

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gualniera Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2021 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto.....	14

Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	15
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza <span style="font-size: small;">r</span> otto.....	18

Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	23
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	29
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto.....	32
Lotto 2 .....	33
Descrizione .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	36
Patti .....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia .....	41

Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	50
Riepilogo bando d'asta.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2021 del R.G.E. ....	61
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 31.642,37</b> .....	61
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 137.618,30</b> .....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanza- rotto .....	64
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lan- zarotto.....	64
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lan- zarotto.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59.....	66

## INCARICO

---

All'udienza del 31/01/2022, il sottoscritto Ing. Gualniera Antonino, con studio in Via Villa Giocosa, 42 - 90100 - Palermo (PA), email antoniogualniera@gmail.com, PEC antonino.gualniera@ordineingpa.it, Tel. 3483608565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaotto
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

L'immobile si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Esso sorge su un lotto di terreno, di forma regolare che si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. Trattasi di un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.

Il fabbricato presenta una struttura mista (muratura e cordoli in c.a), copertura piana e porta d'ingresso in legno, alla quale si accede attraverso un portico. Il tutto versa in pessime condizioni di manutenzione. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 3,00 m.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I beni oggetto della presente sono stati acquisiti all'attivo del fallimento personale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 02.03.2022, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato la Curatela ad intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 136/2021 (attestando l'insufficienza dei fondi della procedura ai fini della ammissione della curatela al patrocinio a carico dell'Erario), al fine di delegare al G. Es. la vendita delle quote di ½ acquisite alla procedura fallimentare e, pertanto, di procedere alla vendita dell'intera proprietà dei suddetti cespiti, previa delega da parte di Codesto Giudice Delegato, al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, delle operazioni di vendita delle quote di spettanza del fallimento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ciò in applicazione analogica del disposto di cui all'art. 578 c.p.c..

I suddetti beni sono pervenuti per successione legittima ad entrambi i proprietari. Il comproprietario (fallito),

infatti, è fratello dell'esecutata.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I beni oggetto della presente sono stati acquisiti all'attivo del fallimento personale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 02.03.2022, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato la Curatela ad intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 136/2021 (attestando l'insufficienza dei fondi della procedura ai fini della ammissione della curatela al patrocinio a carico dell'Erario), al fine di delegare al G. Es. la vendita delle quote di ½ acquisite alla procedura fallimentare e, pertanto, di procedere alla vendita dell'intera proprietà dei suddetti cespiti, previa delega da parte di Codesto Giudice Delegato, al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, delle operazioni di vendita delle quote di spettanza del fallimento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ciò in applicazione analogica del disposto di cui all'art. 578 c.p.c..

I suddetti beni sono pervenuti per successione legittima ad entrambi i proprietari. Il comproprietario (fallito), infatti, è fratello dell'esecutata.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I beni oggetto della presente sono stati acquisiti all'attivo del fallimento personale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 02.03.2022, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato la Curatela ad intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 136/2021 (attestando l'insufficienza dei fondi della procedura ai fini

della ammissione della curatela al patrocinio a carico dell'Erario), al fine di delegare al G. Es. la vendita delle quote di ½ acquisite alla procedura fallimentare e, pertanto, di procedere alla vendita dell'intera proprietà dei suddetti cespiti, previa delega da parte di Codesto Giudice Delegato, al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, delle operazioni di vendita delle quote di spettanza del fallimento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ciò in applicazione analogica del disposto di cui all'art. 578 c.p.c..

I suddetti beni sono pervenuti per successione legittima ad entrambi i proprietari. Il comproprietario (fallito), infatti, è fratello dell'esecutata.

## CONFINI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Il magazzino confina a nord con particella di terreno 1940 in capo alla stessa ditta e a sud con particella di terreno 1942 anch'essa in capo alla stessa ditta. Inoltre, il terreno su quale sorge il fabbricato confina a Nord con le particelle 286,2029, 1641, 763 e 2058; ad Est con la c.da Specchiale; a sud con la p.lla 292 ed a Ovest con la contrada Stancampiano.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Il terreno oggetto della presente confina a Nord con le particelle 286, 2029, 1641, 763 e 2058; ad Est con la c.da Specchiale; a sud con la p.lla 1942 ed il magazzino identificato con la p.lla 1943 anch'essa in capo alla stessa ditta ed a Ovest con la contrada Stancampiano.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Il terreno oggetto della presente confina a Nord con le particelle 1940 e con il magazzino identificato con la p.lla 1943 in capo alla stessa ditta; ad Est con la c.da Specchiale; a sud con la p.lla 292 ed a Ovest con la contrada Stancampiano.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1935,00 mq	1935,00 mq	1,00	1935,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1935,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1935,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2824,00 mq	2824,00 mq	1,00	2824,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2824,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2824,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1943 Categoria C2, Cons. 23 mq Rendita € 17,82
Dal 09/11/2015 al 31/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1943 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 17,82

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1992 al 02/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 289 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1953

		Reddito dominicale € 102,88 Reddito agrario € 29,25
Dal 02/11/2005 al 31/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1940 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1935 Reddito dominicale € 101,93 Reddito agrario € 28,98

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1992 al 02/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 290 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2842 Reddito dominicale € 149,71 Reddito agrario € 42,57
Dal 02/11/2005 al 31/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1942 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2824 Reddito dominicale € 148,76 Reddito agrario € 42,30

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1943			C2	3	23 mq	28 mq	17,82 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

							ha are ca	le		
16	1943									

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1940				Agrumeto	2	1935 mq	101,93 €	28,98 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1942				Agrumeto	2	2824 mq	148,76 €	42,3 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

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

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Il terreno presenta alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Il terreno presenta alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Si rileva l'esistenza di atto di servitù coattiva di acquedotto gravante sulle particelle 290 e 289 del foglio di mappa n. 16 del Comune di Bagheria a favore del demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste trascritto ai nn. 2862/2277 del 31/01/2000.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Si rileva l'esistenza di atto di servitù coattiva di acquedotto gravante sulle particelle 290 e 289 del foglio di mappa n. 16 del Comune di Bagheria a favore del demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste trascritto ai nn. 2862/2277 del 31/01/2000.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Il magazzino, come il terreno circostante, risulta essere in totale stato di abbandono. Si sviluppa su una sola elevazione fuori terra e presenta una struttura mista (muratura e cordoli in c.a.) copertura piana e portone di accesso in legno.

Il tutto versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. L'altezza utile interna dell'immobile risulta essere pari a 3,00 m.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---



Il lotto di forma regolare presenta fondo pianeggiante, confini delimitati con le proprietà limitrofe. Durante il sopralluogo si rilevava la presenza di alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Il lotto di forma regolare presenta fondo pianeggiante, confini delimitati con le proprietà limitrofe. Durante il sopralluogo si rilevava la presenza di alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1992 al 31/12/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1993	46	161
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo (PA)	13/05/1996	17298	13273
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	01/06/1993	46	161

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.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1992 al 31/12/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/06/1993	46	161
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo (PA)	13/05/1996	17298	13273
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bagheria	01/06/1993	46	161

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.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 15/11/1992 al 31/12/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/06/1993	46	161
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo (PA)	13/05/1996	17298	13273
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bagheria	01/06/1993	46	161

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

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Bagheria il 30/07/2008  
 Reg. gen. 46678 - Reg. part. 9569  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 58.000,00  
 Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare). "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non

specificatamente indicato. Si esonera il direttore del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Palermo, per la mancanza dei dati anagrafici delle parti nel titolo, da me avvocati accertati".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Palermo il 19/10/2020

Reg. gen. 42264 - Reg. part. 4091

Quota: 1/2

Importo: € 23.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.045,00

Spese: € 6.155,00

Interessi: € 800,00

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Il totale di euro 16045 è dato dalla condanna al pagamento a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rinfondere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le spese del giudizio di appello, che liquida in complessivi euro 7.642,00, del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.645,00 e del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4.758,00 oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e dell'IVA.

### **Trascrizioni**

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Palermo il 22/03/2007

Reg. gen. 22276 - Reg. part. 14581

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella "sezione D" della nota di trascrizione si specifica che: "la presente formalità viene eseguita d'ufficio ex art. 88 l.f. su tutti i beni immobili appartenenti ai falliti risultanti dai pubblici registri immobiliari".

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo

Iscritto a Palermo il 06/11/2003

Reg. gen. 45542 - Reg. part. 8235

Quota: 1/2

Importo: € 27.771,30

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.885,65

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 31/12/2005

Reg. gen. 73964 - Reg. part. 24543

Quota: 1/2

Importo: € 119.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 91.201,17

Spese: € 5.445,41

Interessi: € 22.353,42

Percentuale interessi: 8,17 %

Note: Nella "sezione D" della nota di iscrizione si specifica che "la presente ipoteca è presa in estensione a quella iscritta in data 28 dicembre 2005 al n. 24348 reg. part., alla quale è allegato il titolo".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Bagheria il 30/07/2008  
 Reg. gen. 46678 - Reg. part. 9569  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 58.000,00  
 Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare). "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato. Si esonera il direttore del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Palermo, per la mancanza dei dati anagrafici delle parti nel titolo, da me avvocati accertati".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Palermo il 19/10/2020  
 Reg. gen. 42264 - Reg. part. 4091  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 23.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 16.045,00  
 Spese: € 6.155,00  
 Interessi: € 800,00  
 Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Il totale di euro 16045 è dato dalla condanna al pagamento a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rinfondere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le spese del giudizio di appello, che liquida in complessivi euro 7.642,00, del giudizio di cassazione , che liquida in complessivi euro 3.645,00 e del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4.758,00 oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e dell'IVA.

### **Trascrizioni**

- **Costituzione servitù coattiva**  
 Trascritto a Palermo il 31/01/2000  
 Reg. gen. 2862 - Reg. part. 2277  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza di fallimento**  
 Trascritto a Palermo il 22/03/2007  
 Reg. gen. 22276 - Reg. part. 14581  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Nella "sezione D" della nota di trascrizione si specifica che: "la presente formalità viene eseguita

d'ufficio ex art. 88 l.f. su tutti i beni immobili appartenenti ai falliti risultanti dai pubblici registri immobiliari".

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo  
 Iscritto a Palermo il 06/11/2003  
 Reg. gen. 45542 - Reg. part. 8235  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 27.771,30  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 13.885,65
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Palermo il 31/12/2005  
 Reg. gen. 73964 - Reg. part. 24543  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 119.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 91.201,17  
 Spese: € 5.445,41  
 Interessi: € 22.353,42  
 Percentuale interessi: 8,17 %  
 Note: Nella "sezione D" della nota di iscrizione si specifica che "la presente ipoteca è presa in estensione a quella iscritta in data 28 dicembre 2005 al n. 24348 reg. part., alla quale è allegato il titolo".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Bagheria il 30/07/2008  
 Reg. gen. 46678 - Reg. part. 9569  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 58.000,00  
 Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare). "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato. Si esonera il direttore del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Palermo, per la mancanza dei dati anagrafici delle parti nel titolo, da me avvocati accertati".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Palermo il 19/10/2020  
 Reg. gen. 42264 - Reg. part. 4091  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 23.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 16.045,00  
 Spese: € 6.155,00  
 Interessi: € 800,00  
 Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Il totale di euro 16045 è dato dalla condanna al pagamento a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rinfondere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le spese del giudizio di appello,



che liquida in complessivi euro 7.642,00, del giudizio di cassazione , che liquida in complessivi euro 3.645,00 e del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4.758,00 oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e dell'IVA.

### **Trascrizioni**

- **Costituzione servitù coattiva**  
Trascritto a Palermo il 31/01/2000  
Reg. gen. 2862 - Reg. part. 2277  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza di fallimento**  
Trascritto a Palermo il 22/03/2007  
Reg. gen. 22276 - Reg. part. 14581  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nella "sezione D" della nota di trascrizione si specifica che: "la presente formalità viene eseguita d'ufficio ex art. 88 l.f. su tutti i beni immobili appartenenti ai falliti risultanti dai pubblici registri immobiliari".
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Bagheria il 17/06/2009  
Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Bagheria il 23/02/2010  
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021  
Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue:

- nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt.

- nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate:

- a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola;
- b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola;
- c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali;
- d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali;
- e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative;
- f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro;
- g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola;
- h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali.

I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A.

Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto al punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo);
- 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della l.r. 40/95;

3) sopraelevazioni ed ampliamenti.

Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata"

b) lotto minimo mq 2.000;

c) indice di fabbricabilità fondiaria 0.0 mc/mq;

d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra;

e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;

f) distanza tra fabbricati: ml 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq.

All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992).

Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174.

Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue:

- nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt.

- nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree

destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate:

- a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola;
- b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola;
- c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali;
- d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali;
- e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative;
- f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro;
- g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola;
- h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali.

I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A.

Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto al punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo);
- 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della l.r. 40/95;
- 3) sopraelevazioni ed ampliamenti.

Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata"
- b) lotto minimo mq 2.000;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq;
- d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra;
- e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- f) distanza tra fabbricati: ml 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq.

All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e/o

corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992).

Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174.

Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue:

- nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt.

- nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate:

- a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola;
- b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola;
- c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali;
- d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali;
- e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative;
- f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro;
- g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola;
- h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali.

I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A.

Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto al punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo);
- 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della

l.r. 40/95;

3) sopraelevazioni ed ampliamenti.

Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata"

b) lotto minimo mq 2.000;

c) indice di fabbricabilità fondiaria 0.0  
mc/mq;

d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra;

e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;

f) distanza tra fabbricati: ml 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq.

All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992).

Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174.

Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla consultazione della relazione di CTU relativa al Fallimento 7/2006, dalla visione dello stato dei luoghi e dalle caratteristiche costruttive del bene utilizzate per l'edificazione, si evince circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione che esso sia stato edificato prima del 1967.

Facendo riferimento alla così detta "Legge Mancini" secondo la quale se l'immobile veniva realizzato al di fuori delle delimitazioni del centro urbano, prima della suddetta legge n. 765 del 06.08.1967 art. 10, non era

necessario richiedere la licenza edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla consultazione della relazione di CTU relativa al Fallimento 7/2006, dalla visione dello stato dei luoghi e dalle caratteristiche costruttive del bene utilizzate per l'edificazione, si evince circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione che esso sia stato edificato prima del 1967.

Facendo riferimento alla così detta "Legge Mancini" secondo la quale se l'immobile veniva realizzato al di fuori delle delimitazioni del centro urbano, prima della suddetta legge n. 765 del 06.08.1967 art. 10, non era necessario richiedere la licenza edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla consultazione della relazione di CTU relativa al Fallimento 7/2006, dalla visione dello stato dei luoghi e dalle caratteristiche costruttive del bene utilizzate per l'edificazione, si evince circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione che esso sia stato edificato prima del 1967.

Facendo riferimento alla così detta "Legge Mancini" secondo la quale se l'immobile veniva realizzato al di fuori delle delimitazioni del centro urbano, prima della suddetta legge n. 765 del 06.08.1967 art. 10, non era necessario richiedere la licenza edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Bagheria in zona di sviluppo del centro urbano, in via F. Durante n. 57-59. La via F. Durante è un'arteria semicentrale del centro abitato caratterizzata dalla presenza di vari fabbricati edificati per lo più tra gli anni 50 e 60 e che si sviluppano su due/tre elevazioni fuori terra.

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di manutenzione e conservazione.

Esso presenta due balconi che si sviluppano lungo i due prospetti ad angolo tra la via Milazzo e la via F. Durante. L'immobile possiede infissi esterni in legno e vetro con persiane anch'esse in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso all'immobile di piano terra avviene dalla porta-finestra al civico 57, mentre l'accesso al vano scala di accesso ai piani superiori avviene dal portoncino in legno al civico 59. Al piano terra l'immobile si compone di due vani (soggiorno e vano letto), una cucina, un w.c.d e un ripostiglio.

Il piano primo è composto da tre vani (di cui uno che prende luce ed aria dal vano scala), un w.c.d. con disimpegno ed un balcone angolare prospiciente le vie F. Durante e Milazzo.

Al secondo piano vi sono altri due vani (una cucina ed un soggiorno), un w.c.d., un ripostiglio) ed un balcone anch'esso angolare e prospiciente le vie Durante e Milazzo mentre al piano terra vi sono due vani (un locale deposito e una lavanderia) ed un terrazzo di copertura.

In ordine alle rifiniture interne, l'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica ad esclusione della scala di collegamento ai vari piani rivestita in marmo con ringhiera in ferro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile. Gli infissi sono in legno vetro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I beni oggetto della presente sono stati acquisiti all'attivo del fallimento personale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 02.03.2022, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato la Curatela ad intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 136/2021 (attestando l'insufficienza dei fondi della procedura ai fini della ammissione della curatela al patrocinio a carico dell'Erario), al fine di delegare al G. Es. la vendita delle quote di ½ acquisite alla procedura fallimentare e, pertanto, di procedere alla vendita dell'intera proprietà dei suddetti cespiti, previa delega da parte di Codesto Giudice Delegato, al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, delle operazioni di vendita delle quote di spettanza del fallimento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ciò in applicazione analogica del disposto di cui all'art. 578 c.p.c..

I suddetti beni sono pervenuti per successione legittima ad entrambi i proprietari. Il comproprietario (fallito), infatti, è fratello dell'esecutata.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con via Milazzo, ad Est con via F. Durante, a Sud con particella 880 e ad Ovest con particella 1025 entrambe del foglio di mappa 11 del Comune di Bagheria.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	191,42 mq	224,50 mq	1,00	224,50 mq	3,35 m	
Balcone scoperto	15,19 mq	17,14 mq	0,30	5,14 mq	3,35 m	1
Balcone scoperto	15,19 mq	17,14 mq	0,30	5,14 mq	3,35 m	2
Terrazza	52,85 mq	55,36 mq	0,19	10,52 mq	3,35 m	attico
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>245,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>245,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semi-centrale, ovvero in zona di sviluppo del centro urbano di Bagheria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1992 al 29/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1026 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 133,25
Dal 29/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1026, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 11 vani Rendita € 488,57
Dal 09/11/2015 al 31/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1026, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 11 vani Superficie catastale 230 mq Rendita € 488,57

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1026	1		A4	4	11 vani	230 mq	488,57 €		

### Corrispondenza catastale

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

## 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

---

Non risultano contratti di locazione in essere. Il bene comunque risulta eletto a domicilio per gli arresti domiciliari di un parente dell'esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione ad eccezione del piano terra le cui pareti presentano alcuni ammaloramenti nella parte basale dovuti ad umidità di risalita.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: struttura in c.a.

Esposizione: N-0; N-E prevalenti. Esposto su 2 lati.

Altezza interna utile: 3,85 m al piano terra; 3,40 al piano primo; 3,33 al piano secondo; 2,85 al piano terzo.

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a. in buono stato di conservazione.

Solai: struttura in laterocemento in buono stato di conservazione.

Copertura: A terrazzo praticabile.

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni pieni in buono stato di conservazione, intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile.

Pavimentazione interna: in ceramica.

Infissi esterni: in legno e vetro con persiane in legno.

Infissi interni: in legno e vetro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, idrico, di climatizzazione (PCD/SPLIT), scaldacqua elettrico, impianto citofonico, antenna TV.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cugino dei comproprietari, il quale durante il sopralluogo effettuato in data 30.11.2022 ha dichiarato "di aver riportato una condanna a tre anni di domiciliari da scontare questo immobile".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1992 al 31/12/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/06/1993	46	161
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	13/05/1996	17298	13273
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	01/06/1993	46	161		

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 aggiornate al 31/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 06/11/2003  
Reg. gen. 45542 - Reg. part. 8235  
Quota: 1/2  
Importo: € 27.771,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.885,65

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 31/12/2005

Reg. gen. 73964 - Reg. part. 24543

Quota: 1/2

Importo: € 119.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 91.201,17

Spese: € 5.445,41

Interessi: € 22.353,42

Percentuale interessi: 8,17 %

Note: Nella "sezione D" della nota di iscrizione si specifica che "la presente ipoteca è presa in estensione a quella iscritta in data 28 dicembre 2005 al n. 24348 reg. part., alla quale è allegato il titolo".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Bagheria il 30/07/2008

Reg. gen. 46678 - Reg. part. 9569

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.000,00

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare). "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato. Si esonera il direttore del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Palermo, per la mancanza dei dati anagrafici delle parti nel titolo, da me avvocati accertati".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Palermo il 19/10/2020

Reg. gen. 42264 - Reg. part. 4091

Quota: 1/2

Importo: € 23.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.045,00

Spese: € 6.155,00

Interessi: € 800,00

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Il totale di euro 16045 è dato dalla condanna al pagamento a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rinfondere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le spese del giudizio di appello, che liquida in complessivi euro 7.642,00, del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.645,00 e del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4.758,00 oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e dell'IVA.

## Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Palermo il 22/03/2007

Reg. gen. 22276 - Reg. part. 14581

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella "sezione D" della nota di trascrizione si specifica che: "la presente formalità viene eseguita d'ufficio ex art. 88 l.f. su tutti i beni immobili appartenenti ai falliti risultanti dai pubblici registri immobiliari".

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella 1026 del fg di mappa 11 del Comune di Bagheria, su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea B1 - aree di completamento, come si evince da tavola c2-5 del P.R.G. che si allega alla presente.

La Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo  $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

- altezza massima  $H_m = 11 \text{ m.}$

- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla consultazione degli atti di causa e dalla nota prot. 49389 del 29.07.2013 inviata dal Comune di Bagheria ad altro C.T.U., ma che interessa lo stesso bene immobile si evince quanto segue:

"...In riferimento alla nota di cui in oggetto, pervenuto in data 13.03.2013 prot. n. 17587, con la quale la S.V., in qualità di C.T.U. del procedimento indicato in oggetto, ha sollecitato la richiesta di chiarimenti, presentata in data 14.11.2012 prot. 79242, riguardanti la P.E. di cui in oggetto, si riferisce quanto segue.

Da accertamenti effettuati agli atti del Servizio Edilizia Privata di questo Settore I - Urbanistica, utilizzando l'archivio elettronico, è stata riscontrata la presenza della Pratica Edilizia n. 16/2, riguardante l'edificio sito in via Filippo Durante n. 57, angolo via Milazzo, in testa alla ditta Di Salvo Angelo.

La suddetta pratica si riferisce alla nuova costruzione, composta da piano terra, piano primo e parziale piano secondo (attico), da destinare a civile abitazione, autorizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 16/2 del 07.01.1957, a seguito del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 04.01.1957.

A seguito di accertamento effettuato dal Capo Maestro Comunale in data 29.03.1960 dal quale risulta che l'immobile era stato realizzato limitatamente al piano terra, con la prima sopraelevazione "lasciata a terrazzo", è stata rilasciata in data 08.04.1960 la relativa autorizzazione di abitabilità, che si allega alla presente, a parziale rettifica di quanto già riferito da questo Servizio Edilizia Privata con la precedente nota prot. n. 57832 del 17.10.2012.

Inoltre, dall'esame del suddetto Nulla Osta per Esecuzione lavori edili del 07.01.1957 e del grafico allegato, risulta che in data 20.07.1963 l'Ufficio Tecnico ha rinnovato lo stesso Nulla Osta, introducendo nel contempo la dicitura "con costruzione del II° piano ed attico", ma non è stato aggiornato il grafico di progetto originario, che prevedeva, come già riferito la realizzazione del piano terrazzo, primo e secondo (attico).

Nel merito va evidenziato che, la procedura adottata per autorizzare di fatto, la sopraelevazione dell'immobile, risulta alquanto "anomala", perché in casi analoghi l'ufficio Tecnico o predisponesse un nuovo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, con allegato il nuovo grafico di riferimento, oppure introduceva la dicitura "con le modifiche in rosso contenute nei grafici", adeguando progetto alla nuova previsione.

Tuttavia, non può disconoscersi l'esistenza del provvedimento con il quale in data 20.07.1963 è stato autorizzato, anche se non è stato aggiornato il relativo grafico, la sopraelevazione dell'immobile in parola che, pertanto, è composto da piano terra, piano primo, piano secondo (identico al primo) e parziale piano terzo - attico con terrazzo (coincidente in termini di superficie al piano) secondo - attico, autorizzato con il N.O. del 07.01.1957)..."

Si riscontra una diversa distribuzione interna dello stato di fatto rispetto alle planimetrie approvate e allegate alla documentazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica della relazione della precedente CTU a firma dell'ing. Mario D'Amore.

Tali difformità sono sanabili mediante il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.000,00 per CILA tardiva per diversa distribuzione interna e la presentazione all'U.T.C. di Bagheria di pratica di CILA tardiva con le planimetrie aggiornate allo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto  
L'immobile si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Esso sorge su un lotto di terreno, di forma regolare che si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. Trattasi di un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra. Il fabbricato presenta una struttura mista (muratura e cordoli in c.a), copertura piana e porta d'ingresso in legno, alla quale si accede attraverso un portico. Il tutto versa in pessime condizioni di manutenzione. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 3,00 m.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1943, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1943  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.525,00  
Criterio di stima

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 può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

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

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto  
Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le

proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1940, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 13.281,45

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto consiste nell'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Nella fattispecie ci si è riferiti ai valori di stima unitari indicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Bagheria EXEO Edizioni 2021.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Preliminarmente, è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più avvicinabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

Si ritiene, pertanto, opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano

sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio cui si è fatto riferimento, in una prima fase, contempla i dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservazione dei valori di stima unitari assumerà, progressivamente, natura scientifica e si fonderà su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e, pertanto, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Entrando più nel merito della metodologia applicata, il valore unitario di ciascun terreno verrà scelto tra quello minimo e massimo indicato dall'Osservatorio per la zona in esame e per il tipo di coltura presente.

La definizione del valore puntuale per ciascun fondo secondo il seguente algoritmo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_s * \dots * K_n$$

Dove:

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale comunale;

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima è strettamente connessa alle specifiche caratteristiche del terreno. Nel caso in specie, i parametri di stima presi in considerazione sono i seguenti:

- **Fertilità ( $K_f$ ):** parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno.

$K_f$  assume valori di 1 - 0,9 - 0,8 rispettivamente se la fertilità è ritenuta ottima, buona o discreta;

- **Giacitura ( $K_g$ ):** parametro relativo alla pendenza (%) del terreno.

$K_g$  assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente se la pendenza è: < 5% - compresa tra il 5% ed il 20% - > del 20%;

- **Ubicazione ( $K_u$ ):** È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

$K_u$  assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente se il terreno è ubicato nel raggio di: 5 Km - compreso tra 5 e 10 Km - maggiore di 10 Km;

- **Accesso ( $K_a$ ):** È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

$K_a$  assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente quando: 1) il terreno è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo; 2) quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane; 3) quando sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione;

- **Forma ( $K_f$ ):** È un fattore che tiene conto della presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

$K_f$  assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente quando:

1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare); 2) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare); 3) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione .

• **Ampiezza (Kamp):** È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona.

Kamp assume valori di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente quando:

1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona; 2) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona; 3) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza del terreno, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli nell'anno 2021 per il Comune di Bagheria, per la tipologia di coltura (Agrumeto) fornisce i seguenti valori espressi in €/ha:

Vmin = 34.000 €/ha; Vmax = 85.000 €/ha

Attraverso l'applicazione dell'algoritmo summenzionato e dei diversi parametri di stima, si ottiene il seguente valore unitario:

Fg.16, p.la 1940: VUfondo = 68638,00 €/ha

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto

Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1942, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 19.383,37

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto consiste nell'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza

elevato.

Nella fattispecie ci si è riferiti ai valori di stima unitari indicati dall'Osservatorio del Valori Agricoli del Comune di Bagheria EXEO Edizioni 2021.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Preliminarmente, è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più avvicinabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

Si ritiene, pertanto, opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio cui si è fatto riferimento, in una prima fase, contempla i dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservazione dei valori di stima unitari assumerà, progressivamente, natura scientifica e si fonderà su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e, pertanto, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Entrando più nel merito della metodologia applicata, il valore unitario di ciascun terreno verrà scelto tra quello minimo e massimo indicato dall'Osservatorio per la zona in esame e per il tipo di coltura presente.

La definizione del valore puntuale per ciascun fondo secondo il seguente algoritmo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * k_2 * K_s * \dots * K_n$$

Dove:

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale comunale;

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima è strettamente connessa alle specifiche caratteristiche del terreno. Nel caso in specie, i parametri di stima presi in considerazione sono i seguenti:

- Fertilità (Kf): parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno.

Kf assume valori di 1 - 0,9 - 0,8 rispettivamente se la fertilità è ritenuta ottima, buona o discreta;

- Giacitura (Kg): parametro relativo alla pendenza (%) del terreno.

Kg assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente se la pendenza è: < 5% - compresa tra il 5% ed il 20% - > del 20%;

- Ubicazione (Ku): È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

Ku assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente se il terreno è ubicato nel raggio di: 5 Km - compreso tra 5 e 10 Km - maggiore di 10 Km;

- Accesso (Ka): È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Ka assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente quando: 1) il terreno è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo; 2) quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane; 3) quando sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione;

- Forma (Kf): È un fattore che tiene conto della presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Kf assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente quando:

1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

2) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare); 3) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione .

•Ampiezza (Kamp): È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona.

Kamp assume valori di 1 - 0,95 - 0,90 rispettivamente quando:

1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona; 2) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona; 3) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza del terreno, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli nell'anno 2021 per il Comune di Bagheria, per la tipologia di coltura (Agrumeto) fornisce i seguenti valori espressi in €/ha:

Vmin = 34.000 €/ha; Vmax = 85.000 €/ha

Attraverso l'applicazione dell'algoritmo summenzionato e dei diversi parametri di stima, si ottiene il seguente valore unitario:

Vfondo = 68638,00 €/ha

Fig.16, p.lla 1940: Vfondo = 68638,00 €/ha



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto	30,00 mq	317,50 €/mq	€ 9.525,00	100,00%	€ 9.525,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto	1935,00 mq	6,86 €/mq	€ 13.281,45	100,00%	€ 13.281,45
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto	2824,00 mq	6,86 €/mq	€ 19.383,37	100,00%	€ 19.383,37
				Valore di stima:	€ 42.189,82

Valore di stima: € 42.189,82

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 31.642,37**

## Metodo di stima

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali.

I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

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

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

## Valutazione del magazzino

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene

valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (magazzino - I sem. 2022)

Valore normale unitario =  $(\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX})/2 = \text{€}/\text{mq } 317,5$

Lo scrivente non ha trovato valori di mercato con i quali effettuare una comparazione.

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a mq 30 si ha:

$V_{\text{mercato magazzino}} = \text{mq } 30 \times \text{€}/\text{mq } 317,5 = \text{€ } 9525,00$ .

## Valutazione del terreno

Anche per le particelle di terreno, definite le caratteristiche tecniche e la consistenza del terreno, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli nell'anno 2021 per il Comune di Bagheria, per la tipologia di coltura (Agrumeto) fornisce i seguenti valori espressi in €/ha:

$V_{\text{min}} = 34.000 \text{ €/ha}$ ;  $V_{\text{max}} = 85.000 \text{ €/ha}$

Attraverso l'applicazione dell'algoritmo summenzionato e dei diversi parametri di stima, si ottiene il seguente valore unitario:

Fg.16, p.lla 1940,  $V_{\text{Ufondo}} = 68638,00 \text{ €/ha}$

$V_{\text{mercato terreno}} = \text{mq } 1935 \times \text{€}/\text{mq } 6,8638 = \text{€ } 13.281,45$ .

Fg.16, p.lla 1942,  $V_{\text{Ufondo}} = 68638,00 \text{ €/ha}$

$V_{\text{mercato terreno}} = \text{mq } 2824 \times \text{€}/\text{mq } 6,8638 = \text{€ } 19.383,37$ .

A tali valori vanno decurtati il rischio assunto per mancata garanzia pari al 15% del suddetto valore e una percentuale di deprezzamento per lo stato d'uso e di manutenzione sia del magazzino che delle particelle di terreno pari a 10%.

In definitiva si ha un valore di mercato dell'intero lotto pari a € 31.642,37.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Bagheria in zona di sviluppo del centro urbano, in via F. Durante n. 57-59. La via F. Durante è un'arteria semicentrale del centro abitato caratterizzata dalla presenza di vari fabbricati edificati per lo più tra gli anni 50 e 60 e che si sviluppano su due/tre elevazioni fuori terra. L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta due balconi che si sviluppano lungo i due prospetti ad angolo tra la via Milazzo e la via F. Durante. L'immobile possiede infissi esterni in legno e vetro con persiane anch'esse in buono stato di manutenzione e conservazione. L'accesso all'immobile di piano terra avviene dalla porta-finestra al civico 57, mentre l'accesso al vano scala di accesso ai piani superiori avviene dal portoncino in legno al civico 59. Al piano terra l'immobile si compone di due vani (soggiorno e vano letto), una

cucina, un w.c.d e un ripostiglio. Il piano primo è composto da tre vani (di cui uno che prende luce ed aria dal vano scala), un w.c.d. con disimpegno ed un balcone angolare prospiciente le vie F. Durante e Milazzo. Al secondo piano vi sono altri due vani (una cucina ed un soggiorno), un w.c.d., un ripostiglio) ed un balcone anch'esso angolare e prospiciente le vie Durante e Milazzo mentre al piano terra vi sono due vani (un locale deposito e una lavanderia) ed un terrazzo di copertura. In ordine alle rifiniture interne, l'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica ad esclusione della scala di collegamento ai vari piani rivestita in marmo con ringhiera in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile. Gli infissi sono in legno vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1026, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 163.080,35

Criterio di stima

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 può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

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

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59	245,30 mq	664,82 €/mq	€ 163.080,35	100,00%	€ 163.080,35
				Valore di stima:	€ 163.080,35

Valore di stima: € 163.080,35

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.000,00 per CILA tardiva per diversa distribuzione interna	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 137.618,30**

### Metodo di stima

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali.

I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica. L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

### Valutazione dell'immobile

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene

valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico - I sem. 2022) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano) = €/mq 729,00
- Secondo operatori di mercato: €/mq 667,86

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso,

tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 667,86
- Riduzione del 10%: €/mq 66,79

Valore di mercato unitario medio ridotto €/mq 601,07

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 664,82

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: mq 245,30 si ha:

Vmercato = mq 245,30 x €/mq 664,82 = € 163.080,35

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.000,00 per CILA tardiva per diversa distribuzione interna;

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

Vreale =

€ 163.080,35 - € 1000,00 = € 162.080,35

A tale valore va decurtato il rischio assunto per mancata garanzia pari al 15% del suddetto valore.

In definitiva si ha un valore di mercato pari a € 137.618,30.

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

Palermo, li 04/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gualniera Antonino

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg. 11 p.la 1026 (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg 16 p.la 1940, 1942, 1943 (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 08/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 08/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 08/02/2022)

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastali lotto 1 (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegati perizia Ing. Mario D'amore (Aggiornamento al 20/10/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi - abitazioni I sem 2022 (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi - magazzino I sem 2022 (Aggiornamento al 29/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OVA Bagheria 2021 (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo valore magazzino secondo OMI (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo valore secondo OMI lotto 2 (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo valore secondo mercato Lotto 2 (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ripresa aerea con drone Lotto 1 (Aggiornamento al 08/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ripresa aerea con drone Lotto 2 (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici Lotto 1 (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici Lotto 2 (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Borsini immobiliari abitazione Bagheria (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola P.R.G. Bagheria (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali 30.11.2022 (Aggiornamento al 30/11/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto  
L'immobile si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Esso sorge su un lotto di terreno, di forma regolare che si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. Trattasi di un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra. Il fabbricato presenta una struttura mista (muratura e cordoli in c.a), copertura piana e porta d'ingresso in legno, alla quale si accede attraverso un portico. Il tutto versa in pessime condizioni di manutenzione. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 3,00 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1943, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1943 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue: - nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt. - nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate: a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola; b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola; c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali; d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali; e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative; f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro; g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola; h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali. I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A. Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono: 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto il punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo); 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della l.r. 40/95; 3) sopraelevazioni ed ampliamenti. Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli

volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata" b) lotto minimo mq 2.000; c) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra; e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza; f) distanza tra fabbricati: ml 10,00; Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq. All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992). Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174. Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto  
Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1940, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue: - nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt. - nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegata al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate: a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola; b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola; c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali; d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici



ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali; e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative; f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro; g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola; h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali. I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A. Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono: 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto il punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo); 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della l.r. 40/95; 3) sopraelevazioni ed ampliamenti. Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata" b) lotto minimo mq 2.000; c) indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq; d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra; e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza; f) distanza tra fabbricati: ml 10,00; Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq. All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992). Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174. Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto

Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1942, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) in data 28.11.2013 al precedente CTU si evince quanto segue: - nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 le particelle 1940-1942 del foglio di mappa 16, ricadono in zona "verde agricolo" contraddistinta con il simbolo funzionale "E", regolamentata dall'art. 26 delle relative N.T.A. Sono consentiti impianti produttivi; non nocivi all'agricoltura, la cui superficie non superi il 20% dell'area ad un solo piano fuori terra. Possono altresì essere realizzate abitazioni con indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq e distacchi dai confini paria 5,00 mt. - nel P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n°74 del 09/10/2013, le particelle 1940-1942 del foglio 16 ricadono in zona territoriale omogenea di "Verde Agricolo contraddistinta con il simbolo E1 regolamentato dagli art. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate: a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola; b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola; c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali; d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali; e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative; f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro; g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola; h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali. I relativi interventi sono attuabili a mezzo di interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e dei parametri meglio specificati nello stralcio dei citati art. 34-47 delle N.T.A. Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono: 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detto il punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 luglio 1997 (norme sull'agriturismo); 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art.12 della l.r. 40/95; 3) sopraelevazioni ed ampliamenti. Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato. La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di un vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata" b) lotto minimo mq 2.000; c) indice di fabbricabilità fondiaria 0.0 mc/mq; d) altezza massima degli edifici : ml 7,20 con non più di due piani fuori terra; e) distanza minima dai confini : ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza; f) distanza tra fabbricati: ml 10,00; Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq. All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Piccola parte delle particelle 1940-1942 del foglio 16, ricade all'interno della Fascia

di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della legge 431/86, riferimento Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI; Piccola parte delle particelle 1940 - 1942 del foglio 16 sono poste all'interno della linea di arretramento dal limite delle strade e autostrade (D.L. 285/1992). Tutta l'area suddetta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURG del 12/11/1994 n° 56, è stata sottoposta 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 sottoposto a vincolo sismico, ai sensi della Legge n° 64174. Gli interventi edilizi nel territorio, ai sensi della normativa richiamata in premessa, sono sottoposti all'applicazione delle misure di salvaguardia.

**Prezzo base d'asta: € 31.642,37**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59  
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Bagheria in zona di sviluppo del centro urbano, in via F. Durante n. 57-59. La via F. Durante è un'arteria semicentrale del centro abitato caratterizzata dalla presenza di vari fabbricati edificati per lo più tra gli anni 50 e 60 e che si sviluppano su due/tre elevazioni fuori terra. L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta due balconi che si sviluppano lungo i due prospetti ad angolo tra la via Milazzo e la via F. Durante. L'immobile possiede infissi esterni in legno e vetro con persiane anch'esse in buono stato di manutenzione e conservazione. L'accesso all'immobile di piano terra avviene dalla porta-finestra al civico 57, mentre l'accesso al vano scala di accesso ai piani superiori avviene dal portoncino in legno al civico 59. Al piano terra l'immobile si compone di due vani (soggiorno e vano letto), una cucina, un w.c.d e un ripostiglio. Il piano primo è composto da tre vani (di cui uno che prende luce ed aria dal vano scala), un w.c.d. con disimpegno ed un balcone angolare prospiciente le vie F. Durante e Milazzo. Al secondo piano vi sono altri due vani (una cucina ed un soggiorno), un w.c.d., un ripostiglio) ed un balcone anch'esso angolare e prospiciente le vie Durante e Milazzo mentre al piano terra vi sono due vani (un locale deposito e una lavanderia) ed un terrazzo di copertura. In ordine alle rifiniture interne, l'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica ad esclusione della scala di collegamento ai vari piani rivestita in marmo con ringhiera in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile. Gli infissi sono in legno vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1026, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 1026 del fg di mappa 11 del Comune di Bagheria, su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea B1 - aree di completamento, come si evince da tavola c2-5 del P.R.G. che si allega alla presente. La Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo  $I_f = 5 \text{ mc/mq}$  - altezza massima  $H_m = 11 \text{ m}$ . - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo

di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

**Prezzo base d'asta: € 137.618,30**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.642,37**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1943, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1943	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Esso sorge su un lotto di terreno, di forma regolare che si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. Trattasi di un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra. Il fabbricato presenta una struttura mista (muratura e cordoli in c.a), copertura piana e porta d'ingresso in legno, alla quale si accede attraverso un portico. Il tutto versa in pessime condizioni di manutenzione. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 3,00 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzarotto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1940, Qualità Agrumeto	<b>Superficie</b>	1935,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno presenta alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzarotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - contrada Specchiale e/o Lanzaurotto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1942, Qualità Agrumeto	<b>Superficie</b>	2824,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno presenta alberi da frutta versanti in totale stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto di terreno oggetto della presente si trova ubicato nel Comune di Bagheria in contrada Specchiale e/o Lanzaurotto, zona rurale che dista 2,93 chilometri dal medesimo comune di Bagheria di cui essa fa parte. Il lotto di terreno, di forma regolare si presenta pianeggiante, con i confini delimitati con le proprietà limitrofe. All'interno del lotto di terreno si trova ubicato un piccolo magazzino in totale stato di abbandono, ad un solo piano fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## **LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.618,30**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - via Filippo Durante 57-59		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1026, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	245,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione ad eccezione del piano terra le cui pareti presentano alcuni ammaloramenti nella parte basale dovuti ad umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Bagheria in zona di sviluppo del centro urbano, in via F. Durante n. 57-59. La via F. Durante è un'arteria semicentrale del centro abitato caratterizzata dalla presenza di vari fabbricati edificati per lo più tra gli anni 50 e 60 e che si sviluppano su due/tre elevazioni fuori terra. L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta due balconi che si sviluppano lungo i due prospetti ad angolo tra la via Milazzo e la via F. Durante. L'immobile possiede infissi esterni in legno e vetro con persiane anch'esse in buono stato di manutenzione e conservazione. L'accesso all'immobile di piano terra avviene dalla porta-finestra al civico 57, mentre l'accesso al vano scala di accesso ai piani superiori avviene dal portoncino in legno al civico 59. Al piano terra l'immobile si compone di due vani (soggiorno e vano letto), una cucina, un w.c.d e un ripostiglio. Il piano primo è composto da tre vani (di cui uno che prende luce ed aria dal vano scala), un w.c.d. con disimpegno ed un balcone angolare prospiciente le vie F. Durante e Milazzo. Al secondo piano vi sono altri due vani (una cucina ed un soggiorno), un w.c.d., un ripostiglio) ed un balcone anch'esso angolare e prospiciente le vie Durante e Milazzo mentre al piano terra vi sono due vani (un locale deposito e una lavanderia) ed un terrazzo di copertura. In ordine alle rifiniture interne, l'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica ad esclusione della scala di collegamento ai vari piani rivestita in marmo con ringhiera in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile. Gli infissi sono in legno vetro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

---

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO

---

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036



Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA SPECCHIALE E/O LANZAROTTO**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto

nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA FILIPPO DURANTE 57-59**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 17/06/2009

Reg. gen. 49972 - Reg. part. 35036

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Bagheria il 23/02/2010

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 7285

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/11/2021

Reg. gen. 53510 - Reg. part. 41757

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Altri aspetti che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare. "Si ipotecano i beni immobili descritti nel quadro B con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza anche ope legis, condomini, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.