

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Molica Nardo Teresa Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino UBICATO a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 3 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità.....	12



Confini .....	12
Consistenza .....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>15</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità.....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>19</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>19</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>20</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>20</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>21</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1.....</b>	<b>24</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>24</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>24</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>25</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E. ....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>27</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>29</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 03/07/2022, il sottoscritto Ing. Molica Nardo Teresa Paola, con studio in Via Empedocle Restivo, 82 - 90144 - Palermo (PA), email tpmolica@gmail.com, PEC teresapaola.molicanardo@ordineingpa.it, Tel. 091 9774638, Fax 091 9774638, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A (Coord. Geografiche: 38°05'04.04"N 13°30'24.27"E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A (Coord. Geografiche: 38°05'04.04"N 13°30'24.27"E)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc (Coord. Geografiche: 38°05'03.10"N 13°30'23.88"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A (Coord. Geografiche: 38°05'04.04"N 13°30'24.27"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA BERNARDO MATTARELLA 8A**

---

Trattasi di due magazzini, ubicati in una zona centrale di Bagheria, che confinano a nord con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I magazzini si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso per entrambi da un cortile comune. Le porte esterne sono di ferro; vi è inoltre una porta scorrevole, sempre in ferro, che mette in comunicazione i due vani. Gli infissi, dello stesso materiale, con all'esterno una grata fissa, tutti in buono stato di conservazione.

L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. È possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA BERNARDO MATTARELLA 8A**

---

Il negozio, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a nord con la via Bernardo Mattarella, a est con il cortile interno e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il negozio e il relativo retrobottega con servizio interno annesso si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso rispettivamente dalla via Bernardo Mattarella, per il punto vendita, e dal cortile



comune, per il retrobottega. Le porte interne sono in tamburato; la porta che da accesso al punto vendita dalla via Bernardo Mattarella è a vetri con telaio in legno con saracinesca esterna; la porta che dal cortile interno conduce al magazzino è in ferro. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VICOLO LA BARBERA SNC**

---

Trattasi di un fabbricato su tre elevazioni, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a ovest con la via La Barbera, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al piano terra sono presenti dei macchinari per la lavorazione del caffè, mentre il primo piano è adibito a magazzino e il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo e un piccolo locale tecnico. Il laboratorio a piano terra è comunicante con il magazzino di cui al lotto 1. L'accesso è da via La Barbera attraverso una porta in ferro. Al di sopra è presente un ampio lucernario. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Tuttavia, non è stato possibile visionare il primo e il secondo piano in quanto il debitore ha dichiarato che l'accesso è garantito solo dall'ascensore che al momento del sopralluogo risultava essere fuori servizio.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA BERNARDO MATTARELLA, 8A**

---

L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a ovest con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, a nord con la via Bernardo Mattarella e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso avviene dal cortile interno attraverso un androne rivestito in marmo così come la scala. Al piano terra si trova un locale di sgombero. L'appartamento si sviluppa tutto al primo piano ed è provvisto di ampi balconi, un terrazzo di circa 150 mq e una veranda chiusa a vetri. Lo stato di manutenzione è sufficiente, fatta eccezione per gli infissi esterni in legno in cattivo stato di manutenzione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzini ubicati a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

I magazzini confinano a nord con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino 1	67,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,74 m	Terra
Magazzino 2	63,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,74 m	Terra
Locale deposito	9,20 mq	9,20 mq	1,00	9,20 mq	1,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile lorda coperta, ai fini del valore commerciale dell'immobile risulta pari a 139,20 mq. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia



del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia a destinazione residenziale sia commerciali.

La superficie calcolata risulta pari a 139,00 mq arrotondato al metro quadrato per difetto (DPR 138/98). Non si è tenuto conto del cortile in quanto comune ai restanti immobili non oggetto della presente procedura.

In merito al locale deposito, trattasi di un locale caldaia posto in adiacenza al magazzino 1. I due magazzini risultano comunicanti attraverso una porta scorrevole in ferro. Infine, il magazzino a confine con il sub. 8, lotto 3, è comunicante con questo ultimo attraverso un varco aperto ed è stato adibito a magazzino del laboratorio della torrefazione.

Si evidenzia che il lotto 1 risulta comunicante con il lotto 3 e, pertanto, qualora fossero aggiudicati separatamente è necessario chiudere la parete che mette in comunicazione i due lotti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	500	5810	3		C2	7	118	139 mq	182,83 €	T		

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione. La pavimentazione in graniglia di marmo è in discreto stato di manutenzione. Le pareti necessitano di essere ritinteggiate.

## PARTI COMUNI

L'accesso ai magazzini del lotto 1 avviene attraverso un cortile interno comune a tutti gli immobili presenti al civico 8A che affaccia sulla via Bernardo Mattarella.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I magazzini si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso per entrambi dal cortile comune. L'altezza interna è di circa 2,74 m. L'immobile ha struttura in c.a. e solai in latero-cemento, intonaco esterno realizzato con malta fine e tonachino.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione possono essere giudicate sufficienti in quanto entrambi risultano dotati di aperture verso l'esterno; oltre alla porta di ingresso entrambi hanno una finestra che affaccia sul cortile comune;
- la ventilazione è sufficiente per le stesse motivazioni di cui al punto precedente;
- sono presenti punti acqua;



- sono presenti punti luce industriali, per prese da 380 V, necessarie per l'avvio delle macchine per la lavorazione del caffè;
- in merito alle finiture interne, i pavimenti sono in graniglia di marmo; le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura. Le porte esterne sono di ferro; vi è inoltre una porta scorrevole in ferro che mette in comunicazione i due vani, gli infissi anch'essi in ferro con all'esterno una grata fissa, tutti in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in parte dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte dal debitore come locale di sgombero. Si evidenzia che il magazzino 2, ad uso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è comunicante con il bene di cui al lotto 3 in uso alla stessa società.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1999	**** Omissis ****,	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	17/11/1999	2794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	26/11/1999	44325	32175
Dal 19/01/2000	**** Omissis	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	19/01/2000	28542	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/01/2000	2478	1987

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I magazzini di cui al lotto 1 sono conformi alla planimetria catastale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **CONFINI**

---

Il negozio, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a nord con la via Bernardo Mattarella, a est con il cortile interno e per gli altri lati con la proprietà [REDACTED]

---



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	35,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Come da visura catastale l'immobile risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Bagheria (PA) con gli identificativi riportati in tabella. La superficie utile lorda coperta, ai fini del valore commerciale dell'immobile risulta pari a 38,00 mq. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia a destinazione residenziale sia commerciali.

La superficie calcolata risulta pari a 38,00 mq arrotondato al metro quadrato per difetto (DPR 138/98). Non si è tenuto conto del cortile in quanto comune ai restanti immobili non oggetto della presente procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	5810	5		C1	08	30	38 mq	766,94 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

I vani che costituiscono il lotto 2 sono in sufficiente stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Il retrobottega affaccia su di un cortile interno. Non ci sono oneri condominiali o diritti.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio si trova a piano terra, comunicante attraverso una porta interna con accesso dalla via Bernardo Mattarella per il punto vendita e dal cortile comune per quanto riguarda il retrobottega. Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione possono essere giudicate sufficienti in quanto entrambi risultano dotati di aperture verso l'esterno
- la ventilazione è sufficiente per le stesse motivazioni di cui al punto precedente;
- è presente un servizio igienico con water e lavabo senza finestre esterne, ma con aerazione forzata e illuminazione artificiale;
- in merito alle finiture interne, i pavimenti sono in ceramica; le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura.

Le porte interne sono in tamburato; la porta che da accesso al punto vendita dalla via Bernardo Mattarella è a vetri con telaio in legno con saracinesca esterna; la porta che dal cortile interno conduce al magazzino è in ferro. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile ha struttura in c.a. e solai in latero-cemento, intonaco esterno realizzato con malta fine e tonachino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1999	**** Omissis	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santo Di Gati	17/11/1999	2794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/11/1999	44325	32175
Dal 19/01/2000	**** Omissis	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santo Di Gati	19/01/2000	28542	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/01/2000	2478	1987

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta edificato nel 1960 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 13/82 del 1982.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Trattasi di un fabbrico su 3 elevazioni confinante a ovest con la via La Barbera e per i restanti 3 lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	39,00 mq	42,80 mq	1,00	42,80 mq	5,80 m	T
Magazzino	39,00 mq	42,80 mq	1,00	42,80 mq	2,67 m	Primo
Terrazza	38,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da visura catastale l'immobile risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Bagheria (PA) con gli identificativi riportati in tabella.

La superficie utile lorda coperta, ai fini del valore commerciale dell'immobile risulta pari a 95,10 mq. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia a destinazione residenziale sia commerciali.

La superficie calcolata risulta pari a 95,00 mq arrotondato al metro quadrato per difetto (DPR 138/98).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	5810	8		D1	8		95 mq	1291,14 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile ha subito interventi di demolizione e ricostruzione giusta C.E. 137/88 del 02/11/88.

## STATO CONSERVATIVO



Trattasi di un fabbricato su 3 elevazione, di cui è stato possibile visionare solo il piano terra, che è in discreto stato di conservazione. Il pavimento è in graniglia di marmo; il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica. Le pareti necessitano di essere ritinteggiate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è su tre elevazioni, l'accesso avviene da ovest lungo la via La Barbera. Il piano terra, comunicante con il subalterno 3 descritto al lotto 1, è composto da un unico vano in cui si trovano le attrezzature per la lavorazione del caffè, un servizio igienico e il vano ascensore che conduce ai piani superiori, fuori servizio al momento del sopralluogo. Sono presenti prese industriali. Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione possono essere giudicate sufficienti in quanto risulta dotato di aperture verso l'esterno; oltre alla porta di ingresso vi è un lucernaio posto sopra la porta di ingresso, entrambi affacciano su via La Barbera;
- la ventilazione è sufficiente per le stesse motivazioni di cui al punto precedente;
- è presente un servizio igienico con antibagno con lavabo e bagno con doccia;
- in merito alle finiture interne, i pavimenti sono in graniglia di cemento; le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura. Vi è un'unica porta in ferro che affaccia su via La Barbera e il lucernario posto al di sopra della porta di ingresso, anch'esse in ferro, è dotato di grate in ferro poste all'esterno. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile ha struttura in c.a. e solai in latero-cemento, intonaco esterno realizzato con malta fine e tonachino.

Si precisa che a causa del guasto all'ascensore non è stato possibile visionare i piani superiori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1999	**** Omissis	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	17/11/1999	2794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	26/11/1999	44325	32175
Dal 19/01/2000	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	19/01/2000	28542	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/01/2000	2478	1987

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato demolito e ricostruito giusta C.E. n. 137/88 del 02/11/1988.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	150,40 mq	150,40 mq	0,15	22,56 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	14,80 mq	216,44 mq	1,00	216,44 mq	3,40 m	Primo
Veranda	17,52 mq	17,52 mq	0,95	16,64 mq	3,40 m	Primo
Balcone scoperto	52,80 mq	52,80 mq	0,40	21,12 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	21,20 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	2,78 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>297,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>297,96 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Come da visura catastale l'immobile risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Bagheria (PA) con gli identificativi riportati in tabella. La superficie utile lorda coperta, ai fini del valore commerciale dell'immobile, risulta pari a 297,96 mq. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia a destinazione residenziale sia commerciali.

La superficie calcolata risulta pari a 297,00 mq arrotondato al metro quadrato per difetto (DPR 138/98). L'immobile è posto in vendita per la nuda proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	500	5810	4		A3	11,5		265 mq	801,8 €	T-1		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia la presenza di umidità nel vano adibito a cucina, oltre a dei distaccamenti di tinteggiatura/intonaco nella zona giorno. Le pareti sono tutte da ritinteggiare. Gli infissi necessitano di manutenzione straordinaria in quanto presentano estese zone ammalorate.

## PARTI COMUNI

---

La scala che consente l'accesso all'appartamento è in comune con quello del secondo piano. La stessa è in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno attraverso un ingresso, il cui pavimento è rivestito in marmo, così come la scala che conduce ai piani superiori. Entrando sulla sinistra è presente un locale di sgombero. Al primo piano è ubicato un appartamento dotato di un grande terrazzo che affaccia sul cortile di accesso all'immobile, oltre a due balconi lungo 3 dei 4 prospetti e una veranda coperta chiusa con vetrate e finiture analoghe ai vani principali. Gli infissi esterni sono del tipo in legno in cattivo stato di manutenzione. Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione possono essere giudicate sufficienti in quanto risulta dotato di ampie aperture verso l'esterno;
- la ventilazione è sufficiente per le stesse motivazioni di cui al punto precedente;
- sono presenti due servizi igienici uno con vasca angolare idromassaggio, l'altro con doccia angolare;
- dalla veranda chiusa si accede a un vano lavanderia con annesso servizio igienico dotato solo di lavandino e water;
- sono presenti 4 camere da letto, due soggiorni di cui uno con camino, una sala da pranzo, locali sgombero;
- la cucina abitabile è del tipo in muratura;
- in merito alle finiture interne, i pavimenti sono in marmo travertino in tutti gli ambienti eccetto i servizi igienici rivestiti in ceramica; le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura i bagni piastrellati per quasi l'intera altezza delle pareti, mentre le pareti della cucina risultano in parte piastrellate con piastrelle 10x10 fino a circa 1,70 mt dal pavimento lungo la zona cottura e nell'angolo ove è posto il frigorifero, le restanti pareti sono rifinite con idropittura.
- il debitore dichiara che l'immobile è allacciato all'acqua comunale così come alla pubblica fognatura; non è presente l'impianto del metano, ma viene utilizzato il gas in bombola per la cucina e non vi è impianto di riscaldamento; sono presenti due pompe di calore di cui una guasta.

Vi è un'unica porta in tamburato che dalla scala conduce nell'appartamento. Dalla scala è possibile accedere tramite una portafinestra in legno al balcone e da questi al terrazzo. Gli infissi sono tutti in tamburato di legno ad eccezione della veranda che è in alluminio. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione degli infissi esterni scarso, mentre di quelli interni sufficiente. L'immobile ha struttura in c.a. e salai in latero-cemento, intonaco esterno realizzato con malta fine e tonachino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'usufruttuario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 17/11/1999	**** Omissis ****,	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	17/11/1999	2794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	26/11/1999	44325	32175
Dal 19/01/2000	**** Omissis ****,	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santo Di Gati	19/01/2000	28542	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/01/2000	2478	1987

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato nel 1960 ed ha subito tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90 interventi di manutenzione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Data la consistenza, per facilitare le operazioni di vendita, si è deciso di formare un numero di lotti pari al numero di subalterni.

I lotti non sono soggetti ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A

I magazzini, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a nord con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I magazzini si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso per entrambi dal cortile comune. Le porte esterne sono di ferro; vi è inoltre una porta scorrevole sempre in ferro che mette in comunicazione i due vani. Gli infissi anch'essi in ferro con all'esterno una grata fissa, tutti in buono stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 93.960,00

Trattasi di due magazzini comunicanti attraverso una porta scorrevole in ferro il cui accesso, per entrambi, avviene attraverso un cortile interno. Dalla via Bernardo Mattarella si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, a un cortile interno pavimentato con mattoni in cemento e graniglia di marmo per esterno. Il cortile, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muro in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato la conformità dei beni di cui al lotto 1 alla planimetria catastale. La stima, pur essendo frutto di precise indagini di mercato e analisi comparative, rappresenta il "più probabile" valore di mercato del bene. Il mercato immobiliare subisce, al pari degli altri settori merceologici, le continue fluttuazioni della domanda e dell'offerta oltre alle influenze del particolare momento storico in cui ci si trova ad effettuare la valutazione. L'indagine condotta presso le agenzie immobiliari della zona, oltre che presso i motori di ricerca presenti sulla rete e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre 2022, hanno condotto ad assumere quale prezzo unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale €/mq 675,00. Per tutto quanto sopra, in funzione della superficie prima determinata pari a 139,20 mq si ottiene un valore di € 93.960,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A	139,20 mq	675,00 €/mq	€ 93.960,00	100,00%	€ 93.960,00
Valore di stima:					€ 93.960,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A

Il negozio, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a nord con la via Bernardo Mattarella, a est con il cortile interno e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il negozio e il relativo retrobottega con servizio annesso si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso dal cortile comune per il retrobottega e dalla via Bernardo Mattarella per il punto vendita. Le porte interne sono in tamburato; la porta che da accesso al punto vendita dalla via Bernardo Mattarella è a vetri con telaio in legno con saracinesca esterna; la porta che dal cortile interno conduce al magazzino è in ferro. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile si trova in una zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 5, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 62.700,00

La stima, pur essendo frutto di precise indagini di mercato e analisi comparative, rappresenta il "più probabile" valore di mercato del bene. Il mercato immobiliare subisce, al pari degli altri settori merceologici, le continue fluttuazioni della domanda e dell'offerta oltre alle influenze del particolare momento storico in cui ci si trova ad effettuare la valutazione. L'indagine condotta presso le agenzie immobiliari della zona, oltre che presso i motori di ricerca presenti sulla rete e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre 2022, hanno condotto ad assumere quale prezzo unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale €/mq 1.650,00. Per tutto quanto sopra, in funzione della superficie prima determinata pari a 38,00 mq si ottiene un valore di € 62.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A	38,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 62.700,00	100,00%	€ 62.700,00
Valore di stima:					€ 62.700,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc

Trattasi di un fabbricato su tre elevazioni, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a ovest con la via La Barbera, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al piano terra sono presente dei macchinari per la lavorazione del caffè, mentre il primo piano è adibito a magazzino e il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo e un piccolo locale tecnico. Il laboratorio a piano terra è comunicante con il magazzino di cui al lotto 1. L'accesso è da via La



Barbera attraverso una porta in ferro sormontato da un ampio lucernario. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 8, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.864,00

Trattasi di un immobile su tre elevazioni, dotato di ascensore, fuori uso al momento del sopralluogo. L'unico piano visionato è stato il piano terra, ove erano presenti attrezzature per la tostatura del caffè. Secondo quanto riferito dall'esecutato al piano superiore era presente un magazzino di stoccaggio del caffè e al secondo piano una terrazza. L'accesso al piano terra può avvenire sia dal via La Barbera sia dal sub. 3 che affaccia sul cortile interno il cui accesso avviene da via Bernardo Mattarella. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato la conformità dei beni di cui al lotto 3 alla planimetria catastale. La stima, pur essendo frutto di precise indagini di mercato e analisi comparative, rappresenta il "più probabile" valore di mercato del bene. Il mercato immobiliare subisce, al pari degli altri settori merceologici, le continue fluttuazioni della domanda e dell'offerta oltre alle influenze del particolare momento storico in cui ci si trova ad effettuare la valutazione. L'indagine condotta presso le agenzie immobiliari della zona, oltre che presso i motori di ricerca presenti sulla rete e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre 2022, hanno condotto ad assumere quale prezzo unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale €/mq 640,00. Per tutto quanto sopra, in funzione della superficie prima determinata pari a 95 mq si ottiene un valore arrotondato per difetto di € 60.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc	95,10 mq	640,00 €/mq	€ 60.864,00	100,00%	€ 60.864,00
Valore di stima:					€ 60.864,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A  
L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a ovest con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, a nord con la via Bernardo Mattarella e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. l'accesso avviene dal cortile attraverso un androne rivestito in marmo così come la scala. Al piano terra si trova un locale di sgombero. L'appartamento si sviluppa tutto al primo piano ed è provvisto di ampi balconi e un terrazzo di circa 150 mq. Lo stato di manutenzione è sufficiente, fatta eccezione per gli infissi esterni in legno in cattivo stato di manutenzione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 250.286,40  
L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno che affaccia su via Bernardo Mattarella. Al piano terra è presente un ampio androne rivestito in granito così come la scala che conduce



al primo piano. A sinistra, rispetto al portone di ingresso, si trova un locale di sgombero. L'appartamento si sviluppa in due distinte zone, una zona notte entrando a sinistra e una zona giorno dal lato opposto. I pavimenti sono rivestiti con lastre di marmo travertino ad eccezione dei bagni che sono piastrellati con mattoni in monocottura. Nella zona notte sono presenti 4 camere da letto e due bagni, uno con vasca angolare con idromassaggio ad uso della camera padronale e uno con doccia angolare. Nella zona giorno sono presenti due salotti di cui uno con camino ad angolo, una sala da pranzo, una cucina abitabile e una veranda chiusa a vetri da cui si accede alla lavanderia e ad un piccolo doppio servizio. Sia la zona notte che quella a giorno ha l'esposizione su balconi; inoltre, dal balcone della veranda è possibile accedere ad un ampio terrazzo che affaccia sul cortile interno. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato la conformità dei beni di cui al lotto 4 alla planimetria catastale.

La stima, pur essendo frutto di precise indagini di mercato e analisi comparative, rappresenta il "più probabile" valore di mercato del bene. Il mercato immobiliare subisce, al pari degli altri settori merceologici, le continue fluttuazioni della domanda e dell'offerta oltre alle influenze del particolare momento storico in cui ci si trova ad effettuare la valutazione. L'indagine condotta presso le agenzie immobiliari della zona, oltre che presso i motori di ricerca presenti sulla rete e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre 2022, hanno condotto ad assumere quale prezzo unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ridotto a causa dello stato di manutenzione dello stesso del 25%, A €/mq 840,00.

Per la nuda proprietà, ai fini fiscali viene applicato, dall'1 gennaio 2023, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi di cui al decreto Ministero dell'Economia e Finanze 20 dicembre 2022, una percentuale di riduzione del valore del bene funzione dell'età dell'usufruttuario. Dette percentuali sono rimaste invariate rispetto a quelle in vigore nel 2022. Per tutto quanto sopra, in funzione della superficie prima determinata e della fascia d'età in cui rientra l'usufruttuario, si ottiene un valore arrotondato per difetto di € 175.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A	297,96 mq	840,00 €/mq	€ 250.286,40	100,00%	€ 250.286,40
Valore di stima:					€ 250.286,40
Coefficiente nuda proprietà per età tra 76 e 78					70%
Valore di stima nuda proprietà					€ 175.000,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si evidenzia che i lotti da 1 a 3 risultano occupati dalla Torrefazione Tomasello Benedetto di Aiello Loredana e C. s.a.s. come risulta da atto notarile rep. n. 29667, racc. n. 7146 acquisito durante il sopralluogo dal Custode giudiziario. In merito al lotto 4 la proprietà è gravata da usufrutto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 07/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Molica Nardo Teresa Paola

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 2 Google maps – Panoramica (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 3 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 4 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura catastale Lotto 3 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura catastale Lotto 4 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità 13/82 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 137/88 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia 13/82 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione edilizia 137/88 (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Estratto di mappa F. 500 p.lla 5810 (Aggiornamento al 07/01/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A  
I magazzini, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a nord con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I magazzini si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso per entrambi dal cortile comune. Le porte esterne sono di ferro; vi è inoltre una porta scorrevole sempre in ferro che mette in comunicazione i due vani. Gli infissi anch'essi in ferro con all'esterno una grata fissa, tutti in buono stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A  
Il negozio, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a nord con la via Bernardo Mattarella, a est con il cortile interno e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il negozio e il relativo retrobottega con servizio si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso dal cortile comune per il retrobottega e dalla via Bernardo Mattarella per il punto vendita. Le porte interne sono in tamburato; la porta che da accesso al punto vendita dalla via Bernardo Mattarella è a vetri con telaio in legno con saracinesca esterna; la porta che dal cortile interno conduce al magazzino è in ferro. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 5, Categoria C1

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc  
Trattasi di un fabbricato su tre elevazioni, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a ovest con la via La Barbera, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al piano terra sono presente dei macchinari per la lavorazione del caffè, mentre al primo piano è adibito a magazzino e il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo e un piccolo locale tecnico. Il laboratorio a piano terra è comunicante con il magazzino di cui al lotto 1. L'accesso è da via La Barbera attraverso una porta in ferro. Al di sopra è presente un ampio lucernario. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 8, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A  
L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a ovest con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. l'accesso avviene dal cortile attraverso un androne rivestito in marmo così come la scala. Al piano terra si trova un locale di sgombero. L'appartamento si sviluppa tutto al primo piano ed è provvisto di ampi balconi e un terrazzo di circa 150 mq. Lo stato di manutenzione è sufficiente, fatta eccezione per gli infissi esterni in legno in cattivo stato di manutenzione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	139,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione. La pavimentazione in graniglia di marmo è in discreto stato di manutenzione. Le pareti necessitano di essere ritinteggiate. Si evidenzia che il lotto 1 e il lotto 3 sono comunicanti, pertanto, laddove i due lotti fossero aggiudicati separatamente è necessario effettuare la separazione tra i due lotti.		
<b>Descrizione:</b>	I magazzini, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a nord con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà **** Omissis ****. I magazzini si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso per entrambi dal cortile comune. Le porte esterne sono di ferro; vi è inoltre una porta scorrevole sempre in ferro che mette in comunicazione i due vani. Gli infissi anch'essi in ferro con all'esterno una grata fissa, tutti in buono stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato in parte dalla **** Omissis **** e in parte dal debitore come locale di sgombero. Si evidenzia che il magazzino ad uso della **** Omissis **** è comunicante con il bene di cui al lotto 3.		



## LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella 8A		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I vani che costituiscono il lotto 2 sono in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il negozio, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a nord con la via Bernardo Mattarella, a est con il cortile interno e per gli altri lati con la proprietà **** Omissis ****. Il negozio e il relativo retrobottega con servizio si trovano a piano terra, comunicanti attraverso una porta interna con accesso dal cortile comune per il retrobottega e dalla via Bernardo Mattarella per il punto vendita. Le porte interne sono in tamburato; la porta che da accesso al punto vendita dalla via Bernardo Mattarella è a vetri con telaio in legno con saracinesca esterna; la porta che dal cortile interno conduce al magazzino è in ferro. Si ritiene sufficiente lo stato di conservazione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****.		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - vicolo La Barbera snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 8, Categoria D1	<b>Superficie</b>	95,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un fabbricato su 3 elevazione, di cui è stato possibile visionare solo il piano terra che è in discreto stato di conservazione. Il pavimento è in graniglia di marmo; il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica. Le pareti necessitano di essere ritinteggiate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato su tre elevazioni, ubicati in una zona centrale di Bagheria, confinano a ovest con la via La Barbera, e per gli altri lati con la proprietà **** Omissis ****. Al piano terra sono presente dei macchinari per la lavorazione del caffè, mentre al primo piano è adibito a magazzino e il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo e un piccolo locale tecnico. Il laboratorio a piano terra è comunicante con il magazzino di cui al lotto 1. L'accesso è da via La Barbera attraverso una porta in ferro. Al di sopra è presente un ampio lucernario. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****.		



## LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - via Bernardo Mattarella, 8A		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 5810, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	297,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia la presenza di umidità nel vano adibito a cucina, oltre a dei distaccamenti di tinteggiatura/intonaco nella zona giorno. Le pareti sono tutte da ritinteggiare. Gli infissi necessitano di manutenzione straordinaria in quanto presentano estese zone ammalorate.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato in una zona centrale di Bagheria, confina a ovest con il cortile interno che affaccia sulla via Bernardo Mattarella, e per gli altri lati con la proprietà **** Omissis ****. l'accesso avviene dal cortile attraverso un androne rivestito in marmo così come la scala. Al piano terra si trova un locale di sgombero. L'appartamento si sviluppa tutto al primo piano ed è provvisto di ampi balconi e un terrazzo di circa 150 mq. Lo stato di manutenzione è sufficiente, fatta eccezione per gli infissi esterni in legno in cattivo stato di manutenzione. L'immobile si trova nel centro cittadino, zona coperta da tutti i servizi pubblici e da numerose attività commerciali. Per tale motivo è molto trafficata anche a causa della vicinanza dell'Agenzia delle Entrate. E' possibile parcheggiare lungo la via Bernardo Mattarella e le altre vie limitrofe. L'immobile dista circa 2,5 km dallo svincolo autostradale PA-CT.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'usufruttuario.		

