

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

FASCICOLO 3

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	7
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
STIMA DEI CESPITI	8
Il metodo di stima.....	8
La valutazione	8
RIEPILOGO DEI BENI	9
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	10
ALLEGATI DEL FASCICOLO	10
<i>ELABORATI GRAFICI.....</i>	<i>11</i>
<i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	<i>13</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>17</i>



RELAZIONE FASCICOLO 3

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 3:

- ◆ u.i. sita in via Roccaforte n. 82 a Bagheria (ID 6);

DESCRIZIONE DEI CESPITI

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

Descrizione

Locale ad uso magazzino sito in **Bagheria**, via Roccaforte n. 82, piano sesto individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.IIIa n° 2745 sub. 55** (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 seguenti¹:

LOCALI					
Piano	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE (mq)			
		<i>coperta attuale</i>	<i>coperta considerata</i>	<i>balconi</i>	<i>terrazzi</i>
6	0,40÷2,50	65,1	45,3	-	-

L'accesso ai locali avviene mediante scala interna condominiale.

L'u.i. è costituita da un unico ambiente con altezza decrescente dal colmo alle gronde.

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

Il portoncino di ingresso è in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico. L'u.i. si presenta nel complesso in buone condizioni.

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

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



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.Illa 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 2745 (cesp. N. 5) e il subalterno 55 della part.lla 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).

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 Raguaglio	Superficie Raguagliata
T	Superficie del piano ²	S'' ₀ =45,3 mq	1	S' ₀ =45,3 mq
			<i>Superficie totale raguagliata</i>	S=45,3 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:

TAB. 3						
Piano	Superficie raguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ³	Valore (€)	Spese a carico (€)	Stima complessiva (€)
6	45,3	475	0,8	17.214,00	-	17.214,00
						17.214,00

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.

² Non si considera la superficie con altezza inferiore ad 1 m

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



Lotto 3

Locale con destinazione magazzino della superficie commerciale di circa 45 mq, posto al piano sottotetto di un edificio con sette elevazioni fuori terra, sito a Bagheria (PA) in via Roccaforte n. 82, individuato in catasto al Foglio 13, p.lla 2745 sub 55.

Stima €17.000,00 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.

Si allegano inoltre:

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

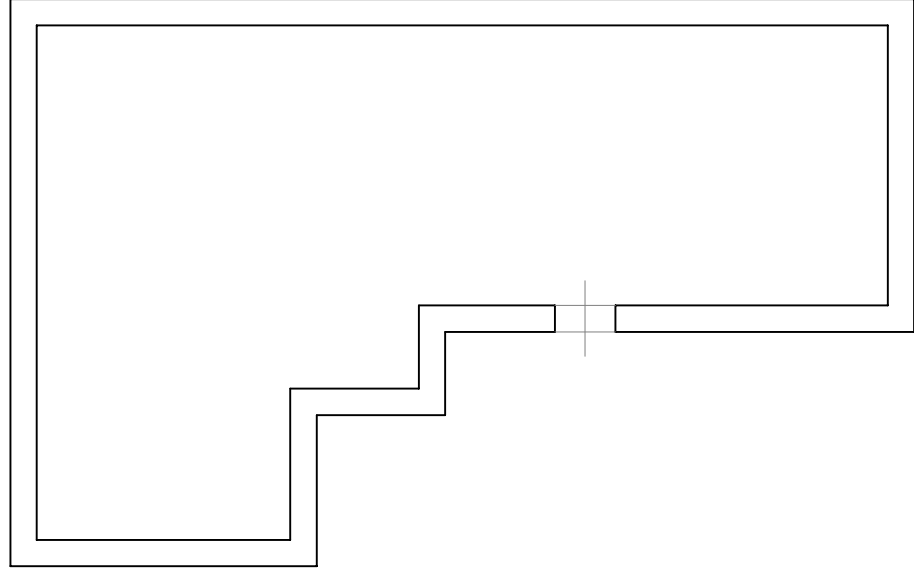


ELABORATI GRAFICI

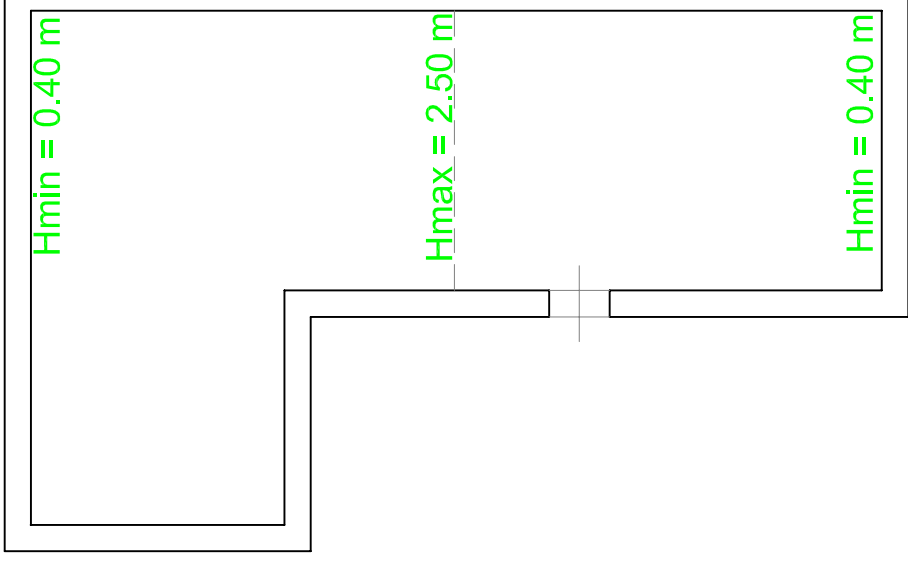
OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



ID 6 - IMMOBILE IN BAGHERIA, Via Roccaforte n. 82
Fig. 13, p.IIa 2745 sub. 55



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



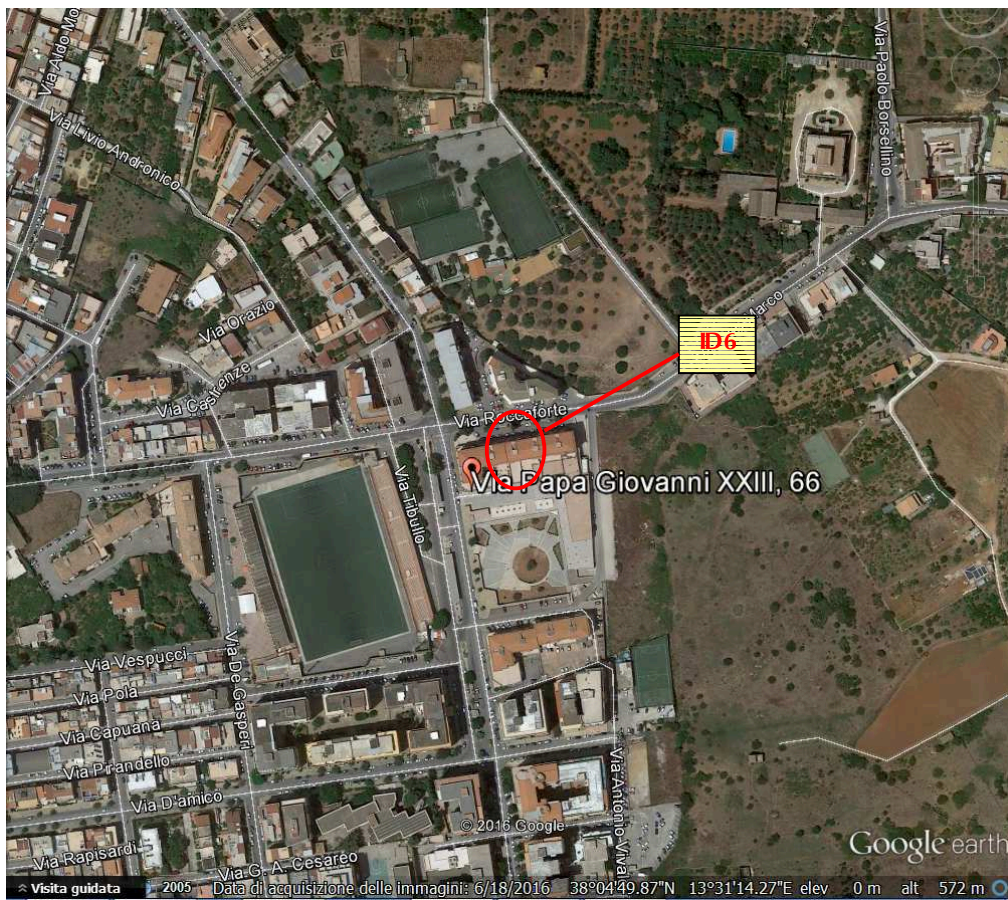
FOTO 6



ALLEGATI

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





ORTOFOTO

Bagheria: ID 6



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
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
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	-	-	-	-
10 - 20 anni				
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	-	-	-	-
21 - 40 anni				
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	-	-	-	-
41 - 60 anni				
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	-	-	-	-
oltre 60 anni				
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

Firmato Da: BALDANZA SALVATORE Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4c2782507a304e3fd6db793ec89bf76

