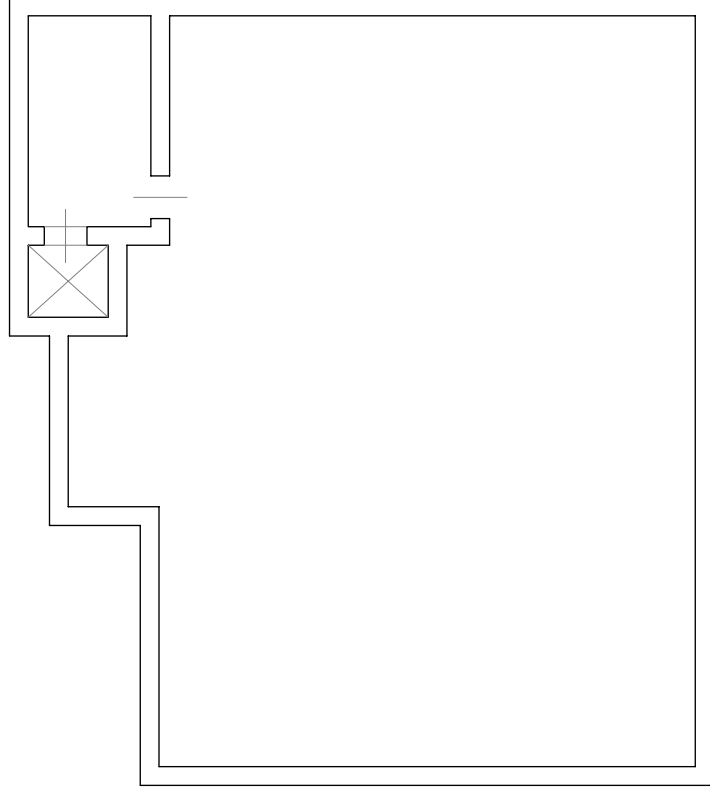


# ELABORATI GRAFICI

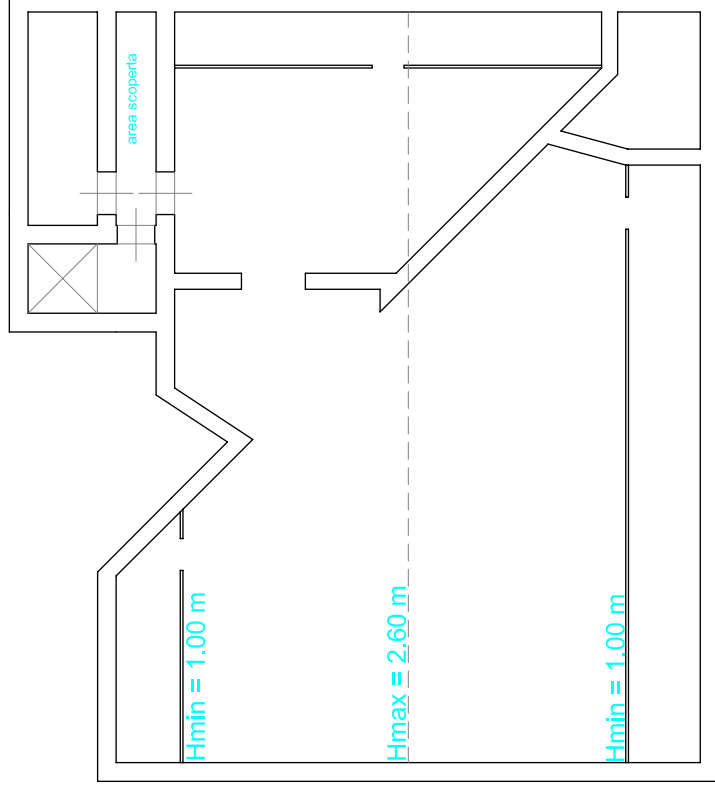
**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,  
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



ID 5 - IMMOBILE IN BAGHERIA, Via Papa Giovanni XXIII n. 66/C  
Fig. 13, p.IIa 2745 sub. 34



PIANTA PIANO SESTO  
Scala 1:100  
Stato di progetto



PIANTA PIANO SESTO  
Scala 1:100  
Stato attuale



# ELABORATO FOTOGRAFICO

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,  
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.





FOTO 1

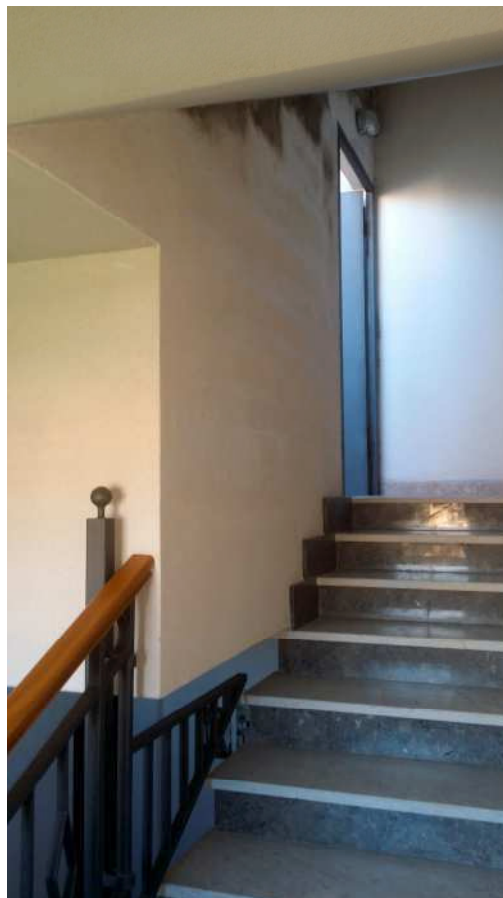


FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4







FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



# ALLEGATI

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,  
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.





# ORTOFOTO

Bagheria: ID 5





N=1400

E=1600

1 Particella: 3032



## Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<b>Edificio nuovo</b>				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Edificio recentissimo</b>				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>10 - 20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21 - 40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>41 - 60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

