

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. A. DE NEGRI
91100141 Palermo

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SICILIA
ASTE GIUDIZIARIE.it
contro

████████████████████

C.T.U.

Ing. A. Franco

G.E.

Dott. A. DE NEGRI

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n.403/98

R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE.it **BANCO DI SICILIA**
contro

████████████████████

Ill/mo Dott. Aldo DE NEGRI G.E.

Il sottoscritto ing. Antonio Franco, nominato consulente tecnico di ufficio dalla S.V. Ill/ma nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **BANCO DI SICILIA** rappresentato e difeso dall' avv. **Achille Prinzivalli** nei confronti di ██████████ ██████████, avendo eseguito accertamenti al fine di rispondere al quesito conferitogli dalla S.V. all'udienza di giuramento del 18/11/03, rassegna la

RELAZIONE TECNICA

che si articola secondo lo schema seguente:

1. Premessa

Individuazione dei beni

2. Immobili da valutare

- Costituzione dei lotti e relazioni di stima.



- Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.
- Identificazione catastale dei beni.
- Descrizione complessiva e sintetica dei beni.
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.
- Stato di possesso degli immobili.
- Valutazione dei lotti.

3. Proposta piano di vendita

4. Allegati fotografici.

5. Allegati

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonio Franco con ordinanza del 20/02/03 è stato nominato C.T.U. ed ha prestato giuramento all'udienza del 18/11/03 ricevendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai componenti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

a) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.

b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile

sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee, all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo.

2. Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero intero), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre allegare copia della concessione o licenza edilizia

ovvero indicare gli estremi di eventuali
pratiche di sanatoria;

b) una breve descrizione complessiva e
sintetica dei beni, nella quale saranno
indicati tra l'altro anche il contesto in
cui si trovano (es. se facenti parte di un
condominio o di altro complesso
immobiliare con parti comuni ecc.) le
caratteristiche e la destinazione della
zona;

c) lo stato di possesso degli immobili,
precisando se occupati dal debitore ovvero
da terzi ed a che titolo e provvedendo, in
caso di occupazione di terzi, ad acquisire
il relativo titolo.

3. Provveda inoltre l'esperto:

- all'indicazione di eventuali dotazioni
condominiali (es. posti auto comuni,
giardino ecc.);
- alla valutazione dei lotti, indicando
distintamente e in separati paragrafi i
criteri di stima utilizzati, le fonti
delle informazioni utilizzate per la
stima;

- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

4. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

5. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria, ecc.).

oooooooooooooooo

Pertanto il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti del procedimento, individuati i beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, ha eseguito sopralluoghi, identificando i beni, accertando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

eseguendo rilievi fotografici, rilievi planimetrici (nel caso in cui fossero risultati ponderanti ai fini della valutazione), accertamenti presso gli uffici Tecnici Erariali, Tecnici Comunali .

2. IMMOBILI DA VALUTARE

I beni oggetto del pignoramento immobiliare (del 19/06/1993 trascritto il 18/06/1993 al n. 2495) sono i seguenti:

1. metà di uno spezzone di terreno edificabile sito in territorio di Altavilla Milicia, contrada San Michele, esteso in m² 680, annotato in Catasto al Fg. 7 particella 733;
2. appazzamento di terreno in territorio di Altavilla Milicia, esteso m² 44, su cui insiste una costruzione a due elevazioni di m² 40 ciascuna, adibito a casa di villeggiatura, annotato in Catasto al fg. 8 particella 1372/d;
3. palazzina sita in Bagheria via H9 n. 40, composta da un piano cantinato, due piani terrani, primo, secondo e terzo piano, con lavanderia e terrazza; annotata in Catasto al fg. 12, particella 767 sub 2-3-4-5-6-7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. appezzamento di terreno, esteso are 12,79, in territorio di Altavilla Milicia, c.da Aci San Michele, annotato in Catasto al fg.9, particella 9;

5. 1/3 di un appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Aspra, esteso are 2,80, annotato in catasto al fg.8, particella 1372;

6. 1/6 di un appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Aspra, esteso are 53,10, annotato in Catasto al fg.8, particelle 180-181-183-240-182;

7. 1/6 di un appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Aspra, esteso are 20,90, annotato in Catasto al fg.8, particelle 1360/407;

8. 1/6 di un appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Aspra, esteso are 38,40, annotato in Catasto al fg.8, particelle 251-913-914-915;

9. 1/9 di un appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Serradifalco, esteso are 14,69, annotato in Catasto al fg.19, particelle 1021-

1022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'udienza del 20/02/03 , per conto del B.S. veviva depositato atto contenente indicazione e specioficazione dei beni per i qualisi insiste nella richiesta di stima e di vendita, e per conto del Banco di Roma si chiedeva la rinunzia agli atti esecutivi relativi all'immobile in Altavilla Milicia, in catasto f.7 pasrt.733,il Sig. Giudice delle esecuzioni "preso atto di quanto sopra" nominava C.T.U. l'ing. Antonio Franco. In detta udienza il procuratore legale del Bds depositava atto contenente indicazioni e specificazioni dei beni per i quali, solamente, il Banco insiste nella richiesta di stima di vendita e precisamente (si riporta) :

1. appezzamento di terreno sito in Bagheria, c.da Foggia-Aspra, esteso m² 44, col fabbricato che vi insiste, iscritto nel N.C.T. al fg.8, p.lla 3145 (ex 1372/d);

2. unità immobiliari facenti parte della palazzina sita in Bagheria via H9 n.40 iscritte nel N.C.E.U. al fg. 12, p.lla 767 subalterni 2-3-4-7;

3. ½ di unità immobiliare facente parte del medesimo stabile di cui al superiore punto 2,

iscritta nel N.C.E.U. al fg. 12, p.lla 767

subalterno 5;

4. appezzamento di terreno sito in Altavilla

Milicia, c.da Aci San Michele, esteso are

12,79 circa, iscritto nel N.C.T. al fg.9,

p.lla 98;

5. 1/3 di appezzamento di terreno sito in

Bagheria, c.da Aspra - Foggia, originariamente

esteso m² 280, iscritto nel nuovo catasto

terreni al fg. 8, p.lla 3142 (ex 1372)

chiede espressamente che vengano esclusi dalla

stima e dalla vendita tutti gòli altri immobili e

precisamente quelli indicati ai nn. 1, 6, 7, 8 e

9 dell'atto di pignoramento.

Nell'udienza del 18/04/02, l'avv. Fiorentino

(rappresentante legale del Bds) riunziava al

terreno sito in Altavilla Milicia al fg.7 p.lla

733 (punto 1).

Nell'udienza del 20/02/03 avv. Giampaolo Galante

deposita atto contenente indicazione e

specificazione dei beni per i quali, solamante,

il Banco insiste nella richiesta di stima e di

vendita degli immobili al punto 2 - 3 (escludendo

la p.lla 767 sub 6 del fg.12) ed al punto 5. In tale nota sono specificati inoltre altri immobili:

- appezzamento di terreno sito in Bagheria, c.da Foggia-Aspra, esteso per m² 44, col fabbricato che vi insiste, iscritto nel N.C.T. al fg.8, p.lla 3145 (ex 1372/d), mentre nell'atto di pignoramento (punto 2) tale immobile risulta essere nel territorio di Altavilla Milicia;
- appezzamento di terreno sito in Altavilla Milicia, c.da Aci San Michele, esteso are 12,79 circa, iscritto nel N.C.T. al fg.9, p.lla 98, mentre nell'atto di pignoramento (punto 4) vi è un appezzamento di terreno sito nel fg.9 p.lla 9 che da una visura storica non risulta mai essere di proprietà del [REDACTED]. E' da precisare, inoltre, che la sudetta p.lla 98 (are 12,99 variate d'ufficio in are 12,79) del fg.9 nel 11/09/2001 è stata frazionata nelle p.lle 1045 (are 7,68) ed 1115 (are 2,46) e nel 27/08/2003 è stata soppressa originando le particelle 2097 e 2098 (indicata nel estratto di mappa, forse erroneamente 2096), solo

quest'ultime risultano oggi essere di
proprietà [REDACTED].

- Il sottoscritto C.T.U. esaminati gli atti di
causa, individuati gli immobili oggetto della
stima, dopo avere eseguito gli accertamenti
sui luoghi presso gli uffici competenti,
esaminati i titoli di proprietà passa alla
stima degli immobili ed alla formazione dei
lotti

*Ai fini della vendita è opportuno eseguire la
formazione di cinque lotti A, B, C, D ed E*

COSTITUZIONE DEI LOTTI E RELAZIONE DI STIMA

PRIMO LOTTO indicato "LOTTO A"

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Consistenza: Appezamento di terreno sito in
Bagheria, c.da Foggia-Aspra, esteso m² 44, col
fabbricato che vi insiste, iscritto nel N.C.T. al
fg.8, p.lla 3145 (ex 1372/d).

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo
in senso orario: confina a nord con demanio

marittimo, ad est con [REDACTED], a Sud con strada litoranea Aspra - Acqua dei Corsari, ad Ovest con demanio marittimo e proprietà aliena.

Ubicazione: Comune di Bagheria; località nota come c.da Foggia Aspra, zona litoranea Aspra - Acqua dei Corsari, oggi Corso Italia, a valle della stessa (V. Foto).

Indirizzo: Corso Italia (Aspra) di fronte al civico n.67.

Descrizione della zona: zona turistica con insediamenti urbani lato monte della litoranea Aspra - Acqua dei corsari oggi Corso Italia. A valle di detta strada insiste l'immobile in oggetto unitamente ad altri due (ubicati in Corso Italia di fronte al civico 67). La zona si presta allo sfruttamento turistico e di villeggiatura per la presenza della spiaggia, del mare facilmente accessibile e dalle strade di comunicazione che la collegano alla principale rete viaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile e provenienza:

non risulta identificato in cataso, ma è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di donazione e

divisione del 05/11/1979. Da esso si riporta
art. 8 con il consenso e gradimento degli altri
condividenti il sig. [REDACTED], a
tacitazione e soddisfo dei sui diritti del terreno
suddetto adotta e si attribuisce in proprietà
esclusiva un piccolo spezzone di terreno esteso ca.
44 già staccato a confinare con strada, con il
demanio marittimo e con la quata che come infra
sarà adottata da [REDACTED]. Da volturare dalla
partita 13899 del C.T. di Bagheria, fg.8 part.
1372/d agrumeto 3 per ca. 44 r.d. £. 16,28 r.a. £.
1,10 secondo il tipo difrazionamento vistato dall'
U.T.E. di Palermo il 23/07/1979 ma rinviato per
l'esame alla presentazione della domanda di voltura
che previo esame e sottoscrizione delle parti al
presente si allega sotto lettera "A".

Questo immobile è pertanto generato dal
frazionamento dell'appezzamento di terreno sito in
Bagheria c.da Aspra, esteso are 2,80, annotato in
Catasto al fg.8 part. 1372. Pertanto il punto 2 ed
il punto 5 dell'atto di pignoramento immobiliare
del 19/06/1993 si identificano perfettamente, anche
perché, l'appezzamento originariamente esteso are
2,80 a seguito di espropriazione si era ridotto ad

are 1 e ca. 95 come segnato nel già richiamato atto di donazione e divisione del 05/11/1979.



DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: porzione di fabbricato a piano terra a livello della spiaggia e sottostante la strada Aspra - Acqua dei Corsari. Il fabbricato, ad una sola elevazione, ha la superficie di m² 44 circa, oltre uno spazio esterno recintato di circa 20 m², su cui grava servitù di passaggio a favore di altri due unità immobiliari contigue. (V. Foto).

Tipo: medio

Pertinenze : nessuna. In particolare si evidenzia che all'immobile, realizzato in aderenza alla strada Aspra - Acqua dei Corsari, si accede dalla predetta strada tramite una scala comune alle altre due unità immobiliari posta lateralmente all'immobile di [REDACTED].

Le tre unità immobiliari, confinanti tra loro, hanno copertura piana ed in particolare nell'immobile di [REDACTED] è realizzata una terrazza con accesso diretto dalla Via Aspra - Acqua dei Corsari.



Epoca della costruzione: successiva al 1976
come da accertamenti eseguiti dai tecnici del
Comune.

Caratteristiche costruttive

Struttura: muratura portante e solaio piano di
copertura latero-cementizio (V. Foto).

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco
al grezzo; porta di ingresso in materiale
metallico.

Finiture interne : pareti e soffitti in intonaco
civile; un servizio corredato dai pezzi d'uso
essenziali (piuttosto angusto ed a copertura
inclinata) con pareti rivestite da piastrelle
ceramiche fino ad altezza d'uso; pavimentazione in
tutti gli ambienti in piastrelle ceramiche.

Impianti tecnologici: sotto traccia (elettrico,
idrico). In particolare l'alimentazione
dell'impianto elettrico, al momento del
sopralluogo, risultava comune a quella delle due
unità immobiliari attigue.

Considerazioni generali: lo stato d'uso e di
manutenzione si presenta normale. Sono necessari
interventi di manutenzione ordinaria all'interno ed
all'esterno dell'immobile.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U.

non appare conducente ai fini della vendita
formulare l'ipotesi di divisione dell'immobile.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO

URBANISTICO

Sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio
Tecnico del Comune di Bagheria e presso la
Capitaneria di Porto in Palermo.

La documentazione acquisita viene riportata in
allegato e sinteticamente annotata di seguito.

Capitaneria di porto di Palermo:..... Si comunica che
da accertamenti esperiti presso questo ufficio non
è risultato alcun contenzioso a carico del
vominativo in oggetto (Ditta [REDACTED] nato
a [REDACTED] il [REDACTED] -P.lla 1372 F.M.- Comune
di Bagheria).

Comune di Bagheria: Oggetto: Comunicazione di
diniego in sanatoria

..... Atteso che le istanze di che trattasi non
possono essere accolte in quanto l'immobile ricade
nella fascia di inedificabilità assoluta di cui alla
lettera "a" art. 15 L.R.78/76 e risulta edificata
in data successiva al 31/12/76 data ultima

prevista dalla legge per l'ammissione in sanatoria..... **COMUNICA** ai sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] che le pratiche di condono..... relative all'immobile sito in C.da Foggia catastalmente identificato al fg. 8/C part.lla 1372

E' DINIEGATA

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile, al momento, risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED].

VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

La valutazione potrà proseguire esclusivamente per l'area di risulta dalla demolizione del fabbricato stante che non si ritiene che l'immobile possa

essere oggetto di sanatoria, per quanto rilevato dalla documentazione tecnica comunale richiamata.

Dato che l'immobile sviluppa una cubatura di circa m³ 115, vuoto per pieno, eseguita un'indagine di mercato presso ditte artigiane, confrontando i risultati con il Prezziario Regionale si indica come prezzo unitario, compresi gli oneri di trasporto e di discaria, 50 €/ m³.

Pertanto m³ 115 x 50 €/ m³ = 5.750,00 €

Valore area di risulta

La strada di accesso, l'immediata e particolare vicinanza al mare e la sua fruibilità ne fanno un'area particolarmente pregiata per cui non appare azzardata l'ipotesi di una valutazione che si attesta su 100 euro /m².

Di conseguenza il valore dell'area di sedime risulta 100 € * 44 m² = 4.400,00 €.

Confrontando il valore dell'area di sedime con il costo di costruzione, si perviene alla conclusione che il valore dell'area non è sufficiente a coprire le spese della demolizione.

Di conseguenza al lotto "A" non è possibile attribuire alcun valore.

SECONDO LOTTO indicato "LOTTO B"

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO



Consistenza: unità immobiliare (porzione di fabbricato) sita in Bagheria via H9 n. 40 (oggi via Teocrito n. 30) composta da intero piano secondo e soprastante terzo piano costituito da lavanderia e terrazzo.

E' costituita da un appartamento al grezzo tramezzato (V.Foto), della superficie commerciale di circa m² 150 ed m² 21 di balconi, ancora da terrazza soprastante di circa m² 150 con circa m² 10 di vano chiuso a lavanderia (V.Foto).

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via via Teocrito, ad est con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.38 , a sud con aria libera soprastante il piano terra, ad ovest con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.28.

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espansione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.30



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E

PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al
N.C.E.U. di Bagheria partita 1006359 fg. 12 part.
767 sub 7.

Provenienza: Pervenuto a [REDACTED] da
potere di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] con Atto di compravendita del
14/07/1989 rep. n. 17437 e rac. n. 8076. Si riporta
dall'atto: *Ai sensi della legge 28/2/1985 n.47,*
la parte alienante ai sensi della Legge
04/01/1968 n.15 dichiara che la costruzione degli
immobili oggetto del presente è stata eseguita in
conformità al regolamento edile, al P.R.G. e
secondo le prescrizioni della concessione edile
n°52/82 rilasciata in data 23/04/82. Sono stati
dichiarati abitabili ed agibili dal Sindaco di
Bagheria in data 07/03/85 come risulta da
certificato rilasciato in pari data dal Comune di
Bagheria.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito
da tre piani fuori terra più terrazzo e locale
cantinato.

Il corpo di fabbrica è suddiviso come segue:

intero piano secondo più locale lavanderia e terrazzo.

Tipo: parti interne al grezzo, parti esterni definite.

Pertinenze: locale lavanderia e terrazzo entrambi a piano terzo.

Epoca della costruzione: anno 1985

Caratteristiche costruttive

Struttura: in elevazione a gabbia in c.a. e solai latero cementizi e tamponatura perimetrale in blocchetti. Copertura del tipo piana.

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco per esterni del tipo Li Vigni; serramenti in alluminio con serrande avvolgibili in pvc.

Finiture interne: parzialmente al grezzo.

Impianti tecnologici: sotto traccia in fase di realizzazione (elettrico, idrico, citofonico, tv).

Considerazioni generali: il corpo di fabbrica si presenta in normale stato d'uso e di manutenzione anche se appare necessario intervenire in lavori di manutenzione. Sono evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca della costruzione.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente ai fini della vendita formulare l'ipotesi di divisione dell'immobile.

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria, a circa m. 400 dalla Piazza Dante ed a circa 100 m da via Mattarella. E' ben collegata alla rete viaria principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia 23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità 07/03/85.

Dato che l'immobile è oggetto di interventi di ristrutturazione interna si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85, così pure per il locale lavanderia che originariamente (Variante di progetto 72/83) era un porticato. Non sia hanno notizie circa l'epoca della chiusura. E' possibile

avvalersi delle Leggi sopra richiamate in materia di sanatoria edilizia.

Stato di possesso: L'immobile, al momento, risulta in possesso dell'esecutato

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario di € 700,00 al m², in considerazione al fatto che l'immobile è risultato al momento del sopralluogo al grezzo.

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il

"LOTTO B"

Computando per $\frac{1}{10}$ la superficie a terrazzo corrispondente a $m^2 150 \times \frac{1}{10} = m^2 15$ circa, per $\frac{1}{2}$ la superficie lavanderia corrispondente a $m^2 10 \times \frac{1}{2} = m^2 5$ circa, per $\frac{1}{4}$ la superficie a balconi corrispondente a $m^2 21 \times \frac{1}{4} = m^2 5.25$ circa e per $m^2 150$ circa quella commerciale. Percui la superficie commerciale totale è di $m^2 175$ circa, da ciò nè consegue che il più probabile valore attuale:

$$700,00 \text{ €} \times 175 \text{ m}^2 = \text{€ } 122.500,00$$

TERZO LOTTO indicato "LOTTO C"

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPONENTI IL LOTTO

Consistenza: unità immobiliari, porzione di fabbricato, site oggi in Bagheria via Teocrito n. 32 e 34 composte da intero piano terra (ad esclusione della rampa di accesso al piano

cantinato e dell'androne - scala di accesso ai piani superiori).



E' attualmente costituita da:

- un'unità formata da un vano di accesso adibito a soggiorno - cucina, da un disimpegno attraverso cui si accede a due camere di cui una con annesso locale bagno; nella parte retrostante, con accesso dal vano soggiorno - cucina, si ha una terrazza dell'ampiezza di m. 16 x m. 3.5 (m² 56) effettivamente praticabile (V.Foto).

- un'unità formata box confinante con corpo scala ed androne di accesso ai piani superiori.

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, ad est con scivolo di accesso al piano cantinato (con ingresso di via Teocrito n.36), a sud con aria libera aliena non edificata, ad ovest corpo scala ed androne con ingresso da via Teocrito n.30.

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espansione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.32 e n. 34

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al

N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] fg. 12 part. 767 sub 3 e sub 4. Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali.

Provenienza: Pervenuto a [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] con Atto di compravendita del

14/07/1989 rep. n. 17439 e rac. n. 8078. Si riporta

dall'atto: Ai sensi della legge 28/2/1985 n.47,

la parte alienante ai sensi della Legge

04/01/1968 n.15 dichiara che la costruzione degli

immobili oggetto del presente è stata eseguita in

conformità al regolamento edile, al P.R.G. e

secondo le prescrizioni della concessione edile

n°52/82 rilasciata in data 23/04/82. Sono stati

dichiarati agibili dal Sindaco di Bagheria in data

07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in

pari data dal Comune di Bagheria.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito da tre piani fuori terra più terrazzo e locale cantinato.

Il corpo di fabbrica è suddiviso come segue:

intero piano terra ad esclusione dell'androne di ingresso e del corpo scala, per mezzo del quale si accede ai piani superiori, nonché dello scivolo di accesso al piano cantinato.

Tipo: parti interne al civile, parti esterne definite.

Pertinenze : nessuna.

Epoca della costruzione: anno 1985

Caratteristiche costruttive

Struttura: in elevazione a gabbia in c.a. e solai latero cementizi e tamponatura perimetrale in blocchetti. Copertura del tipo piana.

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco per esterni del tipo Li Vigni; serramenti in alluminio con serrande avvolgibili.

Finiture interne : al civile.

Impianti tecnologici: sotto traccia (elettrico, idrico ,citofonico, tv).

Considerazioni generali: Il corpo di fabbrica si presenta in normale stato d'uso e di

manutenzione anche se appare necessario intervenire in lavori di manutenzione. Sono evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca della costruzione.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente, ai fini della vendita, formulare l'ipotesi di divisione delle unità in quanto lo stato attuale rappresenta due unità difformi dalle previsioni del progetto per cui era stata rilasciata dichiarazione di agibilità dal *Sindaco di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in pari data dal Comune di Bagheria.*

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria a circa m 400 dalla Piazza Dante e a circa 100 m da via Mattarella. E' ben collegata alla rete viaria principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia

23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità
07/03/85.

Nel progetto approvato con concessione edilizia n.72/83, il piano terra viene articolato in un vano chiuso, con accesso dalla via Teocrito, ed in un vano intermedio, privo di tamponatura, sulla via Teocrito tra il vano prima indicato e il locale androne e corpo scala.

Siccome le unità sono state oggetto di interventi, sia per destinazione d'uso (l'unità con accesso dalla via Teocrito n.34 è adibita ad abitazione ed è condotta in locazione dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]) sia per distribuzione e chiusura di locale (aumento di cubatura) si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85.

Stato di possesso: L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.34 è condotta in locazione dai sigg.

[REDACTED] e [REDACTED]. L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.32 al momento, risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED].

VALUTAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario rispettivamente di € 800,00 al m²

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il

"LOTTO C"



Computando per 1/10 la superficie a terrazzo corrispondente a $m^2 56 \times 1/10 = m^2 5,6$ circa, per $m^2 80$ circa quella commerciale del unità al civico n. 34 e per $m^2 15$ circa quella commerciale del unità al civico n. 32, (totale superficie commerciale $m^2 100$ circa) si ha il più probabile valore attuale:

$$800,00 \text{ €} \times 100 \text{ m}^2 = \text{€ } 80.000,00$$

A tale impoto devono essere detratte i costi relativi alla sanatoria che si stimano in €. 8.500,00 omnicomprensivi di: spese tecniche, catastazione ed oneri per sanatoria.

Pertanto il più probabile valore attuale del lotto C risulta essere di € 71.500,00.

QUARTO LOTTO indicato "LOTTO D"

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Consistenza: $\frac{1}{2}$ indivisa di un'unità immobiliare porzione di fabbricato site oggi in Bagheria via Teocrito n. 36 piano cantinato, stante che la rimanente $\frac{1}{2}$ appartiene a [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]).

E' attualmente costituita da:

un unico vano pilastrato con locale w.c. e locale ripostiglio. La rampa di accesso è gravata di servitù di passaggio per il locale autoclave a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori. Il locale cantinato è gravato da servitù di passaggio di tubazioni.

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, con edificio sito al n. 38, a sud con terreno di proprietà aliena, ad ovest con edificio con ingresso da via Teocrito n.28.

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espansione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.36

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] fg. 12 part. 767 sub 5.

Provenienza: Pervenuto per $\frac{1}{2}$ dell'intero a [REDACTED] da potere di [REDACTED]

e [REDACTED] con Atto di compravendita del 14/07/1989 rep. n. 17438 e rac.

n. 8077. Si riporta dall'atto: Ai sensi della legge 28/2/1985 n.47, la parte alienante ai sensi della Legge 04/01/1968 n.15 dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente è stata eseguita in conformità al regolamento edile, al P.R.G. e secondo le prescrizioni della concessione edile n°52/82 rilasciata in data 23/04/82. Sono stati dichiarati agibili dal Sindaco di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in pari data dal Comune di Bagheria.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito da tre piani fuori terra più terrazzo e locale cantinato.

Il corpo di fabbrica è costituito da intero piano cantinato (h media 3,5) con rampa di accesso dal civico n. 36.

Tipo: parti interne al grezzo

Pertinenze : nessuna.

Epoca della costruzione: anno 1985

Caratteristiche costruttive

Struttura: in elevazione a gabbia in c.a. e solai latero cementizi e tamponatura perimetrale in blocchetti. Copertura del tipo piana.

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

Finiture interne : al grezzo.

Considerazioni generali: Il corpo di fabbrica si presenta in normale stato d'uso e di manutenzione anche se appare necessario intervenire in lavori di manutenzione. Sono evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca della costruzione.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente, ai fini della vendita, formulare l'ipotesi di divisione dell'unità

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria a circa m 400 dalla Piazza Dante e a circa 100 m da via Mattarella. E' ben collegata alla rete viaria principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia

23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità
07/03/85.

Stante che sono state apportate variazioni di lieve entità rispetto al progetto originario, si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85 con un modesto onere.

Stato di possesso: L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.36 risulta in possesso dell'esecutato

██████████.

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della

domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario rispettivamente di € 350,00 al m²

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il
"LOTTO C"

Superficie commerciale m² 210 circa (non comprendendo la rampa di accesso) si ha il più probabile valore attuale:

$$350,00 \text{ €} \times 210 \text{ m}^2 = \text{€ } 73.500,00$$

Il valore del lotto "D" è pertanto ½ di 73.500,00 € e quindi pari a €. 36.750,00

QUINTO LOTTO indicato "LOTTO E"

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI IL LOTTO

Consistenza: Appazzamento di terreno sito in Altavilla Milicia c.da Aci San Michele, esteso are

12.79 circa iscritto al N.C.T. fg.9 p.lla 98
(individuato nell'atto di pignoramento immobiliare
e nella relativa nota di trascrizione come fg.9
p.lla 9)

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo
in senso orario: confinante a nord con porzione di
strade di accesso di proprietà condominiale del
Residence San Michele, ad est con proprietà aliena,
a sud con terreno riportato in catasto alla p.lla
108, ad ovest con porzione di strada che lo separa
dalla proprietà [REDACTED], **Ubicazione:**
Comune di Altavilla Milicia; zona c.da San Michele.

Indirizzo: Si accede dallo svincolo autostradale
immettendosi nella statale SS 113, e percorrendola
in direzione Trabia per circa 1000 m si imbecca la
traversa sulla sinistra denominata "Via Chiesazza
- San Michele" per incontrare sulla sinistra dopo
circa 300 m la via Comunale Chiesazza. Dopo circa
1.400 m, superata la via Chiesazza 13 si imbecca
una strada sulla sinistra e dopo circa 200 m si
giunge, superato il vallone sulla destra, al
Residence San Michele in Bagheria (V.Foto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E

PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.T. di Altavilla Milicia Fg. 9 p.lla 98 originaria frazionata in p.lle 1045 - 1115 - 2097 - 2098 (in stralcio catastale quest'ultima indicata come 2096).

Provenienza: Pervenuto a [REDACTED] da potere di [REDACTED], atto 28/8/1971 notaio Francesco Sanfilippo trascritto il 20/9/71 ai nn. 31689/24799, risulta da visura catastale la p.lla 1045 di are 5.11 e 1115 di are 1.11 frazionata a favore di [REDACTED], restando intestate alla ditta [REDACTED] le p.lle 2097 (are 1.64) e 2098 (are 00.82)

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: Terreno in parte a verde attrezzato ed in parte a strada, attualmente utilizzato come spazio comune all'ingresso del Residence San Michele (V.Foto).

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente ai fini della vendita formulare l'ipotesi di divisione dell'immobile.

Descrizione della zona: ricade in zona di villeggiatura, e residenza temporanea.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

la particella 98 del fg. 9, nel P.R.G. approvato con D.A. n. 120/76, è destinata a zona di villeggiatura con vingolo panoramico del tipo C4 e nel P.R.G. adottato con delibera n. 215 del 27/09/98 è indicata come aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti del tipo C2.

Stato di possesso: L'immobile, al momento, risulta in possesso del Residence San Michele, risultando all'interno della primetrazione dello stesso (V.Foto).

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;

- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.



Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato terreni con caratteristiche edificatorie, di cui alla destinazione urbanistica, è attivo.



E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario rispettivamente di € 30,00 al m².

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il "LOTTO E"

Il più probabile valore attuale del terreno costituente il lotto è:

$$30,00 \text{ €} \times 1.279,00 \text{ m}^2 = \text{€} 38.370,00$$

CONCLUSIONI



La presente relazione viene depositata in un originale con relativo piano di vendita in bollo per il Tribunale, oltre a due copie della sola relazione.

ALLEGATI

PRIMO LOTTO indicato "LOTTO A"

- n.06 foto riproducenti zone esterne
- n.10 foto riproducenti lo stato interno.
- Visura catastale



- Atto notaio Girolamo Tripoli del 05/11/1979
rep. n.2550 rac.1623
- Comunicazione di diniego in sanatoria
- Lettera della Capiteneria di porto di Palermo
- Stralcio IGM, aereofotogrammetrico, PRG e
catastale
- Planimetrie
- Certificato di destinazione urbanistica

SECONDO LOTTO indicato "LOTTO B"

- n.16 foto riproducenti la panoramica dei
luoghi, l'edificio all'esterno e le parti
interne più significative
- Visura catastale
- Atto notaio Girolamo Tripoli del 14/07/89 rep.
n.17437 rac.8076
- Planimetria catastale
- Planimetria di progetto immobile
- Concessione edilizia 52/82 e variante 72/83
- Abitabilità
- Stralcio aereofotogrammetrico

TERZO LOTTO indicato "LOTTO C"

- n.16 foto riproducenti la panoramica dei
luoghi, l'edificio all'esterno e le parti
interne più significative

- Visura catastale
- Atto notaio Girolamo Tripoli del 14/07/1989 rep. n.17439 rac.8078
- Planimetria catastale
- Concessione edilizia 52/82 e variante 72/83
- Abitabilità
- Planimetria di progetto immobile
- Stralcio aereofotogrammetrico

QUARTO LOTTO indicato "LOTTO D"

- n.08 foto riproducenti la panoramica dei luoghi, l'edificio all'esterno e le parti interne più significative
- Visura catastale
- Atto notaio Girolamo Tripoli del 14/07/89 rep. n.17437 rac.8076
- Planimetria catastale
- Concessione edilizia 52/82 e variante 72/83
- Abitabilità
- Stralcio aereofotogrammetrico

QUINTO LOTTO indicato "LOTTO E"

- n.08 foto riproducenti la panoramica dei luoghi e le parti interne più significative
- Visure catastali
- Estratto di mappa

- Certificato di destinazione urbanistica

3. PROPOSTA PIANO DI VENDITA

PRIMO LOTTO indicato "LOTTO A"

Consistenza: appezzamento di terreno sito in Bagheria, c.da Foggia-Aspra, esteso m² 44, col fabbricato che vi insiste, iscritto nel N.C.T. al fg.8, p.lla 3145 (ex 1372/d).

Epoca della costruzione: successiva al 1976 come da accertamenti eseguiti dai tecnici del Comune.

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confina a nord con demanio marittimo, ad est con [REDACTED], a Sud con strada litoranea Aspra - Acqua dei Corsari, ad Ovest con demanio marittimo e proprietà aliena.

Dati catastali dell'immobile e provenienza:

non risulta identificato in cataso, ma è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di donazione e divisione del 05/11/1979. Da esso si riporta art. 8 con il consenso e gradimento degli altri condividenti il sig. [REDACTED], a tacitazione e soddisfo dei sui diritti del terreno

suddetto adotta e si attribuisce in proprietà esclusiva un piccolo spezzone di terreno esteso ca. 44 già staccato a confinare con strada, con il demanio marittimo e con la quata che come infra sarà adottata da [REDACTED]. Da volturare dalla partita 13899 del C.T. di Bagheria, fg.8 part. 1372/d agrumeto 3 per ca. 44 r.d. f. 16,28 r.a. f. 1,10 secondo il tipo difrazionamento vistato dall' U.T.E. di Palermo il 23/07/1979 ma rinviato per l'esame alla presentazione della domanda di voltura che previo esame e sottoscrizione delle parti al presente si allega sotto lettera "A".

Questo immobile è pertanto generato dal frazionamento dell'appezzamento di terreno sito in Bagheria c.da Aspra, esteso are 2,80, annotato in Catasto al fg.8 part. 1372. Pertanto il punto 2 ed il punto 5 dell'atto di pignoramento immobiliare del 19/06/1993 si identificano perfettamente, anche perché, l'appezzamento originariamente esteso are 2,80 a seguito di espropriazione si era ridotto ad are 1 e ca. 95 come segnato nel già richiamato atto di donazione e divisione del 05/11/1979.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria e presso la Capitaneria di Porto in Palermo.

La documentazione acquisita viene riportata in allegato e sinteticamente annotata di seguito.

Capitaneria di porto di Palermo:..... Si comunica che da accertamenti esperiti presso questo ufficio non è risultato alcun contenzioso a carico del nominativo in oggetto (Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] -P.lla 1372 F.M.- Comune di Bagheria).

Comune di Bagheria: Oggetto: Comunicazione di diniego in sanatoria

..... Atteso che le istanze di che trattasi non possono essere accolte in quanto l'immobile ricade nella fascia di inedificabilità assoluta di cui alla lettera "a" art. 15 L.R.78/76 e risulta edificata in data successiva al 31/12/76 data ultima prevista dalla legge per l'ammissione in sanatoria..... **COMUNICA** ai sigg. [REDACTED],

[REDACTED] che le pratiche di condono..... relative all'immobile sito in C.da Foggia catastalmente identificato al fg. 8/C part.lla 1372

E' DINIEGATA

Di conseguenza al lotto "A" non è possibile attribuire alcun valore.



SECONDO LOTTO indicato "LOTTO B"

Consistenza: unità immobiliare (porzione di fabbricato) sita in Bagheria via H9 n. 40 (oggi via Teocrito n. 30) composta da intero piano secondo e soprastante terzo piano costituito da lavanderia e terrazzo.

E' costituita da un appartamento al grezzo tramezzato (V.Foto), della superficie commerciale di circa m² 150 ed m² 21 di balconi, ancora da terrazza soprastante di circa m² 150 con circa m² 10 di vano chiuso a lavanderia (V.Foto).

Epoca della costruzione: anno 1985

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via via Teocrito, ad est con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.38 , a sud con aria libera soprastante il piano terra, ad ovest con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.28.

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.E.U. di Bagheria partita 1006359 fg. 12 part. 767 sub 7.



**REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO
URBANISTICO**

Data di rilascio della concessione edilizia
23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità
07/03/85.

Dato che l'immobile è oggetto di interventi di ristrutturazione interna si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85, così pure per il locale lavanderia che originariamente (Variante di progetto 72/83) era un porticato. Non sia hanno notizie circa l'epoca della chiusura. E' possibile avvalersi delle Leggi sopra richiamate in materia di sanatoria edilizia.

Il più probabile valore attuale:

700,00 € x 175 m² = € 122.500,00

TERZO LOTTO indicato "LOTTO C"

Consistenza: unità immobiliari, porzione di fabbricato, site oggi in Bagheria via Teocrito n. 32 e 34 composte da intero piano terra (ad esclusione della rampa di accesso al piano

cantinato e dell'androne - scala di accesso ai piani superiori).

E' attualmente costituita da:

- un'unità formata da un vano di accesso adibito a soggiorno - cucina, da un disimpegno attraverso cui si accede a due camere di cui una con annesso locale bagno; nella parte retrostante, con accesso dal vano soggiorno - cucina, si ha una terrazza dell'ampiezza di m. 16 x m. 3.5 (m² 56) effettivamente praticabile (V.Foto).

- un'unità formata box confinante con corpo scala ed androne di accesso ai piani superiori.

Epoca della costruzione: anno 1985

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, ad est con scivolo di accesso al piano cantinato (con ingresso di via Teocrito n.36), a sud con aria libera aliena non edificata, ad ovest corpo scala ed androne con ingresso da via Teocrito n.30.

Dati catastali dell'immobile: riportato al

N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta XXXXXXXXXX

Francesco fg. 12 part. 767 sub 3 e sub 4. Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia

23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità
07/03/85.

Nel progetto approvato con concessione edilizia n.72/83, il piano terra viene articolato in un vano chiuso, con accesso dalla via Teocrito, ed in un vano intermedio, privo di tamponatura, sulla via Teocrito tra il vano prima indicato e il locale androne e corpo scala.

Siccome le unità sono state oggetto di interventi, sia per destinazione d'uso (l'unità con accesso dalla via Teocrito n.34 è adibita ad abitazione ed è condotta in locazione dai sigg. [REDACTED]

e [REDACTED]) sia per distribuzione e chisura di locale (aumento di cubatura) si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85.

Il più probabile valore attuale del lotto C risulta essere di € 71.500,00.



QUARTO LOTTO indicato "LOTTO D"

Consistenza: ½ indivisa di un'unità immobiliare porzione di fabbricato site oggi in Bagheria via Teocrito n. 36 piano cantinato, stante che la rimanente ½ appartiene a [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]).

E' attualmente costituita da:

un unico vano pilastrato con locale w.c. e locale ripostiglio. La rampa di accesso è gravata di servitù di passaggio per il locale autoclave a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori. Il locale cantinato è gravato da servitù di passaggio di tubazioni.

Epoca della costruzione: anno 1985

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, con edificio sito al n. 38, a sud con terreno di proprietà aliena, ad ovest con edificio con ingresso da via Teocrito n.28.



Dati catastali dell'immobile: riportato al
N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] fg. 12 part. 767 sub 5.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia

23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità
07/03/85.

Stante che sono state apportate variazioni di lieve
entità rispetto al progetto originario, si ritiene,
che in caso in cui non sia stata richiesta
autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli
art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85 con un modesto
onere.

**Il valore del lotto "D" è pertanto ½ di
73.500,00 € e quindi pari a €. 36.750,00**

QUINTO LOTTO indicato "LOTTO E"

Consistenza: Appazzamento di terreno sito in
Altavilla Milicia c.da Aci San Michele, esteso are
12.79 circa iscritto al N.C.T. fg.9 p.lla 98
(individuato nell'atto di pignoramento immobiliare
e nella relativa nota di trascrizione come fg.9
p.lla 9)

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con porzione di strade di accesso di proprietà condominiale del Residence San Michele, ad est con proprietà aliena, a sud con terreno riportato in catasto alla p.lla 108, ad ovest con porzione di strada che lo separa dalla proprietà [REDACTED], **Ubicazione:**

Comune di Altavilla Milicia; zona c.da San Michele.

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.T. di Altavilla Milicia Fg. 9 p.lla 98 originaria frazionata in p.lle 1045 - 1115 - 2097 - 2098 (in stralcio catastale quest'ultima indicata come 2096).

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO: la particella 98 del fg. 9, nel P.R.G. approvato con D.A. n. 120/76, è destinata a zona di villeggiatura con vingolo panoramico del tipo C4 e nel P.R.G. adottato con delibera n. 215 del 27/09/98 è indicata come aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti del tipo C2.

Il più probabile valore attuale del terreno
costituente il lotto è:

$$30,00 \text{ €} \times 1.279,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 38.370,00$$



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCO DI SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  contro
GIUDIZIARIE.it 

4. ALLEGATI FOTOGRAFICI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SICILIA

ASTE GIUDIZIARIE.IT  contro


5. ALLEGATI

Oltre agli allegati dei vari lotti, si allega:

- Atto notaio Girolamo Tripoli del 14/07/1989
rep. n.17438 rac.8077
- Visure catastali di 

