



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOT<mark>T.</mark>SSA GIOVANNA DEBERNARDI





PERIZIA DEL COADIUTORE ARCH. DAVIDE GENTILE, NEL FALLIMENTO N. 14/2020

contro





LOTTO 2

U.I. 15 - PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI BAGHERIA, VIA ANDREA DORIA 22, UBICATO AL PIANO S1, ISCRITTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 4270, SUBALTERNO 47.



Foto 1 - Palazzina di Via Andrea Doria



Foto 2 - Ingresso carrabile di Via Andrea Doria, 22



Foto 3 – Ingresso carrabile di Via Andrea Doria, 22



Foto 4 – Rampa carrabile di Via Andrea Doria, 22

ASTE

SOMMARIO SIE

JUDIZIARIE	GIUDIZIARIE
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 2	4
TitolaritàASTE	ASIE ₄
Confini GIUDIZIARIE®	GIUDIZIA
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	
Stato conservativo	ACT 7
Stato conservativoCaratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità ediliziaVincoli od oneri condominiali	A3 L9
Vincoli od oneri condominiali	100
Stima / Formazione lotti	10
Allegati	11
Riepilogo bando d'asta	
4 S Lotto 2	Err <mark>or</mark> e. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024	del R.G.E. ZIARIE® 14
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	14













INCARICO S =

In data 11/10/2022 il sottoscritto arch. Davide Gentile veniva nominato Coadiutore e in data 13/10/2022 accettava l'incarico.

PREMESSA

Il bene oggetto del presente lotto è costituito dal seguente immobile:



• Lotto N° 2 (u.i. 15) – Magazzino (cat. C/2) sito nel comune di Bagheria, Via Andrea Doria 22 (catastalmente Via Andrea Doria snc), ubicato al piano s1, iscritto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 4270, subalterno 47.

DESCRIZIONE

Il Lotto N°2 è un magazzino di circa 143 m² commerciali accessibile direttamente dalla rampa carrabile di Via Andrea Doria n. 22 ad Aspra, Frazione di Bagheria. L'immobile, che si trova in buono stato di conservazione, si sviluppa su un'elevazione. L'immobile in oggetto è costituito da un unico vano pilastrato accessibile tramite saracinesca metallica.

Il bene ricade nel P.R.G. in zona "B3": aree urbane di margine di completamento".

L'immobile dista circa 300 metri del lungomare di Aspra con buona presenza di servizi e di esercizi commerciali.







Foto 5 - Immagine satellitare con indicazione del bene. Fonte Google Maps ®









• Il lotto è formato dal seguente bene:

Lotto N° 2 - Magazzino (cat. C/2) sito nel comune di Bagheria, Via Andrea Doria 22



Estratto di mappa





• **Lotto N° 2** – Magazzino/locale di deposito (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra, via Andrea Doria n. 22 (catastalmente Via Andrea Doria snc).

L'immobile oggetto del presente lotto, appartiene al soggetto fallito, di seguito generalizzato:





L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ALPI Annibale **(Proprietà 1/1)**

CONFINI

Lotto N° 2 - Magazzino/locale di deposito (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra, via Andrea Doria n. 22.

L'immobile in oggetto confina a Nord-Ovest con immobile complanare di proprietà aliena (sub. 46) e con corsia di manovra; a Nord-Est, a Sud-Ovest e a Sud-Est con terrapieno.







Foto 6 – Sovrapposizione immagine satellitare con le particelle catastali del Bene oggetto de presente lotto - Fonte Stimatrix® forMaps

CONSISTENZA

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie Commerciale	Piano
Magazzino	129,00 m ²	143,00 m ²	1,00	129,00 m ²	143,00 m ²	Seminterrato
JDIZIARIE°	Superficie	e convenzionale (complessiva in c.t.:	129,00 m ²		
	Superfic	ie commerciale	complessiva in c.t.:		143,00 m ²	

Il Lotto 2 è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/2011	ng Distriction de la constant de la	VARIAZIONE del 17/08/2011 Pratica n. PA0377274 in atti dal 17/08/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 49785.1/2011)
Dal 14/06/2011 al 17/08/2011	nato a PALEDMO (DA) 11 08/12/10(0, P. per 1/1 in regime di separazione dei beni	Immobile predecessore - Foglio 8 Particella 4270 Sub. 32. Atto del 24/08/2010 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO Leoluca Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 97235 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 32668.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 16/09/2010
	A CTE 8	Nel documento sono indicati gli identificativi

	<i>F</i>	catastali d <mark>ell'i</mark> mmobile originario dell'attuale
DIZIARIE°	G	BAGHERIA (A546) (PA)
		Foglio 8 Particella 4270 Subalterno 1
Dal 28/04/2010 al 14/06/2011	THE PART OF THE PA	Atto del 24/08/2010 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO Leoluca Sede PALERMO (PA)
	per 1/1 in regime di separazione dei beni	Repertorio n. 97235 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 32668.1/2010 Reparto PI di
	ASTE	PALERMO in atti dal 16/09/2010
dal 19/05/2010 al 14/06/2011 (immobile predecessore sub 1)	GIUDIZIARIE®	COSTITUZIONE del 19/05/2010 Pratica n. PA0271393 in atti dal 19/05/2010 COSTITUZIONE (n. 3468.1/2010)
Dal 14/06/2011 al 17/08/2011 (immobile predecessore sub 32)		VARIAZIONE del 14/06/2011 Pratica n. PA0300922 in atti dal 14/06/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 43411.1/2011)
Dal 17/08 <mark>/</mark> 2011 al 16/05/2025	<i>A</i> -G	VARIAZIONE del 17/08/2011 Pratica n. PA0377274 in atti dal 17/08/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 49785.1/2011)
Dal 16/05/2025		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2025 Pratica n. PA0147666 in atti dal 16/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 147666.1/2025) VIA ANDREA DORIA n. SNC Piano SI

DATI CATASTALI

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22

	Catasto fabbricati (CF)											
	Dati	identif	icativi				D	ati di classame	ento			
1	Sezione F	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie cat <mark>ast</mark> ale	Rendita	Piano	Graffato
U	DIZIARI	8	4270	47		C/2	6	131 m²	143 m ²	169,14 €	S1	

Il bene corrisponde alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale del 17/03/2023.

Corrispondenza catastale



Planimetria catastale







In occasione del sopralluogo del 18/04/2023 si è riscontrato che l'immobile versa in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un magazzino, che si sviluppa su un livello (piano seminterrato), accessibile direttamente dalla rampa carrabile di Via Andrea Doria n. 22 a Bagheria, Frazione di Aspra. Il bene è realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento. L'immobile è costituito da un unico vano pilastrato.

Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22



Foto 7 – Ingresso magazzino da corsia di manovra



Foto 8 - Magazzino



Foto 9 - Magazzino



Foto 10 - Magazzino



Foto 11 - Magazzino



Foto 12 - Magazzino

STATO DI OCCUPAZIONE

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22

Al momento dell'accesso l'immobile era libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n.
 22

Periodo	Proprietà		Atti			
Dal	A Paieriii 100/12/1909, ci	Compravendita				
24/08/2010	Immobile realizzato su terreno acquisito con atto di permuta ai rogiti del notaio Leoluca Crescimanno di	Rogante	Data 7IARIF°	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Palermo del 24/08/2010, trascritto il 16/09/2010 ai nn 49844/32 attore, nato a rate mo mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del 16/09/2010 attore, nato a rate mo segli constituti del	Notaio Leoluca descimanno di Palermo	24/08/2010	97235	25520	
	22/11/1971, cf BLS BTL 71S22 A5460; Balistreri		Trascrizio	one		
	Alessandro, nato a Palermo il 26/03/1974, cf BLS LSN 74C26 G273X.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	GIUDIZIARIE	Conservatoria dei RR. II. Di Palermo	16/09/2010	49844	32668 UD Z A	
			Registrazi	one		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
STF		AST				
Periodo	Proprietà Ai suddetti bansueri saivatore, nato a Paiermo il 30	GIUDI	Atti ZIARIE Successione testa	amantaria		
Dal 18/10/2006	giugno 1969 cf Sec ave periou w//an paristrem				_	
al 24/08/2010	Bartolo, nato a Bagneria il 22/11/19/1 ct PIS BTL 71S22	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	cui sorge l'immobile in oggetto è pervenuto per successione testamentaria del padre Balistreri Giuseppe, nato a Bagheria il 17 aprile 1926 ed ivi deceduto in data 11/10/2004 (Den. n. 424 - Vol. 175	Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria	Pubblicato il 09/10/2006	A	STE	
	del 10/10/2006 - Ufficio Successioni di Bagheria – trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il		Trascrizio	one G	IUDIZIA	
	17/09/2009 ai nn. 71240/51335), giusta testamento olografo del 20/07/2004, pubblicato con verbale del	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	09/102006 ai rogiti del notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, ivi registrato il 20/10/2006 al n. 807 e trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 18/10/2006 ai nn 64 280/35928.	Conservatoria dei RR. II. Di Palermo	18/10/2006	64208	35928	
OTE 9	A detto de cuius detto terreno era, a sua volta,	AST	Registrazi	one		
SIF	pervenuto per titoli anteriori al ventennio.					
SIE JDIZIAR	pervenuto per titoli anteriori al ventennio.	Presso	Z A Data ®	Reg. N°	Vol. N°	

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





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 02/08/2025 per il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** NN. 28531/3665 del 21/07/2017 relativa a ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/11/2015 Numero di repertorio 976/2015 Tribunale di Termini Imerese a favore di Lo Buglio Giuseppe nato l'11/08/1957 a Palermo, cf LBGGPP57M11G273E.
- **ISCRIZIONE** NN. 6702/797 del 20/02/2019 relativa a ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione ruolo numero di repertorio 924/2017 di Riscossione Sicilia SPA con sede a Palermo per un totale pari a €1.620.693,68 a favore di Riscossione Sicilia SPA con sede a Palermo, cf 00833920150.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione Urbanistica, si rileva che il bene in oggetto ricade in Z.T.O. "B3": aree urbane di margine di completamento", regolamentata dagli artt. **10 e 13** delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G.

Sull'area della particella 1539 del Foglio 6 sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo sismico, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURS n. 71 del 18/3/1969.

Per la realizzazione del complesso edilizio di Via Bari n 18 / Via Andrea Doria, il Comune di Bagheria rilasciava Concessione Edilizia n. 44 del 24/10/2008 e successive SCIA in variante n. 2/11 del 06/05/2011, n. 17/14 dell'11/02/2014, n. 53/16, n. 132/16 dell'01/09/2016, n. 08/17 del 02/02/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.

REGOLARITA' EDILIZIA

C'è corrispondenza edilizia tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla Pratica edilizia 299/10 che comprende la Concessione Edilizia n. $44 \frac{del}{del} 24/10/2008$ e le successive varianti, in particolare la SCIA n. $2/11 \frac{del}{del} 06/05/2011$.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) è subordinato al pagamento delle sanzioni come da nota prot 63624 del 06/11/2014 (in allegato). Per la presentazione della SCA, comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni e oneri per il Tecnico che dovrà presentarla, si stima complessivamente la somma di € 4.000,00 che sarà detratta dal valore stimato dell'immobile.

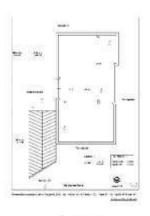














Planimetria di rilievo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati comunicati vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal sito del borsinoimmobiliare.it, dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari, risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Via Ramacca, si attestano tra i seguenti valori:

- Valo<mark>ri</mark> Immobiliari Dichiarati = 525,80 €/m²;

- Borsinoimmobiliare.it = 583,00 €/m²;



- OMI = $620,00 €/m^2$.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: (525,80 + 583,00 + 620,00)/3= <u>576,27 €/m²</u>.

Data la superficie commerciale pari a 143,00 m², il valore dell'immobile sarà:

 $V = €/m^2 \frac{576,27}{2} \times m^2 143,00 = €82.406,61$.

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la SCA, pari a: €4.000,00.

Vt =€82.406,61 - €4.000,00 = €78.406,61.

Valore di stima: €78.406,61.



DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	7,50	%

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22 Iscritto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 4270, subalterno 47.

Valore finale di stima: $€78.406,61 - (€78.406,61 \times 7,50\%) = €72.526,11.$

In cifra tonda €72.000,00 (settantaduemila/00).

Il sottoscritto Coadiutore invia via pec al Curatore fallimentare, Avv. Livio Mangiaracina, la presente relazione di stima con allegati in assolvimento dell'incarico conferito dalla S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Giovanna De Bernardi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

GIUDI7IARIF

Palermo-Termini Imerese, 15/09/2025

Il Coadiutore

arch. Davide Gentile

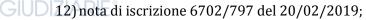
ELENCO ALLEGATI:

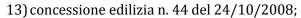
- 1) Documentazione fotografica;
- 2) visura catastale storica Bene N° 2;
- 3) estratto di mappa;
- 4) planimetria catastale Bene N° 2;
- 5) atto di provenienza Rep. 97235 del 24/08/2010 Notaio Crescimanno;
- 6) nota di trascrizione 49844/32668 del 16/09/2010 (Atto di provenienza);
- 7) nota di trascrizione 63412/7488 del 29/12/2011 (Annotazione alla NT Atto di provenienza);
- 8) ispezione ipotecaria immobile;
- 9) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 10) planimetria di rilievo Bene N° 2;

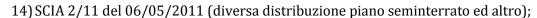




11) nota di iscrizione 28531/3665 del 21/07/2017;







15) sanzioni per mancato pagamento saldo oneri;

16) APE non presente nel Catasto Energia Sicilia;

17) valori dichiarati magazzini Via Doria;

18) valori magazzini Via Doria borsino immobiliare.it;

19) valori OMI magazzini Via Doria.



























RIEPILOGO BANDO D'ASTA

GIUDIZIARIE

LOTTO 2

• Lotto N° 2 - Magazzino (C/2) sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra via Andrea Doria n. 22

Intera proprietà del magazzino sito nel Comune di Bagheria, Frazione di Aspra, piano seminterrato accessibile direttamente dalla rampa carrabile di Via Andrea Doria n. 22 ad Aspra, Frazione di Bagheria.

Il magazzino, di circa 143 m² commerciali si trova in buono stato di conservazione. L'immobile in oggetto è costituito da un unico vano pilastrato accessibile tramite saracinesca metallica.

L'immobile dista circa 300 metri del lungomare di Aspra con buona presenza di servizi e di esercizi commerciali.

Lotto N° 2 - N.C.E.U. Fg. 8 p.lla 4270 sub. 47, categoria C/2 (Magazzino/locale di deposito).

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il certificato di destinazione urbanistica il bene in oggetto ricade in zona "B3": aree urbane di margine di completamento".

Prezzo base d'asta: €72.000,00 (settantaduemila/00)



















LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: €72.000,00

Ubicazione:	Bagheria (PA) Frazione di Aspra - Via And	rea Doria n. 22	
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lotto 2: Magazzino/locale di deposito - Fg 8 Part. 4270, Sub. 47, Categoria C/2	Superficie convenzionale	129,00 m ²
		Superficie commerciale	143,00 m ²
Stato conservativo:	Il Lotto 2 è in buono stato di conservazione	ASIL	
Descrizione:	Il Bene è un grande vano pilastrato al piano è accessibile dalla rampa carrabile di Via A	• •	n livello. L'immobile
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

















