
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenza Maria Pia Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

In persona dell'avv. Anna Maria Aiello curatore;

**** *Omissis* ****

In persona dell'avv. Vincenzo Durante curatore



SOMMARIO

Incarico.....	31
Premessa.....	33
Descrizione	5
Lotto n. 1	4
Elenco allegati.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Schema riassuntivo.....	32
Formalita da cancellare	34



INCARICO

In data 02/11/2023, il sottoscritto Arch. Valenza Maria Pia Clelia, con studio in Via P.Pe Di Belmonte, 78 - 90139 - Palermo (PA), email arch.mpvalenza@gmail.com, PEC mariapiaclelia.valenza@archiworldpec.it, Tel. 347 6034342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. La via sant'Isidoro Monte collega Bagheria alla frazione di Aspra attraversando la collina dove si trova, proprio di fronte al residence, villa Ramacca costruita nel XVIII secolo da Bernardo Gravina, principe di Ramacca. L'appartamento si trova in buono stato conservativo e richiede qualche piccolo intervento di manutenzione atteso che risulta disabitato da qualche anno. Gode di tripla esposizione, è dotato di ampi balconi e si trova all'interno di un complesso residenziale recintato a cui si accede da un cancello posto al civico 34/A della via. Esso è costituito da 44 alloggi disposti in 6 palazzine con spazi esterni attrezzati a verde, viali con spazi per il parcheggio ed inoltre i piani terra sono adibiti a posti auto di pertinenza degli appartamenti.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento è ubicato al piano terzo di una delle 6 palazzine costituenti il complesso residenziale dotato di posti auto, spazi condominiali attrezzati a verde nonché spazi adibiti a parcheggio. L'appartamento è composto da un ampio salone, ampio disimpegno, tre camere, due servizi e una cucina. L'edificio è stato costruito nell'anno 1994. Si accede al complesso residenziale attraverso un cancello posto lungo la strada al civico 34/A.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA



Il posto auto si trova al piano terra della palazzina "B", la stessa dove è ubicato l'appartamento di cui è pertinenza. Si trova in posizione centrale rispetto ai tre posti auto presenti e tutti, sono preceduti da uno spazio di manovra comune come meglio graficizzato nella planimetria in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il posto auto costituisce, come indicato nell'atto di compravendita Notaio Tripoli Girolamo del 14/10/1996, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare censita al fg.6, p.lla 1289, sub.19.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

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

La documentazione risulta completa come da modulo redatto congiuntamente con il custode giudiziario avv. Roberta Battaglia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Tribunale di Termini Imerese con provvedimento del 26.02.2018 ha nominato l'avv. Anna Maria Aiello quale curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001, e con successivo provvedimento del 14.02.2022 ha nominato l'avv. Vincenzo Durante quale curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta il 15.11.2020.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati indicati risultano deceduti.

Il Tribunale di Termini Imerese con provvedimento del 26.02.2018 ha nominato l'avv. Anna Maria Aiello quale curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001, e con successivo provvedimento del 14.02.2022 ha nominato l'avv. Vincenzo Durante quale curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta il 15.11.2020.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'appartamento posto al terzo piano confina, con appartamento complanare censito al fg. 6, p.lla 1289, sub.20, con corpo scala censito al sub.14 e su tre lati con area condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Confina con spazio comune di manovra, con vasca per la riserva idrica e con i posti auto censiti al fg.6, p.lla 1289, sub.11 e sub.13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,05 mq	112,25 mq	1	112,25 mq	2,75 m	terzo
Balcone scoperto	19,79 mq	19,79 mq	0,33	6,53 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				118,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1990 al 19/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1184-1187 Qualità edificabile Superficie (ha are ca) 7568
Dal 19/09/1994 al 14/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1289, Sub. 19 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano terzo
Dal 14/10/1996 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1289, Sub. 19 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano terzo



Il complesso edilizio è stato edificato su terreno edificabile di proprietà del signor ****omissis****, per averlo acquistato nel 17/12/1990 atto Notaio Tripoli Girolamo. A seguito della costruzione è stato redatto tipo mappale nel 25.07.1994 al n.2307, e viene catastato l'immobile al fg.6, p.lla 1289 in data 19.09.1994. Il 20.11.1996 viene presentato l'elaborato planimetrico dell'intero complesso, indicante i vari subalterni e la loro collocazione planimetrica (che si allega).
I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1990 al 19/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1184-1187 Qualità edificabile Cl.7568 Superficie (ha are ca) 7568
Dal 19/09/1994 al 14/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1289, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 27,89 Piano terra
Dal 14/10/1996 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1289, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq. Rendita € 27,89 Piano terra

Il complesso edilizio è stato edificato su terreno edificabile di proprietà del signor ****omissis****, per averlo acquistato nel 17/12/1990 atto Notaio Tripoli Girolamo. A seguito della costruzione è stato redatto tipo mappale nel 25.07.1994 al n.2307, e viene catastato l'immobile al fg.6, p.lla 1289 in data 19.09.1994. Il 20.11.1996 viene presentato l'elaborato planimetrico dell'intero complesso, indicante i vari subalterni e la loro collocazione planimetrica (che si allega).
I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1289	19		A2	4	6 vani	115 mq	495,8 €	terzo		



Corrispondenza catastale

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

A seguito di rilievo celerimetrico durante il sopralluogo e dall'analisi della planimetria catastale deposita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1289	12		C6	2	18 mq.		27,89 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Il posto auto risulta, a seguito di sopralluogo corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

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 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

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 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'appartamento risulta disabitato infatti risultano non attive le utenze di luce, gas, etc. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Il posto auto non risulta occupato da macchine ed inoltre non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'appartamento risulta disabitato e lo stato conservativo è buono ma quello manutentivo richiede piccoli interventi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Il posto auto posto al piano terra della palazzina, risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'appartamento, come già descritto nei punti precedenti, fa parte di un complesso condominiale costituito da più palazzine pertanto vi sono delle parti comuni, individuate catastalmente come beni comuni non censibili "BCNC", essi sono: fg.6, p.lla 1289, sub.7: locale autoclave e vasca riserva idrica posta al piano terra, fg.6, p.lla 1289, sub.1: viale di accesso, fg.6, p.lla 1289, sub.6: stradina condominiale, fg.6, p.lla 1289, sub.14: scala condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Il posto auto, come già descritto nei punti precedenti, fa parte di un complesso condominiale costituito da più palazzine pertanto vi sono delle parti comuni, individuate catastalmente come beni comuni non censibili "BCNC", essi sono: fg.6, p.lla 1289, sub.7: locale autoclave e vasca riserva idrica posta al piano terra, fg.6, p.lla 1289, sub.1: viale di accesso, fg.6, p.lla 1289, sub.6: stradina condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Si accede al complesso residenziale attraverso un cancello che delimita la proprietà. Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni del 1990, con struttura intelaiata in cemento armato sia per le strutture verticali che per gli orizzontamenti. I corpi di fabbrica complessivamente 6, sono costituiti alcuni da n.5 elevazioni fuori terra altri da 4, con interpiano di ml.2.95 e luce netta di ml.2.75. La copertura è realizzata con tetto a falda e tegole in cotto. Le pareti esterne risultano intonacate con intonaco del tipo "graffiato Razzanelli". La pavimentazione del corpo scala è in marmo e la ringhiera è in ferro verniciato nero con corrimano in legno. La pavimentazione dell'appartamento è in mattoni di segato di marmo e i servizi, come anche i balconi, sono pavimentati con mattoni in ceramica utilizzata anche per il rivestimento parietale dei due bagni (uno con piatto doccia ed uno con vasca). Si rileva che nel wc bagno, il lavabo risulta smontato.

Gli infissi sono in legno verniciato e vetro con serrande in plastica e le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro. Vi è la porta blindata. Nei balconi è presente la ringhiera verniciata di colore grigio. le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con idropittura, inoltre in alcune pareti è presente la carta da parati.

Gli impianti tutti sottotraccia, per quanto è stato possibile rilevare, stante che non risultano attive le utenze di luce e gas, risultano conformi alla normativa dell'epoca di costruzione. L'impianto idrico è con collettori con tubazione in multistrato, come si rileva ispezionando le apposite nicchie che li contengono ubicate nel balcone lato cucina.

E' presente il contatore del gas, vi sono le piastre in acciaio all'interno dell'appartamento ma manca la caldaia. Non è presente l'impianto di allarme. E' presente l'ascensore ma, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, non è funzionante.

Il complesso condominiale dove è ubicata la palazzina in cui ricade l'appartamento, è dotata di viali e spazi condominiali idonei al parcheggio delle auto. L'area risulta recintata inoltre, negli spazi condominiali vi sono aiuole delimitate da cordoli in pietra e vegetazione da macchia mediterranea.

Vi è un locale autoclave ed un vasca per la riserva idrica condominiale, posti al piano terra, dove si trova anche il posto auto che, pur avendo un proprio identificativo catastale (sub.12) risulta (come riportato nell'atto di acquisto del 1996) essere pertinenza esclusiva dell'appartamento e pertanto va venduto insieme all'appartamento. L'appartamento si presenta in buono stato conservativo anche se, essendo disabitato da vari anni, necessita di qualche intervento manutentivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Si accede al complesso residenziale attraverso un cancello che delimita la proprietà. Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni del 1990, con struttura intelaiata in cemento armato sia per le



strutture verticali che per gli orizzontamenti. I corpi di fabbrica complessivamente 6, sono costituiti alcuni da n.5 elevazioni fuori terra altri da 4, con interpiano di ml.2.95 e luce netta di ml.2.75. La copertura è realizzata con tetto a falda e tegole in cotto. Le pareti esterne risultano intonacate con intonaco del tipo "graffiato Razzanelli". Il pavimento del piano terra adibito a posti auto, è costituito da una spianata di cemento di colore grigio. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con idropittura.

Il complesso condominiale dove è ubicata la palazzina in cui ricade l'appartamento, è dotato di viali e spazi condominiali idonei al parcheggio delle auto. L'area risulta recintata inoltre, negli spazi condominiali vi sono aiuole delimitate da cordoli in pietra e vegetazione da macchia mediterranea. Vi è un locale autoclave ed un vasca per la riserva idrica condominiale, posti al piano terra, confinanti con lo spazio che ospita il posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero da persone e cose.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il posto auto risulta non occupato da mezzi di trasporto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1990 al 14/10/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Tripoli Girolamo	17/12/1990	21789	9567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/1996 al 12/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tripoli Girolamo	14/10/1996	34092	14605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	23/10/1996	36057	27831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Bagheria	24/10/1996	611	

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.

L'atto di compravendita è allegato alla relazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1990 al 14/10/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Tripoli Girolamo	17/12/1990	21789	9567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/1996 al 12/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Tripoli Girolamo	14/10/1996	34092	14605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	23/10/1996	36057	27831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Bagheria	24/10/1996	611	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/07/1992
Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4949
Quota: 1/1
Importo: € 1.239.496,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 10/07/1992
N° repertorio: 25295
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 01/07/1993
Reg. gen. 26650 - Reg. part. 3986



Quota: 1/1
Importo: € 529.626,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 25/06/1993
N° repertorio: 27651

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 04/05/1994
Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2554
Importo: € 250.481,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Trpoli Girolamo
Data: 29/04/1994
N° repertorio: 29775

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Palermo il 07/04/2004
Reg. gen. 16238 - Reg. part. 10635
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato trascritto da Banco di Sicilia SpA nel 2004, ed essendo deceduto il signor]****omissis**** nel 2001, lo stesso viene trascritto contro anche contro i tre figli per le quote di spettanza.
- **pignoramento**
Trascritto a Palermo il 20/11/2009
Reg. gen. 88350 - Reg. part. 65224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento viene trascritto da Tolomeo Finance SRL che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione crediti del Banco di Sicilia ha acquisito il credito in data 06.12.2006.
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 12/09/2023
Reg. gen. 44987 - Reg. part. 34714
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il presente pignoramento è stato notificato agli avvocati: Anna Maria Aiello n.q. di curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001 a Bagheria e Vincenzo Durante n.q. di curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta a Bagheria il 15.11.2020.



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/07/1992
Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4949
Quota: 1/1
Importo: € 1.239.496,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 10/07/1992
N° repertorio: 25295
Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor **** Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati. Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 01/07/1993
Reg. gen. 26650 - Reg. part. 3986
Quota: 1/1
Importo: € 529.626,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 25/06/1993
N° repertorio: 27651
Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor **** Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati. Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 04/05/1994
Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2554
Importo: € 250.481,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 29/04/1994



N° repertorio: 29775

Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor **** Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati. Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Palermo il 07/04/2004

Reg. gen. 16238 - Reg. part. 10635

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto da Banco di Sicilia SpA nel 2004, ed essendo deceduto il signor ****omissis**** nel 2001, lo stesso viene trascritto contro anche contro i tre figli per le quote di spettanza.

- **pignoramento**

Trascritto a Palermo il 20/11/2009

Reg. gen. 88350 - Reg. part. 65224

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto da ****omissis**** che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione crediti del Banco di Sicilia ha acquisito il credito in data 06.12.2006.

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 44987 - Reg. part. 34714

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il presente pignoramento è stato notificato agli avvocati: Anna Maria Aiello n.q. di curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001 a Bagheria e Vincenzo Durante n.q. di curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta a Bagheria il 15.11.2020.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento.

Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.



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

- indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
- 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. 52 punti 32 e 33 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 "B3" 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento.

Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.

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



- indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
- 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 trascriversi 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. 52 punti 32 e 33 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 "B3" 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

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

Il complesso residenziale è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 82 del 26.06.1992 al signor ****omissis**** per la costruzione di un: complesso edilizio per civile abitazione composto da sei corpi di cui A e B composti da piano cantinato (parcheggio), piano rialzato, primo e secondo; C, D, E, F composti da piano cantinato (parcheggio), piano rialzato, piano primo, secondo e terzo, per complessive n.44 abitazioni.

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova nella palazzina B al piano secondo che



catastalmente è indicato come piano terzo.

In data 21.04.1995, dopo l'ultimazione dei lavori del 27.12.1994 e successivamente alla catastazione al fg.6 p.lla 1289, vista l'autorizzazione allo scarico del 19.05.1994 n.14758, visto il certificato dell'uff. sanitario del 01.03.1995, visto il certificato di conformità alle strutture in c.a. del Genio Civile del 30.06.1993 n.12667, viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'intero complesso. Dal confronto tra la planimetria di progetto e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si rileva l'assenza del vano ripostiglio adiacente alla cucina e lo stesso è inglobato nella superficie del vano cucina. Dalla lettura della relazione allegata all'autorizzazione di abitabilità del 1995, si rileva che l'appartamento è descritto come: " sub. 19, 4 vani, cucina e 2 wc", pertanto si può dire che l'appartamento oggi è nella configurazione coeva alla costruzione che coincide con quanto riportato nella planimetria catastale coeva alla costruzione (19.09.1994). Si ritiene pertanto che l'appartamento sia in regola con quanto dichiarato in sede di rilascio di abitabilità. La documentazione allegata alla perizia è stata acquisita tramite accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Bagheria con richiesta assunta al prot.n.070658/23.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente agli impianti, non essendo gli stessi allacciati alle relative reti idrica, elettrica e gas, non è stato possibile verificarne il funzionamento, si ritiene comunque: vista l'assenza della caldaia e l'epoca della costruzione, che sia necessario un intervento di revisione e adeguamento che si quantifica in €.1.500,00 per l'impianto elettrico ed €. 2.500,00 per l'impianto di riscaldamento comprensivo di fornitura e collocazione di una nuova caldaia idonea alla superficie dell'appartamento, per complessivi €.4.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Il complesso residenziale è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 82 del 26.06.1992 al signor ****omissis**** per la costruzione di un: complesso edilizio per civile abitazione composto da sei corpi di cui A e B composti da piano cantinato (parcheggio), piano rialzato, primo e secondo; C, D, E, F composti da piano cantinato (parcheggio), piano rialzato, piano primo, secondo e terzo, per complessive n.44 abitazioni.

Il posto auto oggetto della presente relazione si trova nella palazzina B al piano semicantinato nel progetto che catastalmente è indicato come piano terra.

In data 21.04.1995, dopo l'ultimazione dei lavori del 27.12.1994 e successivamente alla catastazione al fg.6 p.lla 1289, vista l'autorizzazione allo scarico del 19.05.1994 n.14758, visto il certificato dell'uff. sanitario del 01.03.1995, visto il certificato di conformità alle strutture in c.a. del Genio Civile del



30.06.1993 n.12667, viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'intero complesso. Dal confronto tra la planimetria di progetto e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si rileva la corrispondenza con quanto rappresentato, data anche dalla superficie corrispondente di mq.18.00. Dalla lettura della relazione allegata all'autorizzazione di abitabilità del 1995, si rileva che il posto auto è descritto come: "uno dei 6 posti auto vincolati a parcheggio identificato col sub.12", pertanto si può dire che il posto auto oggi è nella configurazione coeva alla costruzione che coincide con quanto riportato nella planimetria catastale coeva alla costruzione (19.09.1994). Si ritiene pertanto che il posto auto sia in regola con quanto dichiarato in sede di rilascio di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 758,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.067,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Condominio Rammacca ha avviato un'azione giudiziaria per recuperare le somme dovute a titolo di spese condominiali dal 2005 al 2014, dalla signora **** Omissis **** e il signor ****omissis**** con l'iscrizione al Ruolo Generale al n.2994/2014 del Tribunale di Termini Imerese di decreto ingiuntivo per la somma di €.6.331,53.



Alla data di notifica (2014) il signor **** Omissis **** era già deceduto pertanto l'atto è stato notificato solo alla signora il 04.12.2014 ex art.140 c.p.c.

L'amministrazione condominiale si occupa delle palazzine C, D, E, F e di tutte per quanto riguarda le spese delle parti comuni. Rimangono con gestione autonoma interna delle palazzine A e B, le spese di pulizia scala, luce scala autoclave e manutenzione ascensore pertanto, da informazioni assunte in loco si quantificano in €.350,00 annue l'ammontare delle spese interne. Sono state quantificate le spese dell'amministrazione generale comunicate dall'amministratore che si quantificano in €. 408,00 annui (€.34,00*12 mesi), pertanto si avrà una spesa mensile pari ad €.408,00+350,00= €.758,00. Le spese degli ultimi due anni antecedenti la data di perizia ammontano: €.469,68 come si evince dalla ripartizione spese del bilancio 2022 a pag.4 della ripartizione spese +€.189,97 le spese straordinarie come da estratto conto a carico dell'appartamento prodotto dall'amministratore per complessivi €.1.067,65.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34,
SCALA B, PIANO TERRA**

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

Gli oneri condominiali, essendo il posto auto una pertinenza dell'appartamento descritto al bene n.1, sono accorpati in quelli relativi all'appartamento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO

l'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. La via sant'Isidoro Monte collega Bagheria alla frazione di Aspra attraversando la collina dove si trova, proprio di fronte al residence, villa Ramacca costruita nel XVIII secolo da Bernardo Gravina, principe di Ramacca. L'appartamento si trova in buono stato conservativo e richiede qualche piccolo intervento di manutenzione atteso che risulta disabitato da qualche anno. Gode di tripla esposizione, è dotato di ampi balconi e si trova all'interno di un complesso residenziale recintato a cui si accede da un cancello posto al civico 34/A della via. Esso è costituito da 44 alloggi disposti in 6 palazzine con spazi esterni attrezzati a verde, viali con spazi per il parcheggio ed inoltre i piani terra sono adibiti a posti auto di pertinenza degli appartamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.256,70

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto unico, consiste nella determinazione del valore di mercato. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica. Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri. Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.)

E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona di sviluppo del centro urbano di Bagheria per il primo semestre del 2023 e per abitazioni civili da valori pari a €800,00/1150,00. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Bagheria nella zona interessata, con valori da €1.400,00/mq. a €1.100,00/mq. per cui si è preso come valore medio €1.200,00/mq.

Si è consultato anche il borsino immobiliare che riporta come valore medio al mq. €1.150,00. Detti valori sono stati rimodulati per giungere ad un valore più probabile di mercato. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.150,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti: K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni similari con insediamenti più scadenti, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1.05

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio



autonomamente gestito dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,05

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione vista la quadratura di circa 115 mq. idonea all'uso di residenza familiare stabile, non si applica alcun apprezzamentoK4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha triplice esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata e privilegiata essendo la prima del viale a sinistra, per cui si attribuisce un apprezzamento.....K5= 1,05

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta dotato in buono stato ma richiede qualche intervento di manutenzione stante che è disabitato da qualche anno, per cui si ritiene di applicare un deprezzamento..K6= 0,95

$K_{tot} = 1,05 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,95 = 1,10$

$V_a \text{ mq} = V_m * K_n = \text{€} \cdot 1.150,00 * 1,10 = \text{€} \cdot 1.265,00$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA

Il posto auto si trova al piano terra della palazzina "B", la stessa dove è ubicato l'appartamento di cui è pertinenza. Si trova in posizione centrale rispetto ai tre posti auto presenti e tutti, sono preceduti da uno spazio di manovra comune come meglio graficizzato nella planimetria in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 12, Categoria C6. **Valore di stima del bene: € 5.562,00**

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto unico, consiste nella determinazione del valore di mercato. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica. Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri. Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.)

E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona di sviluppo del centro urbano di Bagheria per il primo semestre del 2023 e per i posti auto da valori pari a € 600,00 circa per box, decurtando una percentuale del 25%, visto che si tratta di posto auto coperto si giunge ad un valore al mq. di € 450,00. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Bagheria nella zona interessata.

Si è consultato anche il borsino immobiliare che riporta come valore medio al mq. € 217,00 per posti auto coperti. Detti valori sono stati rimodulati per giungere ad un valore più probabile di mercato. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 333,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo



(K) = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti: K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni similari con insediamenti più scadenti, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1.05

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale autonomamente gestito dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,10

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione vista la quadratura di 18 mq. non proprio comoda come posto auto, si applica un deprezzamentoK4=0,90

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. si trova tra 2 posti auto pertanto non ha un agevole accesso, per cui si attribuisce un deprezzamento.....K5= 0.90

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta dotato in buono stato sia di conservazione che di manutenzione, per cui non si ritiene di applicare alcun deprezzamento..K6= 1,00

Ktot.= 1,05*1,10*1,00*0,90*0,90*1,00=0.93

Va mq= Vm*Kn= €.333,00*0.93= €.309,69 che si arrotonda ad €.309,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO	118,78 mq	1.265,00 €/mq	€ 150.256,70	100,00%	€ 150.256,70
Bene N° 2 - Posto auto Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA	18,00 mq	309,00 €/mq	€ 5.562,00	100,00%	€ 5.562,00
				Valore di stima:	€ 155.818,70

Valore di stima: € 155.818,70



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	1067,65	€
Stato d'uso e di manutenzione: manutenzione e revisione degli impianti appartamento incluso installazione di caldaia	4000,00	€
Altro redazione di APE	250,00	€

Valore finale di stima: € 127.128,24

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 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenza Maria Pia Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di compravendita not. Tripoli Girolamo del 14.10.1996
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto foglio di mappa n.6.p.lla 1289
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - stralcio di tavola di PRG
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - concessione edilizia n.82 del 1992
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - tavola di progetto relax tecnica alleg alla concess n.82.92
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - atto di vincolo a parcheggio, pareri e fine lavori
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizz. di abitabilità del 21.4.1995
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica catastale fg.6 p.lla 1289 sub.19 appartamento
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visura storica catastale fg.6 p.lla 1289 sub.12 posto auto
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - visura cat terreni p.lle 1184 1187 1289
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - elaborato planim e elenco sub del 1996



- ✓ N° 13 Google maps - aerofoto e sovrapp con mappale catastale
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - planim catastale sub.19 appartamento
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - planim catastale sub 12 posto auto
- ✓ N° 16 Altri allegati - planimetria di rilievo sub 19 appartamento
- ✓ N° 17 Altri allegati - planimetria di rilievo sub 12 posto auto
- ✓ N° 18 Foto - documentazione fotografica n.27+6 foto
- ✓ N° 19 Altri allegati - quotazioni Omi borsino immobiliare e ricerca di mercato
- ✓ N° 20 Altri allegati - documentazione condominiale conteggi e decreto ingiuntivo
- ✓ N° 21 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 22 Altri allegati - comunicaz avvenuto deposito e invio perizia alle parti
- ✓ N° 23 Altri allegati - pec accesso atti Comune Bagheria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO

l'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. La via sant'Isidoro Monte collega Bagheria alla frazione di Aspra attraversando la collina dove si trova, proprio di fronte al residence, villa Ramacca costruita nel XVIII secolo da Bernardo Gravina, principe di Ramacca. L'appartamento si trova in buono stato conservativo e richiede qualche piccolo intervento di manutenzione atteso che risulta disabitato da qualche anno. Gode di tripla esposizione, è dotato di ampi balconi e si trova all'interno di un complesso residenziale recintato a cui si accede da un cancello posto al civico 34/A della via. Esso è costituito da 44 alloggi disposti in 6 palazzine con spazi esterni attrezzati a verde, viali con spazi per il parcheggio ed inoltre i piani terra sono adibiti a posti auto di pertinenza degli appartamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ - 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. 52 punti 32 e 33 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 "B3" 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.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA

Il posto auto si trova al piano terra della palazzina "B", la stessa dove è ubicato l'appartamento di cui è pertinenza. Si trova in posizione centrale rispetto ai tre posti auto presenti e tutti, sono preceduti da uno spazio di manovra comune come meglio graficizzato nella planimetria in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 12, Categoria C6 Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ - 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 trascriversi 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. 52 punti 32 e 33 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 "B3" 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: € 127.128,24



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.128,24

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	118,78 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta disabitato e lo stato conservativo è buono ma quello manutentivo richiede piccoli interventi.		
Descrizione:	l'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Bagheria che ricade, secondo il PRG del Comune approvato con presa d'atto del decreto di approvazione ARTAN° 35 DEL 17 MARZO 2017 di cui alla delibera del Consiglio Comunale N° 59 DEL 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati, in Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento. La via sant'Isidoro Monte collega Bagheria alla frazione di Aspra attraversando la collina dove si trova, proprio di fronte al residence, villa Ramacca costruita nel XVIII secolo da Bernardo Gravina, principe di Ramacca. L'appartamento si trova in buono stato conservativo e richiede qualche piccolo intervento di manutenzione atteso che risulta disabitato da qualche anno. Gode di tripla esposizione, è dotato di ampi balconi e si trova all'interno di un complesso residenziale recintato a cui si accede da un cancello posto al civico 34/A della via. Esso è costituito da 44 alloggi disposti in 6 palazzine con spazi esterni attrezzati a verde, viali con spazi per il parcheggio ed inoltre i piani terra sono adibiti a posti auto di pertinenza degli appartamenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, scala B, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1289, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto posto al piano terra della palazzina, risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il posto auto si trova al piano terra della palazzina "B", la stessa dove è ubicato l'appartamento di cui è pertinenza. Si trova in posizione centrale rispetto ai tre posti auto presenti e tutti, sono preceduti da uno spazio di manovra comune come meglio graficizzato nella planimetria in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/07/1992
Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4949
Quota: 1/1
Importo: € 1.239.496,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 10/07/1992
N° repertorio: 25295
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 01/07/1993
Reg. gen. 26650 - Reg. part. 3986
Quota: 1/1
Importo: € 529.626,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Tripoli Girolamo
Data: 25/06/1993
N° repertorio: 27651
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 04/05/1994
Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2554
Importo: € 250.481,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Trpoli Girolamo
Data: 29/04/1994
N° repertorio: 29775

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Palermo il 07/04/2004
Reg. gen. 16238 - Reg. part. 10635
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato trascritto da Banco di Sicilia SpA nel 2004, ed essendo deceduto



il signor Mangano Settimo nel 2001, lo stesso viene trascritto contro anche contro i tre figli per le quote di spettanza.

- **pignoramento**

Trascritto a Palermo il 20/11/2009

Reg. gen. 88350 - Reg. part. 65224

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto da ****omissis**** che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione crediti del Banco di Sicilia ha acquisito il credito in data 06.12.2006.

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 44987 - Reg. part. 34714

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il presente pignoramento è stato notificato agli avvocati: Anna Maria Aiello n.q. di curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001 a Bagheria e Vincenzo Durante n.q. di curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta a Bagheria il 15.11.2020.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANT'ISIDORO MONTE 34, SCALA B, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 20/07/1992

Reg. gen. 33025 - Reg. part. 4949

Quota: 1/1

Importo: € 1.239.496,56

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Not. Tripoli Girolamo

Data: 10/07/1992

N° repertorio: 25295

Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor ****

Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati.

Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e ****

Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 01/07/1993

Reg. gen. 26650 - Reg. part. 3986

Quota: 1/1

Importo: € 529.626,55

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Rogante: Not. Tripoli Girolamo

Data: 25/06/1993

N° repertorio: 27651

Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor ****

Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati.

Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e ****

Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 04/05/1994

Reg. gen. 17138 - Reg. part. 2554

Importo: € 250.481,60

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Not. Tripoli Girolamo

Data: 29/04/1994

N° repertorio: 29775

Note: L'ipoteca viene iscritta sulla particella di terreno n.1184 che insieme alla p.lla 1187 ha costituito il lotto su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale ed il signor ****

Omissis **** era il proprietario del terreno e quindi degli appartamenti su di esso realizzati.

Con la stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1996 i coniugi **** Omissis **** e ****

Omissis **** accettano l'accollo delle quote di mutuo residuo gravanti sull'immobile per la quota di £.58.533.448, £.25.010.854 e £.11.796.928.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Palermo il 07/04/2004

Reg. gen. 16238 - Reg. part. 10635

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto da Banco di Sicilia SpA nel 2004, ed essendo deceduto il signor ****omissis**** nel 2001, lo stesso viene trascritto contro anche contro i tre figli per le quote di spettanza.

- **pignoramento**

Trascritto a Palermo il 20/11/2009

Reg. gen. 88350 - Reg. part. 65224

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto da ****omissis**** che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione crediti del Banco di Sicilia ha acquisito il credito in data 06.12.2006.

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 44987 - Reg. part. 34714



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il presente pignoramento è stato notificato agli avvocati: Anna Maria Aiello n.q. di curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** deceduto il 22.05.2001 a Bagheria e Vincenzo Durante n.q. di curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** deceduta a Bagheria il 15.11.2020.

