COPIA

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO
DEPOSITATO IL .....
27 GIU 2005
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTI

G.D. DOTT. ATTILIO CAPUTO

PROCEDIMENTO N° 15/97

FALLIMENTO [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DI STIMA DI TRE LOCALI SITI IN BAGHERIA, VIA ROCCAFORTE E DI UNA COSTRUZIONE ADIBITA AD UFFICIO SITA IN BAGHERIA, VIA ROCCAFORTE, ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3145

Via Don Orione, 30 - 90142 Palermo
Tel./Fax 091 637 11 89 - 337 964 140 - e-mail:giuseppedaddelfio@katamail.com

Cod. Fisc. DDD GPP 54R01 G273N
PART. IVA 00793080821

Tribunale di Palermo

Sezione Fallimenti

G.D. Dott. Attilio Caputo

Curatore Avv. Massimo Pensabene

Procedimento n° 15/97

Fallimento [redacted]

Relazione di consulenza tecnica di stima di tre locali siti in Bagheria, via Roccaforte e di una costruzione adibita ad ufficio sita in Bagheria, via Roccaforte, acquisiti all'attivo fallimentare

Premessa

Con istanza del 04 dicembre 2001 l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della [redacted] a seguito della sentenza con la quale è stata revocata la confisca del patrimonio della società, ha chiesto alla S.V., G.D. al fallimento, la nomina di un tecnico al fine di effettuare "... *la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della* [redacted]

Con provvedimento del successivo 18 dicembre la S.V. mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di procedere agli accertamenti di cui all'istanza del Sig. Curatore.

Dopo l'acquisizione delle documentazione catastale e degli atti amministrativi e di regolarità urbanistica, nonché gli accertamenti sopralluogo e le indagini di mercato ho redatto la presente che si riferisce a tre magazzini siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato IM.CO., civv. 103/G, 103/N e 103/O e ad una costruzione anch'essa sita in Bagheria, via Roccaforte (n° 105).

Beni oggetto della stima

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono tre locali a piano strada siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato IM.CO., individuati toponomasticamente dai civici

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3145

103/G, 103/N e 103/O ed una costruzione individuata toponomasticamente dal civico 105 della stessa via Roccaforte.

Provenienza individuazione catastale e regolarità edilizia delle unità immobiliari

Gli immobili oggetto della presente sono tutti pervenuti alla [redacted]. in forza dell'atto di vendita n° 22046 di rep. stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n° 165 e trascritto a Palermo il 19 gennaio 1991 ai nn' 5049/4529 (cfr. all.to 1).

Con tale atto il [redacted] legale rappresentante della [redacted] ha venduto al [redacted] legale rappresentante della [redacted]., tra gli altri, i seguenti immobili "... *facenti parte del complesso edilizio ... da essa società venditrice costruito in Bagheria via Roccaforte ...*":

a) "... *magazzino facente parte del ... Corpo "B" situato al piano terra, composto di un vano e w.c.; confinante con il vano scala "B", con altro magazzino del piano di proprietà Cristofoletti Loredana e con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 5 ...*";

b) "... *magazzino facente parte del Corpo "C" ... situato al piano terra al confine con il corpo "B", composto di un vano e w.c.; confinante con il ... corpo "B", con ..* (altro) *magazzino ... con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 7 ...*";

c) "... *magazzino facente parte del ... Corpo "C" situato al piano terra, composto di un vano e w.c.; confinante con ..* (altro) *magazzino ... con il vano scala "D", con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 8 ...*";

d) "... *Ufficio facente parte del corpo basso esterno all'edificio composto di quattro vani e*

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo D'ADDELFIO GIUSEPPE al n. 3145

w.c. al piano terra e di quattro vani e w.c. a primo piano confinante con stradella privata, con ... box ... con stradella privata e con strada. Denunziato all'U.T.E. di Palermo, nella sua originaria consistenza ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1745 sub. 7 ma a seguito di variazione della destinazione del piano terra e di costruzione del primo piano risulta identificato con il mappale 1745 sub. 7 ... e con il mappale 1745 sub. 9 ...".

Il locale di cui al p.to a), individuato dal civico 103/G, è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5, e classato in categoria C/1 (negozi-botteghe) classe 6ª, con una consistenza di mq. 48 ed una rendita aggiornata di € 904,83; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla IM.CO. S.r.l. Immobiliare Cottages con sede in Bagheria (cfr. all.to 2).

Il locale di cui al p.to b), individuato dal civico 103/N, è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7; pur trattandosi evidentemente di un locale ad uso commerciale, la visura catastale relativa a tale mappale individua un appartamento (cfr. all.to 3); si tratta di un evidente errore di imputazione che dovrà essere rettificato.

Il locale di cui al p.to c), individuato dal civico 103/O è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8, e classato in categoria C/1 (negozi-botteghe) classe 6ª, con una consistenza di mq. 48 ed una rendita aggiornata di € 904,83; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla

(cfr. all.to 4).

I due piani della costruzione di cui al p.to d) sono oggi individuati catastalmente come di seguito:

- il piano terra è identificato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7, e classato in categoria A/10 (uffici-studi privati) classe 2ª, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 836,66; risulta iscritto alla partita 11118 in

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3[illegible]

testa alla [redacted] (cfr. all.to 5);

- il primo piano è identificato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 9, e classato in categoria A/10 (uffici-studi privati) classe 2ª, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 836,66; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla [redacted] (cfr. all.to 6);

I tre locali di cui ai p.ti a), b) e c) insistono in edificio realizzato in forza della concessione edilizia n° 108/81, rilasciata in data 02 novembre 1981 alla [redacted] con la quale il Sindaco di Bagheria ha autorizzato la "... *nuova costruzione* (di un) *edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, confinante con via Roccaforte, con proprietà* [redacted] insistente su un lotto di terreno individuato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria dalle particelle 30/b, 385/c e 276 (cfr. all.to 7).

Con successiva concessione in variante n° 95/82 del 29 settembre 1982 (cfr. all.to 8) è stata autorizzata una variante interna e la "... *sopraelevazione di un piano attico* ...", mentre con l'ulteriore concessione in variante n° 112/82 del 20 dicembre 1982 (cfr. all.to 9) è stata autorizzata la "... *realizzazione di n° 18 boxes e di una cabina Enel come corpi accessori di pertinenza dell'edificio autorizzato* ..." con le richiamate concessioni.

In data 03 ottobre 1983 il Sindaco ha rilasciato il "... *permesso di abitabilità e di uso* ..." per la costruzione ed i magazzini in argomento (cfr. all.to 10).

La costruzione di cui al p.to d) (in alcuni atti individuata toponomasticamente dal civico 105 di via Roccaforte ma che in realtà l'immobile si raggiunge percorrendo una traversa ortogonale alla via Roccaforte, limitrofa al fabbricato in cui insistono i precedenti magazzini), è stata realizzata in difformità dell'originaria concessione (la già citata 108/81), che la destinava a box.

Per la sua regolarizzazione è stata richiesto il rilascio della concessione in sanatoria assunta al protocollo del Comune di Bagheria con il n° 6992 in data 29 marzo 1986 (cfr. all.to 11); la pratica non è mai stata perfezionata, essendo stata pagata la sola oblazione autodeterminata e residuando il pagamento degli oneri ed il completamento della pratica tecnica.

Tale circostanza è confermata nel già citato atto di provenienza, nel quale si legge che "... *il piano terra dell'ufficio sito in via Roccaforte nella sua originaria destinazione ad uso box è stato costruito in conformità alle ... concessioni edilizie ... e ... successivamente la sua destinazione è stata variata in ufficio, mentre il primo piano è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per detta variazione di destinazione del pian terra e per la realizzazione del soprastante primo piano è stata presentata al Comune di Bagheria domanda di concessione in sanatoria ... La relativa oblazione è stata interamente versata* ...".

La [redacted] nel trasferire l'immobile, ha inoltre dichiarato che "... *la ... domanda di sanatoria è stata presentata entro i termini; ... non sussistono impedimenti di carattere urbanistico, né vincoli di qualsiasi sorta che possano costituire ostacolo all'accoglimento della ... domanda di sanatoria ...* (è stata presentata) *ai competenti Uffici Comunali la documentazione richiesta a corredo della domanda di sanatoria compresa quella comprovante l'accatastamento della costruzione ... nessun provvedimento di reiezione della domanda di sanatoria, né alcuna richiesta di pagamento di conguaglio sono stati ... notificati* ...".

Metodologia di stima

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, e quindi formulare un giudizio di stima che esprime la quantità di denaro che all'attualità, nel contesto immobiliare in cui sono inseriti e

nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità, momento in cui si effettua la stima, può essere pagato per esso in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, risulta viziato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Le motivazioni che hanno indotto a non utilizzare il procedimento analitico nel campo delle valutazioni immobiliari sono frutto di esperienza pratica acquisita nello specifico campo estimativo.

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3145

Tale procedimento essendo basato sulla redditività del bene, presuppone la possibilità di acquisire un valore attendibile, e correlato al mercato immobiliare al momento in cui si effettua la stima, di tale parametro.

La situazione contingente del mercato immobiliare ha però indotto spesso a falsare in maniera abnorme tale parametro reddituale, riscontrandosi l'assurdo che beni con analoghe caratteristiche producono ufficialmente redditi notevolmente diversi, in relazione al tipo di contratto di locazione che viene stipulato tra le parti.

Peraltro la peculiarità della destinazione degli immobili oggetto della stima, vocati prevalentemente all'uso stagionale, influirebbe ancora di più in tale incertezza dei dati da assumere per tale procedimento analitico.

Si tratta comunque, per entrambi i procedimenti, di metodi comparativi, da adottare in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili (di fatto il procedimento basato sulla capitalizzazione dei presumibili redditi consiste in una successiva applicazione del procedimento sintetico).

Le fonti di reperimento dei dati di analisi possono essere le più varie, ma tra queste assumono rilevante valore quelle relative ai dati storici, cioè i prezzi, che se recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione e caratteristiche offrono importanti elementi di indirizzo.

Si ricorda che secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) "*.... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...*".

E poiché "*.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose* (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) *.... i giudizi storici di equivalenza*

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
n. 3145

costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

E' evidente che la stima dei valori di mercato, in quanto oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Descrizione degli immobili oggetto della stima

I tre locali oggetto della presente insistono in un fabbricato per civile abitazione ubicato in zona periferica di espansione del centro abitato di Bagheria.

La via Roccaforte, asse viario che si raggiunge facilmente dalla via Giovanni XXIII°, nel tratto in cui si trova l'edificio in cui insistono i locali è una strada a due corsie, separate da un cordolo centrale.

L'edificio si affaccia sulla strada con un ampio atrio aperto (cfr. foto 1, 2 e 3), pavimentato con piastrelle e con aiuole a verde, sul cui lato di fondo si trova il primo dei locali, individuato toponomasticamente dal civico 103/G, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5.

Al locale si accede attraverso una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 4), e quindi attraverso un infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio (cfr. foto 5).

Si tratta di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo in fondo a destra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno (cfr. foto 6).

Il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. la già richiamata foto 6).

La pavimentazione è realizzata in mattoni di marmo botticino perimetrata da zoccoletto in marmo, mentre le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura; il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle, e le pareti sono rivestiste fino a

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3745

metà altezza.

Il locale presenta alcuni danneggiamenti alle finiture (ai vetri dell'infisso esterno, ai sanitari del w.c, del quale è stata rimossa la porta, agli intonaci), presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr. all.to 12).

Il locale, attualmente libero da persone e cose, in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 49.

A metà circa del lato destro dell'atrio esterno del fabbricato (cfr. foto 7) si trova il locale individuato toponomasticamente dal civico 103/N, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7.

Anche a tale locale si accede attraverso una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 8), ed un successivo infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio.

Il locale si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo a fondo a destra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno nel quale è collocato un lavabo (cfr. foto 9).

Il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. la già richiamata foto 9), ed è pavimentato con mattoni di marmo botticino e zoccoletto in marmo, mentre le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, utilizzate, con colore diverso, per il rivestimento delle pareti (cfr. foto 10 e 11).

Il locale presenta alcuni limitati danneggiamenti alle finiture (ai vetri dell'infisso esterno, agli intonaci), presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr. all.to 13), ed è attualmente libero da persone e cose; in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 60.

Limitrofo al locale prima descritto, sempre a metà circa del lato destro dell'atrio esterno del fabbricato (cfr. la già richiamata foto 7), si trova il locale individuato toponomasticamente dal civico 103/O, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8.

Il locale è protetto esternamene da una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 12); un preesistente infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio è stato divelto ed abbandonato a terra (cfr. foto 13); il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. foto 14), e si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo a fondo a sinistra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno nel quale è collocato un lavabo (cfr. foto 15 e 16).

La pavimentazione dell'intero locale è realizzata con mattoni di marmo botticino, perimetrali da zoccoletto in marmo, e le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura; nel servizio w.c. ed il relativo antibagno il pavimento e le pareti sono realizzati con piastrelle di ceramica; presenta alcuni danni alle finiture, presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr.

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3145

all.to 14).

Il locale, attualmente libero da persone e cose, in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 48.

La costruzione ubicata al civico 105 della via Roccaforte (in realtà l'immobile non prospetta su tale via, ma si raggiunge imboccando una laterale a destra della via Roccaforte, priva di alcuna indicazione toponomastica), si sviluppa per due piani fuori terra, individuati catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7 (il piano terra), e dal mappale 1745 sub. 9 (il primo piano).

Costituisce pertinenza della costruzione un'area libera a verde, non occupata dal sedime del corpo di fabbrica (il lotto nel suo intero si sviluppa per circa 198 mq., mentre l'area di sedime della costruzione è di circa 94 mq., residuando un'area a verde di poco superiore a 100 mq.), recintata con un muretto e soprastante pannellatura metallica, a diversa altezza (per la vista degli esterni e della recinzione cfr. foto da 17 a 20).

A tale area di pertinenza si accede attraverso un cancello metallico, inserito nella recinzione esterna (cfr. foto 21).

Dalla pertinenza esterna si raggiunge uno spazio, chiuso da una struttura in alluminio e vetri (oggi parzialmente divelta), dal quale, proseguendo, si accede al piano terra, mentre sulla sinistra si imbocca la scala a chiocciola, in un vano proprio, che consente di raggiungere il primo piano (cfr. foto da 22 a 24).

Al piano terra, con l'utilizzo di pannelli e di elementi mobili, sono stati ricavati tre distinti ambienti distribuiti da un corridoio, all'estremità del quale si trova l'unico w.c. a servizio di tale livello (cfr. foto da 25 a 32); il servizio w.c., dotato di lavabo, vaso e bidet, è l'unico ambiente di piano terra delimitato da pareti in muratura (cfr. foto 33).

Ciascun ambiente è illuminato ed areato direttamente dall'esterno da ampi infissi a

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
n. 2145

giorno con struttura in alluminio.

L'ampia scala a chiocciola, che si diparte dal piano terra, sbarca al primo piano in un corridoio che disimpegna quattro distinti ambienti (cfr. foto da 34 a 39); ad una estremità del corridoio, a sinistra per chi arriva dalla scala, si trova un w.c. a servizio del piano, dotato di lavabo, vaso e bidet (cfr. foto 40).

La distribuzione ai due livelli è risultata conforme a quella rappresentata nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del territorio (cfr. all.ti 15 e 16).

Anche a questo livello gli ambienti sono illuminati ed areati con ampie finestrature.

Passando alla descrizione delle finiture debbo premettere che l'immobile è stato evidentemente oggetto di vandalismi che hanno interessato oltre che gli arredi mobili esistenti, anche le pareti mobili, gli infissi e parte degli impianti (cfr. le già richiamate foto di piano terra e le foto 41 e 42).

I pavimenti, ad entrambi i livelli, sono in piastrelle di ceramica 30 x 30 – 40 x 40, mentre le pareti in muratura (come già scritto la maggior parte delle partiture interne del piano terra sono in pannelli in laminato e vetri con struttura portante in alluminio) ed i soffitti sono finiti al civile; si sono riscontrati localizzati ammaloramenti per infiltrazioni di acqua.

I servizi, pavimentati in piastrelle, sono rivestiti a tutta altezza, e dotati di tre pezzi sanitari.

Gli impianti sono sottotraccia e comprendono oltre quello elettrico ed idrico, anche quello di climatizzazione, con apparecchi a pavimento (alcuni dei quali danneggiati).

Come già scritto, il collegamento tra i due livelli è garantito da un scala del tipo a chiocciola con gradini a sbalzo, che si sviluppa in un vano autonomo che costituisce una appendice esterna alla costruzione.

In termini metrici la superficie commerciale del piano terra, al netto delle murature perimetrali e della scala di collegamento, è risultata pari a circa mq. 84, mentre la superficie

commerciale del primo piano è risultata pari a circa mq. 86; la pertinenza scoperta, che come già scritto ha una superficie di circa mq. 100, comprensivi del sedime della recinzione, è stata valutata con una incidenza del 20%.

La superficie commerciale complessiva assunta per la stima è di circa 190 mq.

Valutazione degli immobili

Come già scritto nel precedente paragrafo, gli immobili oggetto della presente ricadono in una zona di espansione del centro abitato di Bagheria, totalmente urbanizzato e dotato di servizi.

Per la loro localizzazione i tre locali di piano terra possono destare un buon interesse per piccole attività di tipo commerciale, mentre il copro di fabbrica, nel suo intero, si propone al mercato del terziario di un livello medio-alto (e ciò indipendentemente dal suo attuale stato di conservazione).

Dalle indagini di mercato e dai dati riportati a consuntivo sui prezzi rilevati di recente (2° semestre 2004) è emerso un prezzo compreso in un intervallo che va da un minimo di 1.020,00 ad un massimo di 1.450,00 €/mq. per i locali di tipo commerciale destinabili a negozi, ed un prezzo compreso in un intervallo che va da un minimo di 810,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq. per i locali destinati ad uffici.

In relazione alla localizzazione ed alle dimensioni rilevate, che certamente ne determinano una buona appetibilità per la zona, e tenuto conto del recente andamento del mercato immobiliare che ha visto un significativo incremento dei prezzi rispetto alla stesso periodo dello scorso anno, ho assunto un parametro di 1.300,00 €/mq per i tre locali di piano terra proponibili al mercato immobiliare per essere destinati ad attività commerciali, pervenendo alla seguenti valutazioni:

- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/G della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5.: stima

del più probabile valore di mercato € 64.000,00;

- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/N della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7.: stima del più probabile valore di mercato € 80.000,00;
- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/O della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8.: stima del più probabile valore di mercato € 62.500,00;

Per il fabbricato da proporre al terziario, individuato toponomasticamente dal civico 105 di via Roccaforte e catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7 (piano terra) e dal mappale 1745 sub. 9 (primo piano), in relazione ai prezzi rilevati ed ai recenti incrementi del mercato immobiliare, ho assunto un valore specifico di 1.200,00 €/mq, ed un valore dell'intero pari a € 230.000,00 (nella determinazione del valore specifico ho tenuto conto di un presumibile costo per la regolarizzazione amministrativa e le relative spese tecniche, nella misura di circa l'8% del valore).

Conclusioni

Con provvedimento del 18 dicembre 2001 la S.V., su istanza del Curatore, Avv. Massimo Pensabene, mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di effettuare effettuare "... *la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della* [redacted]

La presente relazione di stima riguarda tre locali a piano strada siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato [redacted] individuati toponomasticamente dai civici 103/G, 103/N e 103/O ed una costruzione individuata toponomasticamente dal civico 105 della stessa via Roccaforte.

In esito agli accertamenti catastali, urbanistici ed alle indagini di mercato sono pervenuto alle seguenti conclusioni, partitamene per ciascun immobile.

- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo B, individuato

Istituto degli Ingegneri della Provincia di Palermo
D'ADDELFIO GIUSEPPE
al n. 3945

toponomasticamente dal civico 103/G della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il portone di ingresso alla scala B del fabbricato ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 49: stima del più probabile valore di mercato € 64.000,00;

- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo C, individuato toponomasticamente dal civico 103/N della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il fabbricato B ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 60: stima del più probabile valore di mercato € 80.000,00;
- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo C, individuato toponomasticamente dal civico 103/O della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il vano scala D ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 48: stima del più probabile valore di mercato € 62.500,00;
- fabbricato costituente un corpo basso a due livelli destinato ad uffici, con accesso da una strada privata che si diparte dalla via Roccaforte (in alcuni atti individuato toponomasticamente dal civico 105 della via Roccaforte), alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con due stradelle private e locali box, articolato in un

piano terra individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7, ed un primo piano individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 9, con una consistenza commerciale di circa mq. 190, compresa la pertinenza esterna perimetrata da una recinzione esterna (di circa mq. 100 lorde): stima del più probabile valore di mercato € 230.000,00.

A parziale adempimento del mandato conferitomi rassegno la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 06 GIU. 2005

Il consulente tecnico
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

Verbale di giuramento

L'anno duemilacinque il giorno 27 del mese di GIUGNO dinanzi a me Giudice della Sezione Fallimentare Dott. Attilio Caputo, delegato al fallimento n. 15/97 della [redacted] si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue:

" *Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità.*"

Il Consulente Tecnico

Il Giudice Delegato

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002D06 WD1A4001
00028173 01/06/2016 16:15:49
4578-00088 1651E4BD113703CC
IDENTIFICATIVO: 01150971822123
0 1 15 097182 212 3

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
D'ADDELFIO GIUSEPPE
N° 3145

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA CLELIA MALTESE

FALLIMENTO N. 15/97 R.G.

[redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA REVOCA DEL TRASFERIMENTO ALLA [redacted]

CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE
N° 3145

Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 337 964140
e-mail: giuseppedaddelfio@gmail.com –p.e.c. giuseppe.daddelfio@ordineingpa.it

C.F. DDD GPP 54R01 G273N
P.I. 00793080821

Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Clelia Maltese

Curatore Avv. Massimo Pensabene

Fall. n. 15/97R.G. [redacted]

Relazione tecnica di stima degli immobili oggetto della domanda di revoca del trasferimento alla [redacted]

1) Premessa

Con la sentenza n. 1074/2003, pronunciata dal Giudice Unico della IV Sez. Civile e Fallimentare del Tribunale di Palermo in data 07 gennaio/06 maggio 2003, è stato revocato e dichiarato inefficace, ai sensi del 2° c. dell'art. 67 della L.F., l'atto di compravendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, avente ad oggetto il trasferimento di alcuni immobili dalla [redacted]

Con nota del 26 settembre 2008 l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della mi ha trasmesso l'elenco degli immobili oggetto della sentenza di revocatoria fallimentare, incaricandomi di prendere contatti con l'Avv. Alessandro Reale, Curatore del fallimento della [redacted], per l'immissione in possesso e la stima degli immobili.

Con nota n. 265/08 del 13 ottobre 2008 ho rappresentato al Curatore la necessità di una delega ufficiale per l'acquisizione della documentazione catastale degli immobili, in relazione alle nuove procedure in atto presso l'Agenzia del Territorio.

Acquisita la documentazione catastale disponibile e presi contatti con il Curatore della [redacted], in data 30 luglio 2009 e 10 settembre 2010 ho effettuato l'ispezione sopralluogo degli immobili.

Al fine di reperire la documentazione necessaria per valutare la regolarità edilizia

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

degli immobili, ho formulato una specifica istanza all'Ufficio Tecnico, acquisendo, dopo lunghe ricerche, gli atti autorizzativi dei vari cespiti.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le valutazioni a cui sono pervenuto con riferimento ai singoli beni oggetto della revoca di trasferimento[1], elencati di seguito (nella seconda colonna ho indicato l'identificativo del lotto, come attribuito nella presente relazione):

n.	lotto	località	indirizzo	tipolog.	piano/int.	fg.	part.lla	sub.
1	A	Bagheria	via H/6	ufficio	p. 1° int. 1	12	959	7
2	B	Bagheria	via H/6	ufficio	p. 1° int. 2	12	959	9
3	C	Bagheria	via H/6	ufficio	p. 2° int. 4	12	959	11
4	D	Bagheria	via H/6	ufficio	p. 2° int. 5	12	959	13
5	E	Bagheria	via H/6	ufficio	p. 2° int. 6	12	959	14
6	F	Bagheria	c.so B. Scaduto	magazzino	p. t.	7	1642	7
7	F	Bagheria	c.so B. Scaduto	magazzino	p. t.	7	1642	8
8	G	Bagheria	via Amalfi	box	p. S1 int. 7	7	1642	39
9	H	Bagheria	via Amalfi	box	p. S1 int. 8	7	1642	40
10	I	Bagheria	via Amalfi	box	p. S1 int. 9	7	1642	41

2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili di cui alla precedente elencazione, acquisiti all'attivo fallimentare della [redacted]

E' noto che, per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

[1] Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria, a mezzo di una Ispezione Ipotecaria, è emerso che il magazzino sito in Bagheria, via G. Pepe (oggi via Murdolo n. 32, 34, 36, identificato catastalmente, nel foglio 12, dalla particella 994 sub. 2, è stato oggetto di un decreto di trasferimento del 12 maggio 2008, trascritto in data 29 maggio 2008 ai nn. 31839/22234, a favore del Sig. Maurizio Rienzi; pertanto non ho incluso tale immobile tra quelli oggetto della presente stima, salvo diverse determinazioni del Curatore e del Giudice Delegato

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui é noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche dei singoli immobili oggetto della stima, alla determinazione del loro più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002D06 WD1A4D01
00028172 01/06/2016 16:15:44
4578-00088 DFEA9711E25EC6F9
IDENTIFICATIVO : 01150971822135
0 1 15 097182 213 5

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine com'è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dei singoli beni, ma anche del contesto in cui sono inseriti e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione.

Mercato che all'attualità si presenta ancora in un periodo di relativa stasi, ed è condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) "*.... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...*".

E poiché "*.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose* (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) *.... i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...*".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirle agli specifici beni oggetto della stima[2].

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;

- contesto ambientale ed economico-sociale;

- condizioni generali di mercato;

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;

- livello estetico e qualità architettonica;

- luminosità;

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;

- razionalità distributiva degli spazi interni;

- servizi ed impianti tecnologici;

- finiture;

- pertinenze;

- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

---

[2] La ricerca è stata estesa alle proposte di vendita di immobili comparabili insistenti nelle stesse zone del tessuto urbano di Bagheria/Aspra, acquisendo inoltre informazioni su trattative di vendita

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] *deve considerare:*

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo ....;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti ... la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini ..."

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale degli immobili oggetto della presente (che ho aggiornato in relazione alle variazioni introdotte dai Servizi Catastali con lo "*inserimento in visura dei dati di superficie*"), ed ho richiesto ed acquisito, presso l'Archivio Notarile di Palermo i relativi atti di provenienza.

Sulla scorta dei dati desunti dagli atti, e di specifiche complesse ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, ho richiesto ed acquisito gli atti autorizzativi e le certificazioni finali degli edifici in cui insistono gli immobili.

Conclusi gli accertamenti e le ispezioni sopralluogo degli immobili, per la loro stima ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel precedente paragrafo.

4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale degli immobili

4.1) Lotto A: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 7

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto A, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita n. 22046 di rep., stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n. 165 e trascritto a Palermo il successivo giorno 19 ai nni 5049/4529 (cfr. all.to 1).

Con tale atto la [redacted] ha venduto alla [redacted] gli altri, il seguente immobile facente "*... parte del complesso edilizio sito in Bagheria tra le vie H/6 – H/9 ed il prolungamento di Via Guglielmo Pepe, costituito da tre edifici denominati in progetto rispettivamente edificio "A" (che è quello che si trova di fronte guardando il complesso edilizio da Via Mattarella), edificio U (che è quello che si trova a destra*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

guardando il complesso edilizio da via Mattarella), ed edificio B-C-C1-C2 (che è quello posto a sinistra di chi guarda il complesso da Via Mattarella) costituito a sua volta quest'ultimo edificio da quattro corpi di fabbrica denominati Corpo B (servito dalla scala D indicata nel certificato di abitabilità come scala B), Corpo C (servito dalla scala C), Corpo C/1 (servito dalla scala B indicata dal certificato di abitabilità come scala C1) e Corpo C/2 (servito dalla scala A indicata nel certificato di agibilità come scala C2) ... :

... 3) Ufficio facente parte del Corpo U ... situato al primo piano a sinistra guardando il prospetto, contraddistinto con l'interno n.ro 1, composto di tre vani, w.c. ed anti w.c.; confinante con vano scala, con la via H/9, con proprietà Lentini. Iscritto ... [nel] N.C.E.U. *di Bagheria, foglio 12 particella 959 sub. 7 via H/6 piano primo int. 1 ...".*

Nell'atto è stato precisato che "*... la vendita procede con tutti i patti, clausole, condizioni, comproprietà, riserve, esclusioni, etc, stabiliti nell'atto di vendita ...* [del] *14 aprile 1988 reg.to quivi il 21 aprile 1988 al n.ro 185, trascritto il 20 aprile 1988 ai nn.ri 17429/13450 ...".*

La Società alienante ha dichiarato, in seno all'atto, che il locale ufficio si apparteneva alla stessa, per averlo costruito "*... unitamente all'edificio ... su parte del terreno acquistato con ...* [l'] *atto di compravendite ricevuto dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo il 12 marzo 1986 reg.to a Palermo il 26 marzo 1986 al n.ro 5853, trascritto il 20 marzo 1986 dai nn.ri 9859/7587 ai nn.ri 9861/7539 ...".*

Ha inoltre dichiarato che l'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito "*... in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n.ro 45 del 28 luglio 1986 e successiva variante n.ro 2 del 13 gennaio 1987 ...* [e le] *unità immobiliari ... sono state dichiarate agibili con certificato rilasciato dallo stesso Comune di Bagheria in data 9 dicembre 1987 ...".*

L'immobile in argomento è stato oggetto di trasferimento a favore dellc

in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal

Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn[i] 10841/8203 (cfr. all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, le dichiarazioni rese nell'atto sono state confermate dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*" (cfr. all.to 3) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore e con la successiva concessione edilizia in variante n. 2/87 (cfr. all.to 4), rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 gennaio 1987, a favore della stessa Società.

In data 09 dicembre 1987 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, dell'ufficio ubicato al "... *piano primo: guardando il prospetto a sinistra: tre vani, un wc, un antiwc* ..." (cfr. all.to 5).

Il locale destinato ad ufficio è attualmente identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 7 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2ª, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 743,70, con indirizzo "... *via Senofonte piano 1 interno 1* ... [ancora in testa alla] .. [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 6).

4.2) Lotto B: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 9

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto B, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita n. 22046 di rep., stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n. 165 e trascritto a Palermo il successivo giorno 19 ai nn[i] 5049/4529 (cfr. il già citato

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

all.to 1).

Con tale atto la [redacted] ha venduto alla [redacted] gli altri, il seguente immobile facente "... *parte del complesso edilizio sito in Bagheria tra le vie H/6 – H/9 ed il prolungamento di Via Guglielmo Pepe, costituito da tre edifici denominati in progetto rispettivamente edificio "A" (che è quello che si trova di fronte guardando il complesso edilizio da Via Mattarella), edificio U (che è quello che si trova a destra guardando il complesso edilizio da via Mattarella), ed edificio B-C-C1-C2 (che è quello posto a sinistra di chi guarda il complesso da Via Mattarella) costituito a sua volta quest'ultimo edificio da quattro corpi di fabbrica denominati Corpo B (servito dalla scala D indicata nel certificato di abitabilità come scala B), Corpo C (servito dalla scala C), Corpo C/1 (servito dalla scala B indicata dal certificato di abitabilità come scala C1) e Corpo C/2 (servito dalla scala A indicata nel certificato di agibilità come scala C2) ... :*

... 4) Ufficio facente parte dell'edificio U ... situato al primo piano e precisamente quello a centro guardando il prospetto dell'edificio, contraddistinto con l'interno n.ro 2, composto di due vani, w.c. ed anti w.c.; confinante con altro ufficio del medesimo piano di proprietà Chiappone, con proprietà Lentini, con il pianerottolo di arrivo e con la via H/9. Iscritto ... [nel] *N.C.E.U. di Bagheria, foglio 12 particella 959 sub. 9 piano primo interno 2 ...*".

Nell'atto è stato precisato che "... *la vendita procede con tutti i patti, clausole, condizioni, comproprietà, riserve, esclusioni, etc, stabiliti nell'atto di vendita ...* [del] *14 aprile 1988 reg.to quivi il 21 aprile 1988 al n.ro 185, trascritto il 20 aprile 1988 ai nn.ri 17429/13450 ...*".

La Società alienante ha dichiarato, in seno all'atto, che il locale ufficio si apparteneva alla stessa, per averlo costruito "... *unitamente all'edificio ... su parte del terreno acquistato con ...* [l'] *atto di compravendite ricevuto dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo il 12 marzo 1986 reg.to a Palermo il 26 marzo 1986 al n.ro 5853, trascritto il 20 marzo 1986 dai nn.ri 9859/7587 ai nn.ri 9861/7539 ...*".

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ha inoltre dichiarato che l'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito "... *in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n.ro 45 del 28 luglio 1986 e successiva variante n.ro 2 del 13 gennaio 1987* ... [e le] *unità immobiliari ... sono state dichiarate agibili con certificato rilasciato dallo stesso Comune di Bagheria in data 9 dicembre 1987* ...".

L'immobile in argomento è stato oggetto di trasferimento a favore della Distribuzioni Figer S.r.l., in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn^{i} 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, le dichiarazioni rese nell'atto sono state confermate dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*" (cfr. il già citato all.to 3) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore e con la successiva concessione edilizia in variante n. 2/87 (cfr. il già citato all.to 4), rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 gennaio 1987, a favore della stessa Società.

In data 09 dicembre 1987 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, dell'ufficio ubicato al "... *piano primo: guardando il prospetto al centro: due vani, un wc, un antiwc* ..." (cfr. il già citato all.to 5).

Il locale destinato ad ufficio è attualmente identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2ª, con

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

una consistenza di 2,5 vani[3] ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 1 interno 2* ... [ancora in testa alla] *Distribuzion* ... [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 7).

4.3) Lotto C: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 11

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto C, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita n. 22046 di rep., stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n. 165 e trascritto a Palermo il successivo giorno 19 ai nn[i] 5049/4529 (cfr. il già citato all.to 1).

Con tale atto la ha venduto alla [redacted] gli altri, il seguente immobile facente "... *parte del complesso edilizio sito in Bagheria tra le vie H/6 – H/9 ed il prolungamento di Via Guglielmo Pepe, costituito da tre edifici denominati in progetto rispettivamente edificio "A" (che è quello che si trova di fronte guardando il complesso edilizio da Via Mattarella), edificio U (che è quello che si trova a destra guardando il complesso edilizio da via Mattarella), ed edificio B-C-C1-C2 (che è quello posto a sinistra di chi guarda il complesso da Via Mattarella) costituito a sua volta quest'ultimo edificio da quattro corpi di fabbrica denominati Corpo B (servito dalla scala D indicata nel certificato di abitabilità come scala B), Corpo C (servito dalla scala C), Corpo C/1 (servito dalla scala B indicata dal certificato di abitabilità come scala C1) e Corpo C/2 (servito dalla scala A indicata nel certificato di agibilità come scala C2) ... :*

... 5) Ufficio facente parte ... [del'edificio] *U ... situato al secondo piano a sinistra guardando il prospetto dell'edificio, contraddistinto con l'interno n.ro 4, composto di tre vani, w.c. ed anti w.c.; confinante con la via H/9, con vano scala, con proprietà Lentini ... . Iscritto ...* [nel]

[3] Nella visura è stata indicata una superficie catastale di mq. 61, che, sulla base dei rilievi sopralluogo, è risultata errata

N.C.E.U. di Bagheria, foglio 12 particella 959 sub. 11via H/6 piano secondo int. 4 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... *la vendita procede con tutti i patti, clausole, condizioni, comproprietà, riserve, esclusioni, etc, stabiliti nell'atto di vendita* ... [del] *14 aprile 1988 reg.to quivi il 21 aprile 1988 al n.ro 185, trascritto il 20 aprile 1988 ai nn.ri 17429/13450* ...".

La Società alienante ha dichiarato, in seno all'atto, che il locale ufficio si apparteneva alla stessa, per averlo costruito "... *unitamente all'edificio* ... *su parte del terreno acquistato con* ... [l'] *atto di compravendite ricevuto dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo il 12 marzo 1986 reg.to a Palermo il 26 marzo 1986 al n.ro 5853, trascritto il 20 marzo 1986 dai nn.ri 9859/7587 ai nn.ri 9861/7539* ...".

Ha inoltre dichiarato che l'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito "... *in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n.ro 45 del 28 luglio 1986 e successiva variante n.ro 2 del 13 gennaio 1987* ... [e le] *unità immobiliari* ... *sono state dichiarate agibili con certificato rilasciato dallo stesso Comune di Bagheria in data 9 dicembre 1987* ...".

L'immobile in argomento è stato oggetto di trasferimento a favore della [redacted] in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn[i] 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, le dichiarazioni rese nell'atto sono state confermate dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*" (cfr. il già citato all.to 3) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

luglio 1986, a favore e con la successiva concessione edilizia in variante n. 2/87 (cfr. il già citato all.to 4), rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 gennaio 1987, a favore della stessa Società.

In data 09 dicembre 1987 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, dell'ufficio ubicato al "... *piano secondo: guardando il prospetto a sinistra: tre vani, un wc, un antiwc* ..." (cfr. il già citato all.to 5).

Il locale destinato ad ufficio è attualmente identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2ª, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 743,70, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 4* ... [ancora in testa alla] ... [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 8).

4.4) Lotto D: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 13

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto D, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita n. 22045 di rep., stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n. 164 e trascritto a Palermo il successivo giorno 19 ai nni 5048/4528 (cfr. all.to 9).

Con tale atto la ha venduto alla [redacted] seguente immobile facente "... *parte del complesso edilizio sito in Bagheria tra le vie H/6 – H/9 ed il prolungamento di Via Guglielmo Pepe, costituito da tre edifici denominati in progetto rispettivamente edificio "A" (che è quello che si trova di fronte guardando il complesso edilizio da Via Mattarella), edificio U (che è quello che si trova a destra guardando il complesso edilizio da via Mattarella), ed edificio B-C-C1-C2 (che è quello posto a sinistra di chi guarda il complesso da Via Mattarella) e precisamente:*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

... A) ufficio facente parte dell'edificio denominato U avente accesso dal civico 25 della via H/9, situato al secondo piano e precisamente quello posto al centro guardando il prospetto dell'edificio, contraddistinto con l'interno n.ro 5, composto di due vani, w.c. ed anti w.c.; confinante con ... [unità complanare], *con pianerottolo di arrivo e corridoio e con la via H/9. Identificato al N.C.E.U. come segue: Comune di Bagheria ... foglio 12 mappale 959 sub. 13 – via H/6 - piano secondo int. 5 ...*".

Nell'atto è stato precisato che "*... la vendita procede ... con tutti i patti, clausole e condizioni, stabiliti nell'atto di vendita ...* [del] *26 aprile 1988 ...*".

La Società alienante ha dichiarato che l'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito "*... in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n.ro 45 del 28 luglio 1986 e successivo progetto di variante autorizzato con concessione edilizia n.ro 2 del 13 gennaio 1987 rilasciate per l'intero edificio U ...* [e] *l'intero edificio ... è stato dichiarato agibile dal Comune di Bagheria con certificato rilasciato in data 9 dicembre 1987 ...*".

L'immobile in argomento è stato oggetto di trasferimento a favore della [redacted] in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn. 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, le dichiarazioni rese nell'atto sono state confermate dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86" (cfr. il già citato all.to 3) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

luglio 1986, a favore con la successiva concessione edilizia in variante n. 2/87 (cfr. il già citato all.to 4), rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 gennaio 1987, a favore della stessa Società.

In data 09 dicembre 1987 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, dell'ufficio ubicato al "... *piano primo: guardando il prospetto al centro: due vani, un wc, un antiwc* ..." (cfr. il già citato all.to 5).

Il locale destinato ad ufficio è attualmente identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2ª, con una consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 5* ... [ancora in testa alla [redacted] *con sede in Bagheria* ... [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 10).

4.5) Lotto E: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 14

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto E, è pervenuto alla [redacted]. in forza dell'atto di compravendita n. 22045 di rep., stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n. 164 e trascritto a Palermo il successivo giorno 19 ai nni 5048/4528 (cfr. il già citato all.to 9).

Con tale atto la ha venduto alla [redacted] seguente immobile facente "... *parte del complesso edilizio sito in Bagheria tra le vie H/6 – H/9 ed il prolungamento di Via Guglielmo Pepe, costituito da tre edifici denominati in progetto rispettivamente edificio "A" (che è quello che si trova di fronte guardando il complesso edilizio da Via Mattarella), edificio U (che è quello che si trova a destra guardando il complesso edilizio da via Mattarella), ed edificio B-C-C1-C2 (che è quello posto*

a sinistra di chi guarda il complesso da Via Mattarella) e precisamente:

... B) ufficio facente parte ... [dello] *edificio U, situato al secondo piano e precisamente quello posto a destra guardando il prospetto dell'edificio, contraddistinto con l'interno n.ro 6, composto di due vani, w.c. ed anti w.c.; confinante con la via H/6, con proprietà Lentini, con corridoio di disimpegno ...* [con unità complanare] *e con la via H/9. Identificato al N.C.E.U. come segue: Comune di Bagheria ... foglio 12 mappale 959 sub. 3 – via H/6 - piano secondo int. 5...*".

Nell'atto è stato precisato che "*... la vendita procede ... con tutti i patti, clausole e condizioni, stabiliti nell'atto di vendita ...* [del] *26 aprile 1988 ...*".

La Società alienante ha dichiarato che l'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito "*... in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n.ro 45 del 28 luglio 1986 e successivo progetto di variante autorizzato con concessione edilizia n.ro 2 del 13 gennaio 1987 rilasciate per l'intero edificio U ...* [e] *l'intero edificio ... è stato dichiarato agibile dal Comune di Bagheria con certificato rilasciato in data 9 dicembre 1987 ...*".

L'immobile in argomento è stato oggetto di trasferimento a favore della [redacted] in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn[i] 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, le dichiarazioni rese nell'atto sono state confermate dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

di opere n. 45/86" (cfr. il già citato all.to 3) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore e con la successiva concessione edilizia in variante n. 2/87 (cfr. il già citato all.to 4), rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 gennaio 1987, a favore della stessa Società.

In data 09 dicembre 1987 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, dell'ufficio ubicato al "*piano primo: guardando il prospetto al centro: due vani, un wc, un antiwc ...*" (cfr. il già citato all.to 5).

Il locale destinato ad ufficio è attualmente identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2ª, con una consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 6...* [ancora in testa alla] ... [per l'intera] *proprietà ...*" (cfr. all.to 11)

4.6) Lotto F: immobile destinato a negozio sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto n. 109-119, già identificato nel foglio 7 dalle particelle 1642 sub. 7 e 1642 sub. 8 ed oggi dalla particella 1642 sub. 44

L'immobile destinato a negozio, indicato come Lotto F, si appartiene alla [redacted] perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nni 9863/7791 (cfr. all.to 12).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*" (cfr. all.to 13) rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted]. e con le successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. all.to 14), rilasciata in data 11

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. all.to 15), rilasciata in data 14 ottobre 1992, entrambe a favore della stessa Società.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... *Corpo A (posto a sinistra guardando il prospetto su C.so B. Scaduto* ... [l'immobile ubicato al] *piano terra (sub 7): con accesso da C.so B. Scaduto, attraverso l'area di pertinenza – un grande vano pilastrato da adibire a magazzino* ... [e nel] *Corpo B (posto ad angolo tra C.so B. Scaduto e via Amalfi)* ...[l'immobile ubicato al] *piano terra (sub 8): con accesso da C.so B. Scaduto e via Amalfi, attraverso l'area di pertinenza – un grande vano pilastrato, un wc, due ripostigli, da adibire a magazzino* ..." (cfr. all.to 16).

I due immobili sono stati oggetto di trasferimento a favore della [redacted] in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn[i] 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003.

Secondo quanto si legge nella "*autorizzazione di agibilità n. 30/98*" del 05 marzo 1998 (cfr. all.to 17), in data 17 dicembre 1997 la [redacted] ottenuto l'autorizzazione n. 225/97 "... *relativa a lavori interni per la fusione di due unità immobiliari ubicate al piano terra in c.so Baldassare Scaduto, 107 – 109, catastalmente identificate con la p.lla 1642 sub.7 e 8 del Fg. 7, nonché cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale di una di esse (sub. 8)* ... [tenuto conto che l'unità immobiliare derivata] risulta catastalmente identificata con la p.lla 1642/44 Fg. 7 (cat C/1) ...".

Con la citata "*autorizzazione di agibilità n. 30/98*" del 05 marzo 1998 è stata attestata "... *l'agibilità ... dell'unità immobiliare, ubicata al piano terra in c.so Baldassare Scaduto, 107-*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

109 [identificata catastalmente dalla particella 1642 sub. 44 del foglio 7 di Bagheria, derivata dalla fusione delle originaria particelle 1642 sub. 7 e 1642 sub. 8]... così composta: piano terra, con ingresso dal c.so Baldassare Scaduto, 107-109, un grande vano + w.c. con anti w.c. + w.c. personale, destinato ad attività commerciale, + un grande vano + w.c. con anti w.c. destinato a magazzino ...".

Il locale destinato a negozio, con annesso magazzino, è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 44 e classato in categoria C/1 (negozi e botteghe, compresi ristoranti e trattorie), classe 5ª con la consistenza di mq. 165 ed una rendita di € 2.667,24, con indirizzo "... *via Baldassare Scaduto snc piano T* ... [ancora in testa alla] *Distribuzioni Figer S.r.l. con sede in Bagheria* ... [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 18).

4.7) Lotto G: locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 39

Il locale box, indicato come Lotto G, si appartiene alla [redacted] perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nni 9862/7791 (cfr. il già citato all.to 12).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*" (cfr. il già citato all.to 13) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted] e con le successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. il già citato all.to 14), rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. il già citato all.to 15), rilasciata in data 14 ottobre 1992, entrambe a favore della stessa Società.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di abitabilità*

e di uso [e di] *agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... *Piano cantinato sub. 25: con accesso da via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto* [e] "... *Piano cantinato sub. 26: con accesso da via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto* ..." (cfr. il già citato all.to 16).

Il locale box è stato oggetto di trasferimento a favore della [redacted] forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nni 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003; in tale atto è stato precisato che, a seguito di successive variazioni catastali, dagli originari subalterni 25 e 26 (citati nel certificato di agibilità), ne è derivato il subalterno 35 e, successivamente, il subalterno 39.

Il locale box è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 39 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 6ª con la consistenza di mq. 41 ed una rendita di € 127,05, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno 7* ... [ancora in testa alla] [redacted] [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 19).

Nella visura sono state indicate, quali "*utilità comuni*" del locale box, la particella 1642 sub. 6, quale bene comune non censibile che identifica, tra l'altro, lo "*scivolo*" di accesso al piano cantinato, e la particella 1642 sub. 38 quale bene comune non censibile che identifica la corsia di manovra antistante il box.

4.8) Lotto H: locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 40

Il locale box, indicato come Lotto H, si appartiene alla [redacted] perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nn^{i} 9862/7791 (cfr. il già citato all.to 12).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*" (cfr. il già citato all.to 13) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore

e con le successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. il già citato all.to 14) dell'11 dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. il già citato all.to 15) del 14 ottobre 1992, entrambe a favore della stessa Società.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... *Piano cantinato sub. 25: con accesso da via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto* [e] "... *Piano cantinato sub. 26: con accesso da via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto* ..." (cfr. il già citato all.to 16).

Il locale box è stato oggetto di trasferimento a favore della [redacted] forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn^{i} 10841/8203 (cfr. il già citato all.to 2); come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003; in tale atto è stato precisato che, a seguito di successive variazioni catastali, dagli originari subalterni 25 e 26 (citati nel certificato di agibilità), ne è derivato il subalterno 35 e, successivamente, il subalterno 40.

Il locale box è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

sub. 40 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 6ª con la consistenza di mq. 41 ed una rendita di € 127,05, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno 8* ... [ancora in testa alla] .. [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 20).

Nella visura sono state indicate, quali "*utilità comuni*" del locale box, la particella 1642 sub. 6, quale bene comune non censibile che identifica, tra l'altro, lo "*scivolo*" di accesso al piano cantinato, e la particella 1642 sub. 38 quale bene comune non censibile che identifica la corsia di manovra antistante il box.

4.9) Lotto I: locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 41

Il locale box, indicato come Lotto I, si appartiene alla [redacted] perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nnⁱ 9862/7791 (cfr. il già citato all.to 12).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91" (cfr. il già citato all.to 13) , rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore e con le successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. il già citato all.to 14), rilasciata l'11 dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. il già citato all.to 15), rilasciata il 14 ottobre 1992, entrambe a favore della stessa Società.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... *Piano cantinato sub. 25: con accesso da via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto* [e] "... *Piano cantinato sub. 26: con accesso da*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

via Amalfi, scendendo lo scivolo, attraverso l'area di pertinenza – un vano da adibire a box auto ..." (cfr. il già citato all.to 16).

Il locale box è stato oggetto di trasferimento a favore dell[redacted] in forza dell'atto di vendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria il 14 marzo 1996 al n. 165 e trascritto il 19 marzo 1996 ai nn[i] 10841/8203; come già scritto in premessa, tale atto è stato revocato e dichiarato inefficace, all'esito del giudizio conclusosi con la sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003; in tale atto è stato precisato che, a seguito di successive variazioni catastali, dagli originari subalterni 25 e 26 (citati nel certificato di agibilità), ne è derivato il subalterno 35 e, successivamente, il subalterno 41.

Il locale box è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 41 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 6ª con la consistenza di mq. 70 ed una rendita di € 216,91, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno* 9 ... [ancora in testa alla] .. [per l'intera] *proprietà* ..." (cfr. all.to 21).

Nella visura sono state indicate, quali "*utilità comuni*" del locale box, la particella 1642 sub. 6, quale bene comune non censibile che identifica, tra l'altro, lo "*scivolo*" di accesso al piano cantinato, e la particella 1642 sub. 38 quale bene comune non censibile che identifica la corsia di manovra antistante il box.

5) Descrizione degli immobili

Nel corso di successivi sopralluoghi ho effettuato l'ispezione degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare; con riferimento ai singoli cespiti ho accertato quanto di seguito.

5.1) Lotto A: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 7

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto A, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 7, insiste in un edificio che ricade nella parte nord dell'abitato di Bagheria (cfr. foto 1), nella zona di sviluppo del centro urbano.

Si tratta di una zona densamente edificata, totalmente urbanizzata, prossima all'area del centro storico.

L'immobile è ubicato al primo piano di una costruzione che si sviluppa con pianta allungata, con il fronte che si affaccia sulla via Teocrito, all'altezza dell'intersezione con la via Senofonte, con la quale confina (cfr. foto 2 e 3).

Accedendo dal vano privo di infisso, individuato toponomasticamente dal civico 10 della via Teocrito (cfr. foto 4), si trova subito la scala che serve verticalmente la costruzione e, allo sbarco al primo piano (cfr. foto 5), si trova il vano di ingresso all'immobile (cfr. foto 6).

Varcato l'ingresso, del quale è stata asportata sia la porta sia il telaio, si accede ad un primo ambiente (cfr. foto 7) illuminato ed areato da un grande infisso che si affaccia sulla via Teocrito.

A seguire, distribuiti da un corridoio (cfr. foto 8), si trovano il servizio w.c. (cfr. foto 9) ed altri due ambienti autonomi (cfr. foto 10 e 11), entrambi illuminati ed areati da infissi che si affacciano sulla via Teocrito.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 22)

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a tappeto

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

unico, con zoccolino anch'esso in ceramica, e le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Anche il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, diverse per dimensione e colore da quelle degli altri ambienti, ed è dotato di vaso e lavabo in vetrochina.

Per il resto risultano asportati gli infissi interni e quelli esterni, compresi i telai, nonché i frutti e parte dei cavi elettrici e non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [urbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./cattivo/cattivo]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti od oggetto di atti vandalici]
- *finiture;* [ordinarie ed in massima parte danneggiate]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito* ..." [ufficio/allo stato nessuna].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale è risultata pari a circa mq. 85;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

L'immobile acquisito all'attivo del fallimen[redacted] è immediatamente proponibile al mercato.

5.2) Lotto B: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 9

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto B, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9, insiste in un edificio che ricade nella parte nord dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 1), nella zona di sviluppo del centro urbano.

Si tratta di una zona densamente edificata, totalmente urbanizzata, prossima all'area del centro storico.

L'immobile è ubicato al primo piano di una costruzione che si sviluppa con pianta allungata, con il fronte che si affaccia sulla via Teocrito, all'altezza dell'intersezione con la via Senofonte, con la quale confina (cfr. le già citate foto 2 e 3).

Accedendo dal civico 10 della via Teocrito (cfr. la già citata foto 4), si trova subito la scala che serve verticalmente la costruzione e, allo sbarco al primo piano, dopo un disimpegno condominiale, si trova il vano di ingresso all'immobile (cfr. foto 12).

Superato l'ingresso, si accede ad un primo ambiente (cfr. foto 13 e 14) illuminato ed areato da una finestra che si affaccia sulla via Teocrito.

Dal primo ambiente si accede ad un disimpegno che distribuisce il servizio w.c. (cfr. foto 15) ed il secondo ambiente dell'immobile (cfr. foto 16), entrambi con affaccio sulla via Teocrito.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 23).

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a tappeto unico, con zoccolino in ceramica, e le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, diverse per dimensione e

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

colore da quelle degli altri ambienti, ed è dotato di vaso e lavabo in vetrochina.

A seguito di atti vandalici ed effrazioni risultano asportati gli infissi interni e quelli esterni, compresi i telai, nonché i frutti e parte dei cavi elettrici e non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [urbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./cattivo/cattivo]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti od oggetto di atti vandalici]
- *finiture;* [ordinarie ed in massima parte danneggiate]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [ufficio/allo stato nessuna].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale è risultata pari a circa mq. 35.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento [redacted] mmediatamente proponibile al mercato.

5.3) Lotto C: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 11

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto C, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11, insiste in un edificio che ricade nella parte nord dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 1), nella zona di sviluppo del centro urbano.

Si tratta di una zona densamente edificata, totalmente urbanizzata, prossima all'area del centro storico.

L'immobile è ubicato al secondo ed ultimo piano di una costruzione che si sviluppa con pianta allungata, con il fronte che si affaccia sulla via Teocrito, all'altezza dell'intersezione con la via Senofonte, con la quale confina (cfr. le già citate foto 2 e 3).

Accedendo dal civico 10 della via Teocrito (cfr. la già citata foto 4), si trova subito la scala che serve verticalmente la costruzione e, allo sbarco al secondo piano, si trova il vano di ingresso all'immobile (cfr. foto 17).

Dal vano d'ingresso si accede ad un primo ambiente (cfr. foto 18) servito da una finestra con affaccio sulla via Teocrito.

Dalla prima stanza si accede ad un disimpegno-corridoio che distribuisce il servizio w.c. (cfr. foto 19) ed il secondo ambiente dell'immobile (cfr. foto 20), entrambi con affaccio sulla via Teocrito.

In fondo al corridoio, di fronte, si trova una terza camera (cfr. foto 21) con lo stesso affaccio.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 24)

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a tappeto unico, con zoccolino in ceramica; le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, diverse per dimensione e

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

colore da quelle degli altri ambienti, ed è dotato di vaso e lavabo in vetrochina.

A seguito di atti vandalici ed effrazioni risultano asportati gli infissi interni e quelli esterni e, in alcuni casi, anche i telai, nonché i frutti e parte dei cavi elettrici.

In relazione allo stato di abbandono dell'immobile non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [urbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordianri]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./cattivo/cattivo]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti od oggetto di atti vandalici]
- *finiture;* [ordinarie ed in massima parte danneggiate]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [ufficio/allo stato nessuna].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale è risultata pari a circa mq. 85;

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della è immediatamente proponibile al mercato.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

5.4) Lotto D: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 13

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto D, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13, insiste in un edificio che ricade nella parte nord dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 1), nella zona di sviluppo del centro urbano.

Si tratta di una zona densamente edificata, totalmente urbanizzata, prossima all'area del centro storico.

L'immobile è ubicato al secondo piano di una costruzione che si sviluppa con pianta allungata, con il fronte che si affaccia sulla via Teocrito, all'altezza dell'intersezione con la via Senofonte, con la quale confina (cfr. le già citate foto 2 e 3).

Accedendo dal civico 10 della via Teocrito (cfr. la già citata foto 4), si trova subito la scala che serve verticalmente la costruzione e, allo sbarco al secondo piano, dopo un disimpegno condominiale, si trova il vano di ingresso all'immobile (cfr. foto 22).

Dopo l'ingresso si trova un primo ambiente (cfr. foto 23) servito da una finestra che si affaccia sulla via Teocrito.

Dalla prima stanza si raggiunge un disimpegno che distribuisce, a destra, il servizio w.c. (cfr. foto 24) e, di fronte, la seconda stanza dell'immobile (cfr. foto 25), entrambi serviti da finestre che si affacciano sulla via Teocrito.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 25)

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a tappeto unico, con zoccolino in ceramica, e le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, diverse per dimensione e colore da quelle degli altri ambienti, ed è dotato di vaso e lavabo in vetrochina.

A seguito di atti vandalici ed effrazioni risultano asportati gli infissi interni e quelli

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002006 W01A4001
00028165 01/06/2016 16:15:10
4578-00088 D9997004CC01469A
IDENTIFICATIVO : 01150971822203
0 1 15 097182 220 3

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

esterni, compresi alcuni telai, nonché i frutti e parte dei cavi elettrici; non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [urbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./cattivo/cattivo]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti od oggetto di atti vandalici]
- *finiture;* [ordinarie ed in massima parte danneggiate]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [ufficio/allo stato nessuna].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale è risultata pari a circa mq. 35.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimen[redacted] è immediatamente proponibile al mercato.

5.5) Lotto E: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 14

L'immobile destinato ad ufficio, indicato come Lotto E, identificato, nel foglio 12 di

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Bagheria, dalla particella 959 sub. 14, insiste in un edificio che ricade nella parte nord dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 1), nella zona di sviluppo del centro urbano.

Si tratta di una zona densamente edificata, totalmente urbanizzata, prossima all'area del centro storico.

L'immobile è ubicato al secondo piano di una costruzione che si sviluppa con pianta allungata, con il fronte che si affaccia sulla via Teocrito, all'altezza dell'intersezione con la via Senofonte, con la quale confina (cfr. le già citate foto 2 e 3).

Accedendo dal civico 10 della via Teocrito (cfr. la già citata foto 4), si trova subito la scala che serve verticalmente la costruzione e, allo sbarco al secondo piano, da un disimpegno condominiale, si imbocca un corridoio (cfr. foto 26), alla cui estremità si trova l'ingresso all'immobile.

Sulla destra di un corridoio-disimpegno si accede al primo ambiente dell'immobile (cfr. foto 27 e 28), servito da una finestra con affaccio sulla via Teocrito.

Proseguendo, sulla destra del disimpegno, si trova il servizio w.c. (cfr. foto 29) e, di fronte, il secondo ambiente dell'immobile (cfr. foto 30); il w.c. si affaccia sulla via Teocrito, mentre la seconda camera è servita da due finestre che si affacciano una sulla via Teocrito ed una sulla via Senofonte.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 26)

L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a tappeto unico, con zoccolino in ceramica, e le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, diverse per dimensione e colore da quelle degli altri ambienti, ed è dotato di vaso e lavabo in vetrochina.

A seguito di atti vandalici ed effrazioni risultano asportati gli infissi interni e quelli esterni, compresi alcuni telai, nonché i frutti e parte dei cavi elettrici; non è stata possibile

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [urbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./cattivo/cattivo]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti od oggetto di atti vandalici]
- *finiture;* [ordinarie ed in massima parte danneggiate]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [ufficio/allo stato nessuna].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale è risultata pari a circa mq. 35.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della è immediatamente proponibile al mercato.

5.6) Lotto F: immobile destinato a negozio con annesso magazzino sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto nn. 109/119, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 44

L'immobile destinato a negozio/magazzino, indicato come Lotto F, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 44, insiste in un edificio che ricade nella zona

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

suburbana dell'abitato di Bagheria (cfr. foto 31), in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto fortemente edificato, totalmente urbanizzato (cfr. foto 32).

Il locale, a destinazione commerciale, è ubicato al piano strada di una costruzione che si sviluppa per tre livelli fuori terra, oltre ad un piano sottostrada, che si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, con le quali confina (cfr. foto 33).

Al locale si accede attraverso cinque luci (civv. 109/119) che si affacciano verso il Corso Baldassare Scaduto (cfr. fot 34), due luci che si aprono sulla proprietà condominiale prospiciente la via Amalfi (cfr. foto 35) ed una luce che si apre sulla proprietà condominiale a sud-ovest dell'edificio (cfr. foto 36); luci che sono tutte protette da serrande metalliche avvolgibili.

All'interno del locale si distinguono le due porzioni che, secondo quanto autorizzato e secondo quanto rappresentato catastalmente, hanno diversa destinazione d'uso specifica.

La prima porzione, ubicata sulla sinistra dell'immobile, entrando dal Corso Baldassare Scaduto, indicata catastalmente come "*retrobottega*", è quella autorizzata come magazzino, servita da un w.c. con anti-w.c. (cfr. foto 37, 38, 39 e 40).

La seconda porzione, del locale, sulla destra entrando dal Corso Baldassare Scaduto, indicata catastalmente come "*negozio*", è quella autorizzata per l'esercizio di attività commerciale, servita da due w.c. con anti-w.c. e con una zona destinata a cucina (cfr. foto da 41 a 46).

La distribuzione interna del locale, fatta salva la rimozione della parete di separazione tra le due diverse porzioni a diversa destinazione specifica, è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 27)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002006 W01A4001
00028164 01/06/2016 16:15:06
4578-00088 125B1F6DB665AAD2
IDENTIFICATIVO : 01150971822214
0 1 15 097182 221 4

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

L'immobile è pavimentato con mattoni di marmo siciliano, a tappeto unico, con zoccolino dello stesso materiale, fatta eccezione per i servizi w.c., pavimentati con piastrelle di ceramica che, con diversa tipologia, dimensione e colore, rivestono le pareti; i soffitti del "*retrobottega*" e del "*negozio*" sono finiti ad intonaco civile come pure le pareti, che, per una fascia basamentale, sono rivestite in pietra.

I servizi w.c. sono dotati di vaso e lavabo in vetro china e, per quello a servizio del personale, anche di piatto doccia.

Le porte interne sono realizzate in tamburato, mentre gli infissi esterni sono ampie superfici vetrate su telai in alluminio, protette, esternamente, da serrande metalliche avvolgibili.

In occasione del sopralluogo non è stata possibile alcuna verifica sulla funzionalità degli impianti.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/modesti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [primi anni '90]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [ordinari; non verificati funzionalmente]
- *finiture;* [ordinarie e specifiche per attività aperte al pubblico]

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

- *pertinenze;* [nessuna]

- *destinazione d'uso e capacità di reddito* ..." [negozio-magazzino/discreta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale complessiva del locale è risultata pari a circa mq. 260; superficie attribuibile equivalentemente alle due diverse porzioni a diversa destinazione

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento d[redacted]mmediatamente proponibile al mercato.

5.7) Lotto G: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 39

L'immobile destinato box, indicato come Lotto G, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 39, insiste in un edificio che ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 31), in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto fortemente edificato, totalmente urbanizzato (cfr. la già citata foto 32).

Il locale box è ubicato al piano scantinato di una costruzione che si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, che, oltre al livello sottostrada, si sviluppa per tre livelli fuori terra (cfr. la già citata foto 33).

Al piano scantinato si accede scendendo la rampa carrabile che si diparte dalla via Amalfi (cfr. foto 47 e 48).

La rampa sbarca nella corte comune, identificata catastalmente, come la rampa, dal sub. 6 della particella 1642, dalla quale si raggiunge la corsia di servizio, identificata dal sub. 38, che disimpegna vari box, tra i quali quello identificato dalla particella 1642 sub. 39.

Secondo quanto rappresentato catastalmente il box si articola in un unico vano, a

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

pianta trapezia, oggi privo della parete di separazione con il confinante locale box, identificato dalla particella 1642 sub. 40 (cfr. foto 49).

Il locale è pavimentato con un battuto di cemento, ha le pareti finite ad intonaco civile ed è illuminato ed areato da una finestra a nastro(parzialmente apribile a vasistas) che si sviluppa nella parte alta della parete sud.

Il locale è privo di impiantistica ed il soffitto è interessato da scarichi provenienti dal soprastante edificio.

L'articolazione interna del locale è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 28), fatta salva, come già scritto, la mancanza della parete di separazione dal box confinante.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/modesti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [primi anni '90]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [scantinato/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [box/modesta].

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale complessiva del box è risultata di circa mq. 50, con una altezza di circa m. 4,00.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento [redacted] alla data del sopralluogo, era occupato da attrezzature di cantiere ma, stante l'assenza di qualsiasi titolo a favore di terzi, è immediatamente proponibile al mercato.

5.8) Lotto H: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 40

L'immobile destinato box, indicato come Lotto H, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 40, insiste in un edificio che ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 31), in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto fortemente edificato, totalmente urbanizzato (cfr. la già citata foto 32).

Il locale box è ubicato al piano scantinato di una costruzione che si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, che, oltre al livello sottostrada, si sviluppa per tre livelli fuori terra (cfr. la già citata foto 33).

Al piano scantinato si accede scendendo la rampa carrabile che si diparte dalla via Amalfi (cfr. le già citate foto 47 e 48).

La rampa sbarca nella corte comune, identificata catastalmente, come la rampa, dal sub. 6 della particella 1642, dalla quale si raggiunge la corsia di servizio, identificata dal sub. 38, che disimpegna vari box, tra i quali quello identificato dalla particella 1642 sub. 40.

Secondo quanto rappresentato catastalmente il box si articola in un unico vano, a pianta trapezia, oggi privo di entrambe le pareti di separazione con i confinanti locali box, identificati dalla particella 1642 sub. 39 e 1642 sub. 41 (cfr. foto 50).

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
00005916 00002006 W01A4001
00028163 01/06/2016 16:15:01
4578-00088 7326F768CCE1CAE0
IDENTIFICATIVO : 01150971822226
0 1 15 097182 222 6

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Il locale è pavimentato con un battuto di cemento, ha le pareti finite ad intonaco civile ed è illuminato ed areato da una finestra a nastro (parzialmente apribile a vasistas) che si sviluppa nella parte alta della parete sud; il locale è privo di impiantistica.

L'articolazione interna del locale è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 29), fatta salva, come già scritto, la mancanza delle pareti di separazione dai box confinanti.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/modesti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [primi anni '90]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [scantinato/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [box/modesta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale complessiva del box è risultata di circa mq. 45, con una altezza di circa m. 4,00.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento [redacted] alla data del sopralluogo, era occupato da attrezzature di cantiere ma, stante l'assenza di qualsiasi titolo a favore di terzi, è immediatamente proponibile al mercato.

5.9) Lotto I: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 41

L'immobile destinato box, indicato come Lotto I, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 41, insiste in un edificio che ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria (cfr. la già citata foto 31), in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto fortemente edificato, totalmente urbanizzato (cfr. la già citata foto 32).

Il locale box è ubicato al piano scantinato di una costruzione che si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, che, oltre al livello sottostrada, si sviluppa per tre livelli fuori terra (cfr. la già citata foto 33).

Al piano scantinato si accede scendendo la rampa carrabile che si diparte dalla via Amalfi (cfr. le già citate foto 47 e 48).

La rampa sbarca nella corte comune, identificata catastalmente, come la rampa, dal sub. 6 della particella 1642, dalla quale si raggiunge la corsia di servizio, identificata dal sub. 38, che disimpegna vari box, tra i quali quello identificato dalla particella 1642 sub. 41.

Secondo quanto rappresentato catastalmente il box si articola in un unico vano, a pianta trapezia, oggi privo della parete di separazione con il confinante locale box, identificato dalla particella 1642 sub. 40 (cfr. foto 51).

Il locale è pavimentato con un battuto di cemento, ha le pareti in parte finite ad intonaco civile ed in parte al grezzo ed è illuminato ed areato da una finestra a nastro (parzialmente apribile a vasistas) che si sviluppa nella parte alta della parete sud; il locale è privo di impiantistica.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

L'articolazione interna del locale è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 30), tranne che per la mancanza della parete di separazione con il box confinante.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/modesti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [primi anni '90]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [scantinato/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [box/modesta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale complessiva del box è risultata di circa mq. 80, con una altezza di circa m. 4,00.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento [redacted] alla data del sopralluogo, era occupato da attrezzature di cantiere ma, stante l'assenza di qualsiasi titolo a favore di terzi, è immediatamente proponibile al mercato.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

6) Stima del valore di mercato degli immobili acquisiti all'attivo

Gli immobili acquisiti all'attivo, aventi diversa destinazione commerciale (uffici, negozio/magazzino, box), si propongono al mercato immobiliare della zona di sviluppo del centro urbano e della zona suburbana di Bagheria che nel tempo non ha destato particolare interesse per tale tipologia di beni.

Sulla base sia dalle informazioni assunte direttamente sia da quanto rilevato nell'ultimo periodo[4], tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, con riferimento ai singoli cespiti, sono pervenuto alle seguenti valutazioni.

6.1) Lotto A: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 7

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato ad ufficio, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 85 x €/mq. 595,00[5]) 50.000,00 in c.t.

---

[4] [a] I prezzi specifici per immobili destinati ad uffici ricadenti nel centro urbano di Bagheria, nella zona limitrofa a quella di espansione in cui ricade la via Teocrito, in condizioni "*normali*", sono risultati, nel secondo semestre 2015, compresi in un intervallo che va da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq; [b] I prezzi specifici per immobili destinati a negozi, in condizioni "*normali*", ricadenti nella zona suburbana della frazione di Aspra, nello stesso periodo, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq - [c] I prezzi specifici per immobili destinati a magazzini ricadenti nella stessa zona suburbana, in condizioni "*normali*", nello stesso periodo, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq; [d] I prezzi specifici per locali box, in condizioni "*normali*", ricadenti nella stessa zona suburbana della frazione di Aspra, nel secondo semestre 2015, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – periodo secondo semestre 2015.
Secondo il Borsino Immobiliare le quotazioni, al maggio 2016, sono risultate inferiori ed in particolare: [e] I prezzi specifici per immobili destinati ad uffici ricadenti nel centro urbano di Bagheria sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 828,00 €/mq ad un massimo di 1.104,00 €/mq; [f] I prezzi specifici per immobili destinati a negozi, ricadenti nella zona suburbana della frazione di Aspra, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 986,00 €/mq ad un massimo di 1.341,00 €/mq - [g] I prezzi specifici per immobili destinati a magazzini ricadenti nella stessa zona suburbana, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 308,00 €/mq ad un massimo di 434,00 €/mq; [d] I prezzi specifici per locali box, ricadenti nella stessa zona suburbana della frazione di Aspra, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 528,00 €/mq ad un massimo di 734,00 €/mq.

[5] Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento ad un valore prossimo al minimo rilevato dal Borsino Immobiliare (€/mq. 850,00), riducendolo di circa il 30% per tenere conto dello stato dell'immobile a seguito degli atti vandalici e delle effrazioni che lo hanno interessato e del costo di redazione dell'attestato di prestazione energetica, che è risultato assente

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
00005916 00002006 W01A4D01
00028162 01/06/2016 16:14:56
4578-00088 6EC71A2432A272A6
IDENTIFICATIVO : 01150971822237
0 1 15 097182 223 7

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

6.2) Lotto B: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 9

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato ad ufficio, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 35 x €/mq. 595,00[4]) 20.000,00 in c.t..

6.3) Lotto C: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 11

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato ad ufficio, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 85 x €/mq. 595,00[4]) 50.000,00 in c.t..

6.4) Lotto D: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 13

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato ad ufficio, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 35 x €/mq. 595,00[4]) 20.000,00 in c.t..

6.5) Lotto E: immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito (già via H.6) n. 10, identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 14

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato ad ufficio, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 35 x €/mq. 595,00[4]) 20.000,00 in c.t..

6.6) Lotto F: immobile destinato a negozio con annesso magazzino sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto nn. 109/119, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 44

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile destinato a

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

negozio/magazzino, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 260 x €/mq. 675,00[6]) 175.000,00 in c.t.

6.7) Lotto G: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 39

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del locale box, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 50 x €/mq. 450,00[7]) 22.000,00 in c.t., includendo in tale valutazione gli oneri per il ripristino del muro di separazione dal box limitrofo, oggi assente.

6.8) Lotto H: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 40

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del locale box, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 45 x €/mq. 450,00[7]) 20.000,00 in c.t., includendo in tale valutazione gli oneri per il ripristino dei due muri di separazione dai box limitrofi, oggi assenti.

6.9) Lotto I: locale box sito in Bagheria, via Amalfi, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 41

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del locale box, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 80 x €/mq. 450,00[7]) 35.000,00 in c.t..

---

[6] Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai valori prossimi ai minimi rilevati dal Borsino Immobiliare sia per i negozi (circa €/mq. 1.000,00) sia per i magazzini (circa €/mq. 350,00), mediandoli per tenere conto della sostanziale equivalenza delle superfici con le due diverse destinazioni d'uso specifico; nella stima ho tenuto conto e del costo di redazione dell'attestato di prestazione energetica, che è risultato assente

[7] Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai valori prossimi ai minimi rilevati dal Borsino Immobiliare sia per i locali box (circa €/mq. 550,00) sia per i magazzini (circa €/mq. 350,00), mediandoli per tenere conto della consistenza, significativamente maggiore rispetto a quella ordinariamente riferita ai box auto; nella stima ho tenuto conto e del costo di redazione dell'attestato di prestazione energetica, che è risultato assente

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

7) Conclusioni

A seguito della sentenza n. 1074/2003, pronunciata dal Giudice Unico della IV Sez. Civile e Fallimentare del Tribunale di Palermo in data 07 gennaio/06 maggio 2003, è stato revocato e dichiarato inefficace, ai sensi del 2° c. dell'art. 67 della L.F., l'atto di compravendita n. 33107 di rep., stipulato in data 04 marzo 1996 dal Notaio Girolamo Tripoli, avente ad oggetto il trasferimento di alcuni immobili dal [redacted]

I beni oggetto dell'atto revocato sono stati quindi acquisiti all'attivo del fallimento della per ciascuno dei cespiti ho svolto accertamenti sulla provenienza, la regolarità edilizia e l'identificazione catastale e, all'esisto di specifici sopralluoghi, sono pervenuto alle conclusioni/valutazioni riepilogate nelle seguenti schede sintetiche riferite a ciascun immobile.

Scheda riepilogativa Lotto A

immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito n. 10,

identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 7

Immobile destinato ad ufficio insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona di espansione del centro urbano, con accesso dal civico 10 della via Teocrito, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favor [redacted] della successiva concessione edilizia in variante n. 2/87, rilasciata in data 23 gennaio 1987, ubicato al primo piano, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 7 e classato in categoria A/10, classe 2ª, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 743,70, con indirizzo "... *via Senofonte piano 1 interno 1* ... [ancora in testa alla] [redacted] ... [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di agibilità*" rilasciato in data 09 dicembre 1987, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

maggio 2003, composto da tre distinti ambienti ed un servizio w.c., distribuiti da un corridoio-disimpegno, in cattivo stato d'uso e conservazione in quanto oggetto di effrazioni ed atti vandalici, con una consistenza commerciale di circa mq. 85: stima del più probabile valore di mercato attuale € 50.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto B

immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito n. 10,

identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 9

Immobile destinato ad ufficio insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona di espansione del centro urbano, con accesso dal civico 10 della via Teocrito, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore della [redacted]cessiva concessione edilizia in variante n. 2/87, rilasciata in data 23 gennaio 1987, ubicato al primo piano, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9 e classato in categoria A/10, classe 2ª, con una consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 1 interno 2* ... [ancora in testa alla] .. [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di agibilità*" rilasciato in data 09 dicembre 1987, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da due distinti ambienti ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno, in cattivo stato d'uso e conservazione in quanto oggetto di effrazioni ed atti vandalici, con una consistenza commerciale di circa mq. 35: stima del più probabile valore di mercato attuale € 20.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto C

immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito n. 10,

identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 11

Immobile destinato ad ufficio insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona di espansione

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002D06 W01A4001
00028161 01/06/2016 16:14:51
4578-00088 B08C30EC4D8CF8CA
IDENTIFICATIVO : 01150971822248
0 1 15 097182 224 8

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

del centro urbano, con accesso dal civico 10 della via Teocrito, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore della Im.Co. S.r.l. e della successiva concessione edilizia in variante n. 2/87, rilasciata in data 23 gennaio 1987, ubicato al secondo piano, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11 e classato in categoria A/10, classe 2ª, con una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 743,70, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 4* ... [ancora in testa alla] [redacted] .. [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di agibilità*" rilasciato in data 09 dicembre 1987, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da tre distinti ambienti ed un servizio w.c., distribuiti da un corridoio-disimpegno, in cattivo stato d'uso e conservazione in quanto oggetto di effrazioni ed atti vandalici, con una consistenza commerciale di circa mq. 85: stima del più probabile valore di mercato attuale € 50.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto D

immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito n. 10,

identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 13

Immobile destinato ad ufficio insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona di espansione del centro urbano, con accesso dal civico 10 della via Teocrito, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore della e della successiva concessione edilizia in variante n. 2/87, rilasciata in data 23 gennaio 1987, ubicato al secondo piano, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13 e classato in categoria A/10, classe 2ª, con una consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 5* ... [ancora in testa alla] [redacted] ... [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di agibilità*" rilasciato in data 09

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

dicembre 1987, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da due distinti ambienti ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno, in cattivo stato d'uso e conservazione in quanto oggetto di effrazioni ed atti vandalici, con una consistenza commerciale di circa mq. 35: stima del più probabile valore di mercato attuale € 20.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto E

immobile destinato ad ufficio sito in Bagheria, via Teocrito n. 10,

identificato nel foglio 12 dalla particella 959 sub. 14

Immobile destinato ad ufficio insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona di espansione del centro urbano, con accesso dal civico 10 della via Teocrito, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 45/86*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 28 luglio 1986, a favore dell[redacted]uccessiva concessione edilizia in variante n. 2/87, rilasciata in data 23 gennaio 1987, ubicato al secondo piano, identificato, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14 e classato in categoria A/10, classe 2ª, con una consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 464,81, con indirizzo "... *via Senofonte piano 2 interno 6* ... [ancora in testa alla [redacted] .. [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di agibilità*" rilasciato in data 09 dicembre 1987, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da due distinti ambienti ed un servizio w.c., distribuiti da un corridoio, in cattivo stato d'uso e conservazione in quanto oggetto di effrazioni ed atti vandalici, con una consistenza commerciale di circa mq. 35: stima del più probabile valore di mercato attuale € 20.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto F

immobile destinato a negozio sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto

n. 109-119 identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 44

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Immobile destinato in parte a negozio ed in parte a magazzino insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona suburbana dell'abitato, in prossimità della frazione di Aspra, con accesso da cinque luci che si aprono sul Corso Baldassare Scaduto, oltre che da due luci che si aprono sulla via Amalfi e da una che si apre sulla proprietà condominiale, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted] e delle successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 rilasciata in data 14 ottobre 1992, ubicato al piano strada, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 44 e classato in categoria C/1, classe 5ª, con una consistenza catastale di mq. 165 ed una rendita di € 2.667,24, con indirizzo "... *via Baldassare Scaduto snc piano T* ... [ancora in testa all [redacted] [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" rilasciato in data 28 gennaio 1993 e, a seguito di variazioni interne e del cambio di destinazione d'uso di una porzione, dichiarato agibile con la autorizzazione n. 30/98 del 05 marzo 1998, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da due distinte porzioni equivalenti destinate una a negozio ed una a magazzino, con i relativi w.c. di servizio, in discreto stato d'uso e conservazione, con una consistenza commerciale di circa mq. 260: stima del più probabile valore di mercato attuale € 175.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto G

locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato

nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 39

Immobile destinato a box-magazzino insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona suburbana dell'abitato, in prossimità della frazione di Aspra, con accesso dalla rampa che si diparte dalla via Amalfi, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n.*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

34/91", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a [redacted] S.r.l. e delle successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 rilasciata in data 14 ottobre 1992, ubicato al piano scantinato, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 40 e classato in categoria C/6, classe 6ª, con una consistenza di mq. 41 ed una rendita di € 127,05, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno 8* ... [ancora in testa alla] [redacted] [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" rilasciato in data 28 gennaio 1993, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da un unico vano di forma trapezia, con una consistenza commerciale di circa mq. 50: stima del più probabile valore di mercato attuale € 22.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto H

locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato

nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 40

Immobile destinato a box-magazzino insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona suburbana dell'abitato, in prossimità della frazione di Aspra, con accesso dalla rampa che si diparte dalla via Amalfi, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted] S.r.l. e delle successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 rilasciata in data 14 ottobre 1992, ubicato al piano scantinato, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 40 e classato in categoria C/6, classe 6ª, con una consistenza di mq. 41 ed una rendita di € 127,05, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno 8* ... [ancora in testa alla] [redacted] ... [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" rilasciato in data 28 gennaio 1993, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00005916 00002006 W01A4001
00028160 01/06/2016 16:14:47
4578-00088 A82D606D6B336268
IDENTIFICATIVO : 01150971822258
0 1 15 097182 225

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da un unico vano di forma trapezia, con una consistenza commerciale di circa mq. 45: stima del più probabile valore di mercato attuale € 20.000,00;

Scheda riepilogativa Lotto I

locale box sito in Bagheria, via Amalfi s.n.c. identificato

nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 41

Immobile destinato a box-magazzino insistente in un edificio sito in Bagheria, nella zona suburbana dell'abitato, in prossimità della frazione di Aspra, con accesso dalla rampa che si diparte dalla via Amalfi, realizzato in forza della "*Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91*", rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted] concessioni edilizie in variante n. 103/91 rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 rilasciata in data 14 ottobre 1992, ubicato al piano scantinato, identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 41 e classato in categoria C/6, classe 6ª, con una consistenza di mq. 70 ed una rendita di € 216,91, con indirizzo "... *via Amalfi piano S1 interno 9* ... [ancora in testa alla] [redacted] [per l'intera] *proprietà* ...", dichiarato agibile con il "*Permesso di abitabilità e di uso* [e di] *agibilità*" rilasciato in data 28 gennaio 1993, acquisito all'attivo del fallimento in forza della sentenza n. 1074/2003 del 07 gennaio/06 maggio 2003, composto da un unico vano di forma trapezia, con una consistenza commerciale di circa mq. 80: stima del più probabile valore di mercato attuale € 35.000,00;

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 03 giugno 2016

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Verbale di giuramento

L'anno duemilasedici il giorno del mese di giugno dinanzi a me Dott.ssa Clelia Maltese, Giudice della Sezione Fallimentare delegato al fallimento n. 15974 della [redacted] presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue

"*Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità*"

Il Consulente Tecnico **Il Giudice Delegato**

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA CLELIA MALTESE

FALLIMENTO N. 15/97 R.G.

[redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

[redacted]

CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE

ALLEGATI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

[redacted]

LIRE 500 LIRE 3000 LIRE 2000

LIRE 500 LIRE 3000 LIRE 2000


LIRE 3000
LIRE 500
LIRE 2000

[redacted]


LIRE 500
MARCA DA BOLLO
LIRE 3000

[redacted]

1) relativamente al magazzino descritto al p.to 1 lett. "a"

[redacted]


MARCA DA BOLLO
LIR 2000
MARCA DA BOLLO
LIRE 2000
MARCA DA BOLLO
LIRE 500

[redacted]

(2)

[redacted]

[redacted]

Onorar
Bollo e
Reperto
Copia R
Copia V
Copia T
Cassa N
Tassa A
Progres

Trasc
il 19
N. 5
N. 4

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Allegato A)

[redacted]

D
o
a
cu

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A.1 MISURA DELL'OBLAZIONE

[redacted]

COPIA PER IL RICHIEDENTE

452

A) REGOLARIZZAZIONE

[redacted]

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

1. MISURA DELL'OBLAZIONE

ALLEGATO N. 002

019

2 copie

[redacted]

[redacted]

021

MARCA DA BOLLO

023

MARCA DA BOLLO

richiamati nei sopra citati atti di vendita si rinvia

024

1 a 5 della lettera "A" del

1988 - L'unità immobiliare [illegible]

Contraddistinto dette quote di mutuo nel citato atto defini-

p.ro 1 lett. B) del superiore art. 1 in virtù dei citati atti

ALLEGATO N.0 0 3

Pratica N. 891 /2 Anno

Art. 4 — **Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

[redacted]

Preso atto che:

[redacted]

ALLEGATO N. 004

[redacted]

Pratica Edilizia n. 821/7

[redacted]

Bagheria, 17 AGO 2009 Ufficio

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 11.53.05 Fine

Visura n.: T125863 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAGHERIA (Codice: A546)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 959 Sub.: 7**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**959**	**7**			**A/10**	**2**	**4 vani**	**Totale: 86 m²**	**Euro 743,70**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA SENOFONTE piano: 1 interno: 1;								
Notifica	-						**Partita**	-		**Mod.58**	13765	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 006

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 11.54.38 Fine

Visura n.: T126948 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAGHERIA (Codice: A546)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 959 Sub.: 9**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	959	9			A/10	2	2,5 vani	Totale: 61 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA SENOFONTE piano: 1 interno: 2;									
Notifica	-						**Partita**	-		**Mod.58**	13765	

INTESTATO

[redacted]

Registrazione: UR Sede: BAGHERIA n: 165 del 14/03/1996 VENDITA

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 007

Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 11.56.33 Fine

Visura n.: T128297 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAGHERIA (Codice: A546)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 959 Sub.: 11**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**959**	**11**			**A/10**	**2**	**4 vani**	**Totale: 84 m²**	**Euro 743,70**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SENOFONTE piano: 2 interno: 4;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	13765

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

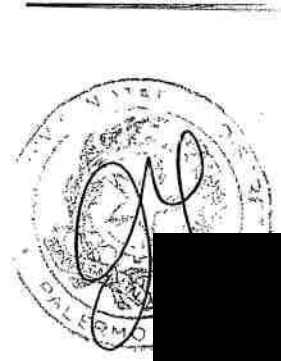
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 008


LIRE 2000
MARCA DA BOLLO


MARCA DA BOLLO
LIRE 2000
MARCA DA BOLLO

[redacted]



S

orario
llo e
pertor
pia Re
pia Vo
pia Tra
ssa Naz
ssa Arc
gressi

T

Trascr
1 19-
V. 50
V. 45

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 11.57.25 Fine

Visura n.: T128880 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAGHERIA (Codice: A546)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 959 Sub.: 13**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	959	13			A/10	2	2,5 vani	Totale: 37 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SENOFONTE piano: 2 interno: 5;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	13765

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1996 Voltura n. 6910/1996 in atti dal 19/09/1997 Repertorio n.: 33107 Rogante: TRIPOLI GIROLAMO Sede: BAGHERIA Registrazione: UR Sede: BAGHERIA n: 165 del 14/03/1996 VENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 010

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 12.01.06 Fine

Visura n.: T131518 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAGHERIA (Codice: A546)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 959 Sub.: 14**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	959	14			A/10	2	2,5 vani	Totale: 51 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SENOFONTE piano: 2 interno: 6;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	13765

INTESTATO

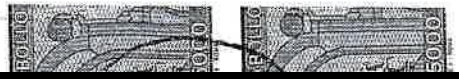
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			
	Registrazione: UR Sede: BAGHERIA n: 165 del 14/03/1996 VENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N. 011



[redacted]

[redacted]

Allegato A)
alla delib. n. 22 2 6 29.

ALLEGATO N. 013

ALLEGATO N. 014

[redacted]

ALLEGATO N. 015

[redacted]

Mod. 5

Pratica Edilizia n. 280/3

MUNICIPIO DI BACHERIA

[redacted]

CITTA' DI BAGHERIA

PROVINCIA DI PALERMO

[redacted]

CITTA' DI BAGHERIA

PROVINCIA DI PALERMO

CITTA' DI BAGHERIA

CITTÀ DI BAGHERIA

PROVINCIA DI PALERMO

ALLEGATO N. [illegible]

ALLEGATO N. 018

[redacted]

[redacted]

Foto 1: la localizzazione, rispetto all'abitato di Bagheria, dell'edificio con accesso dal civico 10 della via Teocrito, identificato catastalmente, nel foglio 12, dalla particella 959

Foto 2: vista dall'alto, ed inserimento urbano, dell'edificio con accesso dal civico 10 della via Teocrito, identificato catastalmente, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 3: inquadratura, dalla via Senofonte, dell'edificio della via Teocrito, identificato catastalmente, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959

Foto 4: il civico 10 della via Teocrito, da cui si accede all'edificio e si raggiungono gli immobili, destinati ad uffici, identificati catastalmente, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959

Foto 5: lo sbarco della scala condominiale al primo piano; al centro il vano d'ingresso all'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 7

Foto 6: il vano d'ingresso all'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 7

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 7: il primo ambiente, entrando nell'immobile, con affaccio sulla via Teocrito

Foto 8: il corridoi che distribuisce il servizio w.c. e gli altri due ambienti dell'immobile

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 9: il w.c. a servizio dell'immobile, con affaccio sulla via Teocrito

Foto 10: il secondo ambiente dell'immobile, con affaccio sulla via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 11: il terzo ambiente dell'immobile, con affaccio sulla via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULARIO F. rig. cent. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

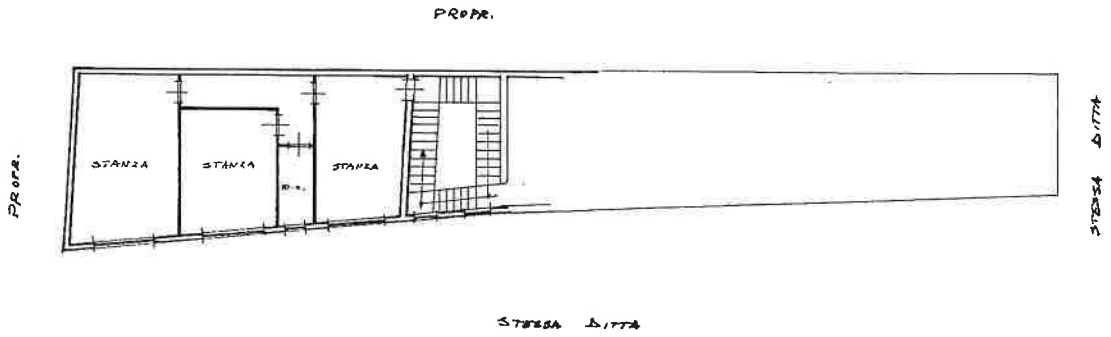
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAGHERIA *Via* H 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



UFFICIO PIANO PRIMO H = 3,15 mt.

INT. 1

0750112

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 5136

PARTITA

FOGLIO 12

MAPPALE 959

SUB 7

Compilata dal GEOM. ISIDORO DRASO FERRANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di PALERMO 11.10.87

Firma

ALLEGATO N. 022

Foto 12: il vano d'ingresso all'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata al primo piano, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9

Foto 13: il primo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata al primo piano, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9, con affaccio sulla via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 14: altra inquadratura del primo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata al primo piano, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9, con affaccio sulla via Teocrito

Foto 15: il w.c. a servizio dell'immobile, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 16: il secondo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata al primo piano, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 9, con affaccio sulla via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULI Atto F. ing. rend 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

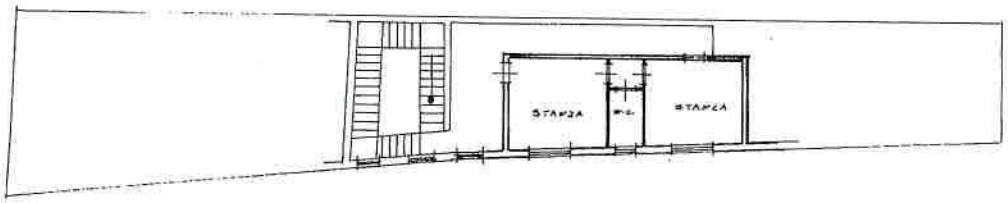
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAGHERIA *Via* H 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



UFFICIO PIANO PRIMO H = 3,15 mt.

INT. 2

0750111

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 76	PARTITA FOGLIO 12 MAPPALE SUB 9

Compilata dal GEOM. ISIDORO DRAGO FERRANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di PALERMO

DATA

Firma

ALLEGATO N. 023

10 metri

Foto 17: lo sbarco della scala condominiale al secondo piano; al centro il vano d'ingresso all'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11

Foto 18: il primo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 19: il w.c. a servizio dell'immobile

Foto 20: il secondo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 21: il terzo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 11, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULARIO F. rig. ital. 497

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

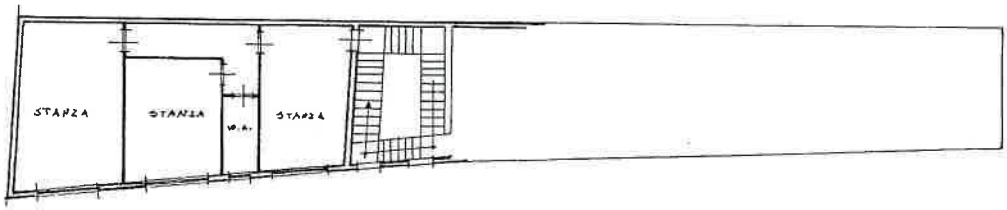
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAGHERIA *Via* H 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



UFFICIO PIANO SECONDO H= 3,15 mt.

INT. 4

0750109

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PARTITA
PREF. N°	FOGLIO 12
	MAPPALE 959
	SUB 11

Compilata dal GEOM. ISIDORO DRAGO FERRANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PALERMO

DATA 11.10.87

Firma

ALLEGATO N. 024

Foto 22: il vano d'ingresso all'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata al secondo piano, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13

Foto 23: il primo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 24: il w.c. a servizio dell'unità immobiliare

Foto 25: il secondo ambiente dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 13, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODELLO ARCH. F. ing. imm. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

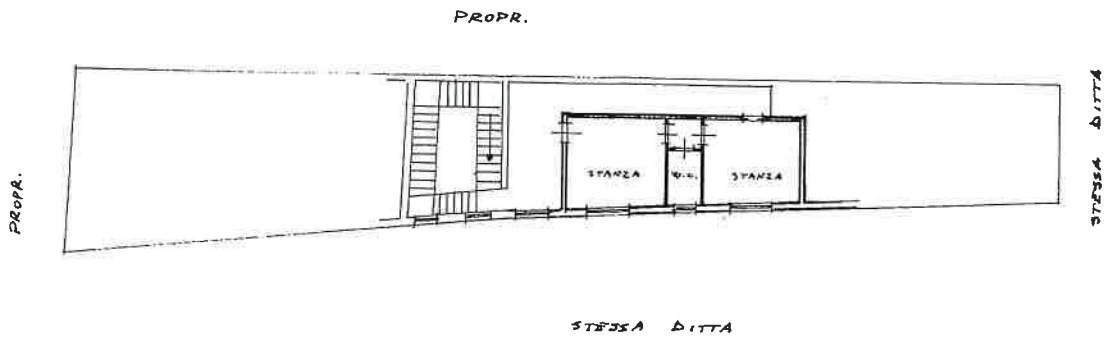
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAGHERIA *Via* H 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



UFFICIO PIANO SECONDO H = 3,15 mt.

INT. 5

0750108

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 3176

PARTITA

FOGLIO 12

MAPPALE 959

SUB 13

Compilata dal GEOM. ISIDORO DRAGO FERRANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de I GEOMETRI

della Provincia di PALERMO

DATA 11.10.87

Firma

ALLEGATO N. 025

10 metri

Foto 26: il corridoio condominiale, del secondo piano, che conduce all'unità immobiliare destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14

Foto 27: il primo ambiente dell'unità immobiliare al secondo piano, destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14, con affaccio sulla Via Teocrito

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 28: altra inquadratura del primo ambiente dell'unità immobiliare al secondo piano, destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14, con affaccio sulla Via Teocrito

Foto 29: il w.c. a servizio dell'unità immobiliare

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 30: il secondo ambiente dell'unità immobiliare al secondo piano, destinata ad ufficio, identificata, nel foglio 12 di Bagheria, dalla particella 959 sub. 14, con affaccio sulla Via Teocrito e sulla Via Senofonte

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULARIO
F. ng rend 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

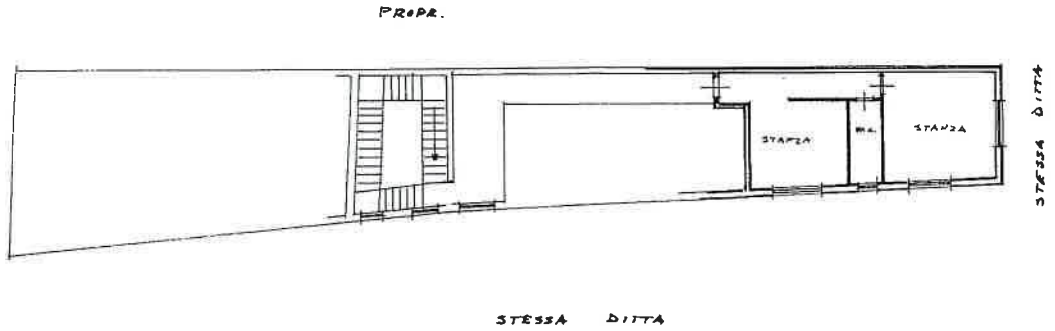
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAGHERIA *Via* H 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



UFFICIO PIANO SECONDO H = 3,15 mt

INT. 6

0750107

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA

PROT. N° 75146

PARTITA

FOGLIO 12

MAPPALE 959

SUB 14

Compilata dal GEOM. ISIDORO DRAGO FERRANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di PALERMO

DATA 11.10.87

Firma:

ALLEGATO N. 026

Foto 31: la localizzazione, rispetto all'abitato di Bagheria (in basso), ed alla frazione di Aspra (in alto) dell'edificio ubicato sul Corso Baldassare Scaduto, identificato catastalmente, nel foglio 7, dalla particella 1642

Foto 32: vista dall'alto dell'edificio ubicato sul Corso Baldassare Scaduto, identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 33: vista, dal Corso Baldassare Scaduto, dell'edificio identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642

Foto 34: inquadratura dal Corso Baldassare Scaduto, dal punto di vista opposto rispetto alla foto precedente, dell'edificio identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642; al piano strada le cinque serrande metalliche avvolgibili a protezione delle cinque luci del locale commerciale identificato catastalmente dalla particella 1642 sub. 44 che si aprono sul Corso Scaduto civv. 109/119

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. ADDELFIO GIUSEPPE
N° 3145

Foto 35: vista dalla Via Amalfi, dell'edificio identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642; al piano strada le due serrande metalliche avvolgibili a protezione delle due luci del locale commerciale identificato dalla particella 1642 sub. 44 che si aprono sulla via Amalfi

Foto 36: la serranda metallica avvolgibile a protezione della luce del locale commerciale identificato dalla particella 1642 sub. 44 che si apre sull'area condominiale dell'edificio soprastante

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 37: la porzione del locale commerciale, indicata catastalmente come "*retrobottega*"; al centro la luce che si affaccia sull'area condominiale del soprastante edificio

Foto 38: inquadratura, dal punto di vista opposto rispetto alla foto precedente, della porzione del locale commerciale, indicata catastalmente come "*retrobottega*"

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 39: il w.c. a servizio della porzione del locale commerciale, indicata catastalmente come *"retrobottega"*

Foto 40: inquadratura, dalla porzione del locale commerciale, indicata catastalmente come *"retrobottega"*, dell'area indicata catastalmente come *"negozio"*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 41: una porzione dell'area indicata catastalmente come "*negozio*"

Foto 42: altra porzione dell'area indicata catastalmente come "*negozio*", destinata alla mescita

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 43: la zona che ospita i servizi dell'area indicata catastalmente come *"negozio"*

Foto 44: uno dei due w.c. a servizio dell'area indicata catastalmente come *"negozio"*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Foto 45: il secondo w.c.-doccia a servizio dell'area indicata catastalmente come "*negozio*"

Foto 46: la porzione dell'area indicata catastalmente come "*negozio*", già adibita a cucina

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULARIO
F. rig. rend. 497

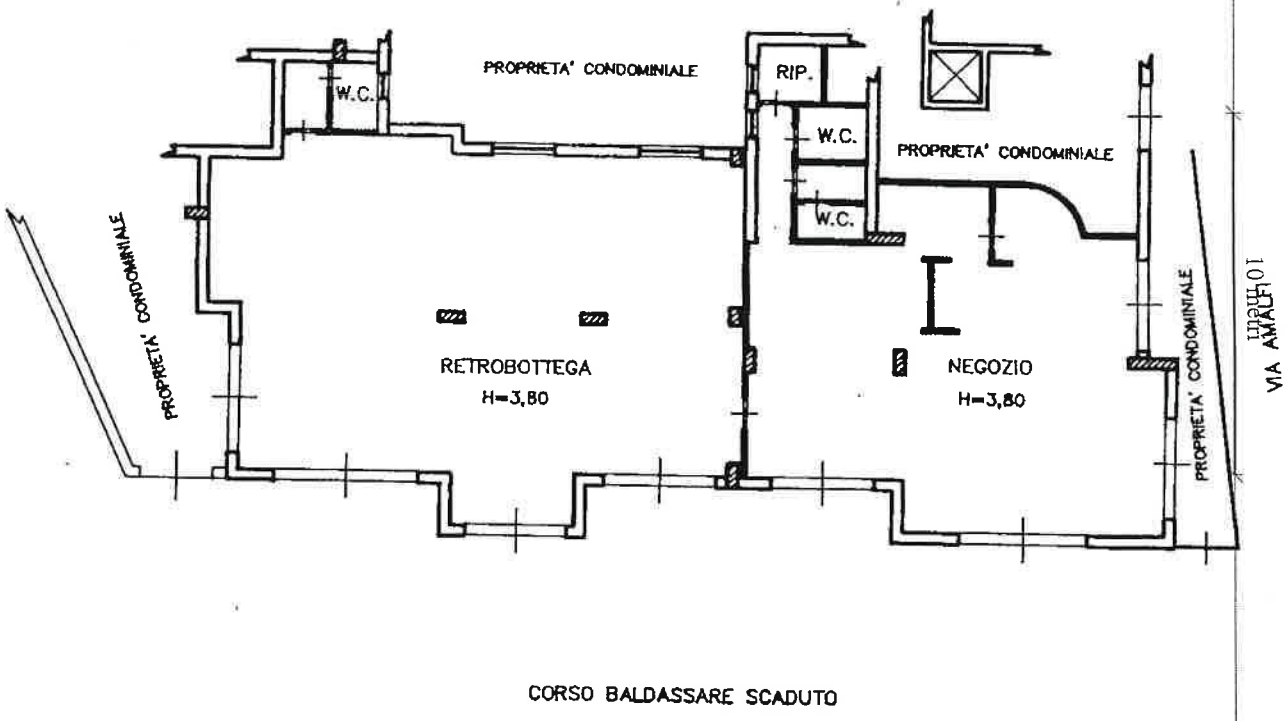
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via CORSO BALDASSARE SCADUTO civ. SNC.



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

ALLEGATO N. 027

SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. (titolo, cognom.) iPP54R01G273N

Iscritto all'albo de i GEOMETRI della provincia di PALERMO n. 9202

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 7

C03506

Foto 47: il prospetto laterale dell'edificio identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 che si affaccia sulla Via Amalfi, dalla quale si diparte la rampa che conduce al piano scantinato

Foto 48: la rampa che dalla Via Amalfi conduce al piano scantinato dell'edificio identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE
N° 3145

Foto 49: il locale box identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 39; in difformità a quanto rappresentato catastalmente, manca la muratura di separazione dal limitrofo locale identificato dalla particella 1642 sub. 40

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

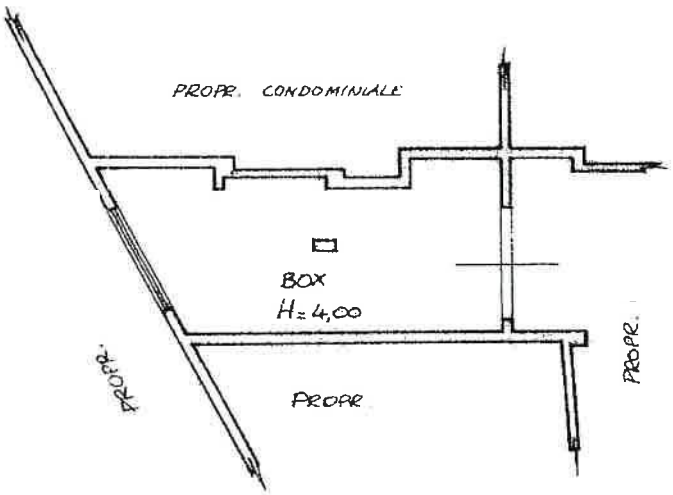
MODULARIO
f. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via AMALFI civ. S.N.C.

P. CANTINATO



UFFICIO TECNICO ERARIALE
PALERMO
030203 16.6.95

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

1159714

ALLEGATO N. 028

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. LUIGI SEMI
(Titolo, cognome e nome)
GEOMETRI
della provincia di PALERMO
data GENNAIO 95

RISERVATO ALL'UFFICIO

F. 7
n. 1642 sub. 39

Foto 50: il locale box identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 40; in difformità a quanto rappresentato catastalmente, manca la muratura di separazione dal limitrofo locale identificato dalla particella 1642 sub. 39 e quella di separazione dal limitrofo locale identificato dalla particella 1642 sub. 41

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

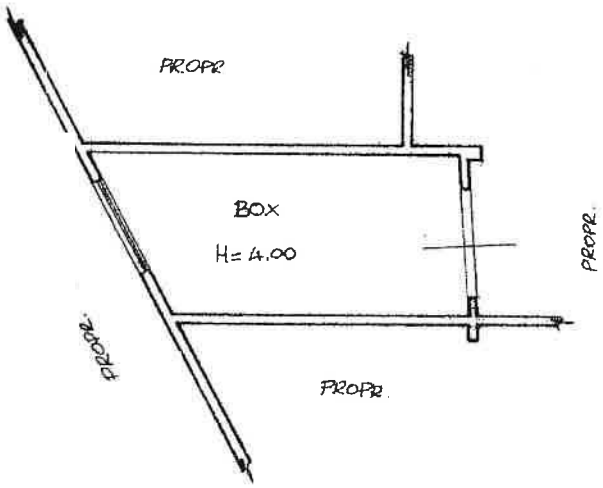
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via AMALFI civ. S.N.C.

P. CANTINATO



UFFICIO TECNICO ERARIALE
PALERMO
030203 10 GEN 95

10 metri

1159713

ALLEGATO N. 029

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. LUIGI SEMI
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di PALERMO
data GENNAIO 95

RISERVATO ALL'UFFICIO

F. 7
n. 1642 sub. 40

Foto 51: il locale box identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 41; in difformità a quanto rappresentato catastalmente, manca la muratura di separazione dal limitrofo locale identificato dalla particella 1642 sub. 40

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

MODULARIO
f. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

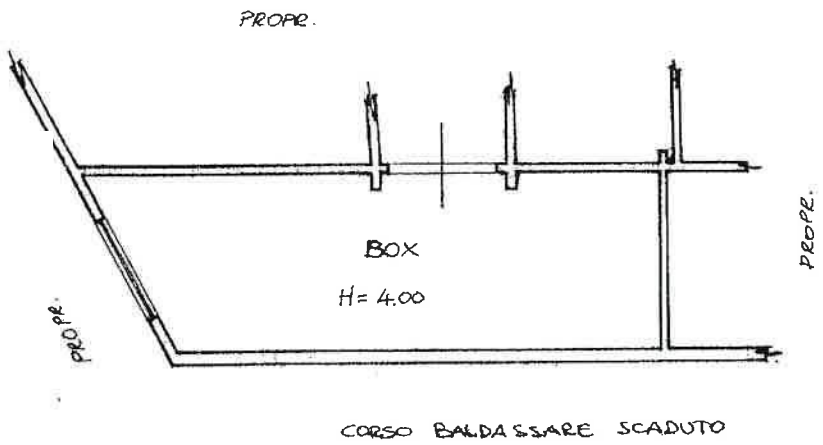
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via AMALFI civ. S.N.C.

UFFICIO TECNICO ERARIALE
PALERMO
030203 10.GEN95

P. CANTINATO



10 metri

1159712

ALLEGATO N. 030

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2016 - Comune di BAGHERIA (A546) - < Foglio: 7 - Particella: 1642 - Subalterno: 41 >
VIA AMALFI piano: S1; interno: 9;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:10/01/1995 - Data: 29/02/2016 - n. T164748 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N
Totale schede: 1 - Formato originale: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Identificativi catastali:
F. 7
n. 1642 sub. 41

Compilata dal GEOM. LUIGI SEMI
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PALERMO n. 2322
data GENNAIO 95

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00005976 00002006 W01A4001
00028174 01/06/2016 16:15:53
4578-00088 71AFCA87DB548265
IDENTIFICATIVO : 01150971822112

ORDINE DEGLI INGEGNERI PALERMO
D'ADDELFIO GIUSEPPE N° 3145

Tribunale di Palermo
Sezione Fallimenti
Procedimento n. 15/97 R.G.
Fallimento della

Verbale delle operazioni peritali.

L'anno 2009, il giorno 30 luglio, ho proceduto agli accertamenti peritali degli immobili già di proprietà della oggetto di azione revocatoria da parte della e dalla stessa acquisiti giusta sentenza del Tribunale di Palermo, sez IV Civile n. 1074/2003.

Presenti lo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio ing. Marco D'Addelfio, l'avv. Alessandro Rosa, curatore della il

ci siamo recati presso l'immobile sito in Bagheria, c/da già Via G. Pepe, oggi via Nurdolo n. 34 36, identificato catastalmente nel foglio 12 della particella n. 994 sub. 2.

L'immobile è attualmente occupato dal sig. il quale dichiara di avere il possesso in quanto aggiudicatario, in sede di asta promossa dall'ASPEP Hotel, p.zza Ammiraglio.

Si riserva di produrre entro il termine di giorni 10

il decreto di trasferimento a seguito della aggiudicazione.
Il Sig. dichiara di non volere sottoscrivere presente verbale

---

Presenti le parti come sopra si è proceduto alla ricognizione degli immobili indicati nella sentenza prima citata.
L'immobile individuato catastalmente nel foglio 7 della particella 1642 sub 7 e 8 risulta attualmente chiuso e non è possibile procedere all'ispezione interna, in quanto l'occupante, (che dalle ultime missive si qualificava SO.GI.DI. snc) non ha restituito le chiavi; l'Avv. Rosa, anche al fine di identificare l'occupante, mi produce la copia delle ultime due lettere a firma del legale della snc, indirizzate anche all'Avv. Massimo Densione.
Si procede quindi alla ricognizione degli immobili individuati catastalmente nel foglio 7 della particella 1642 sub 38, 39, 40 e 41.

Tali locali sono occupati da beni mobili.
L'ispezione è proceduta presso le unità immobiliari di via 116, oggi via Trocrito, identificate nel foglio 12 della particella 959 sub 7, 9, 11, 13 e 14.
Tali immobili sono liberi da persone, oggetti di attività attraverso la rimozione ed asportazione di finiture ed accessori.
Nel corso del sopralluogo sono state effettuate le relative riprese fotografiche e fatti i riscontri con i grafici catastali acquisiti presso l'agenzia del Territorio.

Le operazioni sono proseguite in data 10 settembre 2010 con l'accesso all'immobile sito in Bagheria, frazione di Aspra, via Corso B. Scaduto n. 109 - 119, identificato catastalmente nel foglio 7 di Bagheria della particella 1642 sub. 44. È presente l'avv. Alessandro Reale il quale, avvalendosi della collaborazione del sig. ha consentito

l'accesso attraverso la serranda metallica avvolgibile identificato dal civico 115.
Sullo scopo della planimetria catastale ho verificato la distribuzione interna dei locali, effettuando alcune riprese fotografiche.
Si da atto che all'interno dei locali sono presenti mobili arredi ed elettrodomestici vari, afferenti l'attività di ristorazione già in essere. Pertanto si procederà al smantellamento contestuale delle chiusi di accesso sia sulla Cornetta della sia sulla Cornetta della anche per consentire a quest'ultima lo sgombero dei locali. Chiuso il presente verbale, aperto alle ore 9.30 è chiuso alle ore 11.00.

RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE

OGGETTO: [redacted]" **con sede in Bagheria (N. 15/97).**

La sottoscritta dott. **MARIA ANTONIETTA MORICI,** Notaio in Palermo con studio in via Tramontana n. 32, incaricata della relazione notarile delle unità immobiliari site nei comuni di Trabia e Bagheria ancora rientranti nel Fallimento in oggetto, quali risultano dall'esame del Catasto e dei Registri Immobiliari,

espone quanto segue:

UNITa' IMMOBILIARI SITE IN TRABIA

La società in oggetto ha realizzato un complesso residenziale denominato "GOLDEN HILL 4" composto di più lotti in Comune di **Trabia, località Portone Arbolazzo,** su terreno esteso catastalmente ha. 7.93.26 censito al Catasto Terreni al fog. 11 part. 17-18-29-56 e 61.
Detto terreno era stato così acquistato:
- in ragione di metà da potere di Ramirez Leonardo con atto not. G. Tripoli del 20/7/1990 trascritto il 23/7/1990 ai nn. 29729/22433;
- in ragione dell'altra metà con atto stesso Notaio del 20/2/1991 trascritto il 22/2/1991 ai nn. 10138/8021 da potere [redacted]
ceduto il 31/10/1989 (succ. 19/3705 trascritta il 21/12/1992 [redacted]
Ai detti sigg. Ramirez Leonardo e Giuseppe il terreno suddetto era pervenuto per successione in morte della [redacted]
(succ. 13/3693).

Le unità immobiliari di detto complesso ancora facienti parte del patrimonio della società fallità sono i seguenti:

LOTTO 15

1. unità di piano terra lato valle a sinistra guardan-

do da valle, composta di due vani, cucina-pranzo e WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 629/119-123** p. T, int. sx cat. A/7 v. 4,5 R.C. €. 406,71.

2. unità di piano primo, lato monte a destra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/120-124** p. 1 int. dx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

3. unità di piano primo lato monte a sinistra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/121-125** p. 1 int. sx, cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

LOTTO 16

4. unità di piano terra lato valle a sinistra guardando da valle, composta da due vani, cucina-pranzo e WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 629/126-130** p. T. int. dx cat. A/7 v. 4,5 R.C. €. 406,71.

5 unità di piano terra lato valle a destra guardando da valle, composta da due vani, cucina-pranzo e WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 629/127-131** p. t. int. sx cat. A/7 v. 4,5 R.C. €. 406,71.

6. unità di piano primo lato monte a destra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, wc doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 128-132** p. 1 int. dx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

7. unità di piano primo lato monte a sinistra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, wc doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/129-133** p. 1 int. sx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

LOTTO 20

8. unità di piano terra lato valle a sinistra guardando da valle, composta da tre vani, cucina-pranzo, WC doccia e locale di sgombero; catastata al **fog. 11 part. 629/155-159**, p. t. int. sx cat. A/7 v. 6 R.C. €. 542,28.

9. unità di piano primo lato monte a destra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/156-160**, p. 1 int. dx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

10. unità di piano primo lato monte a sinistra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia, portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/157-161**, p. 1, int. sx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

LOTTO 21

11. unità di piano primo lato monte a destra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/164-168**, p. 1, int. dx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

12. unità di piano primo a sinistra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 629/181-183**, p. 1, int. sx cat. A/7 v. 4 R.C. €. 361,52.

LOTTO 22

13. unità di piano terra lato valle a destra guardando da valle, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/2-6**, p. t.,int. dx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

14. unità di piano terra lato valle a destra guardando da valle, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/3-7**, p. t. int. sx, cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

15. unità di piano primo lato monte a destra guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 732/4-8**, p. 1 int. dx, cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

16. unità di piano primo lato monte a sinistro guardando da monte, composta da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 732/5-9**, p. 1.int. sx, cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

LOTTO 25

17. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e al piano primo da quattro vani, wc doccia, portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 732/18-20**, p. T-1 int. dx, cat. A/7 v. 9, R.C. €. 813,42.

18. unità di piano terra e primo lato valle a sinistra guardando da valle, composta al piano terra da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e al piano primo da quattro vani, wc doccia, portico e terrazzo; catastata al **fog. 11 part. 732/19-21**, p. T-1, int. sx cat. A/7 v. 9, R.C. €. 813,42.

LOTTO 26

19. unità di piano terra e primo lato valle a sinistra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/23-25**, p. T-1, int. sx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

20. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/22-24**, p. T-1 int. dx, cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

LOTTO 27

21. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia e al piano primo da quattro vani, wc doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/26-28**, p. T-1, int. dx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

22. unità di piano terra e primo lato valle a sinistra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC docci; catastata al **fog. 11 part. 732/27-29**, p. T-1, int. sx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

LOTTO 28

23. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/30-32**, p. T-1 int. dx, cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

LOTTO 29

24. unità di piano terra e primo lato valle a sinistra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/35-37**, p. T-1, int. sx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

25. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/34-36**, p. T-1 int. dx, cat. A/7 v. 4, R.C. €. 361,52.

LOTTO 30

26. unità di piano terra e primo lato valle a sinistra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/39-41**, p. T-1, int. sx cat. A/7 v. 4, R.C. €. 361,52.

27. unità di piano terra e primo lato valle a destra guardando da valle, composta al piano terra da un unico vano pilastrato, e al piano primo da due vani, cucina-pranzo, WC doccia; catastata al **fog. 11 part. 732/38-40**, p. T-1, int. dx cat. A/7 v. 4,5, R.C. €. 406,71.

28. **fog. 11 part. 732/43** CAT. F/4 p. t.

29. **Fog. 11 part. 732/44** cat. F/4 p. t.

30. **fog. 11 part. 629/170-176** cat. D/6 p. T-S1 R.C. €. 3.666,84.

31. **fog. 11 part. 629/171** cat. C/2 mq. 18 rc €. 38,11.

32. **fog. 11 part. 629/172** cat. C/2 mq. 19 rc €. 40,23.

33. **fog. 11 part. 629/173** cat. C/2 mq. 19 rc. €. 40,23.

34. **fog. 11 part. 629/174** cat. C/2 mq. 19 rc €. 40,23.

35. **fog. 11 part. 629/175** cat. C/2 mq. 19 rc €. 40,23.

36. **fog. 12 part. 548/70** cat. F/4 p. T.

37. quota di 4/33 (quattro trentatreesimi) degli impianti sportivi catastati al **fog. 12 part. 3109** cat. D/6 R.C. €. 3.288,00 contrada Speciale snc p. S1-T.

38. **fog. 11 part. 629/116** cat. F/4.

39. **fog. 11 part. 629/2** cat. F/4.

40. **fog. 11 part. 629/3 cat. F/4.**

41. **fog. 11 part. 629/170** cat. F/4.

42. **fog. 11 part. 629/177** cat. F/3 p. 1.

43. **fog. 11 part. 629/178** cat. F/4 p. 1.

44. **fog. 11 part. 629/179** cat. F/4 p. 2.

45. **fog. 12 part. 1632** cat. F/1. p. 0.

46. **fog. 12 part. 1633** cat. F/1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) ipoteca in favore della Sicilcassa spa in L.C.A. accesa **3/8/2012 ai nn. 36327/3293** in rinnovazione dell'ipoteca accesa il 10/9/1992 ai nn. 38668/5653 sul terreno su cui insistono le unità immobiliari e rinnovata sulle unità immobiliari sopra elencate ai numeri da 1 a 27.

2) ipoteca accesa il **13/6/2013 ai nn. 28279/2236** in favore della in rinnovazione di quella accesa il 14/7/1993 ai nn. 28411/4283 sul terreno e sul complesso edilizio in corso di costruzione rinnovata, fra l'altro, sulle unità di cui ai superiori punti da 1 a 27 nonchè sugli enti comuni catastati al fog. 11 part. 629/178, 629/170, 629/176, 629/177, 629/179, 629/44 e 629/43.

UNITà' IMMOBILIARI SITE IN BAGHERIA

A. ufficio in via Teocrito n. 10, piano primo, catastato al **fog. 12 part. 959/7** cat. A/10 vani 4 R.C. €. 743,70 via Senofonte piano 1° interno 1.

B. ufficio in via Teocrito n. 10 piano primo catastato al **fog. 12 part. 959/9** cat. A/10 vani 2,5 R.C. €. 464,81 via Senofonte p. 1 int. 2.

C. ufficio in via Teocrito n. 10 piano secondo, catastato al **fog. 12 part. 959/11** cat. A/10 vani 4 R.C. €. 743,70 via Senofonte p. 2 int. 4.

Detti immobili A-B e C sono stati acquistati da potere di con atto not. G. Tripoli del 31/12/1990 trascritto il 19/1/1991 ai nn. 5049/4529.

D. ufficio in via Teocrito 10 piano secondo, catastato al **fog. 12 part. 959/13** cat. A/10 v. 2,5 R.C. €. 464,81 via Senofonte p. 2 int. 5.

E. ufficio in via Teocrito 10 piano secondo catastato al **fog. 12 part. 959/14** cat. A/10 v. 2,5 R.C. €. 464,81 via Senofonte p. 2 int. 6.

Detti immobili D e E sono stati acquistati da potere della società "La Commerciale Bagherese s.r.l." con atto not. G. Tripoli del 31/12/1990 trascritto il 19/1/1991 ai nn. 5048/4528.

F. locale commerciale in corso Baldassare Scaduto 109-119 piano terra; catastato al **fog. 7 part. 1642/44** cat. C/1 mq. 165 R.C. €. 2.667,24 corso B. Scaduto snc p. T (derivata dalla fusione delle originarie partt. 1642/7 e 1642/8).

G. locale box in via Amalfi snc catastato al **fog. 7 part. 1642/39** cat. C/6 mq. 41 R.C. €. 127,05 via Amalfi p. S1 int. 7 (derivante dalla ex part. 1642/35 nascente dalla fusione delle precedenti part. 1642/26 e

1642/27).

H. locale box in via Amalfi snc catastato al **fog. 12 part. 1642/40** cat. C/6 mq. 41 R.C. €. 127,05 via Amalfi snc S1 int. 8 (derivante dalla ex part. 1642/35 nascente dalla fusione delle precedenti part. 1642/26 e 1642/27).

I. locale box in via Amalfi snc catastato al **fog. 7 part. 1642/41** cat. C/6 mq. 70 R.C. €. 216,91 via Amalfi p. S1 int. 9 (derivante dalla ex part. 1642/35 nascente dalla fusione delle precedenti part. 1642/26 e 1642/27).

N.B. Detti lotti A-B-C-D-E-F-G-H e I erano già stati venduti alla società con atto not. G. Tripoli del 4/3/1996 trascritto il 19/3/1996 ai nn. 10841/8203 annotato di inefficacia totale in data 28/5/2003 al n. 2589.

L. appartamento in corso B. Scaduto piano terra interno sinistro scala B catastato al **fog. 7 part. 1642/18** cat. A/2 v. 4 rc. €. 330,53. t. sx scala B.

M. box in via Amalfi piano cantinato catasto **fog. 7 part. 1642/27** cat. C/6 mq. 12 rc €. 37,18 p. S1 int.4.

N. appartamento in corso B. Scaduto piano primo scala A catastato al **fog. 7 part. 1642/12** cat. A/2 v. 7 R.C. €. 578,43 Corso Scaduto p. 1 int. dx scala A.
già venduto a con atto not. G. Tripoli del 12/3/1996 trascritto il 22/3/1996 ai nn. 11293/8495 annotato di revocazione in data 11/11/2004 al n. 5609.

Detti immobili F-G-H-I-L-M-N sono stati realizzati dalla su terreno acquistato da potere dei germani Mineo con atto not. G. Tripoli del 12/2/1991 trascritto il 21/2/1991 i nn. 9863/7791

O. magazzino in via Roccaforte 103/G piano terra int. 5 corpo B, catastato al **fog. 13 part. 1743/5** cat. C/1 mq. 48 R.C. €. 904,83.

P. ufficio in via Roccaforte 103/N piano terra Corpo C, catastato al **fog. 13 part. 1743/7** cat. A/10 v. 4,5 R.C. €. 836,66.

Q magazzino in via Roccaforte 103/O piano terra int. 8 corpo C; catastato al **fog. 13 part. 1743/8** cat. C/1 mq. 48 R.C. €. 904,83.

R ufficio in via Roccaforte snc .piano terra catastato al **fog. 13 part. 1745/7** cat. A/10 vani 4,5 mq. 98 R.C. €. 836,66.

S. ufficio in via Roccaforte snc piano primo catastato al **fog. 13 part. 1745/9** cat. A/10 v. 4,5 mq. 88 R.C. €. 836,66.

Dette unità immobiliari O-P-Q-R-S sono state acquistate con atto not. G. Tripoli del 31/12/1990 trascritto [redacted] RIA; da questa realizzate su terreno acquistato con atto not. G. Tripoli del 14/11/1981 trascritto il 29/11/1981 ai nn. 44091/35633 da potere di

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. ipoteca accesa il **3/8/2002 ai nn. 30679/4082** in favore della Gestione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane [redacted] di quella accesa il 1/10/1982 al n. part. 2872 limitatamente ai tre magazzini siti in Bagheria, via Roccaforte, catastati al fog. 13 part. 1743/8, 1743/7 e 1743/5.

2. ipoteca accesa il **9/4/2008 ai nn. 19746/3967** in fa- [redacted] di quella accesa il 13/5/1988 ai nn. 20955/2503 limitatamente alle unità immobiliari di cui ai superiori punti P-Q-R-S-T.

3. ipoteca accesa il **29/2/2012 ai nn. 10342/865** in favore di Sicilcassa s.p.a. in L.C.A. e contro [redacted] in rinnovazione di quella accesa il 10/3/1992 ai nn. 12292/1484 limitatamente alle unità di cui ai superiori punti F-G-H-I-L-M-N.

4. ipoteca accesa il **6/3/2012 ai nn. 11892/958** in favore della Sicilcassa S.P.A. contro COSTRUZIONI EDILI DRAGO SRL e contro Curatela del fallimento [redacted] quella accesa il 10/3/1992 al n. part. 1484 limitatamente all'immobile sito in Bagheria, via B. Scaduto 111 scala A piano primo interno destro catastato al fog. 7 part. 1642/12.

Palermo, 10/1/2018