
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Manna Lynda,
nell'Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione	pag. 3
Lotto Unico.....	pag. 4
Stima/Formazione lotti	pag. 13
Elenco allegati.....	pag. 15
Riepilogo bando d'asta.....	pag. 16
Schema riassuntivo.....	pag. 17

INCARICO

In data 23/08/2022, la sottoscritta Arch. La Manna Lynda, con studio in Via Vittorio Emanuele, 25 - 90018 - Termini Imerese (PA), PEC lyndalamanna@pec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2022 accettava l'incarico prestando giuramento telematico.

In data 31/10/2022 alle ore 10.00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Costanza Giovanni, si recava presso l'immobile pignorato in Bagheria (PA), via N. Derelitto 35-37, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R (All. A), per eseguire un primo accesso ai luoghi e procedere alle operazioni peritali. Al primo appuntamento nessuno è presente vista la mancata consegna della raccomandata, che a quella data ancora giaceva presso l'ufficio postale. Pertanto si concorda con il custode giudiziario e la debitrice, tramite suo legale, ulteriore ispezione che ha luogo in data 03/12/2022 ore 10.00. In tale sede, è stato possibile condurre operazioni di rilievo metrico e fotografico ed eseguire le indagini necessarie all'espletamento dell'incarico (All. B). Contestualmente alle operazioni di indagine presso il bene, il sottoscritto CTU, ha provveduto al reperimento di tutta la documentazione indispensabile all'assolvimento del compito recandosi presso gli uffici di competenza (Uffici Anagrafe, Ufficio Tecnico, Catasto, etc.).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 38.083332866604074, 13.50901779454113).

DESCRIZIONE

Lotto sito in Bagheria (PA), Via Nicolò Derelitto 35 e 37, composto da intera proprietà di: laboratorio artigianale al piano terra con tre vani e wc per una superficie netta di circa mq 67, e unico vano al piano seminterrato adibito a deposito di circa mq 167 a cui si accede attraverso una rampa dal civico 37 della suddetta via. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio ricadente in "Zona B1- tessuti urbani saturi della città consolidata" del PRG, con il piano terra adibito ad uso commerciale ed i quattro piani superiori destinati a civile abitazione. Gli immobili sono rispettivamente riportati al NCEU di Bagheria, **** Omissis ****. I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via N. Derelitto, ubicati in una zona urbana di tipo prevalentemente residenziale e commerciale.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è strategica rispetto alla connotazione commerciale della città che si sviluppa anche nella via Dante Alighieri con numerose attività, e rispetto al carattere storico-culturale per la sua vicinanza all'antica arteria di Via Palagonia, che conduce alla prestigiosa Villa Palagonia, e poco più distanti alla Villa Trabia e Villa Valguarnera, patrimoni storici e architettonici della città.

L'accesso ai beni è agevole e sicuro. In fase di sopralluogo è stato possibile giungere facilmente al sito e visitare l'immobile che si affaccia direttamente su strada. L'ingresso al laboratorio artigianale avviene dal civico 35, mentre dal civico 37 si accede, mediante una rampa, al magazzino sito al piano seminterrato. L'accesso al locale seminterrato è garantito anche dal laboratorio artigianale mediante una porta interna.

Il parcheggio è consentito lungo i margini della medesima strada e nelle vie limitrofe.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e al progetto redatto e autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria **** Omissis **** e successiva Autorizzazione Edilizia **** Omissis ****. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali.

Bagheria è un comune italiano di 55.317 abitanti in provincia di Palermo. Dopo il capoluogo, è il comune più popolato della città metropolitana ed il dodicesimo della Sicilia, situato sulla costa tirrenica della regione a 15 Km dal capoluogo. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio

dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforti, ultimata nel 1658. Bagheria è detta anche Città delle Ville per le numerose ville e palazzi in essa presenti. Le ville sono quasi tutte del XVIII secolo, lo stile è principalmente barocco. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, ove si trova il palazzo del Duca di Milazzo e i due alti pilastri in calcarenite che costituiscono l'accesso secondario alla Villa Palagonia. La città di Bagheria dispone di una stazione ferroviaria molto trafficata e di una rete autostradale e urbana efficiente che collega la città con il capoluogo e gli altri comuni confinanti. La periferia nord della città è attraversata dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula che collega Messina a Palermo attraversando numerosi centri abitati. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Nicolò Derelitto 35 e 37, **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti sono presenti il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale relativo al bene pignorato. Il CTU ha rilevato agli atti la mancanza di visure e planimetrie catastali per cui ha provveduto ad acquisire le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa aggiornato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene per intero a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a Nord con altre proprietà (**** Omissis ****), a Sud con Via N. Derelitto, strada urbana pubblica, ad Ovest e ad Est con altre proprietà (**** Omissis ****).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	67,00 mq	76,40 mq	1,00	76,40 mq	3,60 m	T
Laboratorio	167,00 mq	175,00 mq	0,60	105,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				181,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto si compone di laboratorio artigianale su due piani (piano terra e piano seminterrato) per una superficie totale lorda di circa 251,45 mq. Si distinguono:

- Laboratorio artigianale, identificato al NCTU **** OMISSIS ****, sito al piano terra del fabbricato. L'accesso al locale, rialzato di circa 20 cm dalla quota stradale, avviene dal civico 35 (All. I), ove si trova un serramento metallico a protezione della porta vetrata in alluminio color marrone che conduce direttamente al vano più grande dell'intero laboratorio. Il locale destinato ad attività edile artigiana, si sviluppa per una superficie netta di circa 67 mq, altezza interna di 3,60 m e si compone di tre vani e un w.c. Il bene si presenta in buone condizioni, con pavimento in cotto nel vano d'ingresso e gres porcellanato negli altri vani, porte interne in legno tamburato, impianto di climatizzazione con split in ogni stanza (escluso il wc). Il bagno è dotato di scaldabagno elettrico, aeratore di tipo vortice adeguatamente dimensionato e rivestimenti parietali in ceramica.

L'impianto elettrico sottotraccia è adeguato alle direttive della Legge 46/90, collegato alla rete elettrica cittadina seppur attualmente in disuso, così pure l'impianto citofonico. Gli scarichi delle acque nere dei servizi sopra descritti sono convogliate mediante l'utilizzo di tubi in P.V.C. alla rete fognaria cittadina realizzata su via Nicolò Derelitto. La riserva idrica per uso domestico è garantita con allaccio alla rete E.A.S. cittadina della medesima via, l'acqua viene accumulata in contenitori localizzati nell'edificio e distribuita nell'edificio mediante autoclave (All. F1).

- Laboratorio identificato al NCTU **** OMISSIS **** di circa 167 mq e altezza media di 4,00 m. L'accesso al locale avviene dall'interno del laboratorio artigianale al piano terra per mezzo di porta in legno sita nel vano più grande (All. I,J) o dal civico 37, ove si trova un serramento metallico e porta a vetri in alluminio color bianco (All. I,J). Entrambi i passaggi conducono alla rampa pavimentata con piastrelle da esterno in agglomerato di cemento vibro-pressato, che dirige verso un intero vano adibito a magazzino pavimentato in cotto e in buone condizioni.

Nonostante la facilità di accesso dalla strada e la sua consistenza superficiale, si esclude la possibilità di utilizzo quale garage per autoveicoli, vista la pendenza poco agevole della rampa e l'inadeguato spazio di manovra. Si fa presente, inoltre, che il locale in questione ospita la cisterna idrica e i tubi di scarico dell'intero immobile che vi si erge sopra, pertanto vige un diritto di servitù passiva come dichiarato negli atti di compravendita (All. E). Inoltre, in sede di sopralluogo è emersa una parziale difformità con la planimetria catastale e di progetto in sanatoria per ciò che concerne il lato a sud del piano seminterrato. Nello specifico, la parete perimetrale di tamponamento a sud è stata soppressa. Sono evidenti i pilastri che sorreggono la struttura ai piani superiori e il muro di contenimento a circa 1 m di distanza dagli stessi. L'eliminazione della parete di tamponamento che inglobava i pilastri ha permesso l'installazione di un sistema di aerazione e di grate in corrispondenza del marciapiede che trovasi alla quota stradale. Pertanto la superficie catastale e di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto. Nonostante ciò, la difformità può essere risolta ripristinando la parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, lasciando che lo spazio ricavato tra il nuovo muro e quello di contenimento funga da intercapedine a vantaggio della ventilazione dell'intero seminterrato.

Ai fini della stima, la superficie convenzionale che interviene nel valore immobiliare tiene conto della parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione in sanatoria, nonché dei costi di realizzazione della stessa e di adeguamento planimetrico, per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile (All. D, F, F1, I,J).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1999 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****

Dal 31/03/1999 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****
Dal 06/06/2005 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****
Dal 30/10/2013 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il bene era originariamente composto da due unità immobiliari distinte, i sub. **** Omissis ****, che vengono fusi con variazione **** Omissis ****, registrata agli atti come "Fusione magazzino laboratorio artigianale".

Si registra al catasto variazione **** Omissis **** per "diversa distribuzione degli spazi interni" e "variazione di toponomastica" (**** Omissis ****) per il cambio di numero civico da 31 a 35 e 37.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, e non si rilevano difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (All. D, I, J) a meno di una parziale discrepanza in corrispondenza della parete a sud del seminterrato. Nello specifico, la parete perimetrale di tamponamento a sud è stata soppressa. Sono evidenti i pilastri che sorreggono la struttura ai piani superiori e il muro di contenimento a circa 1 m di distanza dagli stessi. L'eliminazione della parete di tamponamento che inglobava i pilastri ha consentito l'installazione di un sistema di aerazione e di grate in corrispondenza del marciapiede che trovasi alla quota stradale. Pertanto la superficie catastale e di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto. Nonostante ciò, la difformità può essere risolta ripristinando la parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria del 2003, lasciando che lo spazio ricavato funga da intercapedine a vantaggio della salubrità dell'intero seminterrato.

Si precisa che la superficie che interviene nella stima del valore immobiliare tiene conto della parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione in sanatoria, nonché dei costi di realizzazione della stessa per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero da persone, non risultano contratti di locazione in essere. Funge da locale deposito. Dalle indagini è emerso un diritto di servitù passiva che vige al piano seminterrato ove si colloca la cisterna idrica condominiale (sottoscala) e il passaggio dei tubi di scarico che dai piani dell'edificio scendono sino al locale seminterrato e si dirigono verso la rete fognaria urbana.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero da persone, meramente utilizzato quale locale deposito. Lo stato di conservazione generale è buono sia al piano terra sia al piano seminterrato. La pavimentazione si presenta integra e adeguata alla destinazione d'uso dei beni; le parti strutturali e gli intonaci non presentano forme di degrado o dissesti; gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, così come i sanitari e l'intero vano wc; l'impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione è adeguato alla normativa vigente (All. F1) seppur non in uso vista la mancanza di contratto per la fornitura di energia elettrica; le saracinesche necessitano di manutenzione ordinaria per facilitare l'apertura. Al piano seminterrato si rilevano tracce localizzate di umidità in corrispondenza del confine sud.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, ovvero rappresenta una porzione del piano terra di un fabbricato che si eleva su altri quattro piani adibiti a civile abitazione. Dall'indagine in loco il bene risulta del tutto indipendente e non ha spazi in comune con le altre unità immobiliari, pertanto non ci sono spese condominiali da sostenere. Nonostante ciò si constata una servitù passiva di adduzione acqua dalla cisterna esistente a piano seminterrato a servizio dei piani superiori facenti parte dello stesso fabbricato, oltre al passaggio dei tubi di scarico che dalle abitazioni dell'edificio scendono sino al locale seminterrato per dirigersi verso la rete fognaria urbana (All. E, I).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva una servitù passiva, continua e non apparente (localizzata nel sottoscala) di adduzione acqua dalla cisterna esistente al piano seminterrato a servizio delle unità immobiliari dei piani superiori facenti parte dello stesso fabbricato (All. E), oltre al passaggio dei tubi di scarico che dalle abitazioni dell'edificio scendono sino al locale seminterrato per dirigersi verso la rete fognaria urbana (All. I).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'orientamento dell'asse principale dei beni rispetta la direzione nord-sud, ovvero con la disposizione del prospetto principale a sud.

I locali (p.lla 458, sub. 3 e 7) fanno parte di un fabbricato i cui piani terra hanno destinazione commerciale, mentre i quattro piani superiori sono adibiti a civile abitazione. L'intero fabbricato è stato costruito nel 1972 con struttura intelaiata in cemento armato con maglie regolari, costituita da travi e pilastri, i solai e gli sbalzi sono realizzati con calcestruzzo e laterizi, le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. I muri perimetrali esterni sono in conci di tufo dello spessore di 25 cm; l'intonaco interno del tipo civile con ultimo strato di tonachina (All. F, F1).

I locali oggetto di pignoramento destinati ad attività edile artigianale, presentano medesime caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato di cui fanno parte. Il laboratorio artigianale al piano terra (p.lla 458, sub. 3) ha un'altezza interna di 3.60 m ed è composto da tre vani e un w.c., per una superficie netta totale di circa 67 mq. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore marrone, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Nel tramezzo tra il vano d'ingresso e il vano adiacente lato ovest vi è una finestra alta di piccole dimensioni con infisso in legno e vetro; nel tramezzo tra quest'ultimo vano e il wc e tra il wc e il vano ad est si trovano altre due finestre alte con infisso in alluminio e vetro prospicienti il pozzo luce condominiale. Il servizio igienico dell'attività edile artigianale è composto da un vaso e un lavabo, esso risulta areato con un aeratore di dimensioni adeguate, è dotato di scaldabagno elettrico e rivestimenti parietali in gres porcellanato.

Il locale deposito al piano seminterrato (p.lla 458, sub. 7), graffiato al sub. 3 e con medesima destinazione d'uso, ha accesso principale dal civico n. 37 ove si trova un infisso in vetro e alluminio

color bianco. Da qui una rampa pavimentata (parte in agglomerato di cemento vibro-pessato e parte in cotto) conduce in un grande vano di circa 167 mq pavimentato in cotto. L'altezza interna è di circa 4 m. Nonostante la facilità di accesso dalla strada e la sua consistenza superficiale, si esclude la possibilità di utilizzo quale garage per autoveicoli, vista la pendenza poco agevole della rampa e l'inadeguato spazio di manovra. Si fa presente inoltre che il locale in questione ospita la cisterna idrica e i tubi di scarico dell'intero immobile che vi si erge sopra, pertanto vige un diritto di servitù passiva come dichiarato negli atti di compravendita (All. E).

Entrambi gli ingressi al civico n. 35 e 37, sono dotati di un serramento metallico di lamiera che scorre entro guide verticali. I locali (sub. 3 e 7) sono adeguatamente pavimentati con piastrelle in cotto per l'intero seminterrato e il vano d'ingresso al piano terra; negli altri vani del piano terra i pavimenti sono in gres porcellanato, il wc presenta pavimentazione e rivestimenti delle pareti in ceramica.

L'impianto elettrico sottotraccia è stato adeguato alle direttive della Legge 46/90 (All. F1), ma attualmente è in disuso così come l'impianto citofonico (All. I).

La riserva idrica per uso domestico è garantita con allaccio alla rete cittadina di via Nicolò Derelitto, l'acqua viene accumulata in cisterne localizzate nell'edificio e distribuita nell'edificio mediante autoclave (All. F1). Gli scarichi delle acque nere sono convogliate mediante l'utilizzo di tubi in P.V.C. tipo "super tubo" alla rete fognaria cittadina (All. F1). Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento, ma presenta impianto di climatizzazione con split in ogni vano del piano terra (escluso il bagno) e macchina collocata nel locale al piano seminterrato (All. I).

Lo stato di conservazione generale dell'intera struttura è buono. Non si rilevano dissesti strutturali o degrado dei materiali. Nel locale al piano seminterrato si riscontra una zona localizzata di umidità nel soffitto al confine sud, ma la parziale ventilazione del locale è favorita dall'aerazione diretta per mezzo di grate collocate sul marciapiede della via Derelitto.

Non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla concessione edilizia in Sanatoria **** Omissis **** e alla postuma autorizzazione edilizia **** Omissis **** né alle planimetrie catastali, seppur si constata una discrepanza tra la planimetria catastale e di progetto in sanatoria relativamente al piano seminterrato (All. D, F, F1, I, J). Nello specifico, la parete perimetrale di tamponamento a sud è stata soppressa. Sono evidenti i pilastri che sorreggono la struttura ai piani superiori e il muro di contenimento a circa 1 m di distanza dagli stessi. L'eliminazione della parete di tamponamento che inglobava i pilastri ha permesso l'installazione di un sistema di aerazione e di grate in corrispondenza del marciapiede che trovasi alla quota stradale. Pertanto la superficie catastale e di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto (All. D, F, F1, I, J). Nonostante ciò, la difformità può essere risolta ripristinando la parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, lasciando che lo spazio ricavato tra il nuovo muro e quello di contenimento funga da intercapedine a vantaggio dell'aerazione dell'intero seminterrato.

Si precisa che la superficie che interviene nella stima del valore immobiliare tiene conto della parete di tamponamento a sud come da progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, nonché dei costi per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i beni ricadono in zona omogenea "B/1" tessuti urbani saturi della città consolidata" (All. H).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e pertanto disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/06/1996 al 06/06/2005	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
Dal 11/04/1997 al 06/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
Dal 06/06/2005 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
Dal 30/10/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
Note: Iscrizione nn. **** Omissis **** per ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo a favore della **** Omissis **** contro **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca, e gravante sull'immobile in Bagheria (PA) **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Pignoramento**
Trascritto a **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione nn. **** Omissis **** nascente da verbale di pignoramento immobili del **** Omissis ****, numero di repertorio **** Omissis **** emesso da U.N.E.P. Tribunale di Termini Imerese con sede in Termini Imerese (PA), a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e gravante sull'immobile in Bagheria (PA) **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Intestazione: Concessione Edilizia in Sanatoria **** Omissis **** (All.F).

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 31 della L. 47/85 e art. 26 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni).

L'immobile è stato realizzato nel 1972 senza titolo autorizzativo, a seguito di richiesta dei precedenti proprietari il Comune di Bagheria ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria **** Omissis ****, e successiva autorizzazione **** Omissis **** per opere di manutenzione straordinaria.

Il certificato di agibilità dell'unità immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Bagheria in data **** Omissis ****. Infine, come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) **** Omissis ****, secondo il «nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, l'immobile identificato catastalmente al Fg. 12 p.la 458 del N.C.E.U. ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo **“B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata”**, regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.». Inoltre, «Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Tutta l'area, ricade in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 “Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio. L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è

sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003».

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato nel 1972, il Comune di Bagheria ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. **** Omissis ****, e successiva autorizzazione **** Omissis **** per opere di manutenzione straordinaria. Il certificato di agibilità dell'unità immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Bagheria in data **** Omissis ****

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Reg. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) il **** Omissis **** secondo il nuovo P.R.G. di Bagheria, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata". Inoltre, «dal punto di vista dei vincoli territoriali:

- Tutta l'area, ricade in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio".
- L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003».

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (All. E).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (All. F1).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (All. F1).

Nella relazione tecnica illustrativa depositata dal Geom. **** Omissis **** quale parte integrante dell'istanza per l'autorizzazione ai lavori di manutenzione straordinaria, concessi con autorizzazione n. **** Omissis ****, il tecnico dichiara la conformità dell'impianto elettrico e idrico, specificando che «l'impianto elettrico è stato adeguato alle direttive della Legge 46/90 ed è collegato alla rete cittadina [...] Gli scarichi delle acque nere dei servizi sopra descritti sono convogliate mediante l'utilizzo di tubi in P.V.C. tipo "super tubo" alla rete fognaria cittadina che è realizzata sulla via Nicolò Derelitto. La riserva idrica per uso domestico è garantita con allaccio alla rete E.A.S. cittadina della medesima via, l'acqua viene accumulata in contenitori localizzati nell'edificio e distribuita nell'edificio mediante autoclave» (All. F1).

Esiste un certificato energetico dell'immobile/APE rilasciato in data **** Omissis **** a firma del Ing. **** Omissis **** e allegato al contratto di compravendita **** Omissis **** a rogito del Notaio **** Omissis **** ove si evince che l'edificio si colloca nella classe energetica globale "A" (All. E).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono né vincoli né oneri condominiali. Tuttavia si considerano quali spese presunte a carico dell'acquirente i costi relativi all'adeguamento del piano seminterrato secondo progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, e successivo aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico per un totale di €700,00.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Lotto sito in Bagheria (PA), Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1, identificato al catasto Fabbricati - **** Omissis ****, posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile è composto da: laboratorio artigianale al piano terra con tre vani e wc per una superficie di circa mq 67, e unico vano al piano seminterrato adibito a deposito di circa mq 167 a cui si accede attraverso una rampa dal civico 37 della suddetta via. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio ricadente in "Zona B1- tessuti urbani saturi della città consolidata" del PRG, con il piano terra adibito ad uso commerciale ed i quattro piani superiori destinati a civile abitazione. Gli immobili sono rispettivamente riportati al NCEU di Bagheria, piano T-S1, **** Omissis ****

I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via N. Derelitto, ubicati in una zona urbana di tipo prevalentemente residenziale e commerciale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è strategica rispetto alla connotazione commerciale della città che si sviluppa anche nella via Dante Alighieri con numerose attività, e rispetto al carattere storico-culturale per la sua vicinanza all'antica arteria di Via Palagonia, che conduce alla prestigiosa Villa Palagonia, e poco più distanti alla Villa Trabia e Villa Valguarnera, patrimoni storici e architettonici della città. L'accesso ai beni è agevole e sicuro.

L'ingresso al laboratorio artigianale avviene dal civico 35, mentre dal civico 37 si accede, mediante una rampa, al magazzino sito al piano seminterrato. L'accesso al locale seminterrato è garantito anche dal laboratorio artigianale mediante una porta interna. Il parcheggio è consentito lungo i margini della medesima strada e nelle vie limitrofe. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **130.450,00**

Criterio di stima

Alla formulazione finale del giudizio, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; secondariamente le indagini di mercato dirette ed indirette; infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di servitù passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La superficie convenzionale è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 per gli immobili appartenenti al Gruppo "T".

Per la definizione del prezzo di mercato degli immobili in questione si è scelto di operare mediante il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo, basato su indagini di mercato di tipo dirette e indirette, consiste nel comparare il valore dell'immobile oggetto di stima con il valore di altri immobili aventi caratteristiche analoghe, esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato alla data cui è riferita la stima. Pertanto, i valori desunti tengono conto delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e delle quotazioni di agenzie immobiliari locali. Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Bagheria (PA) è emerso che il valore di mercato di immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame variano da un minimo di 600 €/mq a un massimo di 1.000 €/mq, per un valore medio di 800€/mq.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e per stato di manutenzione e conservazione. I valori indicati dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona denominata "D1- Periferica/Zone di Sviluppo del Centro Urbano" del Comune di Bagheria, nel

primo semestre del 2022, riferiti a "Laboratori" con stato conservativo normale, variano da un minimo di 400 €/mq a un massimo di 600 €/mq.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto il CTU ritiene congruo il valore di 850,00 €/mq.

In sintesi, stabilito il valore medio unitario dell'immobile in oggetto, può dirsi che il valore di mercato di un immobile è dato da:

$$V_m = V_{mu} \times S_{tot}$$

con:

V_{mu} = valore medio unitario di mercato;

S_{tot} = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima;

In considerazione della formula precedentemente citata e del valore unitario appena stimato si ha:

$$\text{Valore definitivo} = 850,00 \text{ €/mq} \times 181,40 \text{ mq} = \mathbf{€ 154.190,00}$$

Per un valore complessivo di € 154.190,00

Si fa presente che in relazione alle parziali difformità urbanistiche e catastali riscontrate dal sottoscritto CTU al suddetto prezzo di vendita dell'immobile verranno detratte:

- Spese presunte per la costruzione di parete di tamponamento (p.lla 458, sub. 7), calcolate tenendo conto del prezzario regionale per l'anno 2022 in riferimento alla voce relativa alla costruzione di muratura di tamponamento dello spessore di 30 cm e finitura a intonaco e del costo medio di una giornata lavorativa di due operai edili, per l'ammontare di € 450,00;

- Spese presunte relative all'aggiornamento planimetrico catastale mediante DOCFA (tributi catastali ed onorario per competenze tecniche) : € 250,00.

L'importo delle spese in detrazione risulta stimato per un totale di € 700,00. Al valore complessivo di vendita va, inoltre, sottratta la riduzione rispetto al valore di mercato del 15% per immediatezza della vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Laboratorio artigianale in Bagheria (PA) - Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1	181,40 mq	850,00 €/mq	€ 154.190,00	100,00%	€ 154.190,00
Valore di stima:					€ 154.190,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento del piano seminterrato ai titoli autorizzativi	450,00	€
Aggiornamento dell'elaborato planimetrico (DOCFA)	250,00	€
Riduzione del 15% per immediatezza della vendita come da disp. del G.E	23.023,50	€

Valore finale di stima del più probabile valore di mercato del lotto: € 130.466,50 in c.t. € 130.450,00

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

Termini Imerese, li 05/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Manna Lynda

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Comunicazioni alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. C - Certificati di residenza attuale e storico e di stato civile
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - All. D - Documentazione catastale (visure, mappe e planimetrie)
- ✓ N° 5 Atti di provenienza - All. E - Copia atto di compravendita e atti di proprietà precedenti
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.E1-Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. F - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. F1 - Autorizzazione edilizia del **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità- All. G - Certificato di Agibilità
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. H- CDU del Comune di Bagheria
- ✓ N° 1 Foto - All. I - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. J - Documentazione grafica (planimetrie reali, planimetrie di progetto e catastali, sovrapposizioni)
- ✓ N° 2 Google maps - All. K - Viste aeree
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. L- sovrapposizione catastale e foto satellitari
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. M - Valutazioni OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Lotto sito in Bagheria (PA), Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1, identificato al catasto Fabbricati -**** Omissis **** posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile è composto da: laboratorio artigianale al piano terra con tre vani e wc per una superficie di circa mq 67, e unico vano al piano seminterrato adibito a deposito di circa mq 167 a cui si accede attraverso una rampa dal civico 37 della suddetta via. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio ricadente in "Zona B1- tessuti urbani saturi della città consolidata" del PRG, con il piano terra adibito ad uso commerciale ed i quattro piani superiori destinati a civile abitazione.

I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via N. Derelitto, ubicati in una zona urbana di tipo prevalentemente residenziale e commerciale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è strategica rispetto alla connotazione commerciale della città che si sviluppa anche nella via Dante Alighieri con numerose attività, e rispetto al carattere storico-culturale per la sua vicinanza all'antica arteria di Via Palagonia, che conduce alla prestigiosa Villa Palagonia, e poco più distanti alla Villa Trabia e Villa Valguarnera, patrimoni storici e architettonici della città. L'accesso ai beni è agevole e sicuro.

L'ingresso al laboratorio artigianale avviene dal civico 35, mentre dal civico 37 si accede, mediante una rampa, al magazzino sito al piano seminterrato. L'accesso al locale seminterrato è garantito anche dal laboratorio artigianale mediante una porta interna. Il parcheggio è consentito lungo i margini della medesima strada e nelle vie limitrofe. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali.

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato nel 1972 senza titolo autorizzativo, a seguito di richiesta dei precedenti proprietari il Comune di Bagheria ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria **** Omissis ****, e successiva autorizzazione **** Omissis **** per opere di manutenzione straordinaria.

Il certificato di agibilità dell'unità immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Bagheria **** Omissis ****. Infine, come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) **** Omissis ****, secondo il nuovo P.R.G. di Bagheria, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", e dal punto di vista dei vincoli territoriali sono presenti: vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 e vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969.

Prezzo base d'asta: € 130.450,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.450,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati -**** Omissis ****	Superficie	181,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero da persone, meramente utilizzato quale locale deposito. Lo stato di conservazione generale è buono sia al piano terra sia al piano seminterrato. La pavimentazione si presenta integra e adeguata alla destinazione d'uso dei beni; le parti strutturali e gli intonaci non presentano forme di degrado o dissesti; gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, così come i sanitari e l'intero vano wc; l'impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione è adeguato alla normativa vigente, seppur non in uso; le saracinesche ai civici 35 e 37 necessitano di manutenzione ordinaria per facilitare l'apertura. Al piano seminterrato si rilevano tracce localizzate di umidità in corrispondenza del confine sud.		
Descrizione:	<p>Lotto sito in Bagheria (PA), Via Nicolò Derelitto 35 e 37, piano T-S1, identificati al catasto Fabbricati - **** Omissis ****, posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile è composto da: laboratorio artigianale al piano terra con tre vani e wc per una superficie di circa mq 67, e unico vano al piano seminterrato adibito a deposito di circa mq 167 a cui si accede attraverso una rampa dal civico 37 della suddetta via. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio ricadente in "Zona B1- tessuti urbani saturi della città consolidata" del PRG, con il piano terra adibito ad uso commerciale ed i quattro piani superiori destinati a civile abitazione.</p> <p>I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via N. Derelitto, ubicati in una zona urbana di tipo prevalentemente residenziale e commerciale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è strategica rispetto alla connotazione commerciale della città che si sviluppa anche nella via Dante Alighieri con numerose attività, e rispetto al carattere storico-culturale per la sua vicinanza all'antica arteria di Via Palagonia, che conduce alla prestigiosa Villa Palagonia, e poco più distanti alla Villa Trabia e Villa Valguarnera, patrimoni storici e architettonici della città. L'accesso ai beni è agevole e sicuro. L'ingresso al laboratorio artigianale avviene dal civico 35, mentre dal civico 37 si accede, mediante una rampa, al magazzino sito al piano seminterrato. L'accesso al locale seminterrato è garantito anche dal laboratorio artigianale mediante una porta interna. Il parcheggio è consentito lungo i margini della medesima strada e nelle vie limitrofe. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ESTRATTO ALLEGATI

ALLEGATO I

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'edificio dalla Via Derelitto



Impianto citofonico presente al civico 35



Ingresso dal civico 35 e dal civico 37



Vista dalla Via Nicolò Derelitto



Piano terra - vano a ovest



Piano terra vano a est



Piano terra - vano a ovest e in fondo ingresso al wc



Piano terra - vano a ovest con vista del vano principale e ingresso a sud



Piano terra vano a est



Piano terra - wc



Piano seminterrato - rampa di accesso al piano seminterrato



Piano seminterrato - vista dall'interno del seminterrato



Piano seminterrato



Piano seminterrato



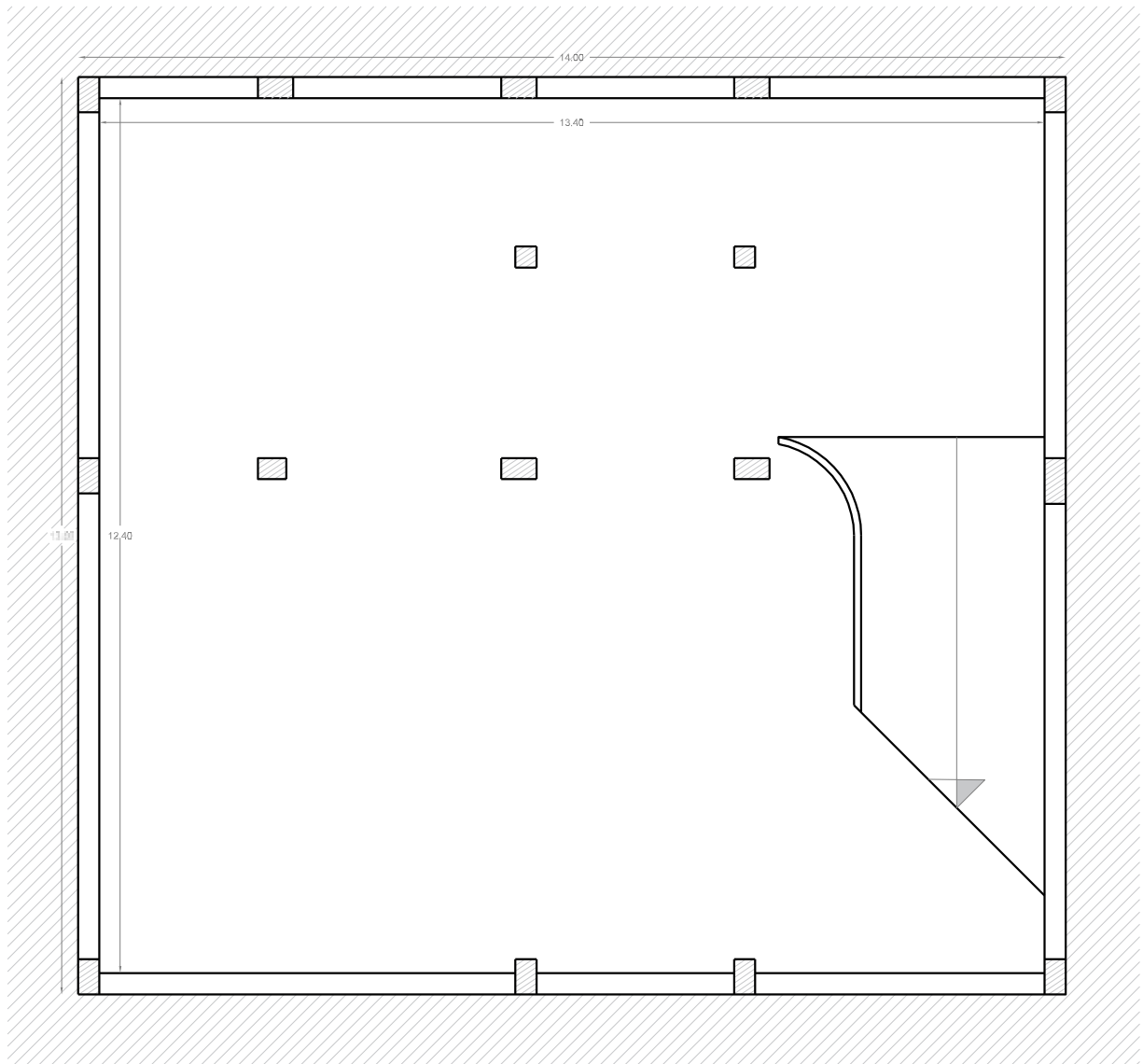
Piano seminterrato - particolare della cisterna collocata nel sottoscala

ALLEGATO J

DOCUMENTAZIONE GRAFICA
(PLANIMETRIE DI PROGETTO E CATASTALI,
PLANIMETRIE REALI, SOVRAPPOSIZIONI)

PROGETTO IN SANATORIA

SEMINTERRATO



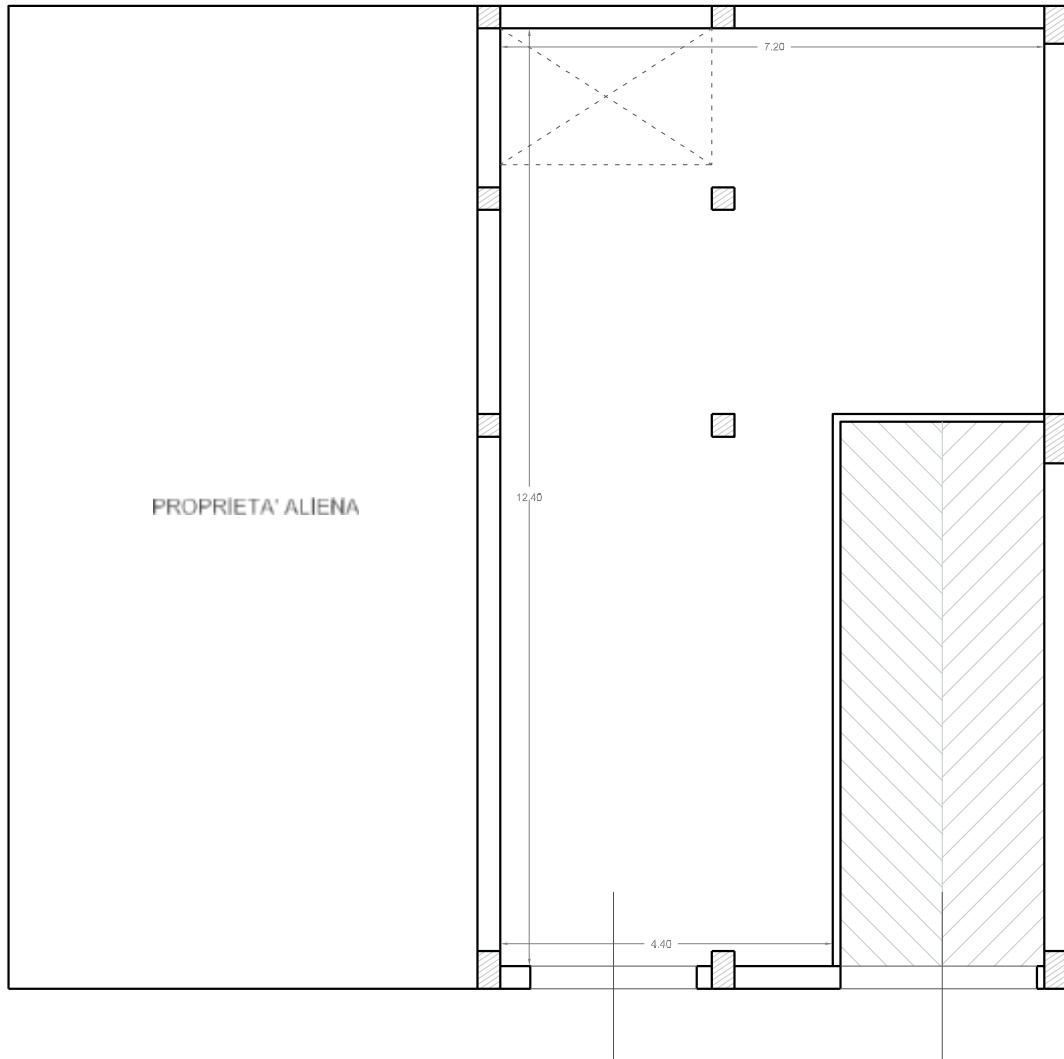
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

in scala 1:100



PROGETTO IN SANATORIA

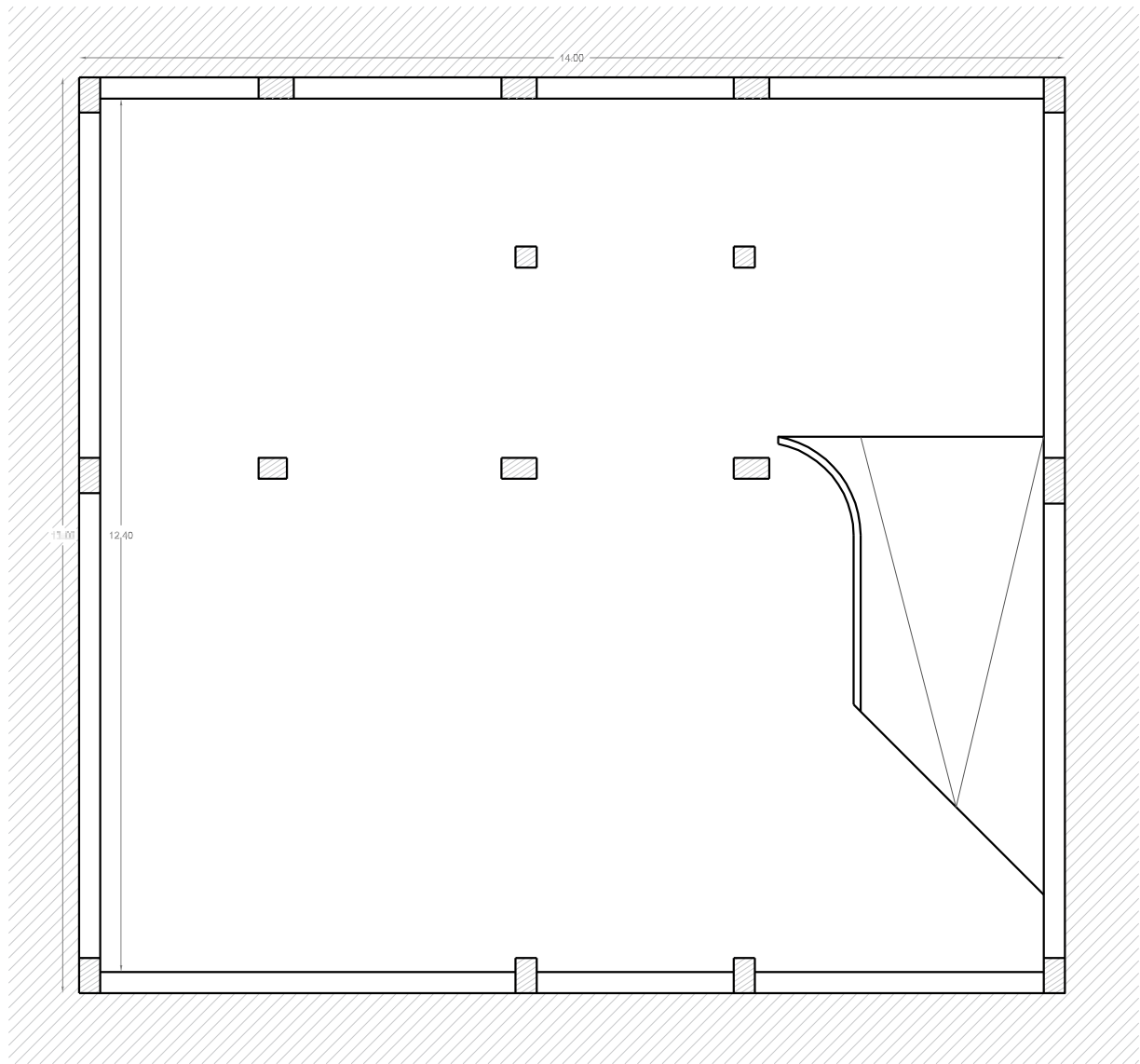
PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA

in scala 1:100

VARIANTEDIPROGETTO SEMINTERRATO



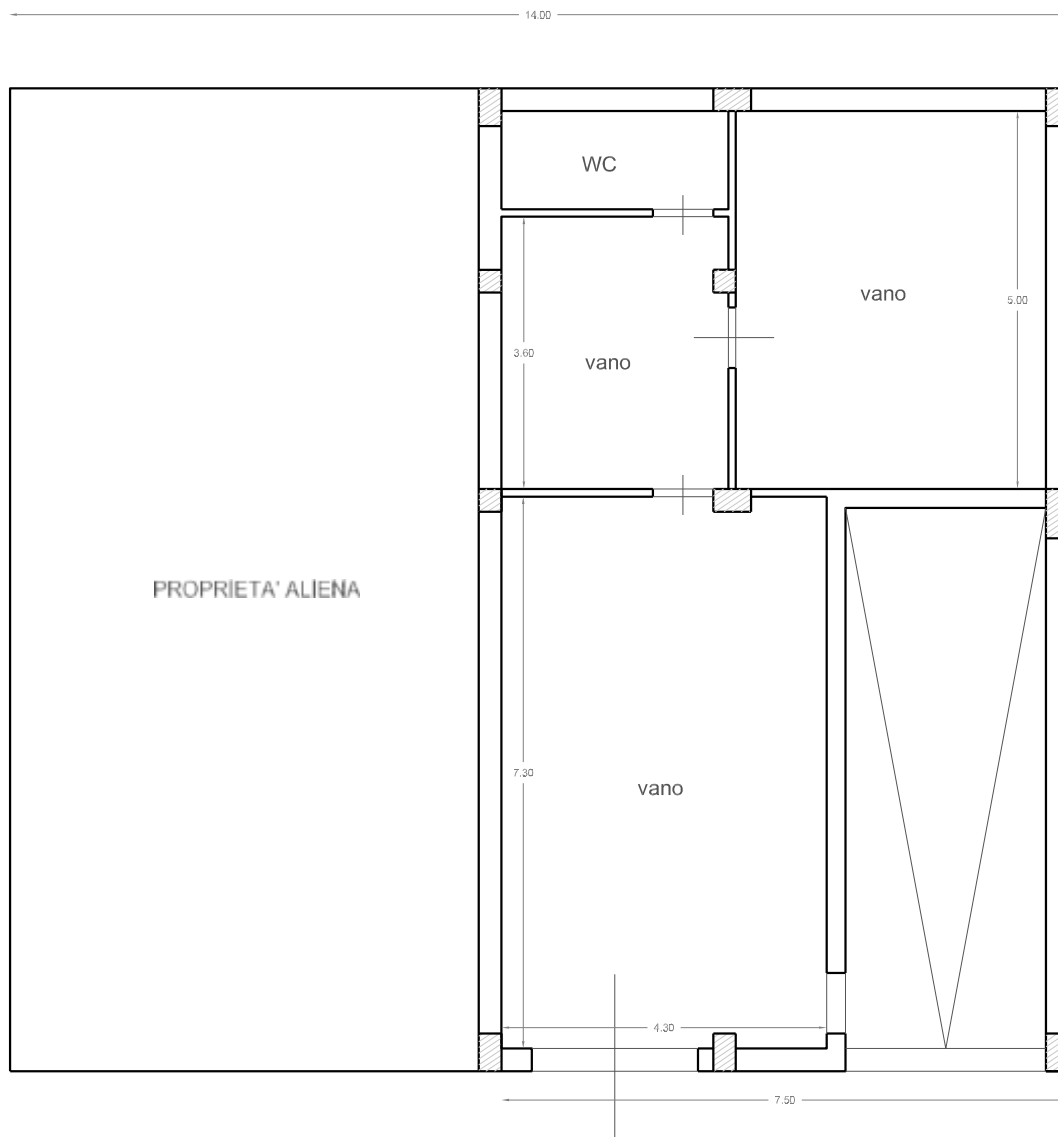
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

in scala 1:100



VARIANTEDIPROGETTO

PIANO TERRA



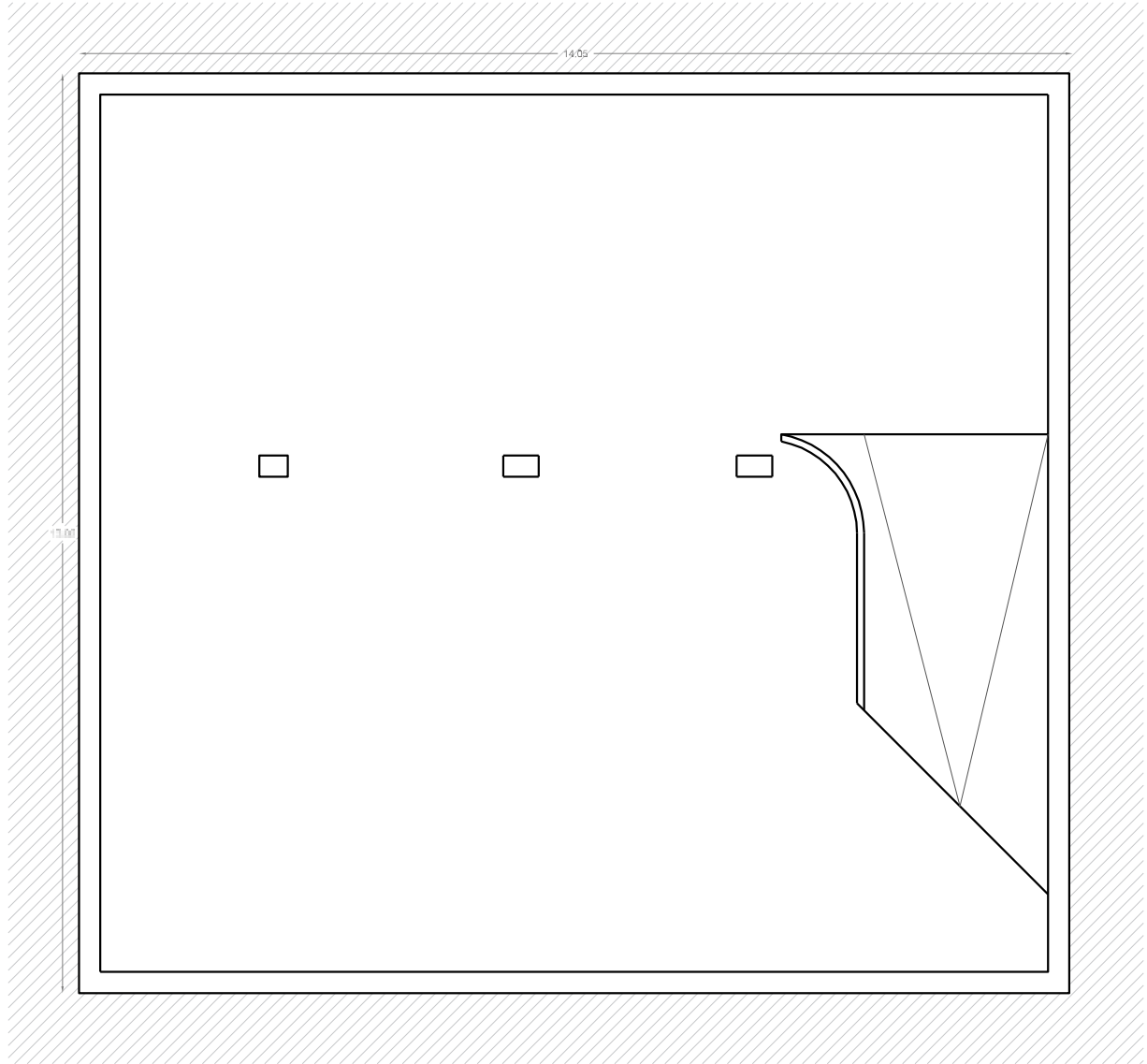
PIANTA PIANO TERRA

in scala 1:100



PIANTA CATASTALE

SEMINTERRATO



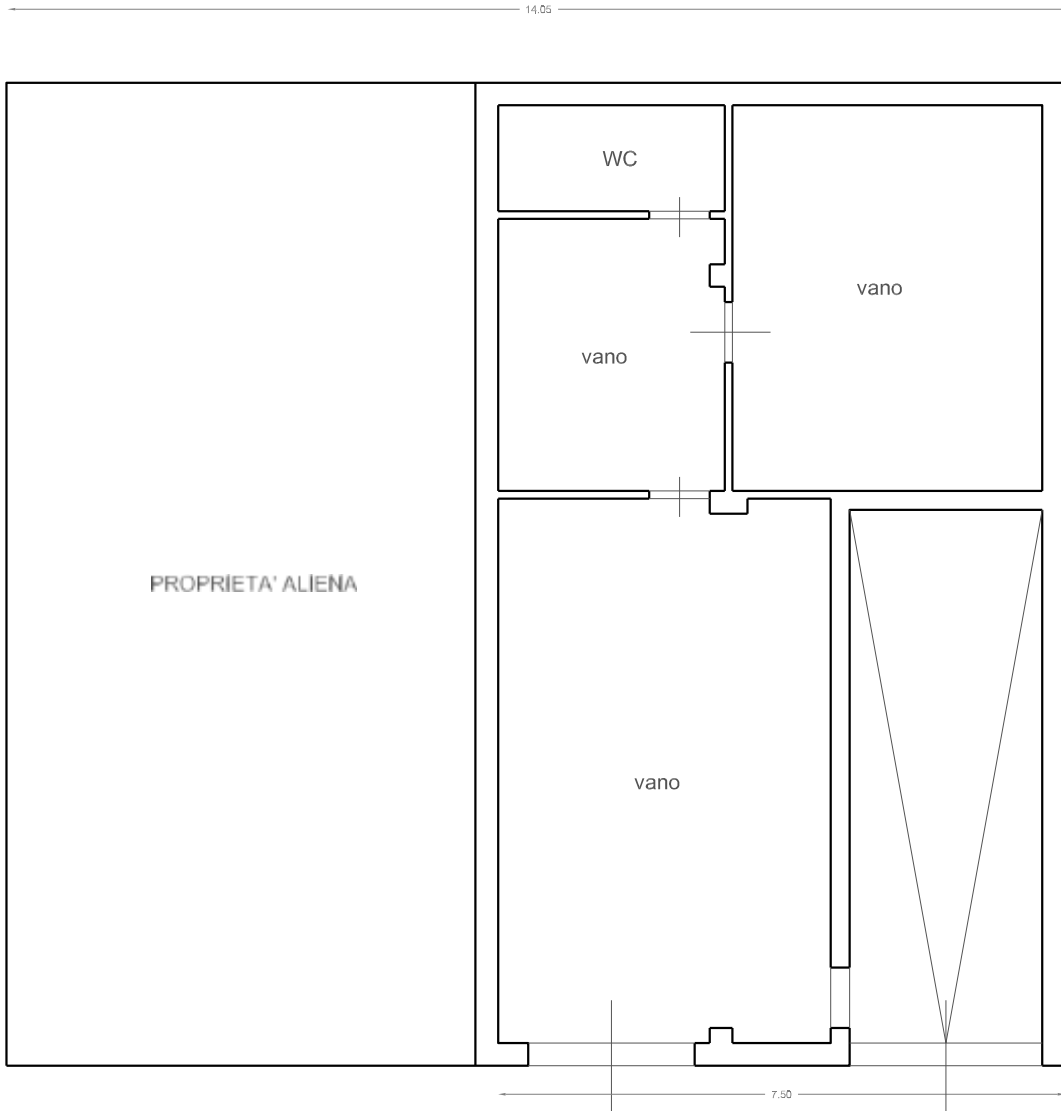
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

in scala 1:100



PIANTA CATASTALE

PIANO TERRA

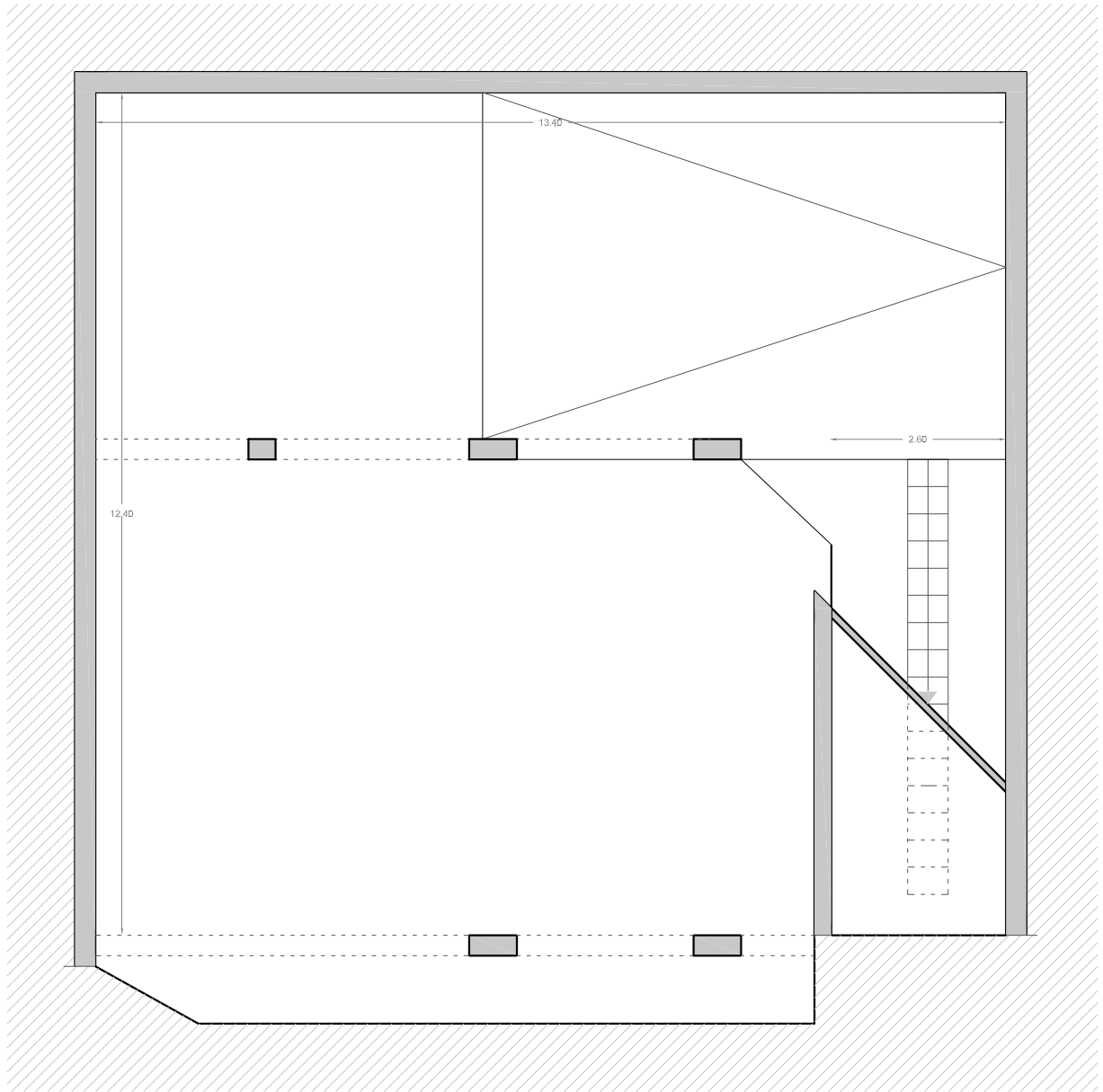


PIANTA PIANO TERRA

in scala 1:100



PIANTA STATO REALE SEMINTERRATO

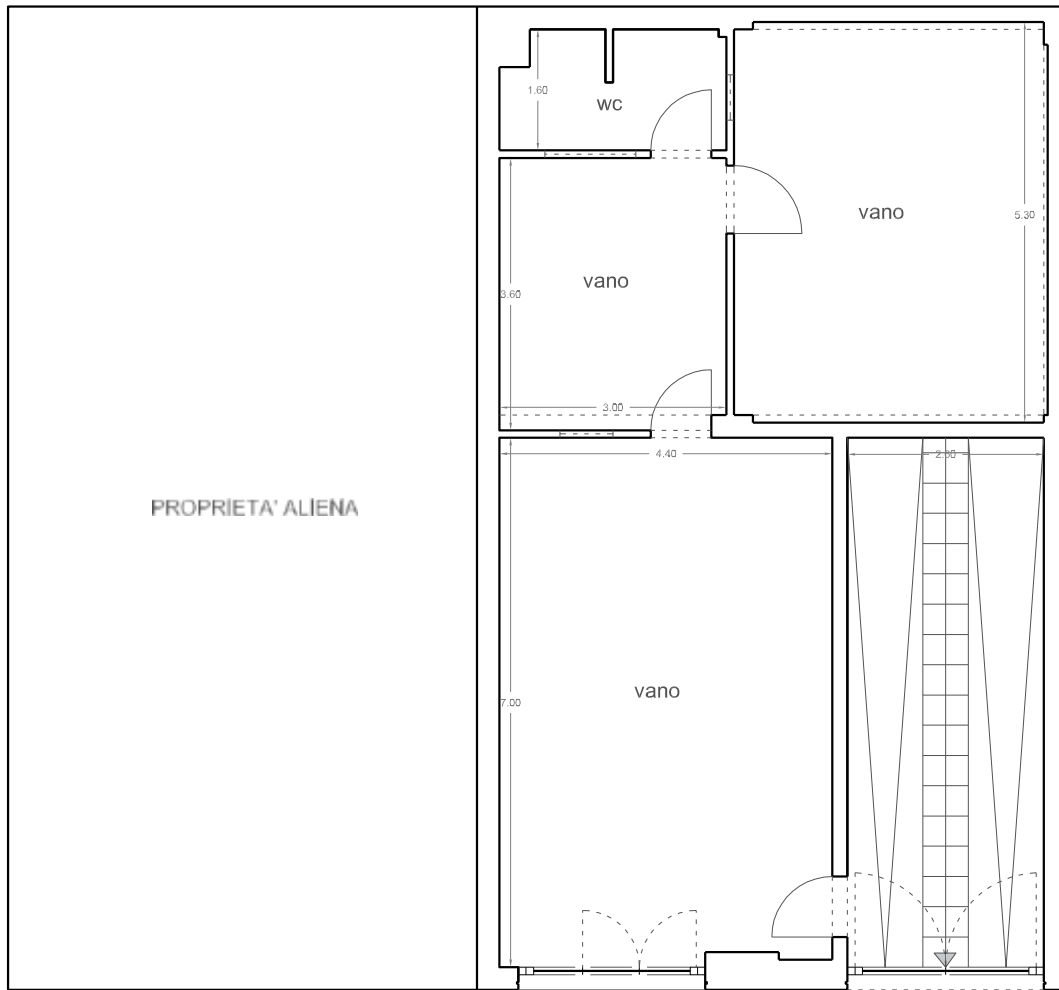


PIANTA PIANO SEMINTERRATO

in scala 1:100

PIANTA STATO REALE

PIANO TERRA



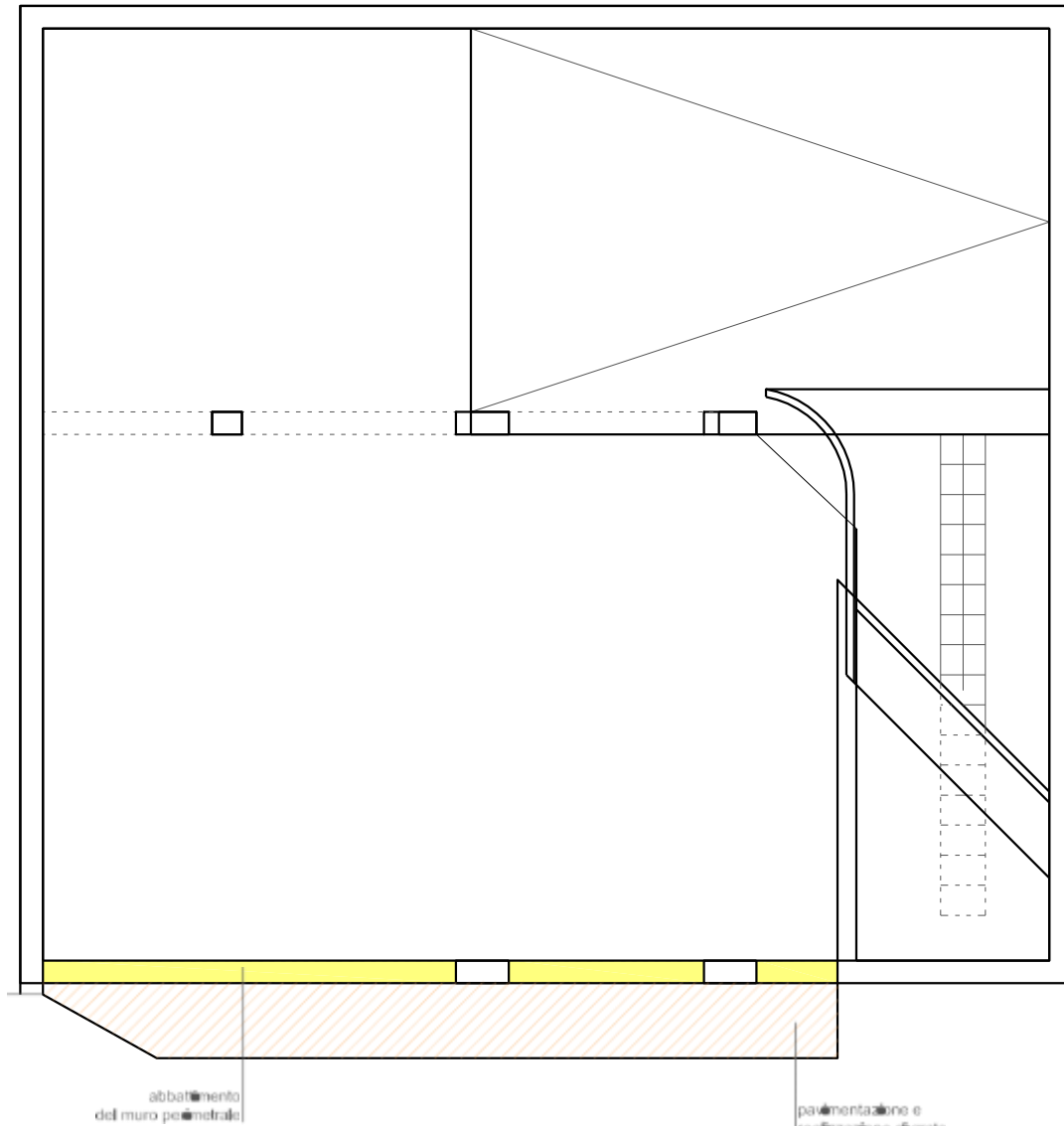
PIANTA PIANO TERRA

in scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE REALE CATASTALE

SEMINTERRATO



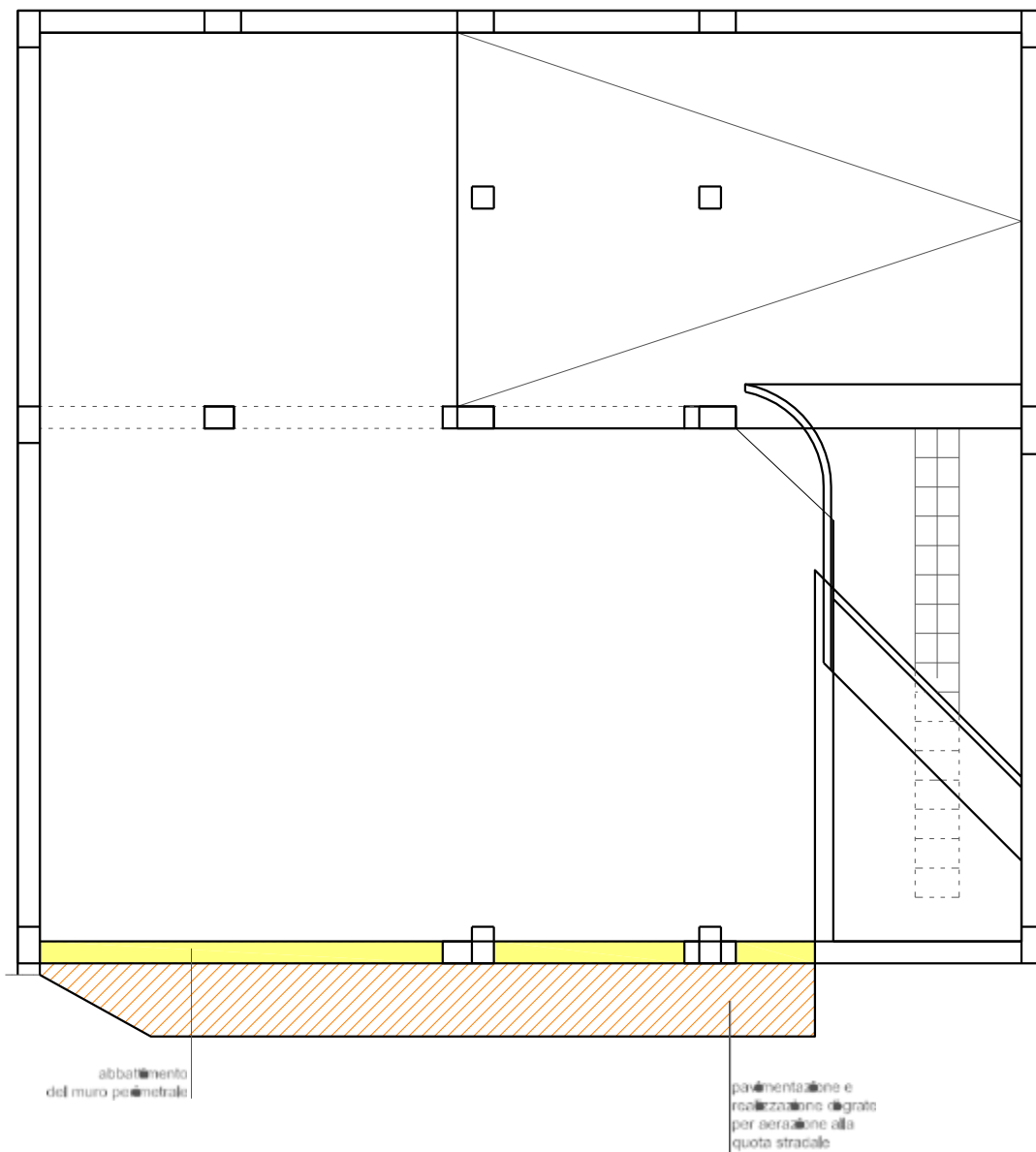
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
in scala 1:100

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE- CATASTALE

Parallela all'effettiva situazione rispetto alla planimetria catastale

- demolizioni
- costruzioni

SOVRAPPOSIZIONE REALE - VARIANTE PROGETTO SEMINTERRATO

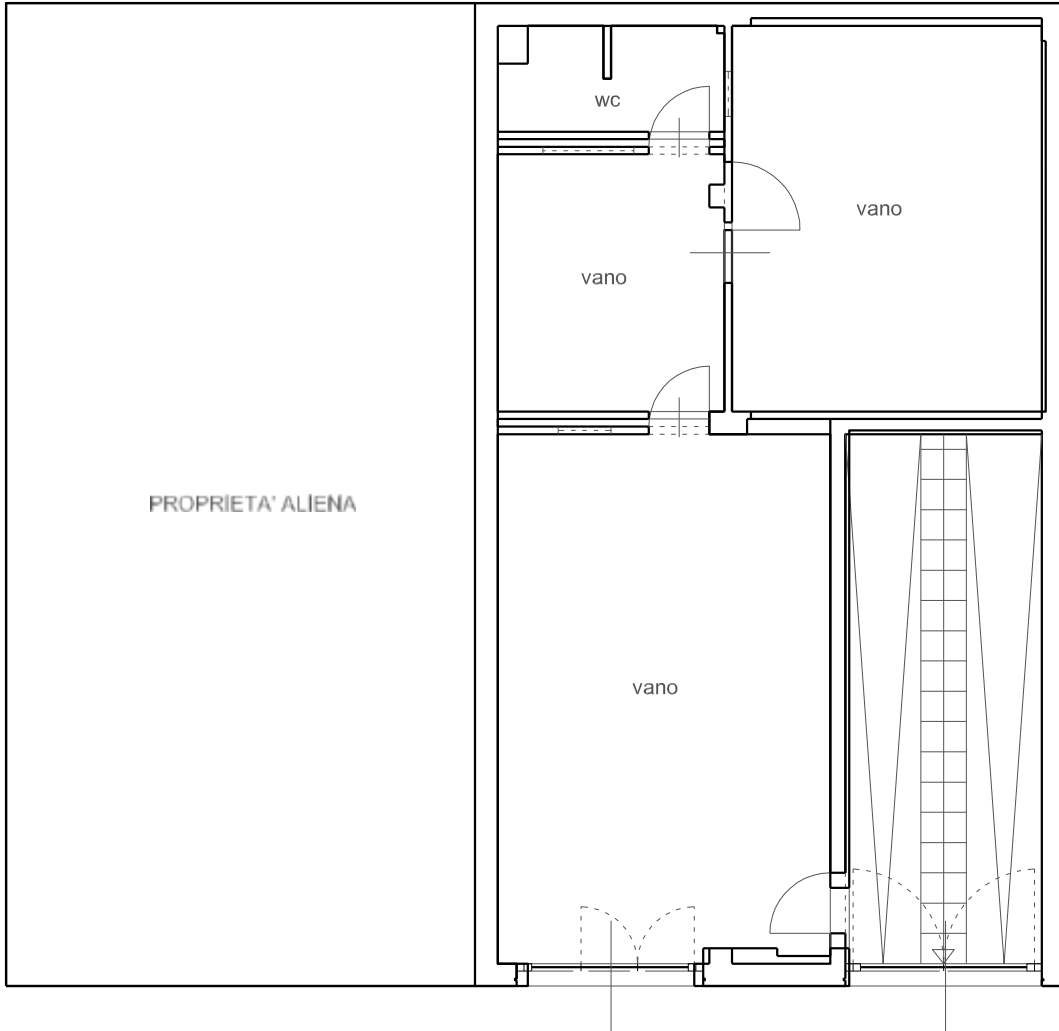


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
in scala 1:100
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO
REALE- VARIANTE PROGETTO
Per informazioni e confronti rispetto alla planimetria di progetto



demolizioni
costruzioni

SOVRAPPOSIZIONE REALE - CATASTALE PIANO TERRA



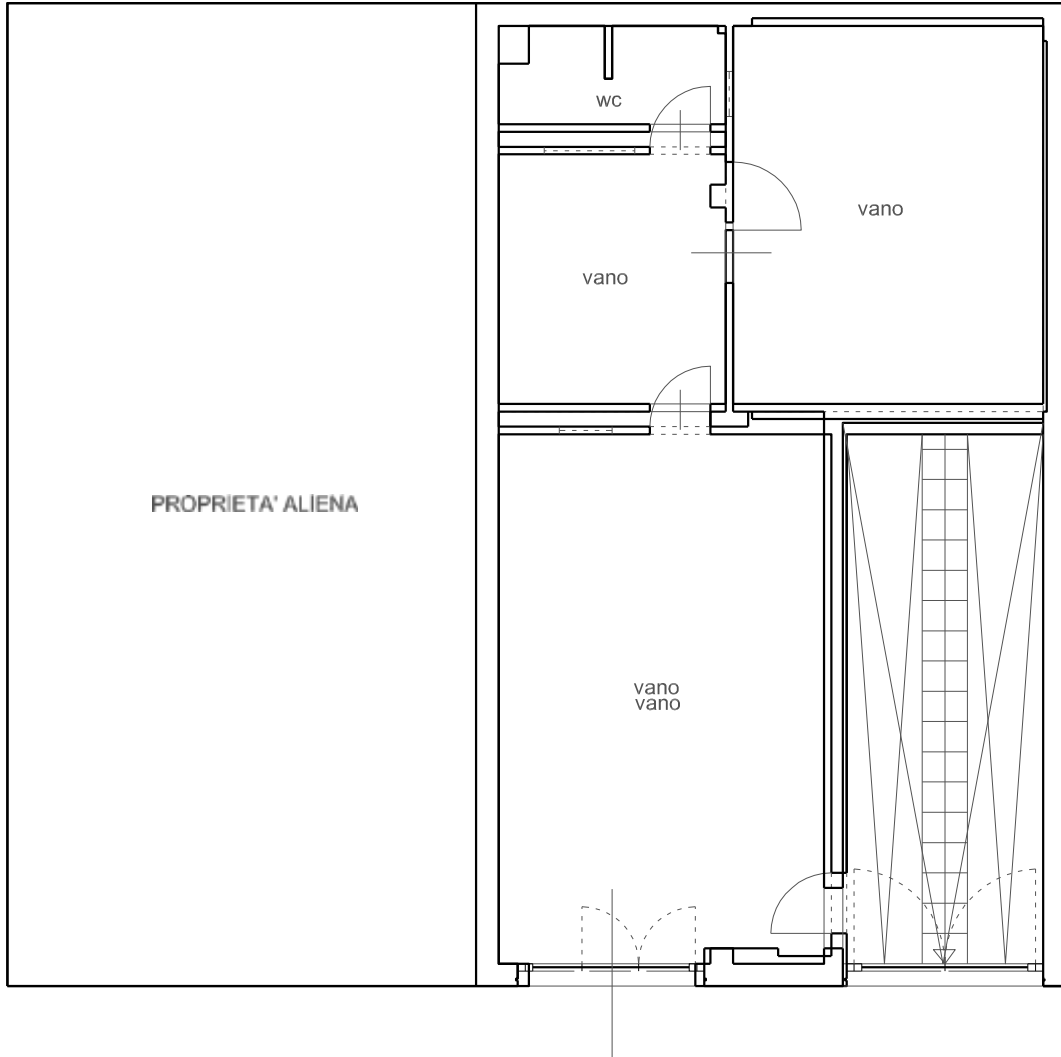
PIANTA PIANO TERRA
in scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA
STATO REALE- CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE REALE -VARIANTE PROGETTO

PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA
in scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA
STATO REALE- VARIANTE PROGETTO

ALLEGATO K

VISTE AEREE

Foto satellitari tratte da Google Earth

