
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA DEI FABBRICATI PER PUBBLICITÀ



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>9</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>10</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>11</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>11</u>
<u>Confini.....</u>	<u>12</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>12</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>12</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>14</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>15</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>15</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>15</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>16</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>17</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>20</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>21</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>21</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>21</u>
<u>Confini.....</u>	<u>22</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>22</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>24</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>24</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>24</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>24</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>25</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>26</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>26</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>27</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>27</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>29</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>30</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>31</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>32</u>



Titolarità.....	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	34
Stato conservativo.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4.....	41
 Descrizione.....	42
 Completezza documentazione ex art. 567.....	42
 Titolarità.....	42
 Confini.....	42
 Consistenza.....	43
 Cronistoria Dati Catastali.....	43
 Dati Catastali.....	44
 Stato conservativo.....	45
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
 Stato di occupazione.....	45
 Provenienze Ventennali.....	46
 Formalità pregiudizievoli.....	48
 Normativa urbanistica.....	53
 Regolarità edilizia.....	53
 Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 5.....	57
 Descrizione.....	58
 Completezza documentazione ex art. 567.....	58
 Titolarità.....	58
 Confini.....	58
 Consistenza.....	58
 Cronistoria Dati Catastali.....	60
 Dati Catastali.....	60



Stato conservativo.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 6.....	70
 Descrizione.....	71
 Completezza documentazione ex art. 567.....	71
 Titolarità.....	71
 Confini.....	71
 Consistenza.....	71
 Cronistoria Dati Catastali.....	73
 Dati Catastali.....	73
 Stato conservativo.....	78
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
 Stato di occupazione.....	80
 Provenienze Ventennali.....	80
 Formalità pregiudizievoli.....	81
 Normativa urbanistica.....	83
 Regolarità edilizia.....	84
 Vincoli od oneri condominiali.....	85
Lotto 7.....	86
 Descrizione.....	87
 Completezza documentazione ex art. 567.....	87
 Titolarità.....	87
 Confini.....	87
 Consistenza.....	87
 Cronistoria Dati Catastali.....	89
 Dati Catastali.....	89
 Stato conservativo.....	89
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
 Stato di occupazione.....	90
 Provenienze Ventennali.....	99
 Formalità pregiudizievoli.....	99
 Normativa urbanistica.....	101



Regolarità edilizia.....	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Lotto 8.....	105
 Descrizione.....	106
 Completezza documentazione ex art. 567.....	106
 Titolarità.....	106
 Confini.....	106
 Consistenza.....	106
 Cronistoria Dati Catastali.....	108
 Dati Catastali.....	108
 Stato conservativo.....	108
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
 Stato di occupazione.....	116
 Provenienze Ventennali.....	116
 Formalità pregiudizievoli.....	117
 Normativa urbanistica.....	118
 Regolarità edilizia.....	120
 Vincoli od oneri condominiali.....	121
Lotto 9.....	122
 Descrizione.....	123
 Completezza documentazione ex art. 567.....	123
 Titolarità.....	123
 Confini.....	123
 Consistenza.....	123
 Cronistoria Dati Catastali.....	125
 Dati Catastali.....	125
 Stato conservativo.....	125
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	127
 Stato di occupazione.....	134
 Provenienze Ventennali.....	135
 Formalità pregiudizievoli.....	135
 Normativa urbanistica.....	137
 Regolarità edilizia.....	139
 Vincoli od oneri condominiali.....	140
Lotto 10.....	141
 Descrizione.....	142
 Completezza documentazione ex art. 567.....	142
 Titolarità.....	142



<u>Confini.....</u>	<u>142</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>142</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>144</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>144</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>144</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>155</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>155</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>155</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>156</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>158</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>159</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>160</u>
<u>Lotto 11.....</u>	<u>161</u>
<u> Descrizione.....</u>	<u>162</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>162</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>162</u>
<u> Confini.....</u>	<u>162</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>162</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>164</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>164</u>
<u> Stato conservativo.....</u>	<u>164</u>
<u> Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>171</u>
<u> Stato di occupazione.....</u>	<u>172</u>
<u> Provenienze Ventennali.....</u>	<u>172</u>
<u> Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>172</u>
<u> Normativa urbanistica.....</u>	<u>174</u>
<u> Regolarità edilizia.....</u>	<u>175</u>
<u> Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>176</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>177</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>177</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>178</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>179</u>
<u> Lotto 4.....</u>	<u>180</u>
<u> Lotto 5.....</u>	<u>181</u>
<u> Lotto 6.....</u>	<u>182</u>
<u> Lotto 7.....</u>	<u>183</u>
<u> Lotto 8.....</u>	<u>185</u>
<u> Lotto 9.....</u>	<u>186</u>



<u>Lotto 10.....</u>	<u>187</u>
<u>Lotto 11.....</u>	<u>188</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>189</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>189</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>189</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>190</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>190</u>
<u>Lotto 5.....</u>	<u>191</u>
<u>Lotto 6.....</u>	<u>192</u>
<u>Lotto 7.....</u>	<u>193</u>
<u>Lotto 8.....</u>	<u>194</u>
<u>Lotto 9.....</u>	<u>194</u>
<u>Lotto 10.....</u>	<u>195</u>
<u>Lotto 11.....</u>	<u>196</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.....</u>	<u>198</u>
<u>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.100,00.....</u>	<u>198</u>
<u>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.111,50.....</u>	<u>198</u>
<u>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.160,00.....</u>	<u>198</u>
<u>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 364.365,00.....</u>	<u>199</u>
<u>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 248.319,50.....</u>	<u>199</u>
<u>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 255.820,00.....</u>	<u>199</u>
<u>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 231.279,50.....</u>	<u>200</u>
<u>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 230.670,50.....</u>	<u>200</u>
<u>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 341.955,00.....</u>	<u>200</u>
<u>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 232.384,00.....</u>	<u>201</u>
<u>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 238.878,00.....</u>	<u>201</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 4 - Palestra ubicata a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T.....</u>	<u>203</u>
<u>Bene N° 5 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1.....</u>	<u>207</u>



<u>Bene N° 6 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1.....</u>	<u>208</u>
<u>Bene N° 7 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1.....</u>	<u>209</u>
<u>Bene N° 8 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1.....</u>	<u>210</u>
<u>Bene N° 9 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1.....</u>	<u>210</u>
<u>Bene N° 10 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1.....</u>	<u>211</u>
<u>Bene N° 11 - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1.....</u>	<u>212</u>



INCARICO

All'udienza del 14/05/2022 il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com, PEC arch.s.andrea_massaro@pec.it, Tel. 091 8142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6 (Coord. Geografiche: 38.08026915922024,13.518411755430863)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 38.08026915922024,13.518411755430863)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1 (Coord. Geografiche: 38.086209265492016,13.515130877494814)
- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T (Coord. Geografiche: 38.08136580442332,13.51826155188974)
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.0860614731172 - 13.517772853374483)
- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.08627715457957,13.518019616603853)
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.08633338139108,13.518102765083315)
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.086318234998764,13.518182158568381)
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.086256193556856,13.518363475832304)
- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.08617978367814,13.518394052916848)
- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 38.08616074722899,13.518465936249415)

N.B. Su istanza depositata da parte del ctu, il Giudice, con disposizione del 13/01/2023, ha autorizzato di parzializzare la consulenza in due corpi distinti nel tempo: "Perizia dei fabbricati" da redigere nell'immediato, di cui la presente, e "Perizia dei terreni" da redigere una volta ultimate le ricerche d'archivio.





1. BAGHERIA, CONDOMINIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 60/D-62/D

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6

DESCRIZIONE

Sottotetto al rustico, al 6° piano di un edificio condominiale con due ingressi, dalla scala al civico 60/d e dalla scala al civico 62/c. Si raggiunge il sottotetto con un ascensore per ogni scala condominiale; gli ascensori arrivano sino al 5° piano per cui da qui si raggiunge il sottotetto a piedi con due rampe di scala. Il condominio di cui fa parte il sottotetto in oggetto sorge in zona bene attrezzata con presenza di parcheggi e servizi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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





2. INTERNO DEL SOTTOTETTO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)



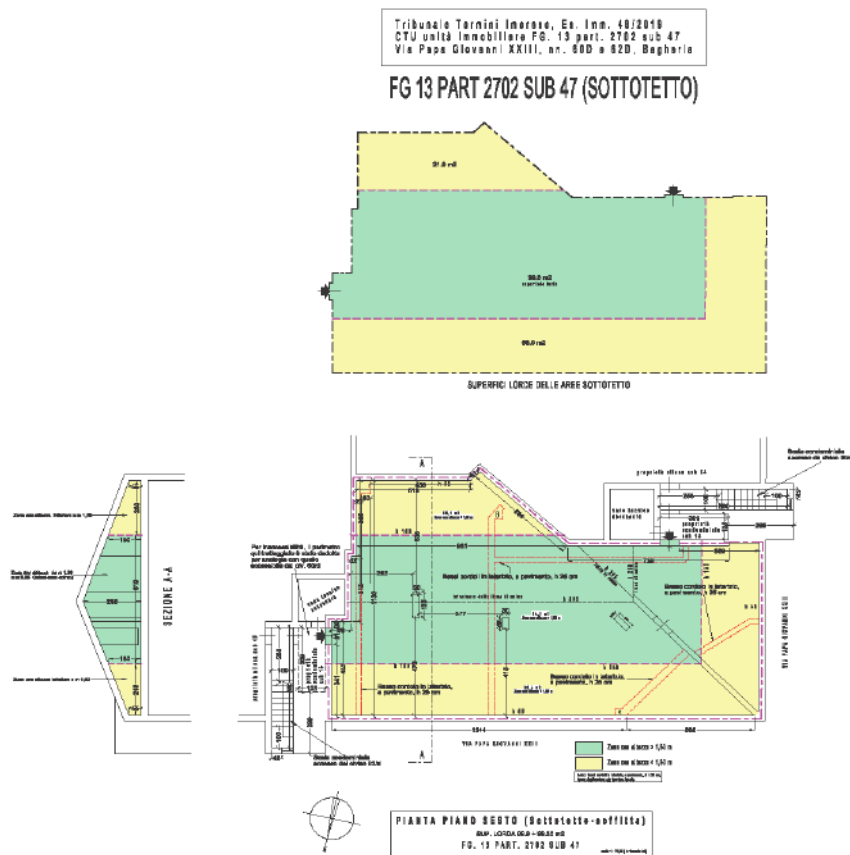
CONFINI

Confina a Nord e ad Ovest con la Via Papa Giovanni XXIII; ad Est con vano scala condominiale sub 15 e u.i. sub 46; a Sud con altro vano scala condominiale sub 18 e u.i. sub 54.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo) [zona h da 0,55 a 1,50 m]	83,50 mq	89,90 mq	0,20	17,98 mq	1,50 m	6
Soffitta [zona h da 1,50 a 2,65 m]	94,90 mq	99,30 mq	0,33	32,77 mq	2,65 m	6
Totale superficie convenzionale:				50,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 05/01/2000 al 23/12/2008

OMISSIS (CF
OMISSIS) Sede in
OMISSIS (PA) Diritto
di: Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 13, Part. 2702, Sub.
47
Categoria C2
Cl.3, Cons. 186
Superficie catastale
186 mq
Rendita € 144,09
Piano 6

Dal 23/12/2008 al 25/01/2023

OMISSIS (cf OMISSIS)
Sede in BAGHERIA
(PA) Diritto di:
Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 13, Part. 2702, Sub.
47
Categoria C2
Cl.3, Cons. 186
Superficie catastale
186 mq
Rendita € 144,09
Piano 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2702	47		C2	3	186	186 mq	144,09 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione né alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate riguardano l'avvenuta variazione delle pareti di confine tra le diverse unità immobiliari confinanti e la realizzazione di murature all'interno, opere che sono state realizzate senza comunicazione lavori e vanno regolarizzate ai sensi dell'Art. 3 comma 5, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 che prevede - nel caso in specie - la sanzione pecuniaria di €1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori. A tale sanzione vanno aggiunti i diritti comunali e le spese tecniche e catastali per la variazione e l'aggiornamento della planimetria. Pertanto il costo per la regolarizzazione è stimato globalmente e approssimativamente in € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore stimato del bene in oggetto.



Pavimentazione interna: solaio grezzo in cemento, assenza di pavimentazione

Infissi esterni ed interni: vi si accede da due porte in metallo ad una sola anta, per ciascuna scala di accesso. Non esistono porte interne

Scale: in marmo in buono stato

Impianti: non esistono impianti di alcun tipo

Posto auto: nessuno

Dotazioni condominiali: con due ascensori si giunge al 5° piano poi, a piedi, due rampe di scala conducono al sottotetto. I due ascensori condominiali, uno per ogni scala, sono in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/11/1985 al 23/12/2008	OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in OMISSIS (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di conferimento			
		OMISSIS	18/11/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	06/12/1985	42357	32842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Fusione mediante costituzione di una nuova società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

OMISSIS

L'edificio di cui fa parte la soffitta censita in catasto con l'identificativo fg 13 part 2702 sub 47 è stato edificato su terreno particella 2702 ex 1748 ex 815.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 22/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Fusione di società**

Trascritto a OMISSIS il 30/12/2008

Reg. gen. 79475 - Reg. part. 53750

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 53750 Registro Generale 79475 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 47092/23268 del 23/12/2008 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a OMISSIS il 12/06/2001

Reg. gen. 24990 - Reg. part. 3990

Note: ANNOTAZIONE del 12/06/2001 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 24990 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40947 del 09/05/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 212 del 1999

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle 3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche 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.



- Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia n. 89 del 18/12/1997;

Concessione edilizia n. 38 del 26/06/1998;

Concessione edilizia n. 16 del 27/06/2000 in variate alla 89/1997;

Permesso di Abitabilità/Agibilità parziale n. 45 del 13/07/2000;

Permesso di Abitabilità/Agibilità ad integrazione n. 46 del 18/07/2000 (edificio B);

Cronistoria:

Con le concessioni edilizie n. 89 del 18/12/1997, n. 37 del 26/06/1998 e n. 16 del 27/06/2000, il Comune di Bagheria ha autorizzato la costruzione sul terreno sito in Bagheria tra le Vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, di proprietà della società "OMISSIS " e della società "OMISSIS ", di due edifici di cui uno denominato "Edificio A" (nelle concessioni corpo 1 o corpo A), ricadente su porzione del terreno distinto in catasto con la particella 1747 del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria (di proprietà della società OMISSIS) e su porzione del terreno raffigurato dalle particelle 1746 e 815 del medesimo Foglio 13 (di proprietà della società OMISSIS), ubicato ad angolo tra la via Roccaforte e la via Papa Giovanni XXIII e l'altro denominato Edificio B (nelle concessioni e abitabilità corpo B), realizzato su una porzione del terreno (di proprietà della società OMISSIS), distinta in catasto con particella 1748, sempre del foglio 13, prospiciente soltanto su Via Papa Giovanni XXIII.

L'intero edificio "A" insiste su porzione del terreno identificato dalla particella 2745 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 2743 (ex 2700/a che a sua volta proviene dalla particella 1747), 2695 (ex 815/a) e 2697 (ex 1746/a) - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 25007 presentata all'UTE di OMISSIS in data 12/06/2000.

L'intero edificio B insiste sul terreno identificato dalla particella 2702 - la quale deriva dalla soppressione della particella 1748/a - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria, secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 1140 presentata all'UTE di OMISSIS in data 13/01/1999.

Con atto del 23/12/2008 ai rogiti del notaio OMISSIS di OMISSIS , reg.to ivi il 24/12/2008 al n. 11822, trascritto il 30/12/2008 ai nn. 79475/53750, la società "OMISSIS " e "OMISSIS " (predette) e la società " OMISSIS " si sono fuse mediante costituzione di una nuova società denominata "OMISSIS ".

Con la concessione edilizia n.28/09 del 30/07/2009 il Comune di Bagheria ha autorizzato la società "OMISSIS " ad eseguire i lavori per la costruzione sul lotto di terreno in Bagheria, ad angolo tra le vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, catastalmente identificato al Fg. 13 particelle 1749, 2745, 2855, 2864 (quota parte), 2863, 2698, 2696, 2701, 2744, 2703 (quota parte) e 2704 (quota parte) - in ampliamento di un complesso edilizio esistente in zona "B/1" di PRG, già costituito dai predetti edifici "A" e "B" - di un immobile articolato in tre livelli e precisamente:



- livello posto a ml. -6,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII organizzato in un unico ambiente pilastrato destinato a parcheggio, oltre due locali tecnici, accessibile da strada pubblica;

- livello posto a ml. -3,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII composto da 13 unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di due unità da destinare ad attività commerciale con relativi depositi di pertinenza della superficie superiore a mq 150, con accesso da un porticato ad uso pubblico aperto e posto sul confine dell'area destinata ad attrezzatura religiosa (oggi piazza pubblica), al quale portico si accede da Piazza sovrastante posta a quota zero, livello di campagna della Via Papa Giovanni XXIII tramite corpi scala che consentono il collegamento verticale;

- livello posto a ml. -0,00 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII, composto di sei unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di una unità da destinare ad attività commerciale con relativo deposito di pertinenza della superficie superiore a mq 150 con accesso tramite un porticato antistante ad uso pubblico in continuazione al portico esistente nel corpo di fabbrica denominato "B" di proprietà privata e di pertinenza ai negozi esistenti, antistante al quale portico si trova una piazza pedonale alberata ed attrezzata corrispondente alla copertura dei negozi sottostanti posti a quota ml -3,20 e nella quale si trovano un chiosco bar ed i parcheggi.

Con pratica DIA n. 51/11 del 14/04/2011 la società "OMISSIS " ha comunicato che avrebbero avuto inizio in data 03/05/2011 ed in variante alla sopracitata concessione edilizia n. 28/09, alcuni lavori ed opere (costituiti tra l'altro dalla variazione della consistenza delle singole unità commerciali, del numero dei negozi e da una diversa distribuzione interna degli stessi), lavori ultimati in data 16/07/2011 come evincesi da comunicazione di fine lavori prot. n. 58509 del 18/07/2011.

Quest'ultimo immobile insiste sul terreno esteso mq. 3509, identificato dalla particella 3286 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 3285 (ex 2701 a sua volta proveniente dalla particella 1747), 3286 (ex 2855 a sua volta proveniente dalla sopracitata 2745), 3287 (ex 2863/a a sua volta proveniente dalla sopracitata particella 2745), 3290 (ex 3031/a a sua volta proveniente dalla particella 2864 che deriva dalla sopracitata particella 2745) e particella 3291 (ex 3033/a a sua volta proveniente dalla particella 2703 che deriva dalla particella 1748) - del foglio 13 del Catasto Terreni di Bagheria come evincesi dal tipo frazionamento e tipo mappale presentati all'Agenzia del Territorio di OMISSIS in data 21/07/2011 ed assunto al prot. n. PA 0349606.

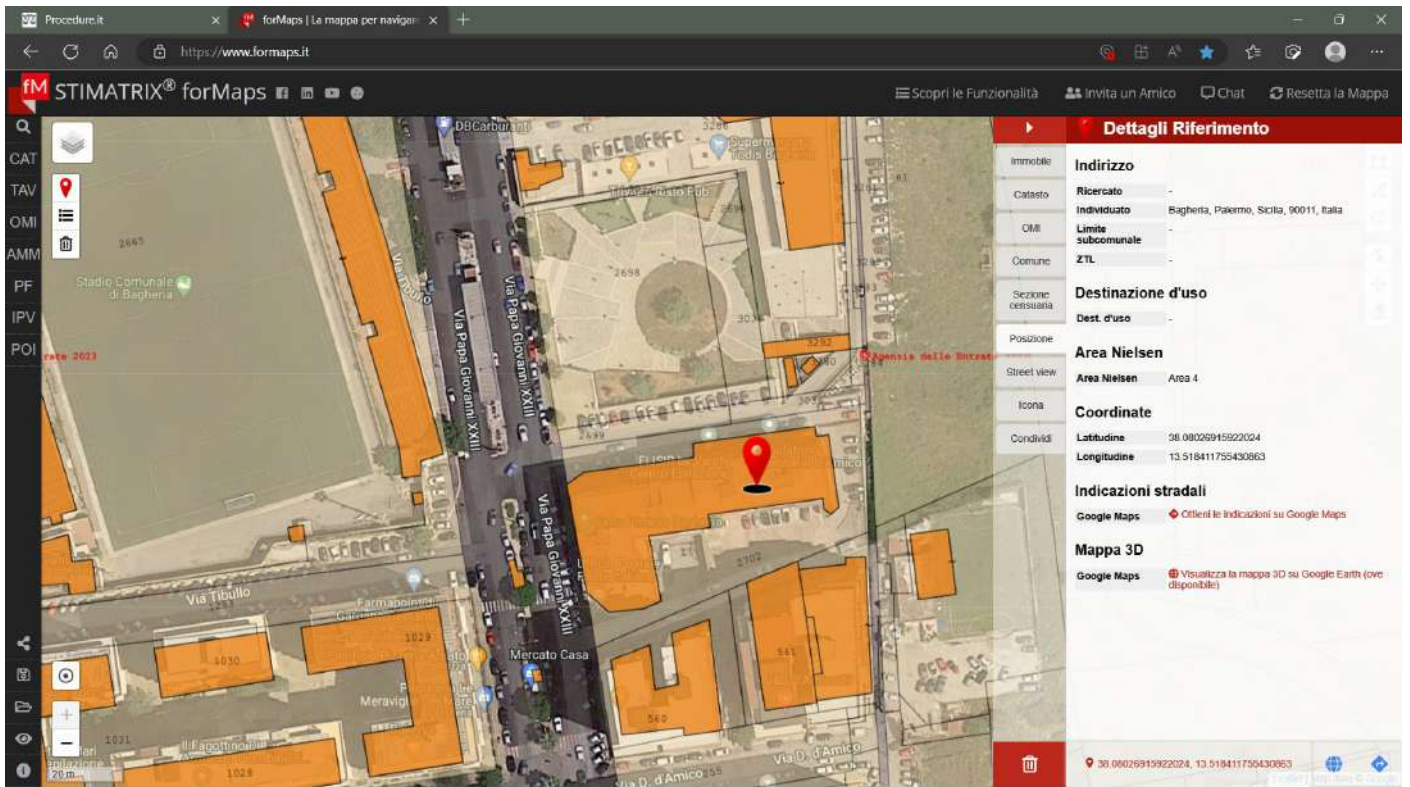
Con atto del 27/07/2009 ai rogiti del notaio OMISSIS reg.to ivi il 27/07/2009 al n. 6434, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 58980/41215, la società OMISSIS ha ceduto gratuitamente al Comune di Bagheria la porzione di aria estesa mq. 3700, individuata in catasto al foglio 13 particelle 2696 - 2698 - 3032 (ex 2864/b) e 3034 (ex 2703/b), dove è stata realizzata la piazza pubblica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo medio annuo delle spese condominiali, quelle per l'anno in corso e precedente, nonché le eventuali spese straordinarie già deliberate, sono ancora oggi ignote al sottoscritto CTU nonostante le richieste e i solleciti formulati all'Amministratore del condominio sig. OMISSIS che non le ha ancora comunicate a questo CTU perché -a suo dire- è impegnato altrove. Ci si riserva di integrare tali dati in perizia qualora questo CTU dovesse venirne a conoscenza.





3. LOCALIZZAZIONE



4. INTERNO DEL SOTTOTETTO. IN FONDO LA PORTA DI ACCESSO DALLA SCALA DAL CIVICO 62/C





1. BAGHERIA, VIA PAPA GIOVANNI XXIII, ALTEZZA CIV 60 (INGRESSO BOX AUTO COPERTI)

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Box auto coperto nel piano sottostrada di in maggiore edificio. Vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII al civico 60 per mezzo di una rampa che immette in una corte comune e da qui alla corsia coperta di scorrimento dei singoli box.

La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale.

Al piano terra dell'edificio condominiale sono presenti negozi e un ufficio postale. Di fronte all'edificio è presente un distributore di benzina.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



1. IL BOX VISTO DALL'INTERNO DELLA CORSIA DI SCORRIMENTO COPERTA CONDOMINIALE



2. L'INTERNO DEL BOX

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il box auto confina a Sud con la corsia coperta di scorrimento sub 58; ad Est con il box auto sub 60; ad Ovest con la corte comune sub 5; a Nord con il sub 79; tutte del foglio 13 particella 2702.



3. L'INGRESSO DELLA CORSIA DI SCORRIMENTO COPERTA CONDOMINIALE VISTA DALLA CORTE CONDOMINIALE. IL BOX E' IL PRIMO A SINISTRA ENTRANDO NELLA CORSIA DI SCORRIMENTO. LA FINESTRA CHE SI NOTA A SINISTRA DELLA FOTO APPARTIENE AL BOX.



4. IL BOX CON LA SARACINESCA SOLLEVATA.



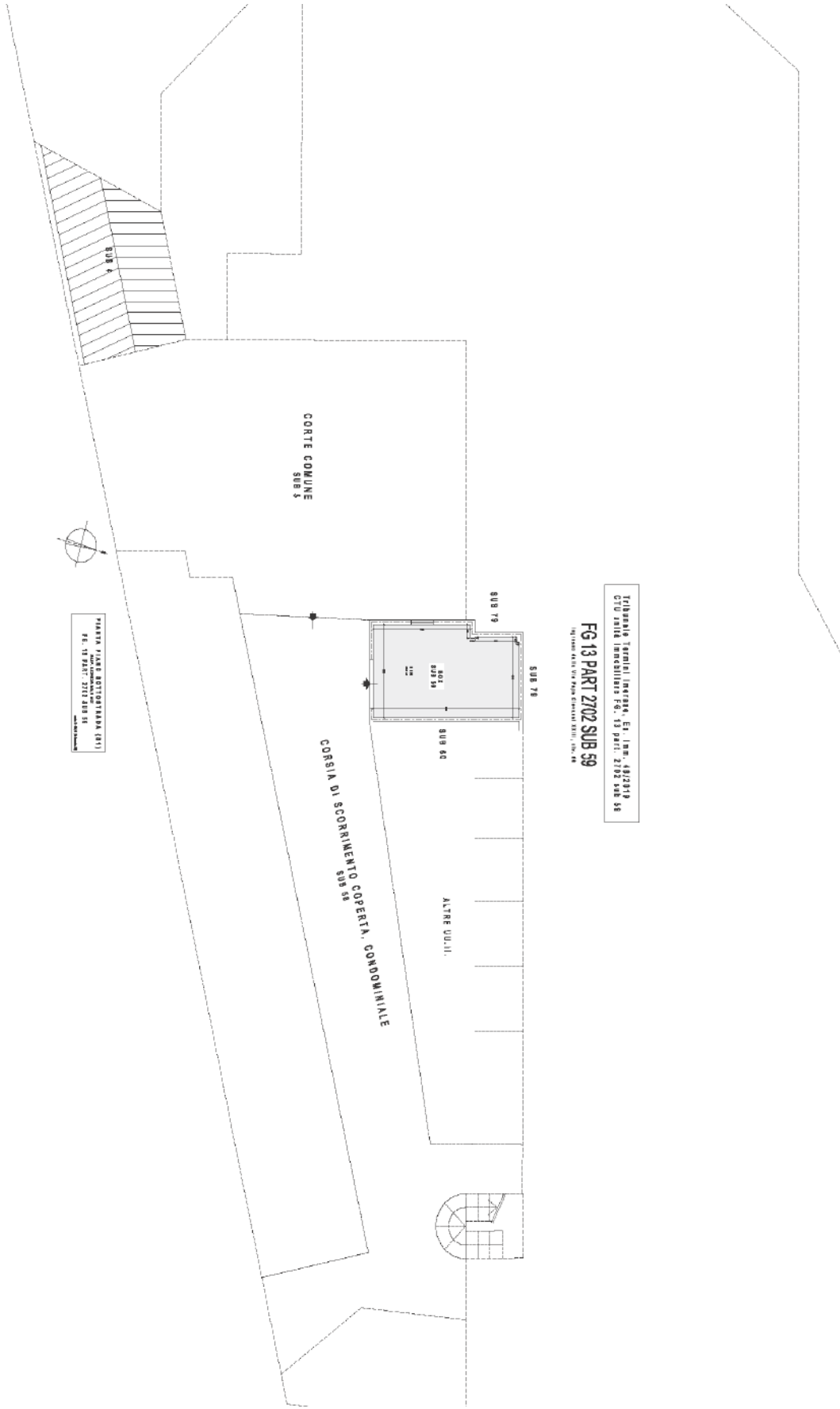
5. PROSPETTO SULLA CORTE CONDOMINIALE. LA FINESTRA APPARTIENE AL BOX IN OGGETTO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto sottostrada (S1)	50,80 mq	55,10 mq	0,50	27,55 mq	2,80 m	S1
	Totale superficie convenzionale:			27,55 mq		
	Incidenza condominiale:			0,00	%	
	Superficie convenzionale complessiva:			27,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





PIANTA PIANO SOTTOSTERRATO (S1)
 DL 15/01/2012 2012/2012/2012

Triebornis Terzoni | Ingegn. Et. | n.m. 49/2019
 C.T.U. Italia Immobiliare P.S. 13 part. 2192 sub 58

FG 13 PART 2192 SUB 59
 INFORMATICA S.P.A. - Via S. Giovanni 100, 40



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2000 al 23/12/2008	OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in OMISSIS (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2702, Sub. 59 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 Superficie catastale 46 mq Rendita € 71,27 Piano S1
Dal 23/12/2008 al 26/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2702, Sub. 59 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 Superficie catastale 46 mq Rendita € 71,27 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale e	Rendita	Piano	Graffato
	13	2702	59		C6	2	46	46 mq	71,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il box auto è in buone condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile: 280

Str. verticali: c.a.

Solai: travetti prefabbricati e laterizi

Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco in buono stato

Pavimentazione interna: in piastrelle, in buono stato



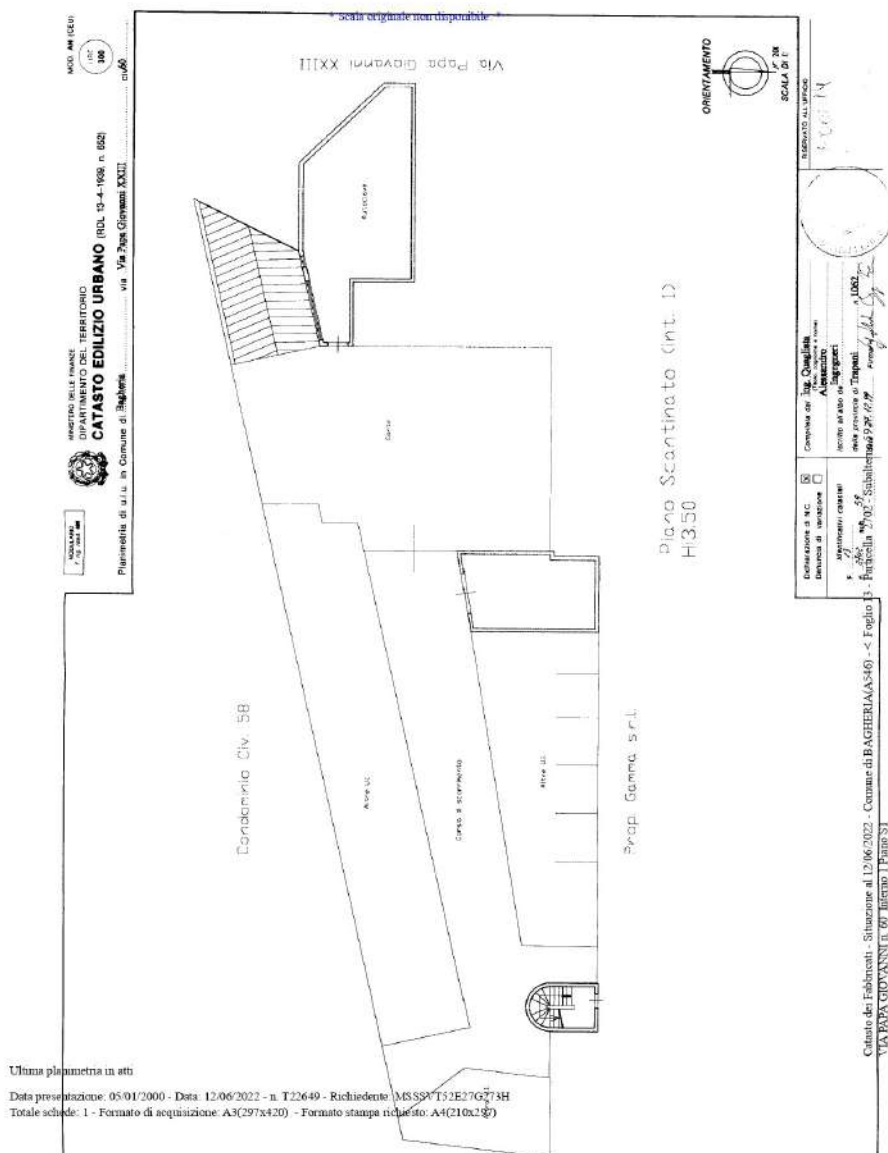
Infissi esterni ed interni: finestra in alluminio anodizzato con griglia di protezione in ferro; saracinesca in metallo.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto allarme. Non esistono altri impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Data presentazione: 05/01/2000 - Data: 12/06/2022 - n. T22649 - Richiedente: MS55V T52E27G273H



6. PLANIMETRIA CATASTALE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1985 al 23/12/2008	OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in OMISSIS (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	18/11/1985		
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Fusione mediante costituzione di una nuova società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	06/12/1985	42357	32842
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio di cui fa parte il box auto coperto censito in catasto con l'identificativo fg 13 part 2702 sub 59 è stato edificato su terreno particella 2702 ex 1748 ex 815.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 22/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Fusione di società**
Trascritto a OMISSIS il 30/12/2008
Reg. gen. 79475 - Reg. part. 53750
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 53750 Registro Generale 79475 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 47092/23268 del 23/12/2008 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019
Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a OMISSIS il 12/06/2001

Reg. gen. 24990 - Reg. part. 3990

Note: ANNOTAZIONE del 12/06/2001 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 24990 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40947 del 09/05/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 212 del 1999

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle 3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5$ mc/mq;

- altezza massima $H_m = 11$ m;

- distacco dai confini = 5 ml salvo i casi di costruzioni in aderenza.

- Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia n. 89 del 18/12/1997;

Concessione edilizia n. 38 del 26/06/1998;

Concessione edilizia n. 16 del 27/06/2000 in variate alla 89/1997;



Permesso di Abitabilità/Agibilità parziale n. 45 del 13/07/2000;

Permesso di Abitabilità/Agibilità ad integrazione n. 46 del 18/07/2000 (edificio B);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Cronistoria:

Con le concessioni edilizie n. 89 del 18/12/1997, n. 37 del 26/06/1998 e n. 16 del 27/06/2000, il Comune di Bagheria ha autorizzato la costruzione sul terreno sito in Bagheria tra le Vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, di proprietà della società "OMISSIS " e della società "OMISSIS ", di due edifici di cui uno denominato "Edificio A" (nelle concessioni corpo 1 o corpo A), ricadente su porzione del terreno distinto in catasto con la particella 1747 del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria (di proprietà della società OMISSIS) e su porzione del terreno raffigurato dalle particelle 1746 e 815 del medesimo Foglio 13 (di proprietà della società OMISSIS), ubicato ad angolo tra la via Roccaforte e la via Papa Giovanni XXIII e l'altro denominato Edificio B (nelle concessioni e abitabilità corpo B), realizzato su una porzione del terreno (di proprietà della società OMISSIS), distinta in catasto con particella 1748, sempre del foglio 13, prospiciente soltanto su Via Papa Giovanni XXIII.

L'intero edificio "A" insiste su porzione del terreno identificato dalla particella 2745 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 2743 (ex 2700/a che a sua volta proviene dalla particella 1747), 2695 (ex 815/a) e 2697 (ex 1746/a) - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 25007 presentata all'UTE di OMISSIS in data 12/06/2000.

L'intero edificio B insiste sul terreno identificato dalla particella 2702 - la quale deriva dalla soppressione della particella 1748/a - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria, secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 1140 presentata all'UTE di OMISSIS in data 13/01/1999.

Con atto del 23/12/2008 ai rogiti del notaio OMISSIS di OMISSIS , reg.to ivi il 24/12/2008 al n. 11822, trascritto il 30/12/2008 ai nn. 79475/53750, la società "OMISSIS " e "OMISSIS " (predette) e la società " OMISSIS " si sono fuse mediante costituzione di una nuova società denominata "OMISSIS ".

Con la concessione edilizia n.28/09 del 30/07/2009 il Comune di Bagheria ha autorizzato la società "OMISSIS " ad eseguire i lavori per la costruzione sul lotto di terreno in Bagheria, ad angolo tra le vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, catastalmente identificato al Fg. 13 particelle 1749, 2745, 2855, 2864 (quota parte), 2863, 2698, 2696, 2701, 2744, 2703 (quota parte) e 2704 (quota parte) - in ampliamento di un complesso edilizio esistente in zona "B/1" di PRG, già costituito dai predetti edifici "A" e "B" - di un immobile articolato in tre livelli e precisamente:

- livello posto a ml. -6,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII organizzato in un unico ambiente pilastrato destinato a parcheggio, oltre due locali tecnici, accessibile da strada pubblica;

- livello posto a ml. -3,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII composto da 13 unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di due unità da destinare ad attività commerciale con relativi depositi di pertinenza della superficie superiore a mq 150, con accesso da un porticato ad uso pubblico aperto e posto sul confine dell'area destinata ad attrezzatura religiosa (oggi piazza pubblica), al quale portico si accede da Piazza sovrastante posta a quota zero, livello di campagna della Via Papa Giovanni XXIII tramite corpi scala che consentono il collegamento verticale;

- livello posto a ml. -0,00 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII, composto di sei unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di una unità da destinare ad attività commerciale con relativo deposito di pertinenza della superficie superiore a mq 150 con accesso tramite un porticato antistante ad uso pubblico in continuazione al portico esistente nel corpo di fabbrica denominato "B" di proprietà privata e di pertinenza ai negozi esistenti, antistante al quale portico si trova una piazza pedonale alberata ed



attrezzata corrispondente alla copertura dei negozi sottostanti posti a quota ml -3,20 e nella quale si trovano un chiosco bar ed i parcheggi.

Con pratica DIA n. 51/11 del 14/04/2011 la società "OMISSIS " ha comunicato che avrebbero avuto inizio in data 03/05/2011 ed in variante alla sopracitata concessione edilizia n. 28/09, alcuni lavori ed opere (costituiti tra l'altro dalla variazione della consistenza delle singole unità commerciali, del numero dei negozi e da una diversa distribuzione interna degli stessi), lavori ultimati in data 16/07/2011 come evincesi da comunicazione di fine lavori prot. n. 58509 del 18/07/2011.

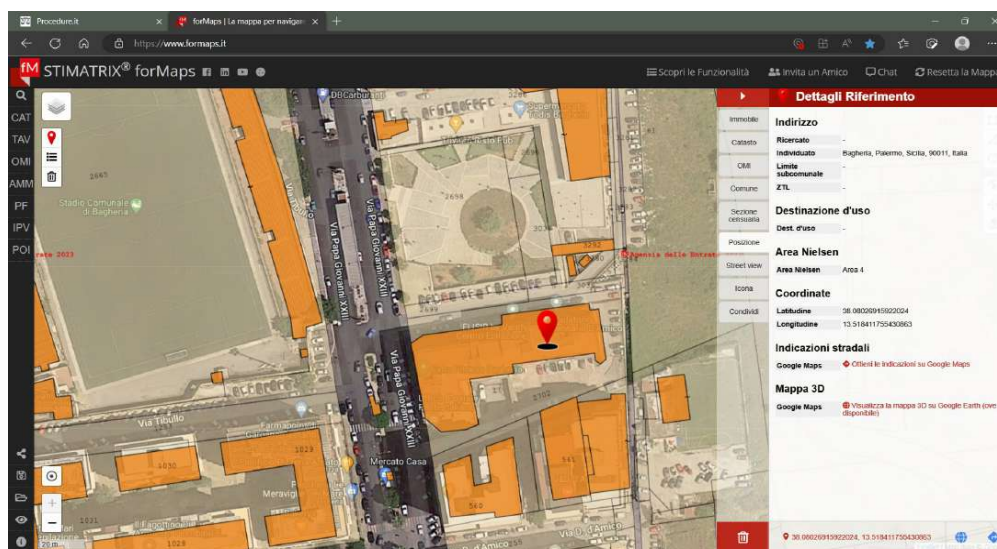
Quest'ultimo immobile insiste sul terreno esteso mq. 3509, identificato dalla particella 3286 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 3285 (ex 2701 a sua volta proveniente dalla particella 1747), 3286 (ex 2855 a sua volta proveniente dalla sopracitata 2745), 3287 (ex 2863/a a sua volta proveniente dalla sopracitata particella 2745), 3290 (ex 3031/a a sua volta proveniente dalla particella 2864 che deriva dalla sopracitata particella 2745) e particella 3291 (ex 3033/a a sua volta proveniente dalla particella 2703 che deriva dalla particella 1748) - del foglio 13 del Catasto Terreni di Bagheria come evincesi dal tipo frazionamento e tipo mappale presentati all'Agenzia del Territorio di OMISSIS in data 21/07/2011 ed assunto al prot. n. PA 0349606.

Con atto del 27/07/2009 ai rogiti del notaio OMISSIS di OMISSIS reg.to ivi il 27/07/2009 al n. 6434, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 58980/41215, la società "OMISSIS " ha ceduto gratuitamente al Comune di Bagheria la porzione di aria estesa mq. 3700, individuata in catasto al foglio 13 particelle 2696 - 2698 - 3032 (ex 2864/b) e 3034 (ex 2703/b), dove è stata realizzata la piazza pubblica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo medio annuo delle spese condominiali, quelle per l'anno in corso e precedente, nonché le eventuali spese straordinarie già deliberate, sono ancora oggi ignote al sottoscritto CTU nonostante le richieste e i solleciti formulati all'Amministratore del condominio sig. OMISSIS che non le ha ancora comunicate a questo CTU perché -a suo dire- è impegnato altrove. Ci si riserva di integrare tali dati in perizia qualora questo CTU dovesse venirne a conoscenza.



1. LOCALIZZAZIONE



2. VISTA DAL RETRO PROSPETTO DEL CONDOMINIO CICERONE DA DOVE SI ACCEDE AI POSTO AVUTO COPERTI ATTRAVERSO IL CANCELLO VISIBILE IN PARTE A SINISTRA DELLA FOTO.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1

DESCRIZIONE

Posto auto non perimetrato da muri divisori in un'area coperta adibita a garage condominiale al piano sottostrada (S1) di un maggior fabbricato multipiano adibito, ai piani soprastanti, ad uffici ed abitazioni civili.

Vi si accede a piedi dalla Via Marco Tullio Cicerone snc (ex Via G5) e, da area privata retrostante, per l'accesso carrabile al parcheggio coperto sottostrada.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



3. LA RAMPA CONDOMINIALE CHE CONDUCE DAL PIANO TERRA AL PARCHEGGIO COPERTO SOTTOSTRADA IL CUI VANO DI ACCESSO È PRIVO DI INFISSO



4. IL POSTO AUTO SUB 20 ALL'INTERNO DELL'AUTORIMESSA CONDOMINIALE. L'AUTO VISIBILE NELLA FOTO OCCUPA IL POSTO AUTO IN OGGETTO



5. IL POSTO AUTO SUB 20 ALL'INTERNO DELL'AUTORIMESSA CONDOMINIALE. L'AUTO VISIBILE NELLA FOTO OCCUPA IL POSTO AUTO IN OGGETTO



6. NEL PERIMETRO DEL LUCERNARIO NEL SOFFITTO DEL POSTO AUTO SI NOTANO MACCHIE DI UMIDITÀ PREGRESSA DA INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL PIANO TERRA



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

La titolarità del posto auto è contesa dalla OMISSIS che ne detiene attualmente il possesso. In merito, l'avvocato OMISSIS, difensore della signora OMISSIS aggiudicataria con decreto di trasferimento del 03/03/2019 del lotto unico di cui al procedimento esecutivo n.71/2015 per l'immobile sito nell'edificio di cui fa parte il posto auto oggetto della presente perizia, appartamento individuato al catasto fabbricati di Bagheria al Fg. 13 part. 3046 sub 12, in un'ottica collaborativa con lo scrivente CTU ma rimanendo nella posizione per la quale la sua assistita si considera proprietaria anche del posto auto oggetto della presente valutazione, per la qualcosa provvederà ad agire, ha inviato a questo CTU copia della perizia per pubblicità relativa alla citata Es.Imm.71/2015 e alcuni documenti riguardanti la regolarità urbanistico-edilizia del posto auto, per consentire a questo CTU un più puntuale accesso agli atti e una più rapida ricerca dei documenti d'archivio presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagheria stante la complessità e la grande mole di documenti da esaminare che riguardano la società esecutata OMISSIS.

La contesa deriva dal mancato trasferimento del posto auto col citato decreto del 03/03/2019 col quale è stato trasferito alla signora OMISSIS soltanto l'appartamento censito al Fg.13 part.3046 sub 12.

In data 19/05/2021 veniva depositata dalla OMISSIS istanza di correzione - vedi verbale del 06 settembre 2021 di accesso del Custode giudiziario della presente procedura, verbale e relativi allegati che qui si intendono integralmente riportati - ove si chiede che il Tribunale voglia "integrare il decreto di trasferimento del 03/03/2019 anche indicando lo strallo di parcheggio sudescritto ovvero precisare che sia comunque incluso, onerando il professionista delegato di effettuare tutti gli opportuni adempimenti".

La questione del rigetto dell'istanza, in sintesi, parte dalla considerazione che il posto auto ha una identificazione catastale specifica (Fg 13 part.3046 sub 20) che non fu indicata nel pignoramento in modo specifico ed esplicito, così da escluderlo dall'essere staggito.

Il sottoscritto, nel solco del mandato ricevuto dal giudice, ha eseguito i rilievi e redatto la stima del bene staggito, rilevando comunque, dall'esame dei documenti d'archivio estratti dall'UTC di Bagheria e dal sopralluogo effettuato, che in realtà tutti gli stalli del parcheggio coperto sono di fatto considerati pertinenze degli appartamenti del condominio stesso e così, dunque - a parere dello scrivente - il posto auto oggetto della presente, identificato al Fg 13 part.3046 sub 20 dovrebbe avere la stessa considerazione. Considerazione che coincide, pertanto, con la posizione assunta in tal senso dal CTU nella sua perizia di cui al procedimento esecutivo n.71/2015.



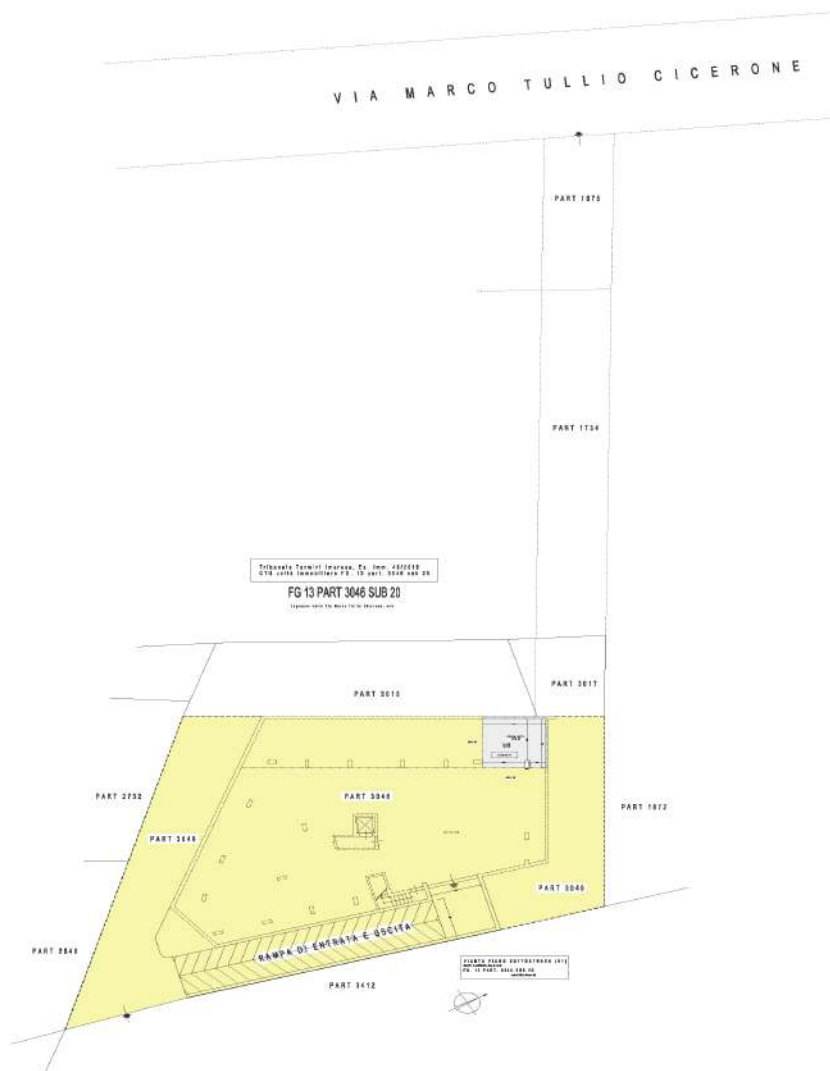
CONFINI

Il posto auto coperto identificato in catasto al Fg 13 part 3046 sub 20 confina: ad Est con l'area di parcheggio coperto condominiale sub 16; a Sud con posto auto coperto sub 21; a Nord con la particella 1672; ad Ovest con la particella 3015.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	22,30 mq	23,60 mq	1,00	23,60 mq	2,39 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2010 al 26/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3046, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 30,99 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3046	20		C6	1	24	28 mq	30,99 €	S1	

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 ha forma pressoché quadrata e, per due lati, è ubicato nell'angolo Nord-Ovest del parcheggio coperto; gli altri due lati di confine non sono materializzati ma dalla planimetria catastale essi si deducono facendo riferimento al posizionamento di due pilastri (tra loro ortogonali) sui cui lati perimetrali giacciono le linee di confine. Con tali riferimenti la superficie effettiva dello stallo risulta di mq 22,3 netti e mq 23,6 lordi. Tali superfici non corrispondono a quelle catastali (consistenza 24 mq, superficie totale 28 mq) che risultano dunque maggiori di quelle reali.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale.

PRECISAZIONI

Dal tenore di una precedente perizia (Es.Imm. 71/2015) riguardante anche il posto auto qui in esame, si evince quanto segue:

"Al complesso residenziale [di cui fa parte il posto auto, n.d.r.] si accede tramite un passaggio pedonale dalla Via Marco Tullio Cicerone di proprietà pubblica posto in adiacenza ad una villetta pubblica. Il Comune di Bagheria a seguito di istruzione della istanza di concessione edilizia, aveva evidenziato che non poteva concedersi l'accesso dalla via M. T. Cicerone in quanto area di tipo pubblico destinata a verde attrezzato e pertanto non poteva concedersi alcuna servitù di passaggio su quell'area. L'Amministratore della Società *****, ha richiesto in subordine una servitù di passaggio temporanea nelle more della realizzazione delle aree di urbanizzazione relative ad una lottizzazione posta sul lato retrostante il complesso immobiliare da realizzare, dalle quali, si avrebbe avuto l'accesso definitivo al corpo di fabbrica. Quindi il richiedente si impegnava, definito il collaudo delle suddette opere di urbanizzazione, a far cessare il diritto di accesso temporaneo in quanto veniva attivato l'accesso all'edificio dalle aree retrostanti urbanizzate. Il Comune previamente al rilascio della concessione edilizia in favore della Società *****, ha concesso il passaggio temporaneo da area pubblica a condizione che la stessa Società cedesse gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate sull'area retrostante.



La società ***** a questo proposito si è già fatto carico di trasferire le opere di urbanizzazione primaria al Comune con atto di cessione dinanzi il Segretario comunale di rep. 01, stipulato in data 19.01.2011, attivando, così, il passaggio dal fronte opposto alla Via M.T. Cicerone. Alla data odierna, però, il Condominio fruisce ancora anche del passaggio temporaneo da Via Cicerone in quanto il Comune non ha provveduto a chiudere tale accesso.

All'unità immobiliare, quindi, si accede anche da area interna in corrispondenza dello scivolo carrabile che conduce ai garage interrati, ove è ubicato un cancello in ferro e un passaggio pedonale di disimpegno all'androne condominiale.

L'unità immobiliare come già rappresentato, è dotata di una pertinenza ad uso esclusivo costituita dallo stallo coperto posto nel piano interrato con accesso da scivolo interno chiuso da cancello in ferro".



7. PLANIMETRIA CATASTALE



STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in buone condizioni manutentive. Si segnalano tuttavia, nel perimetro del vano del lucernario nel soffitto, vaste macchie di umidità pregressa per infiltrazioni di acqua dal piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: il vano di accesso al parcheggio coperto sottostrada è orientato ad Est

Altezza interna utile: 239 cm

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: solaio piano in travetti prefabbricati e laterizi

Pareti esterne ed interne: il rivestimento esterno ad intonaco è in buono stato; all'interno le pareti intonacate sono in buono stato tuttavia al momento del sopralluogo, nel soffitto del posto auto in esame, si notavano vistose macchie di umidità pregressa nel perimetro del vano del lucernario per infiltrazioni di acqua dal piano terra.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento, in buono stato

Infissi esterni ed interni: L'accesso dalla via pubblica al parcheggio sottostrada è protetto da due cancelli in metallo, uno pedonale l'altro carrabile; la rampa condominiale conduce dal piano terra al parcheggio coperto sottostrada il cui vano di accesso è privo di infisso; il posto auto in esame è illuminato dall'alto da un lucernario a soffitto;

Impianti: impianto elettrico a vista a soffitto, con "canaline passa-cavo" per i fili elettrici, comune all'intero parcheggio condominiale per l'illuminazione con plafoniere a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla OMISSIS , stante che, con provvedimento del 30/11/2021, è stata rigettata la richiesta di integrazione del decreto di trasferimento. A tal proposito l'avv. OMISSIS , difensore dell'occupante signora OMISSIS , ha rimarcato la posizione per la quale la sua assistita si considera a tutti gli effetti proprietaria del posto auto oggetto di valutazione e per la qualcosa provvederà ad agire.

In considerazione dell'occupazione senza titolo si procede alla stima del valore di locazione; pertanto, presa visione del valore riportato dall'O.M.I. pari a "Min. 2,4 e Max 3,4 €/mq x mese" per la tipologia "Box" adottata per analogia, ritenuto che per le qualità del posto auto in oggetto nonché per ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sia applicabile un valore di 3 €/mq di superficie lorda convenzionale, si stima un valore di locazione mensile di €/mq 3 x mq 23,60 = € 70,8 ridotto in cifra tonda ad € 70,0 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1998 al 06/05/2003	OMISSIS	Dichiarazione di Successione a Tripoli Francesco nato a Bagheria il 29/08/1919 deceduto il 10/03/1998 e per successione non trascritta a Tripoli Giacomo nato a Bagheria il 04/06/1916 deceduto il 03/10/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1998		
		Trascrizione			



Dal 06/05/2003 al 04/12/2003	OMISSIS	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/2000	22544	16401
		Presso	Data	Registrazione	
		Bagheria		Reg. N°	Vol. N°
				330/167	
Dal 06/05/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS, proprietaria per 15/18 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	compravendita	
		OMISSIS	06/05/2003	Repertorio N°	Raccolta N°
				43408	
		Presso	Data	Trascrizione	
			15/05/2003	Reg. gen.	Reg. part.
		20157	14687		
Dal 04/12/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS, proprietaria per 3/18 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Presso	Data	Registrazione	
				Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	compravendita	
		OMISSIS	04/12/2003	Repertorio N°	Raccolta N°
				3712	
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Presso	Data	Trascrizione	
			09/12/2003	Reg. gen.	Reg. part.
				50730	35875
		Presso	Data	Registrazione	
				Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	Fusione mediante costituzione di una nuova società	
		OMISSIS	23/12/2008	Repertorio N°	Raccolta N°
				47902	23268
		Presso	Data	Trascrizione	
			30/12/2008	Reg. gen.	Reg. part.
		79475	53750		
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Presso	Data	Registrazione	
			24/12/2008	Reg. N°	Vol. N°
		11822-1T			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio in cui è compreso il posto auto identificato in catasto al Fg 13 part 3046 sub 20 è stato edificato su terreno particella 3046 ex 1824 ex 326.

Ai fini della ricostruzione catastale del bene, si evidenzia quanto segue:

La particella 3046 di are 07.90 individuata quale ente urbano, deriva dalla soppressione per fusione delle particelle:

3016 agrumeto di are 00.48



3014 agrumeto di are 06.52

3046 di are 00.90.

La particella 3016 trae origine:

dalla particella 190 da impianto meccanografico del 08.03.1988 di are 57,63; dalla particella 190 trae origine la 1675 di are 07.44 (frazionamento del 20.03.1991n. 9580) acquistata dalla Società OMISSIS con atto del 12.09.2003 in OMISSIS da potere OMISSIS ; dalla 1675 trae origine la particella 1735 di are 01.18 (frazionamento del 20.03.1991 n. 9881); dalla particella 1735 trae origine la 3016 di are 00.48 (frazionamento del 10.06.2008 prot. PA0262734 n. 262734.1/2008). La suddetta particella viene acquisita dalla OMISSIS con atto di fusione di Società del 23.12.2008 in Notaio OMISSIS .

La particella 3014 trae origine:

dalla particella 106 di are 23.05 da impianto meccanografico; dalla stessa particella 106 deriva per frazionamento del 20.03.1991 n. 9881 la particella 106 di are 19.66; dalla particella 106 per variazione con frazionamento 02.01.1983 n. 58.4/1983 trae origine la 1826 di are 08.44 acquisita dalla OMISSIS per atto di fusione di Società del 23.12.2008; la particella 3014 di are 06.52 trae origine dalla soppressione della particella 1826.

La particella 3046 trae origine:

dalla particella 326 di are 04.95 da impianto meccanografico; dalla particella 326 trae origine per frazionamento del 20.03.1991 n. 5883 la particella 1824 di are 00.90 acquisita dalla OMISSIS con atto di fusione di Società del 23.12.2008; dalla particella 1824 trae origine la particella 3046 di are 00.90 per soppressione della 1824 con tipo mappale del 07.12.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a OMISSIS il 09/10/1999

Reg. gen. 37637 - Reg. part. 6148

Importo: € 2.169.119,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 1.084.559,00

Rogante: OMISSIS di Bagheria

Data: 07/10/1999

N° repertorio: 40190

Note: L'importo originario era in lire 4.200.000.000 convertito in € 2169119,00; Il capitale era in lire 2.100.000.000 convertito in € 1084559,00. Il mutuo del 07/10/1999 era a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS contro OMISSIS con sede in Bagheria cf OMISSIS sopra la particella 2700 fg. 13 Bagheria. N.B. Dalla particella 2700 fg. 13 è derivata la particella 3280. A margine della nota risulta:



ANNOTAZIONE NN. 50573/7699 del 19/12/2001 derivante da atto di frazionamento in quota del 27/03/2001 notaio OMISSIS di Bagheria, rep. 41925 con il quale alla particella 2745/5 è stata assegnata una quota capitale di £ 200.000.000 per un montante di £ 400.000.000; alla particella 2745/6 è stata assegnata una quota capitale di £ 210.000.000 per un montante di £ 420.000.000; N.B. dalle particelle 2745/5-6 sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/12/2008

Reg. gen. 78202 - Reg. part. 16414

Importo: € 1.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 800.000,00

Rogante: OMISSIS di OMISSIS

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 47080

Note: Mutuo sopra le p.lle 3016, 3017, 1824, 3014. N.B. dalla p.lla 1824 è derivata la p.lla 3046. N.B. A margine della nota risulta ANNOTAZIONE NN. 55734/7147 del 15/10/20210 derivante da atto di restrizione di beni del 29/09/2010 notaio OMISSIS di OMISSIS rep. 48403 con il quale è stato escluso l'immobile p.lla 3046/20

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a OMISSIS il 15/10/2010

Reg. gen. 55734 - Reg. part. 7147

Note: ANNOTAZIONE del 15/10/2010 - Registro Particolare 7147 Registro Generale 55734 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 48403/24389 del 29/09/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16414 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] la maggiore parte della particella 3046 del foglio 13 ricade in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature



con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)” regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; -Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato la rimanente maggiore parte delle particelle 3015 - 3017, e la rimanente piccola parte della particella 3046 del foglio 13 ricade in zona territoriale omogenea “F2: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport e parcheggi” (D.I. 02/04/1968 n° 1444), individuata col simbolo specifico “Vp” - “Verde urbano attrezzato a parco”. Tale zona, sottoposta a vincolo preordinato all’esproprio della durata quinquennale, è regolamentata dagli artt. 3 - 49 - 52 - 53 - 55 - 56 - 57 - 58 delle Norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G.. L’attuazione della sopraindicata zona, destinata ad attrezzature pubbliche, avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. Le zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche [...]”.

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la costruzione del complesso residenziale di cui fa parte il posto auto in oggetto è stata rilasciata originariamente la concessione edilizia n. 26/08 del 29/05/2008.

Con D.I.A. n. 118/09 del 16/11/2009 in variante alla C.E. 26/08, sono stati dichiarati: l’aumento complessivo delle uu.ii.; il cambio di destinazione d’uso di parte delle uu.ii. da ufficio a residenze al piano seminterrato; variazioni distributive interne; diversa sistemazione degli spazi esterni ed altre modeste variazioni.

Per l'intero edificio, e dunque anche per il posto auto part 3046 sub 20 di cui la presente perizia, è stata rilasciata dal Comune di Bagheria la certificazione di abitabilità/agibilità n. 08/11 del 07/02/2011.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

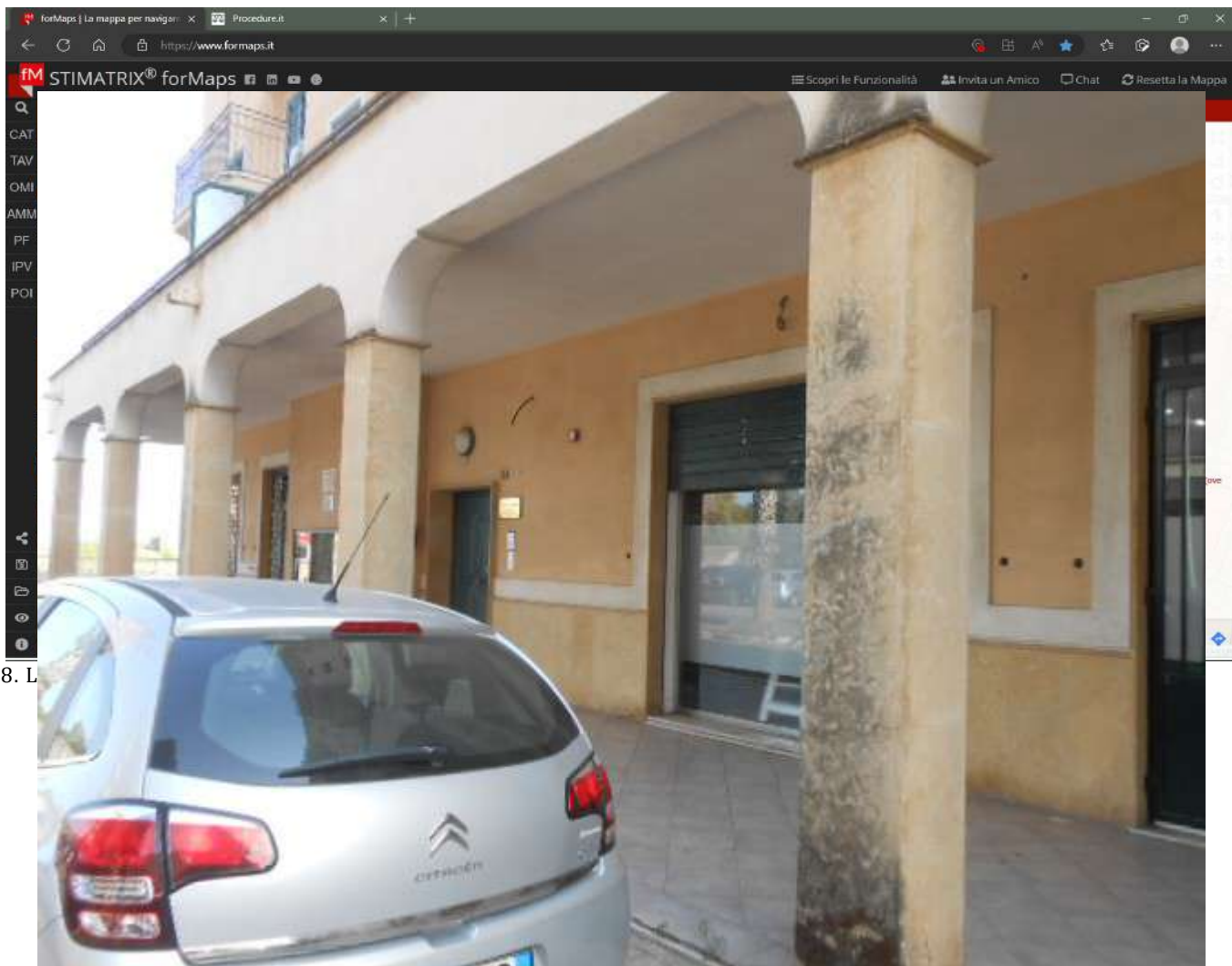
Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1,30

Il posto auto ha 1,04 millesimi di proprietà.





8. L

1. BAGHERIA. IL PORTICATO SU VIA ROCCAFORTE, 88. LE VETRATE A DESTRA DELLA FOTO APPARTENGONO AL LOCALE COMMERCIALE IN OGGETTO

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Locale commerciale attualmente ad uso palestra, ubicato a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T

DESCRIZIONE

Ampio locale commerciale adibito attualmente a Palestra dalla OMISSIS , sito al piano terra di un maggiore edificio. Vi si accede da un porticato sulla via Roccaforte n. 88. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La palestra confina: a Nord col porticato su Via Roccaforte e il sub 22; ad Est con il sub 73; a Sud con la particella 3286 (dove, attraverso un varco, continua - formando al momento, di fatto, un'unica unità immobiliare - l'attività di palestra con ingresso dal porticato sulla Via Papa Giovanni XXIII, n. 64); ad Ovest con il sub 20 .



1. INGRESSO DAL PORTICATO SU VIA ROCCAFORTE



2. INTERNO DEL LOCALE CON LE APERTURE SUL PORTICATO DI VIA ROCCAFORTE



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra (ambienti #1 + #2)	250,50 mq	269,90 mq	1,00	269,90 mq	3,66 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				269,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2016 al 02/08/2017	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2745, Sub. 78 Categoria C1 Cl.7, Cons. 351 Rendita € 7.704,25 Piano T Graffato Fg 13 part. 3286 sub 39
Dal 02/08/2017 al 16/10/2020	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2745, Sub. 78 Categoria C1 Cl.7, Cons. 399 Rendita € 8.757,82 Piano T Graffato Fg. 13 part. 3286 sub 39
Dal 16/10/2020 al 16/09/2021	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79 Categoria C1 Cl.7, Cons. 206 Rendita € 4.521,58 Piano T
Dal 16/09/2021 al 12/06/2022	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79 Categoria C1 Cl.7, Cons. 227 Rendita € 4.982,52 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 2745 deriva dalla originaria particella 2700.

Con variazione in soppressione del 12/06/2000, con frazionamento n. 25006.1/2000, la particella 2700 fu soppressa e furono costituite le Fg 13 particella 2743 e Fg 13 particella 2744.

La particella 2744 è stata poi soppressa e sono state costituite le particelle 3280 e 3281.

Con variazione di soppressione del 12/06/2000 per variazione geometrica furono sopprese le particelle 2695, 2697 e 2743. Da tale variazione fu costituita l'attuale particella 2745.

L'attuale identificativo Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79 deriva dalla VARIAZIONE del 05/10/2016 Pratica n. PA0240470 in atti dal 07/10/2016 DIV.FUS.VSI. CON CAMBIO D'USO (n. 69157.1/2016) con la quale fu soppresso l'immobile Comune di BAGHERIA (A546) (PA) Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 78 graffato Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 39, che a loro volta erano originari dei precedenti: Comune: BAGHERIA



(A546) (PA) Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 74; Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 75; Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 76; Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 77; Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 10; Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 11; Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 12; Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 13.

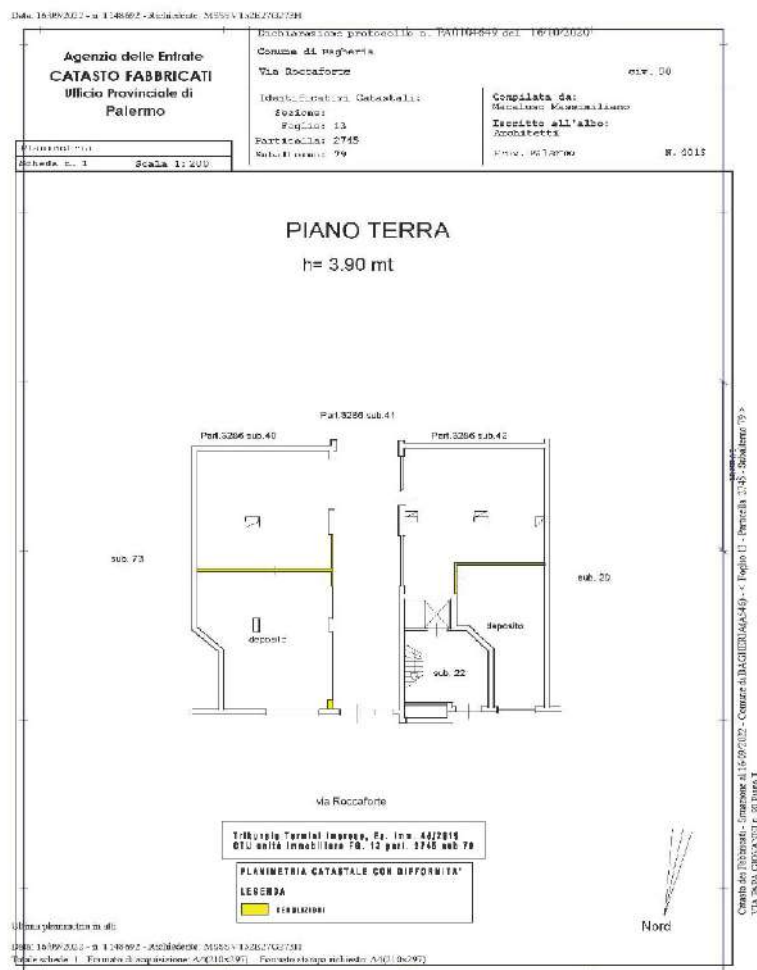
DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2745	79		C1	7	222	222 mq	4982,52 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale consistono nell'aver demolito le tramezzature interne determinando due grandi vani comunicanti tra loro. Per le opere di demolizione è stata presentata SCIA del 19/08/2016 assunta al protocollo del Comune di Bagheria al n. 55938 del 22/08/2016 per opere interne e diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità, di natura solo catastale, possono essere regolarizzate con una variazione catastale per diversa distribuzione interna.



STATO CONSERVATIVO

La palestra è in buono stato di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 365 cm

Str. verticali: c.a.

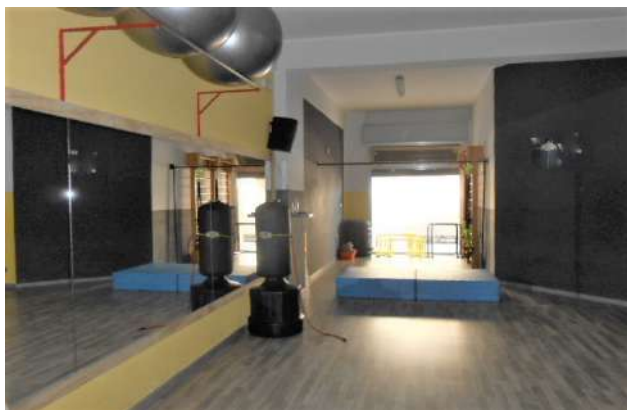
Solai: travetti prefabbricati e laterizi

Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco in buono stato

Pavimentazione interna: in laminato effetto parquet, in buono stato

Infissi esterni ed interni: saracinesca in metallo all'esterno; vetrate interne lato porticato. All'interno vetrate e porte in alluminio e vetro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto allarme. Non esistono altri impianti.



3. L'INTERNO DEL LOCALE



4. L'INTERNO DEL LOCALE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/07/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è stato rinvenuto nella detenzione con contratto di locazione, ed in tale considerazione si procede alla stima del valore di locazione; pertanto, considerati i valori riportati dall'O.M.I. pari a "Min. 5,2 e Max 9,0 €/mq x mese" per la tipologia "Negozi", ritenuto che per le qualità del bene in oggetto nonché per ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sia applicabile un valore mensile di 8 €/mq di superficie lorda convenzionale, si stima un valore di locazione mensile di €/mq 8 x mq 269,90 = € 2159,2 ridotto in cifra tonda ad € 2.150,00 mensili.



Con riguardo al bene in oggetto, il provvedimento del 29/10/2022 del giudice es. così recita: "Ritenuto [...], per quanto attiene all'immobile identificato in catasto al fg 13, p.la 3286/39 graffato con la p.la 2745/78 [oggi unificato in part. 2745 sub 79, n.d.r.], OMISSIS "OMISSIS, di dovere provvedere allo sfratto in caso di persistente mancato pagamento dei canoni correnti e di quelli arretrati, vertendosi in una ipotesi di titolo opponibile alla procedura esecutiva; Ritenuto, in particolare, di dovere procedere nel senso sopra considerato, stante la già disposta riduzione del canone di locazione e, nonostante ciò, il persistente inadempimento; Ritenuto, infine, di dovere emettere i superiori provvedimenti all'udienza 569 c.p.c., contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita; P.Q.M. Riserva l'adozione dei predetti provvedimenti all'udienza 569 c.p.c. già prevista".

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.150,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.000,00

La " OMISSIS " in persona del legale rapp.te pro tempore con sede in Bagheria nella via Papa Giovanni XXIII n. 60, ha comunicato quanto segue: "Giusta contratto di locazione del 29 luglio 2016 regolarmente registrato (all. n. 1), la conduttrice degli immobili ubicati nel Comune di Bagheria, via Roccaforte n. 88/ via Papa Giovanni XXIII n. 64, identificati in C.F. al foglio 13, particella 3286 sub 10-11-12-13 e particella 2745 sub 74-75-76-77. Orbene, il 10/12/19 il OMISSIS (già co-conduttore unitamente alla OMISSIS) si è reso aggiudicatario degli immobili di cui al foglio 13, particella 3286 sub 10-11-12-13, staggiti nella procedura esecutiva n.r.g. 91/2017 pendente presso il medesimo Ufficio Giudiziario. La residua porzione configura invece l'oggetto dell'odierna esecuzione. La OMISSIS e la OMISSIS avevano convenuto che a decorrere dal 1/6/18, la quota parte del canone di locazione dovuta per la porzione degli immobili non oggetto dell'esecuzione 91/2017 (che corrisponde a quanto invece è oggi oggetto della procedura 48/19) sarebbe stato dovuto un canone mensile di € 1.500,00. In riferimento poi ai canoni successivi (dunque da marzo del 2020) la OMISSIS ha manifestato la sua spontanea disponibilità ad individuare una soluzione transattiva. Ciò, facendo però rilevare agli Organi della Procedura, una serie di elementi oggettivi che possano determinare una sensibile riduzione delle pretese, e dunque: in primo luogo, la precipua attività svolta dalla OMISSIS è quella di palestra, dunque è incontrovertibile che da marzo del 2020, per effetto dell'emergenza Covid-19 la OMISSIS sia stata costretta, prima ad un lungo periodo di chiusura (fase 1, lockdown), e poi a ridurre considerevolmente gli accessi onde rispettare le norme nelle more emanate (fase 2), determinandosi così una oggettiva ed enorme riduzione del fatturato. In ultimo, subito dopo aver intrapreso l'auspicato percorso di ripartenza, ha subito un ennesimo blocco dell'attività i cui effetti pregiudizievoli sono tutt'ora evidenti. Tali eventi, tristemente noti a tutti, hanno reso eccessivamente onerosa la prestazione (i.e. il canone di affitto sproporzionato), hanno determinato la mancata fruizione (per 11 mesi) dei locali e stanno arrecando enormi danni all'attività di impresa svolta dalla OMISSIS ed, in ultimo rischiano di determinarne, addirittura, la chiusura definitiva. Ancora, rileva (per rappresentarne complessivamente il nocumento subito) che per effetto della intervenuta esecuzione, la conduttrice non potrà ottenere, al termine del rapporto di locazione, la ripetizione del deposito cauzionale di € 7.000,00 versato alla locatrice al momento della stipula del contratto. Inoltre va rappresentato che gli immobili, anche durante la pendenza del procedimento espropriativo, hanno subito notevoli danni da infiltrazioni d'acqua cui ha posto rimedio esclusivamente la conduttrice. In proposito, va riferito che proprio negli ultimi giorni [la richiesta è dell'11 novembre 2021, n.d.r.], le copiose piogge intervenute hanno determinato infiltrazioni sul tetto dell'immobile che necessitano - probabilmente - di una verifica da parte del Custode. Inoltre si aggiunga che la OMISSIS è stata costretta a pagare integralmente (sebbene fosse responsabile nella lite di 1/2) la tassa di registro del contratto di locazione e le sanzioni correlate al ritardo, afferenti gli anni 2019 e 2020, per complessivi €2.218,30."

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1985 al 13/11/2003	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietaria per 1/1 del terreno sul quale insiste l'immobile (ex particella 1748) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	18/11/1985		
Dal 13/11/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/12/1985	42357	32842
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	13/11/2003	43706	
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/11/2003	47706	33914
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Fusione mediante costituzione di una nuova società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2008	79475	53750
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle pignorate Fg. 13 particelle graffate 2745 sub 78 e 3286 sub 39 sono state soppresse. Oggi l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo Fg 13 particella 2745 sub 79.

Le variazioni degli immobili soppressi, originari del precedente, sono le seguenti:

Comune: BAGHERIA (A546) (PA)

Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 74

Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 75

Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 76

Foglio 13 Particella 2745 Subalterno 77

Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 10

Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 11

Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 12

Foglio 13 Particella 3286 Subalterno 13



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 01/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a OMISSIS il 09/10/1999
Reg. gen. 37637 - Reg. part. 6148
Importo: € 2.169.119,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 1.084.559,00
Rogante: OMISSIS di Bagheria
Data: 07/10/1999
N° repertorio: 40190
Note: L'importo originario era in lire 4.200.000.000 convertito in € 2169119,00; Il capitale era in lire 2.100.000.000 convertito in € 1084559,00. Il mutuo del 07/10/1999 era a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS contro OMISSIS con sede in Bagheria cf OMISSIS sopra la particella 2700 fg. 13 Bagheria. N.B. Dalla particella 2700 fg. 13 è derivata la particella 3280. A margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 50573/7699 del 19/12/2001 derivante da atto di frazionamento in quota del 27/03/2001 notaio OMISSIS di Bagheria, rep. 41925 con il quale alla particella 2745/5 è stata assegnata una quota capitale di £ 200.000.000 per un montante di £ 400.000.000; alla particella 2745/6 è stata assegnata una quota capitale di £ 210.000.000 per un montante di £ 420.000.000; N.B. dalle particelle 2745/5-6 sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a OMISSIS il 14/10/1999
Reg. gen. 38329 - Reg. part. 6270
Importo: € 4.854.695,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 2.427.347,00
Rogante: OMISSIS
Data: 08/10/1999
N° repertorio: 40099
Note: Ipoteca volontaria sopra le p.lle 2695 e 2697 del Fg. 13 di Bagheria capitale lire 4.700.000.000 (€ 4.854.695,00) ipoteca lire 9.400.000.000 (€ 2.427.347,00) durata anni 15 N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 10475/1057 del 19/02/2002 derivante da atto di frazionamento in quota del 14/12/2000 notaio OMISSIS rep. 40533 con il quale all'immobile p.la 2745/9 (da cui sono derivate le p.lle graffate 2745/78 e 3286/39) è stata assegnata una quota capitale di euro 92.962,24 per un montante di euro 185.924,48.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 08/03/2001
Reg. gen. 9351 - Reg. part. 1071
Importo: € 216.911,89
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Capitale: € 108.455,90
Rogante: OMISSIS
Data: 06/03/2001



N° repertorio: 41878

Note: L'importo originario dell'ipoteca era di lire 420.000.000 convertite in € 216911,90; Il capitale era in lire 210.000.000 convertito in € 108455,90. Il mutuo del 06/03/2001 era a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS contro OMISSIS cf OMISSIS debitore ipotecario per la particella 2745/7 fg. 13 Bagheria; e OMISSIS cf OMISSIS terzo datore di ipoteca per la particella 2745/8. N.B. Dalla particelle 2745/7-8 fg. 13 sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39 (oggi unificate in part.lla 2745/79).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 02/04/2010

Reg. gen. 21119 - Reg. part. 5614

Importo: € 11.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 5.800.000,00

Rogante: OMISSIS di OMISSIS

Data: 02/04/2010

N° repertorio: 48030

Note: Contro OMISSIS sopra le p.lle 2701, 2744, 2855, 2863, 3031, 3033, 3035. N.B. A margine della nota risulta ANNOTAZIONE NN. 53323/6503 del 08/11/2011, derivante da atto di frazionamento in quota del 03/11/2011 notaio OMISSIS di OMISSIS rep. 49195 con il quale: -alla part. 3286/10 è stata assegnata una quota capitale di euro 130.000 per un montante di euro 260.000; -alla part. 3286/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 100.000 per un montante di euro 200.000; -alla part. 3286/12 è stata assegnata una quota capitale di euro 150.000 per un montante di euro 300.000; -alla part. 3286/13 è stata assegnata una quota capitale di euro 112.000 per un montante di euro 224.000. N.B. Dalle p.lle 3286/10-11-12-13 sono derivate le p.lle graffate 2745/78 e 3286/39.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a OMISSIS il 24/09/2019

Reg. gen. 41831 - Reg. part. 4929

Importo: € 2.169.118,97

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS , OMISSIS

Capitale: € 1.084.559,48

Rogante: OMISSIS

Data: 07/10/1999

N° repertorio: 40190

Note: ISCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 4929 Registro Generale 41831 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40190 del 07/10/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6148 del 1999 Presenza graffati Immobili attuali Ulteriori informazioni riportate nella Nota di iscrizione del 24/09/2019 ai nn. 41831/4929: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 09/10/1999 AI NN.37637/6148. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON EFFICACIA DAL 1 LUGLIO 2002 IL OMISSIS S.P.A. (CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE REA DI OMISSIS N. OMISSIS), OMISSIS, CONFERITARIO DELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE BANCARIA DEL OMISSIS S.P.A., COME INCORPORATA DALLA OMISSIS PER ATTO OMISSIS IN OMISSIS DEL 21 GIUGNO 2002, REPERTORIO 41753 RACCOLTA 11066; - A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI OMISSIS DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N. 47912 RACC. N. 13013 A ROGITO NOTAIO OMISSIS (REGISTRATO A OMISSIS I



IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN OMISSIS.; - SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO OMISSISHA CONFERITO A OMISSIS , CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI OMISSIS S.P.A. OMISSIS COSTITUITO DALLE ATTIVIT E PASSIVIT, DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI " OMISSIS " GI APPARTENUTI A " OMISSIS SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN OMISSISCON SEDE SOCIALE IN IN OMISSIS . - CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OMISSIS . TITOLO GI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE IN DATA 09/10/1999 AI NN. 37637/6148, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: NN. 13653/1433 E NN. 13654/1434 ENTRAMBI DEL 13/04/2000 (EROGAZIONE PARZIALE); NN. 50570/7696 DEL 19/12/2001 (RIDUZIONE DI SOMMA); NN. 50571/7697 DEL 19/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI); NN. 50572/7698 DEL 19/12/2001 (QUIETANZA E CONFERMA); NN. 50573/7699 DEL 19/12/2001 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA); NN. 671/84 DEL 09/01/2002 (RESTRIZIONE DI BENI). L'IMMOBILE OGGETTO DELLA Formalità ' ORIGINARIA (TERRENO IN BAGHERIA FG. 13 PART. 2700) RISULTA CATASTALMENTE SOPPRESSO, AVENDO DATO ORIGINE AL FABBRICATO CENSITO NEL C.E.U. CON LA PARTICELLA 2745 DEL DETTO FOGLIO 13, SUDDIVISO IN VARI SUBALTERNI, DEI QUALI SI RINNOVA SU QUELLI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE (DERIVANTI DAI SUBALTERNI 5 E 6, OGGETTO DEL SOPRA CITATO ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTE E NON ESCLUSI DALL'ORIGINARIA ISCRIZIONE) E PRECISAMENTE: FRAZIONE N. 1 - (QUOTA CAPITALE LIRE 200.000.000, PARI AD EURO 103.291,37 / QUOTA IPOTECA LIRE 400.000.000, PARI AD EURO 206.582,75) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 5; FRAZIONE N. 2 - (QUOTA CAPITALE LIRE 210.000.000, PARI AD EURO 108.455,94 / QUOTA IPOTECA LIRE 420.000.000, PARI AD EURO 216.911,89) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 6. DETTI IMMOBILI (SUB. 5 E SUB. 6) CON ATTO DI FUSIONE DI SOCIET AI ROGITI DEL NOTAIO OMISSIS DA OMISSIS DEL 23/12/2008, REP. 47092, TRASCritto IL 30/12/2008 AI NN.79475/53750, SONO STATI ACQUISITI DALLA SOCIET OMISSIS CONTRO CUI SI RINNOVA. SI PRECISA CHE DETTI SUB. 5 E 6 SONO STATI CATASTALMENTE SOPPRESSI PER VARIAZIONE DEL 22/12/2011 PROTOCOLLO N. PA0646258 IN ATTI DAL 22/12/2011 FUS, DIV, VSI, RETT. PER ERR. RAP. GRAF (N. 89284.1/2011) ORIGINANDO I SUBALTERNI 73 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO) - 74 - 75 - 76 - 77. SUCCESSIVAMENTE, CON VARIAZIONE DEL 05/10/2016 PROTOCOLLO N. PA0240470 IN ATTI DAL 07/10/2016 DIV. FUS. VSI. CON CAMBIO D'USO (N. 69157.1/2016), HA AVUTO ORIGINE IL SUBALTERNO 78 GRAFFATO CON LA PART. 3286 SUB. 39 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO). SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OMISSIS il 02/10/2019

Reg. gen. 43150 - Reg. part. 5116

Importo: € 4.854.694,85

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS , OMISSIS

Capitale: € 2.427.347,42

Rogante: OMISSIS

Data: 08/10/1999

N° repertorio: 40099

Note: ISCRIZIONE del 02/10/2019 - Registro Particolare 5116 Registro Generale 43150 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40099 del 08/10/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6270 del 1999 Presenza graffati Immobili attuali



Nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della Ispezione ipotecaria è riportato quanto segue: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 14/10/1999 AI NN.38329/6270. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON EFFICACIA DAL 1 LUGLIO 2002 IL OMISSIS S.P.A. (CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE REA DI OMISSIS N. OMISSIS), OMISSIS, CONFERITARIO DELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE BANCARIA DEL OMISSIS S.P.A., COME INCORPORATA DALLA OMISSIS PER ATTO OMISSIS IN OMISSIS DEL 21 GIUGNO 2002, REPERTORIO 41753 RACCOLTA 11066; - A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI OMISSIS DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N. 47912 RACC. N. 13013 A ROGITO NOTAIO OMISSIS (REGISTRATO A OMISSIS I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN OMISSIS.; - SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO OMISSISHA CONFERITO A OMISSIS, CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI OMISSIS S.P.A. OMISSIS COSTITUITO DALLE ATTIVIT E PASSIVIT, DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI " OMISSIS " GI APPARTENUTI A " OMISSIS SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN OMISSIS CON SEDE SOCIALE IN IN OMISSIS. - CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OMISSIS. TITOLO GI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE IN DATA 14/10/1999 AI NN. 38329/6270, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: OMISSIS E LE SEGUENTI COMUNICAZIONI DI ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBBLIGAZIONE: OMISSIS GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA FORMALIT ORIGINARIA RISULTANO CATASTALMENTE SOPPRESSI, AVENDO DATO ORIGINE AD UN FABBRICATO SUDDIVISO IN VARI SUBALTERNI DEI QUALI SI RINNOVA SU ALCUNI DEGLI IMMOBILI DERIVANTI DA QUELLO OGGETTO DEL SOPRA CITATO ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTE E NON ESCLUSO DALL'ORIGINARIA ISCRIZIONE E PRECISAMENTE: - FRAZIONE N. 1 (QUOTA CAPITALE EURO 92.962,24 - QUOTA IPOTECA EURO 185.924,48) NEGOZIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI BAGHERIA, FG. 13 PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 9 - ACQUISITO CON ATTO DI FUSIONE DI SOCIET AI ROGITI DEL NOTAIO OMISSIS DA OMISSIS DEL 23/12/2008, REP. 47092, TRASCRITTO IL 30/12/2008 AI NN. 79475/53750, DALLA SOCIET OMISSIS CONTRO CUI SI RINNOVA. SI PRECISA CHE DETTO SUB 9 STATO CATASTALMENTE SOPPRESSO PER VARIAZIONE DEL 22/12/2011 PROTOCOLLO N. PA0646258 IN ATTI DAL 22/12/2011 FUS, DIV, VSI, RETT. PER ERR. RAP. GRAF (N. 89284.1/2011) ORIGINANDO I SUBALTERNI 73 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO) - 74 - 75 -76 - 77. SUCCESSIVAMENTE, CON VARIAZIONE DEL 05/10/2016 PROTOCOLLO N. PA0240470 IN ATTI DAL 07/10/2016 DIV. FUS. VSI, CON CAMBIO D'USO (N. 69157.1/2016) HA AVUTO ORIGINE IL SUBALTERNO 78 GRAFFATO CON LA PART. 3286 SUB 39 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO). SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a OMISSIS il 02/02/2016

Reg. gen. 3267 - Reg. part. 2448

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 21/01/2016 rep. 2698 a favore di OMISSIS contro OMISSIS sopra tra l'altro le p.lle 2745/74-75-77. N.B. da dette particelle sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39. [oggi unificate in Comune di Bagheria Fg 13 p.la 2745 sub 79, n.d.r.]



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffati

Per la complessa Cronistoria catastale vedi specifico paragrafo della presente perizia.

Ulteriori informazioni riportate nella Nota di iscrizione del 24/09/2019 ai nn. 41831/4929:

"CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 09/10/1999 AI NN.37637/6148. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON EFFICACIA DAL 1 LUGLIO 2002 IL OMISSIS S.P.A. (CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE REA DI OMISSIS N. OMISSIS), OMISSIS, CONFERITARIO DELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE BANCARIA DEL OMISSIS S.P.A., COME INCORPORATA DALLA OMISSIS PER ATTO OMISSIS IN OMISSIS DEL 21 GIUGNO 2002, REPERTORIO 41753 RACCOLTA 11066; - A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI OMISSIS DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N. 47912 RACC. N. 13013 A ROGITO NOTAIO OMISSIS (REGISTRATO A OMISSIS I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN OMISSIS.; - SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO OMISSISHA CONFERITO A OMISSIS, CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI OMISSIS S.P.A. OMISSIS COSTITUITO DALLE ATTIVIT E PASSIVIT, DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI " OMISSIS " GI APPARTENUTI A " OMISSIS SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN OMISSIS CON SEDE SOCIALE IN IN OMISSIS. - CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OMISSIS. TITOLO GI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE IN DATA 09/10/1999 AI NN. 37637/6148, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: NN. 13653/1433 E NN. 13654/1434 ENTRAMBI DEL 13/04/2000 (EROGAZIONE PARZIALE); NN. 50570/7696 DEL 19/12/2001 (RIDUZIONE DI SOMMA); NN. 50571/7697 DEL 19/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI); NN. 50572/7698 DEL 19/12/2001 (QUIETANZA E CONFERMA); NN. 50573/7699 DEL 19/12/2001 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA); NN. 671/84 DEL 09/01/2002 (RESTRIZIONE DI BENI). L'IMMOBILE OGGETTO DELLA Formalità ' ORIGINARIA (TERRENO IN BAGHERIA FG. 13 PART. 2700) RISULTA CATASTALMENTE SOPPRESSO, AVENDO DATO ORIGINE AL FABBRICATO CENSITO NEL C.E.U. CON LA PARTICELLA 2745 DEL DETTO FOGLIO 13, SUDDIVISO IN VARI SUBALTERNI, DEI QUALI SI RINNOVA SU QUELLI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE (DERIVANTI DAI SUBALTERNI 5 E 6, OGGETTO DEL SOPRA CITATO ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTE E NON ESCLUSI DALL'ORIGINARIA ISCRIZIONE) E PRECISAMENTE: FRAZIONE N. 1 - (QUOTA CAPITALE LIRE 200.000.000, PARI AD EURO 103.291,37 / QUOTA IPOTECA LIRE 400.000.000, PARI AD EURO 206.582,75) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 5; FRAZIONE N. 2 - (QUOTA CAPITALE LIRE 210.000.000, PARI AD EURO 108.455,94 / QUOTA IPOTECA LIRE 420.000.000, PARI AD EURO 216.911,89) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 6. DETTI IMMOBILI (SUB. 5 E SUB. 6) CON ATTO DI FUSIONE DI SOCIET AI ROGITI DEL NOTAIO OMISSIS DA OMISSIS DEL 23/12/2008, REP. 47092, TRASCritto IL 30/12/2008 AI NN.79475/53750, SONO STATI ACQUISITI DALLA SOCIET OMISSIS CONTRO CUI SI RINNOVA. SI PRECISA CHE



DETTI SUB. 5 E 6 SONO STATI CATASTALMENTE SOPPRESSI PER VARIAZIONE DEL 22/12/2011 PROTOCOLLO N. PA0646258 IN ATTI DAL 22/12/2011 FUS, DIV, VSI, RETT. PER ERR. RAP. GRAF (N. 89284.1/2011) ORIGINANDO I SUBALTERNI 73 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO) - 74 - 75 - 76 - 77. SUCCESSIVAMENTE, CON VARIAZIONE DEL 05/10/2016 PROTOCOLLO N. PA0240470 IN ATTI DAL 07/10/2016 DIV. FUS. VSI. CON CAMBIO D'USO (N. 69157.1/2016), HA AVUTO ORIGINE IL SUBALTERNO 78 GRAFFATO CON LA PART. 3286 SUB. 39 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO). SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle 3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche 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.
- Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia n. 89 del 18/12/1997;

Concessione edilizia n. 16 del 27/06/2000 in variate alla 89/1997;

Concessione edilizia n. 28 del 30/07/2009;

DIA n. 51 del 14/04/2011 in variante alla C.E. 28/2009;

SCIA n. 49/11 del 23/08/2011 per l'immobile Fg 13 part 2745 sub 74-75-76-77 e part 3286 sub 1-10-11-12-13 [oggi l'immobile ha assunto l'identificativo catastale Fg 13 part. 2745 sub 79].

SCIA con asseverazione del 19/08/2016, prot. 55938 del 22/08/2016, per opere interne e diversa distribuzione degli spazi interni, in variante alla SCIA 49/11.

Permesso di Abitabilità/Agibilità parziale n. 45 del 13/07/2000;



Permesso di Abitabilità/Agibilità ad integrazione n. 46 del 18/07/2000 (edificio B);

Permesso di Abitabilità/Agibilità parziale n.36 del 10/09/2001;

Permesso di agibilità n. 98/11 del 26/09/2011;

Permesso di agibilità parziale n. 123 del 06/12/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Cronistoria:

Con le concessioni edilizie n. 89 del 18/12/1997, n. 37 del 26/06/1998 e n. 16 del 27/06/2000, il Comune di Bagheria ha autorizzato la costruzione sul terreno sito in Bagheria tra le Vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, di proprietà della società "OMISSIS " e della società "OMISSIS ", di due edifici di cui uno denominato "Edificio A" (nelle concessioni corpo 1 o corpo A), ricadente su porzione del terreno distinto in catasto con la particella 1747 del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria (di proprietà della società OMISSIS) e su porzione del terreno raffigurato dalle particelle 1746 e 815 del medesimo Foglio 13 (di proprietà della società OMISSIS), ubicato ad angolo tra la via Roccaforte e la via Papa Giovanni XXIII e l'altro denominato Edificio B (nelle concessioni e abitabilità corpo B), realizzato su una porzione del terreno (di proprietà della società OMISSIS), distinta in catasto con particella 1748, sempre del foglio 13, prospiciente soltanto su Via Papa Giovanni XXIII.

L'intero edificio "A" insiste su porzione del terreno identificato dalla particella 2745 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 2743 (ex 2700/a che a sua volta proviene dalla particella 1747), 2695 (ex 815/a) e 2697 (ex 1746/a) - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 25007 presentata all'UTE di OMISSIS in data 12/06/2000.

L'intero edificio B insiste sul terreno identificato dalla particella 2702 - la quale deriva dalla soppressione della particella 1748/a - del foglio 13 del catasto terreni di Bagheria, secondo le risultanze della denuncia di cambiamento n. 1140 presentata all'UTE di OMISSIS in data 13/01/1999.

Con atto del 23/12/2008 ai rogiti del notaio OMISSIS di OMISSIS , reg.to ivi il 24/12/2008 al n. 11822, trascritto il 30/12/2008 ai nn. 79475/53750, la società "OMISSIS " e "OMISSIS " (predette) e la società " OMISSIS " si sono fuse mediante costituzione di una nuova società denominata "OMISSIS ".

Con la concessione edilizia n.28/09 del 30/07/2009 il Comune di Bagheria ha autorizzato la società "OMISSIS " ad eseguire i lavori per la costruzione sul lotto di terreno in Bagheria, ad angolo tra le vie Papa Giovanni XXIII e Roccaforte, catastalmente identificato al Fg. 13 particelle 1749, 2745, 2855, 2864 (quota parte), 2863, 2698, 2696, 2701, 2744, 2703 (quota parte) e 2704 (quota parte) - in ampliamento di un complesso edilizio esistente in zona "B/1" di PRG, già costituito dai predetti edifici "A" e "B" - di un immobile articolato in tre livelli e precisamente:

- livello posto a ml. -6,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII organizzato in un unico ambiente pilastrato destinato a parcheggio, oltre due locali tecnici, accessibile da strada pubblica;

- livello posto a ml. -3,20 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII composto da 13 unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di due unità da destinare ad attività commerciale con relativi depositi di pertinenza della superficie superiore a mq 150, con accesso da un porticato ad uso pubblico



aperto e posto sul confine dell'area destinata ad attrezzatura religiosa (oggi piazza pubblica), al quale portico si accede da Piazza sovrastante posta a quota zero, livello di campagna della Via Papa Giovanni XXIII tramite corpi scala che consentono il collegamento verticale;

- livello posto a ml. -0,00 rispetto alla via Papa Giovanni XXIII, composto di sei unità da destinare ad attività commerciale con superficie inferiore a mq 150 ciascuna e di una unità da destinare ad attività commerciale con relativo deposito di pertinenza della superficie superiore a mq 150 con accesso tramite un porticato antistante ad uso pubblico in continuazione al portico esistente nel corpo di fabbrica denominato "B" di proprietà privata e di pertinenza ai negozi esistenti, antistante al quale portico si trova una piazza pedonale alberata ed attrezzata corrispondente alla copertura dei negozi sottostanti posti a quota ml -3,20 e nella quale si trovano un chiosco bar ed i parcheggi.

Con pratica DIA n. 51/11 del 14/04/2011 la società "OMISSIS " ha comunicato che avrebbero avuto inizio in data 03/05/2011 ed in variante alla sopracitata concessione edilizia n. 28/09, alcuni lavori ed opere (costituiti tra l'altro dalla variazione della consistenza delle singole unità commerciali, del numero dei negozi e da una diversa distribuzione interna degli stessi), lavori ultimati in data 16/07/2011 come evincesi da comunicazione di fine lavori prot. n. 58509 del 18/07/2011.

Quest'ultimo immobile insiste sul terreno esteso mq. 3509, identificato dalla particella 3286 - la quale deriva dalla soppressione delle particelle 3285 (ex 2701 a sua volta proveniente dalla particella 1747), 3286 (ex 2855 a sua volta proveniente dalla sopracitata 2745), 3287 (ex 2863/a a sua volta proveniente dalla sopracitata particella 2745), 3290 (ex 3031/a a sua volta proveniente dalla particella 2864 che deriva dalla sopracitata particella 2745) e particella 3291 (ex 3033/a a sua volta proveniente dalla particella 2703 che deriva dalla particella 1748) - del foglio 13 del Catasto Terreni di Bagheria come evincesi dal tipo frazionamento e tipo mappale presentati all'Agenzia del Territorio di OMISSIS in data 21/07/2011 ed assunto al prot. n. PA 0349606.

Con atto del 27/07/2009 ai rogiti del notaio OMISSIS di OMISSIS reg.to ivi il 27/07/2009 al n. 6434, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 58980/41215, la società "OMISSIS " ha ceduto gratuitamente al Comune di Bagheria la porzione di aria estesa mq. 3700, individuata in catasto al foglio 13 particelle 2696 - 2698 - 3032 (ex 2864/b) e 3034 (ex 2703/b), dove è stata realizzata la piazza pubblica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

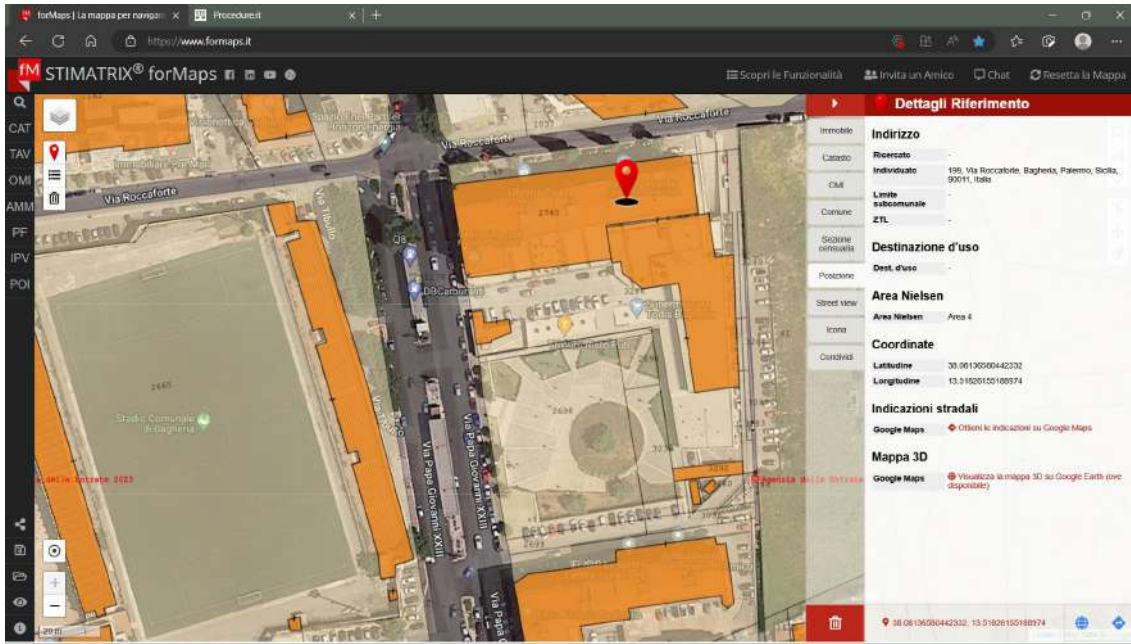
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

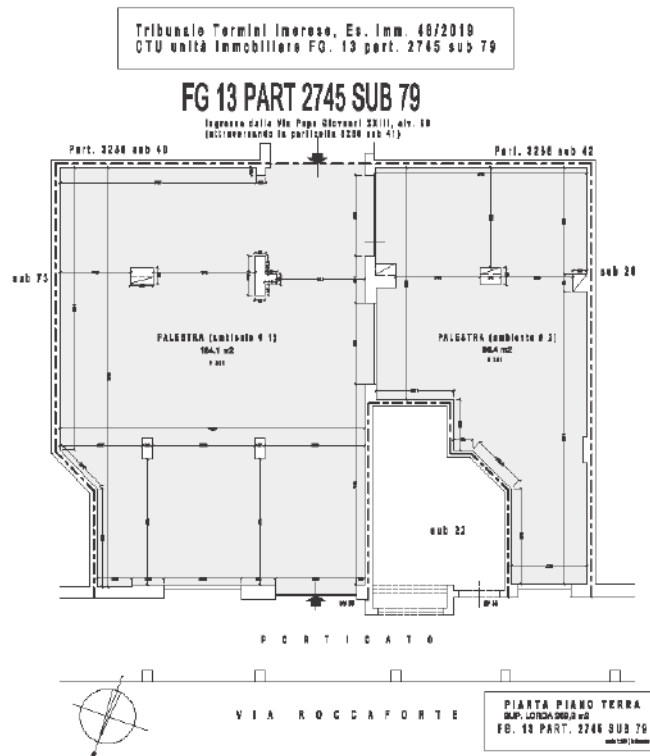
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.204,98

L'importo medio annuo delle spese condominiali e le eventuali spese straordinarie già deliberate, sono ancora oggi ignote al sottoscritto CTU nonostante le richieste e i solleciti formulati sia all' OMISSIS difensore del creditore intervenuto "Condominio di Via Roccaforte 82/94", sia all'Amministratore del condominio sig. OMISSIS il quale non le ha ancora comunicate a questo CTU perché -a suo dire- è impegnato altrove. Ci si riserva di integrare tali dati in perizia qualora questo CTU dovesse venirne a conoscenza.





5. LOCALIZZAZIONE





1. BAGHERIA. PANORAMICA DELLE VILLETTE A SCHIERA FG 13 PART 3404, SU VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12-14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Quarto; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3404 sub 4; a Sud con Fg 13 part. 2401; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3404 sub 2.

CONSISTENZA

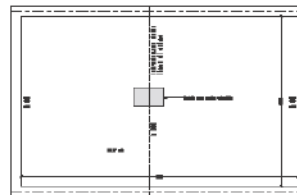
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	76,70 mq	89,10 mq	0,50	44,55 mq	2,70 m	S1
Corte Nord	12,60 mq	15,20 mq	0,18	2,74 mq	0,00 m	S1
Cortile Sud	32,50 mq	37,90 mq	0,18	6,82 mq	0,00 m	S1
Abitazione	50,30 mq	59,70 mq	1,00	59,70 mq	2,70 m	T
Terrazza coperta Sud	17,20 mq	19,30 mq	0,45	8,69 mq	0,00 m	T
Cortile Nord	56,80 mq	61,30 mq	0,18	11,03 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,80 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	1
Loggetta Nord	4,00 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	1
Balcone coperto Sud	7,90 mq	9,80 mq	0,40	3,92 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo) [H minima 0,60; max 1,80]	56,70 mq	64,60 mq	0,20	12,92 mq	1,80 m	Sottotetto
Locale tecnico per autoclave	4,30 mq	5,10 mq	0,20	1,02 mq	2,48 m	S1
Cisterna interrata	2,70 mq	4,30 mq	0,20	0,74 mq	2,48 m	S1
Portico Nord	3,40 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				215,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,93 mq		



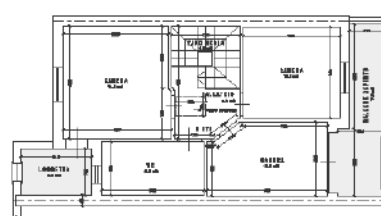
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

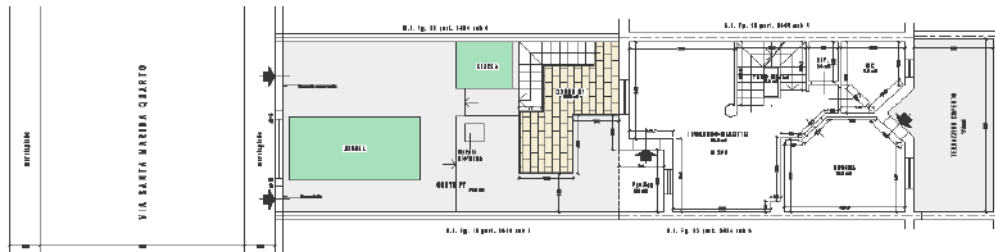
PART 3404 SUB 3



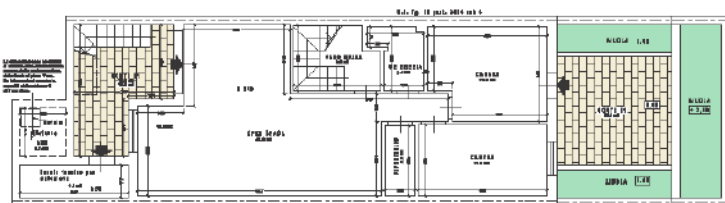
PIANTA DEL SOTTOTETTO
SUP. LORDA 64,5 mq



PIANTA PIANO PRIMO
SUP. LORDA 212 mq (esclusi i balconi)



PIANTA PIANO TERRA
SUP. LORDA 262,7 mq (esclusa la scala)
FG. 13 PART. 3404 SUB 3 (civ. 12 Via Santa Marina Quarto)



PIANTA PIANO 01
SUP. LORDA 262,7 mq (esclusa la scala, il balcone e la cantina)

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1. Il sottotetto è provvisto di lucernari.



Al piano S1 le dimensioni della cisterna sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Nord a piano terra, nella quale la detta botola è posta a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 22/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3404, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11,5 Superficie catastale 212 mq Rendita € 861,19 Piano S1-T-1

OMISSIS

(cf OMISSIS)

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3404	3		A7	4	11,5	212 mq	861,19 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

Dati di superficie: Totale: 212 m2; Totale escluse aree scoperte 201 m2 escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti". Cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è in perfetto stato di manutenzione.





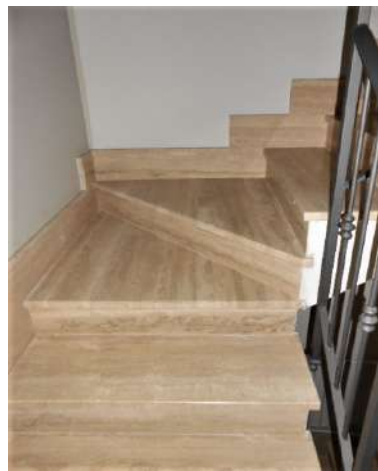
1. PIANO TERRA. INGRESSO-SALOTTO



2. PIANO TERRA. LA SCALA INTERNA



3. LA SCALA DAL SALONE



4. PARTICOLARE SCALA



5. LA SCALA CHE CONDUCE AL PIANO SOTTOSTRADA (S1)



6. CAMERA PIANO 1



7. CAMERA PIANO 1





8. INTERNI



9. INTERNI



10. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO



11. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO



12. LA CORTE A PIANO TERRA SU VIA SANTA MARINA QUARTO



13. CORTE PIANO S1 SUL RETROSPETTO



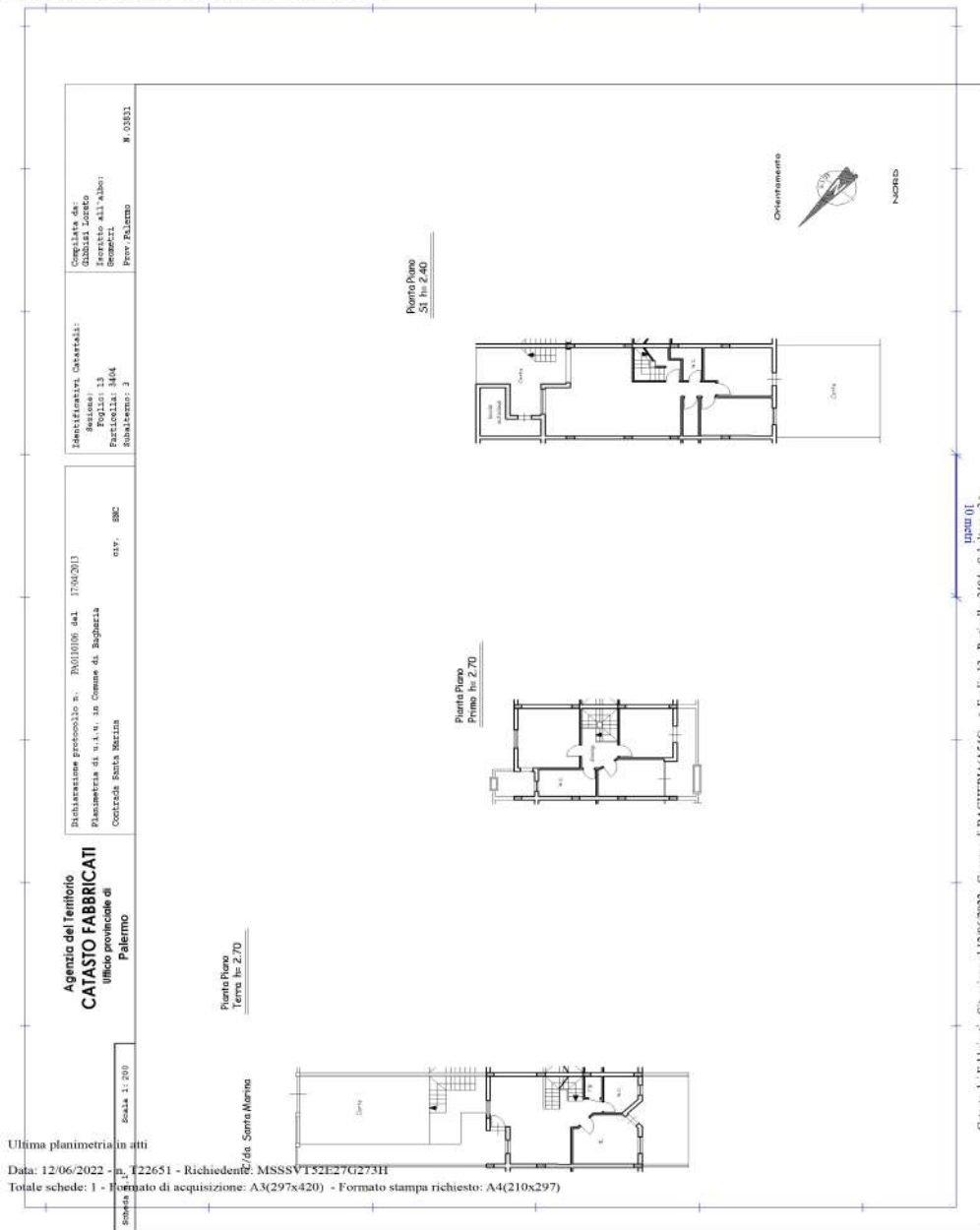


14. IL CANCELLO CARRABILE SU VIA SANTA MARINA QUARTO



15. LA CORTE A PIANO TERRA SU VIA SANTA MARINA QUARTO

Data: 12/06/2022 - n. T22651 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H



16. PLANIMETRIA CATASTALE



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in ottimo stato

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata; alluminio anodizzato. Interni, porte tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; condizionatori; impianto a metano.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è stato rinvenuto nella detenzione senza titolo dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, ed in tale considerazione si procede alla stima del valore di locazione; pertanto, considerato il valore riportato dall'O.M.I. pari a "Min. 2,4 e Max 3,5 €/mq x mese" per la tipologia "Ville e Villini", ritenuto che per le qualità del villino in oggetto nonché per ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sia applicabile un valore medio mensile di 2,95 €/mq di superficie lorda convenzionale, si stima un valore di locazione mensile di €/mq 2,95 x mq 215,93 = € 636,99 ridotto in cifra tonda ad € 630,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	OMISSIS	OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietario	OMISSIS	02/07/2003	compravendita Repertorio N° 47828	Raccolta N°



per 1/1. Codice
Fiscale/P.IVA:
OMISSIS

		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	09/07/2003	28931	20901	

		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 23/12/2008

OMISSIS (cf
OMISSIS) Sede in
BAGHERIA (PA)
Diritto di: Proprietà
per 1/1 Codice
Fiscale/ P.IVA:
OMISSIS

		Fusione mediante costituzione di una nuova società		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
OMISSIS	23/12/2008	47092	23268	

		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	30/12/2008	79475	53750	

		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
OMISSIS	24/12/2008	11822-1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000;



-alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

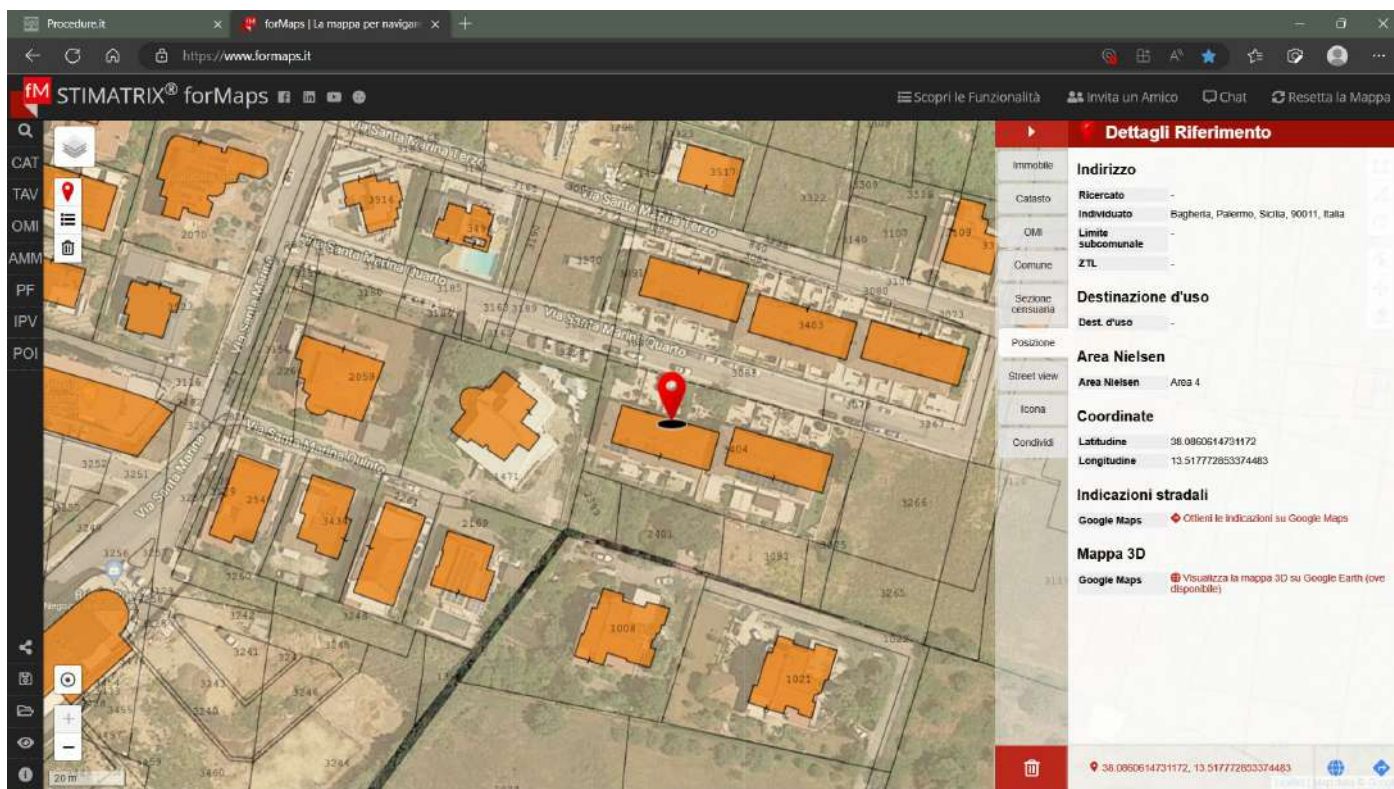
Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili: Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOESSANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."





17. LOCALIZZAZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS, e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS, con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003".



[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società OMISSIS nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





1. BAGHERIA. PANORAMICA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

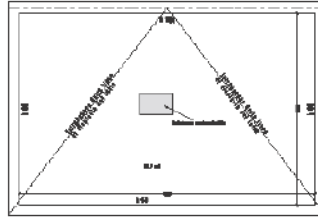
La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 6; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 4.

CONSISTENZA

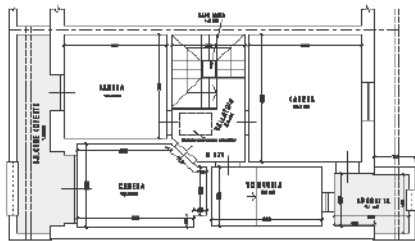
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	87,70 mq	102,80 mq	0,50	51,40 mq	2,44 m	S1
Corte Nord	15,80 mq	19,50 mq	0,18	3,51 mq	0,00 m	S1
Corte Sud	11,60 mq	14,70 mq	0,18	2,65 mq	0,00 m	S1
Abitazione	45,00 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	2,70 m	T
Cortile Sud	31,50 mq	38,60 mq	0,18	6,95 mq	0,00 m	T
Cortile Nord	60,00 mq	65,50 mq	0,18	11,79 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,70 mq	63,70 mq	1,00	63,70 mq	2,70 m	1
Balcone coperto Nord	7,80 mq	9,80 mq	0,40	3,92 mq	0,00 m	1
Loggetta Sud	4,10 mq	5,70 mq	0,40	2,28 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo [H min 0,60; max 1.80 circa]	56,70 mq	66,40 mq	0,20	13,28 mq	1,80 m	Sottotetto
Locale autoclave e cisterna	6,70 mq	9,10 mq	0,20	1,82 mq	2,48 m	S1
Portico Sud	3,40 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	2,70 m	T
Pergolato Ovest	11,20 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				226,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,80 mq		



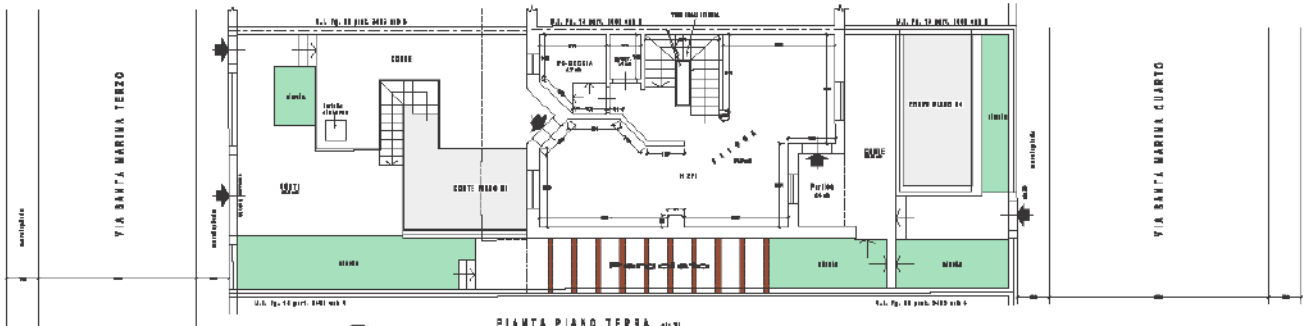
PART 3403 SUB 5



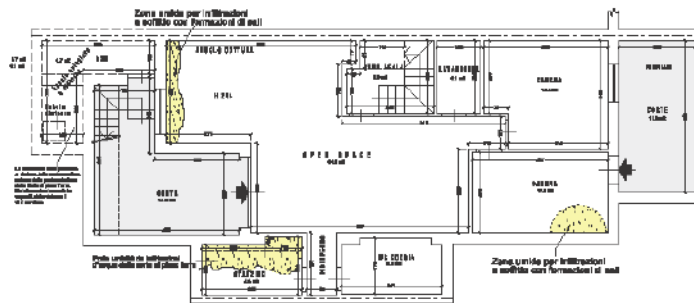
PIANTA DEL BOTTOTETTO
SUP. LORDA 69,4 m²



PIANTA PRIMO PIANO
SUP. LORDA 60,5 m² (oltre balconi)



PIANTA PIANO TERRA
SUP. LORDA 61 m² (oltre le scale)



PIANTA PIANO BOTTOSTRADA
SUP. LORDA 102,8 m² (contiene le scale e il locale autoriscaldamento)



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Le dimensioni del locale autoclave e cisterna, inaccessibile al momento del sopralluogo, sono state dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Nord al piano terra, dove è visibile la botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 24/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale 229 mq Rendita € 936,08 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	5		A7	4	12,5	229 mq	936,08 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.





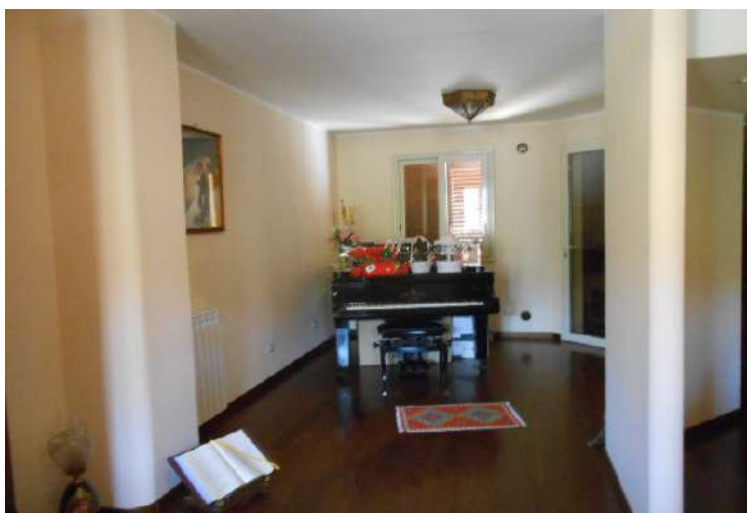
1. LA VIA SANTA MARINA QUARTO. LA VILLETTA IN OGGETTO È LA PRIMA A SINISTRA DELLA FOTO.



2. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO, 29 - BAGHERIA



3. CORTE LATO VIA SANTA MARINA TERZO



4. IL SALONE A PIANO TERRA



5. IL PERGOLATO



6. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA TERZO





7. IL PERGOLATO OVEST



8. LA LOGGETTA A L PIANO 1 PROSPICIENTE LA VIA SANTA MARINA QUARTO



9. IL CANCELLETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO, CIV. 29



10. CAMERA PIANO 1



11. L'INGRESSO-SALONE





12. WC DOCCIA AL PIANO T



13. VASTE MACCHIE DI UMIDITÀ AL PIANO S1
DERIVANTI DA INFILTRAZIONI DALLE CORTI DEL
PIANO TERRA



14. VASTE MACCHIE DI UMIDITÀ
DERIVANTI DA INFILTRAZIONI

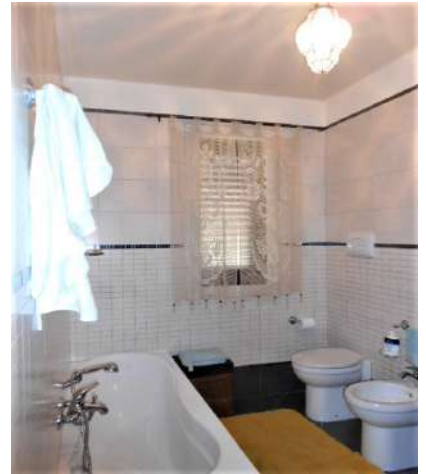




15. OPEN SPACE AL PIANO SOTTOSTRADA (S1)



17. VASTE MACCHIE DI UMIDITÀ AL PIANO S1



16. WC BAGNO AL PIANO 1





18. VASTE MACCHIE DI UMIDITÀ AL PIANO S1



19. LA SCALA INTERNA



20. LA SCALA INTERNA

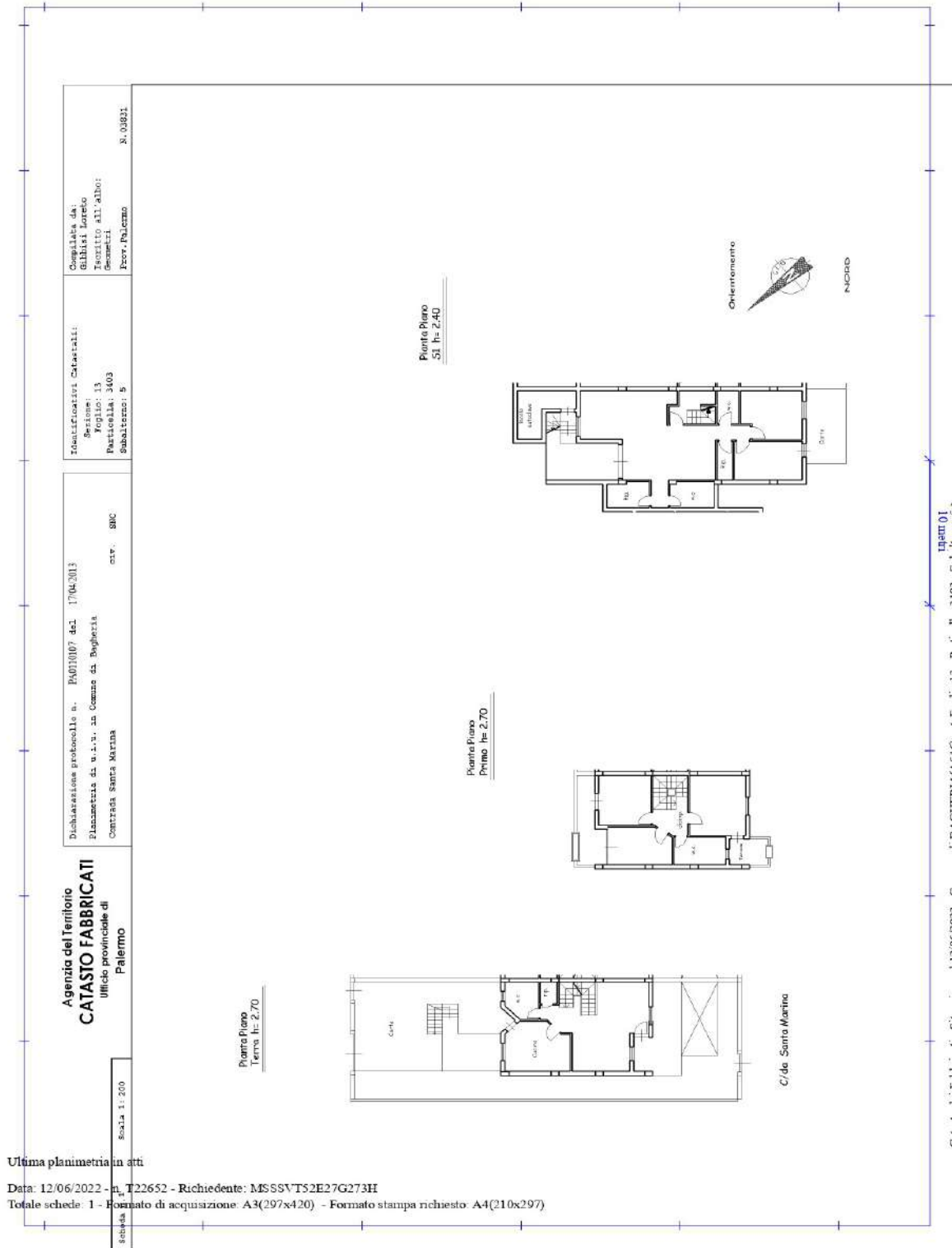
STATO CONSERVATIVO

La villetta è in linea generale in buone condizioni manutentive; tuttavia, nel soffitto del piano sottostrada (S1) si evidenziano macchie di umidità con distacchi d'intonaco derivanti da infiltrazioni dalle corti del piano terra. In particolare nello stanzino cieco lato Nord-Ovest del piano sottostrada (S1) l'umidità è rilevante per abbondanti infiltrazioni nel soffitto che rendono malsano lo stanzino stesso.

Nei grafici di rilievo "Pianta piano sottostrada", la localizzazione delle zone interessate dalle infiltrazioni nel soffitto è genericamente evidenziata da campiture in giallo. Tali zone necessitano di risanamento eliminando, nelle corti al piano terra, gli elementi e i fattori responsabili delle infiltrazioni al piano S1, attraverso interventi atti a ripristinare le condizioni igienico-sanitarie dell'agibilità e dunque la fruibilità dei sottostanti vani interessati.

Il costo di tali opere si stima approssimativamente in € 5000,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima.





Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2022 - n. T22652 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2022 - Comune di BAGHERIA(A.546) - < Foglio 13 - Particella 3403 - Subalterno 5 >
CONTRADA SANTA MARINA n. SNC Piano 51 - T-1

21. PLANIMETRIA CATASTALE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in ottimo stato

Pavimentazione interna: al PT parquet; ai piani 1 e S1 ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata; alluminio anodizzato. Interni, porte tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; condizionatori; impianto a metano.

Terreno esclusivo: giardinetto su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è stato rinvenuto nella detenzione del OMISSIS , ed in tale considerazione si procede alla stima del valore di locazione; pertanto, considerato il valore riportato dall'O.M.I. pari a "Min. 2,4 e Max 3,5 €/mq x mese" per la tipologia "Ville e Villini", ritenuto che per le qualità del villino in oggetto nonché per ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sia applicabile un valore medio mensile di 2,95 €/mq di superficie lorda convenzionale, si stima un valore di locazione mensile di €/mq 2,95 x mq 226,80 = € 669,06 ridotto in cifra tonda ad € 660,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	Firrarello Salvatore nato a San Cono il 19/08/1933, cf FRRSVT33M19H805S, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FRRSVT33M19H805S	OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS , proprietario	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	



per 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:
OMISSIS

Presso		Data	Trascrizione	
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/07/2003	28931	20901

Presso		Data	Registrazione	
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2008

OMISSIS (cf
OMISSIS) Sede in
BAGHERIA (PA)
Diritto di Proprietà
per 1/1 Codice
Fiscale/ P.IVA:
OMISSIS

Fusione mediante costituzione di una nuova società				
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
OMISSIS		23/12/2008	47092	23268

Presso		Data	Trascrizione	
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		30/12/2008	79475	53750

Presso		Data	Registrazione	
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
		24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La villetta è stata edificata su terreno censito con l'identificativo Fg 13 part. 3403 ex 3088 ex 2398 ex 837.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000;



-alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

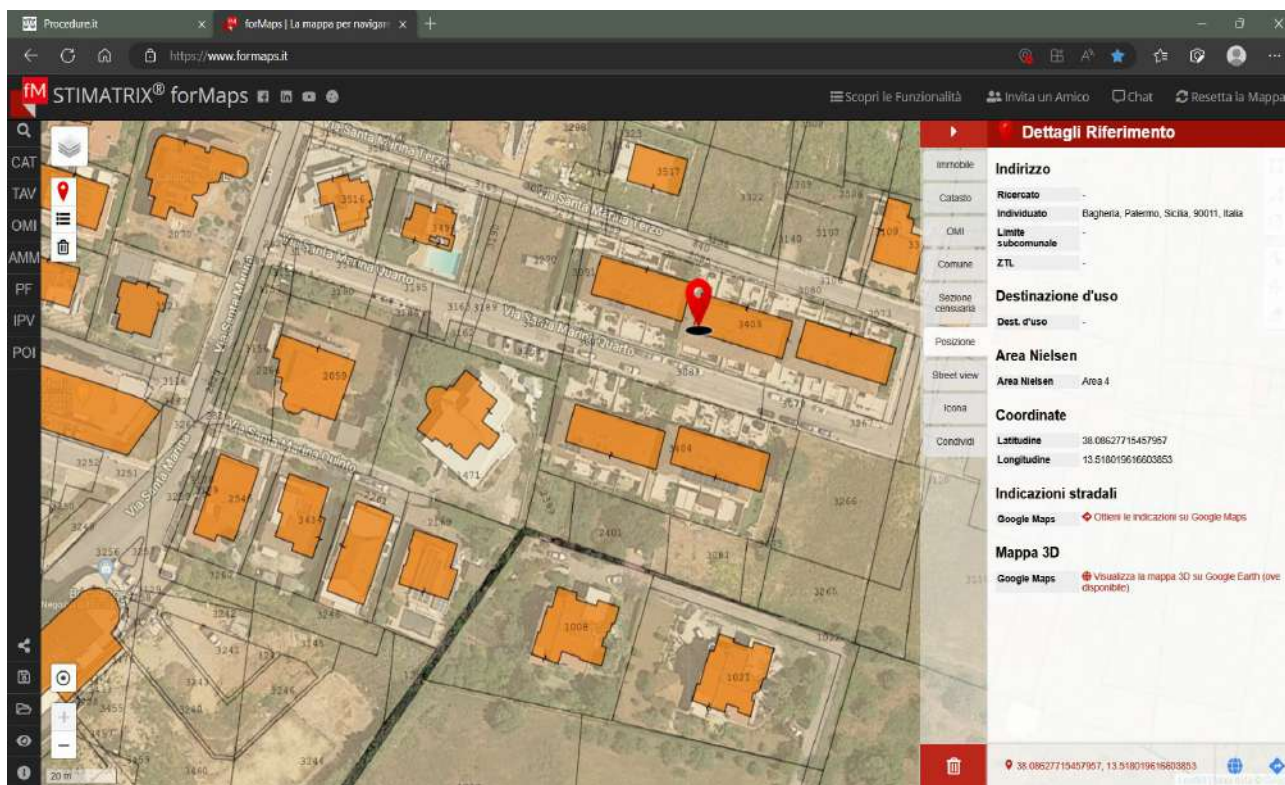
Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili: Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOSESANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."





22. LOCALIZZAZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS, e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS, con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del



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

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





1. BAGHERIA. PANORAMICA DELLA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 7; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	74,10 mq	86,60 mq	0,50	43,30 mq	2,40 m	S1
Corte Sud	11,70 mq	14,60 mq	0,18	2,63 mq	0,00 m	S1
Corte Nord	15,70 mq	18,50 mq	0,18	3,33 mq	0,00 m	S1
Locale tecnico autoclave e cisterna	7,20 mq	9,30 mq	0,20	1,86 mq	2,48 m	S1
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
Corte Sud	19,90 mq	25,90 mq	0,18	4,66 mq	0,00 m	T
Corte Nord	43,00 mq	47,30 mq	0,18	8,51 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,70 mq	61,40 mq	1,00	61,40 mq	2,70 m	1
Loggetta Sud	3,90 mq	5,10 mq	0,40	2,04 mq	0,00 m	1
Balcone coperto Nord	7,80 mq	9,50 mq	0,40	3,80 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo (H min 0.60; max 1,80)	56,70 mq	64,60 mq	0,20	12,92 mq	1,80 m	Sottotetto
Portico sud	3,50 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,97 mq		



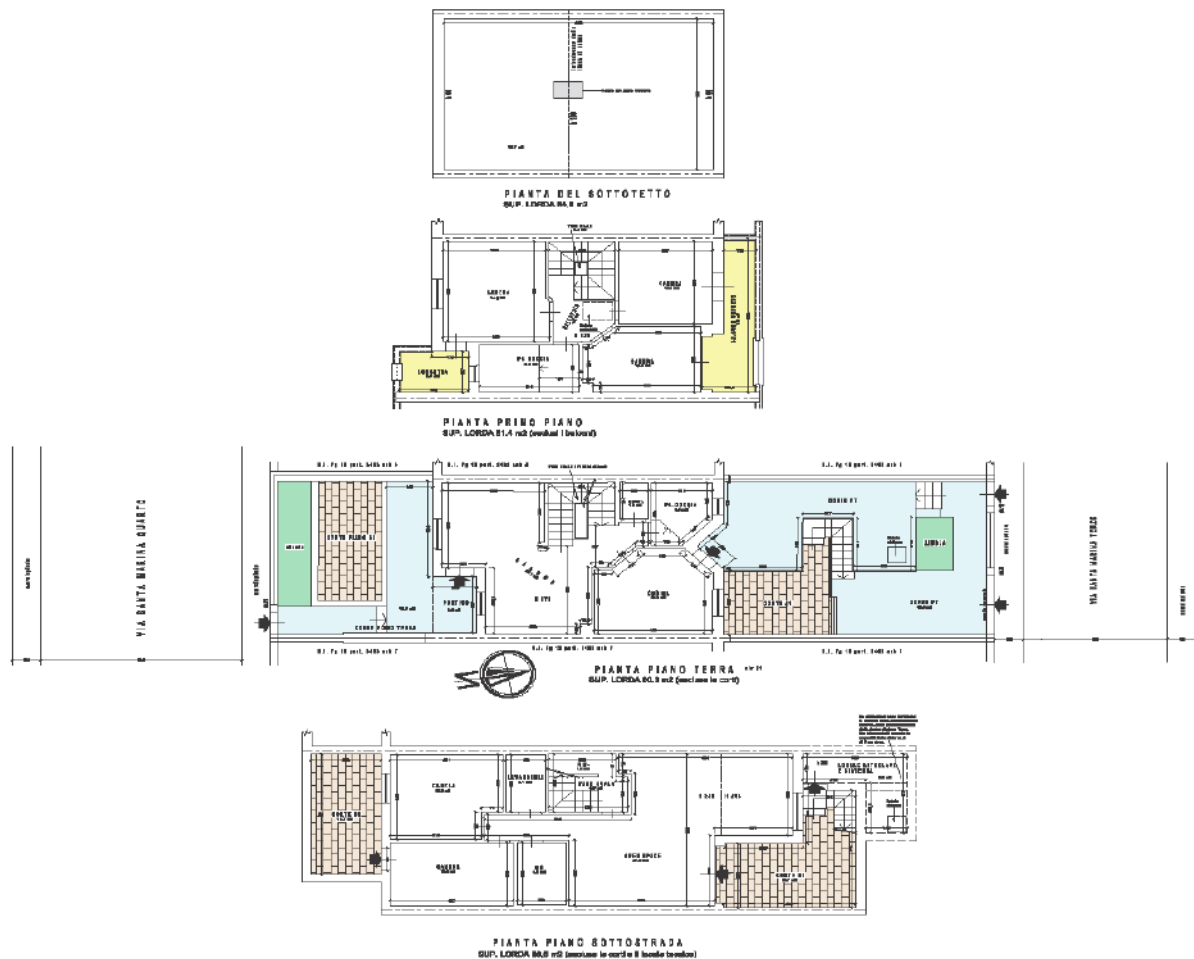
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1. Il sottotetto è al rustico ed è provvisto di lucernari.

Al piano S1 le dimensioni del locale autoclave e cisterna, che al momento del sopralluogo era inaccessibile perché non apribile, sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Nord a piano terra, nella quale si nota la botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

PART 3403 SUB 6



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 24/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 266 mq Rendita € 823,75 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	6		A7	4	11	266 mq	823,75 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono.

Per l'assenza delle 12 porte interne e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 6.000,00

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud



Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in buono stato. Il sottotetto è al rustico.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata e alluminio anodizzato. Interni, solo falsi telai senza porte. tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; termico con termosifoni e sola predisposizione per impianto a pompa di calore e metano.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



2. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO, 21





3. IL PORTICO A PIANO TERRA, VISTO DALLA VIA SANTA MARINA QUARTO



4. L'AIUOLA DELLA CORTE SUD (LATO VIA SANTA MARINA QUARTO)



5. LA CORTE SUD DEL PIANO SOTTOSTRADA S1





6. CORTE SUD LATO SANTA MARINA QUARTO



7. LE AIUOLE SONO IN UNO STATO DI ABBANDONO





8. ILSALONE A PIANO TERRA



9. PIANO TERRA. LA SCALA INTERNA



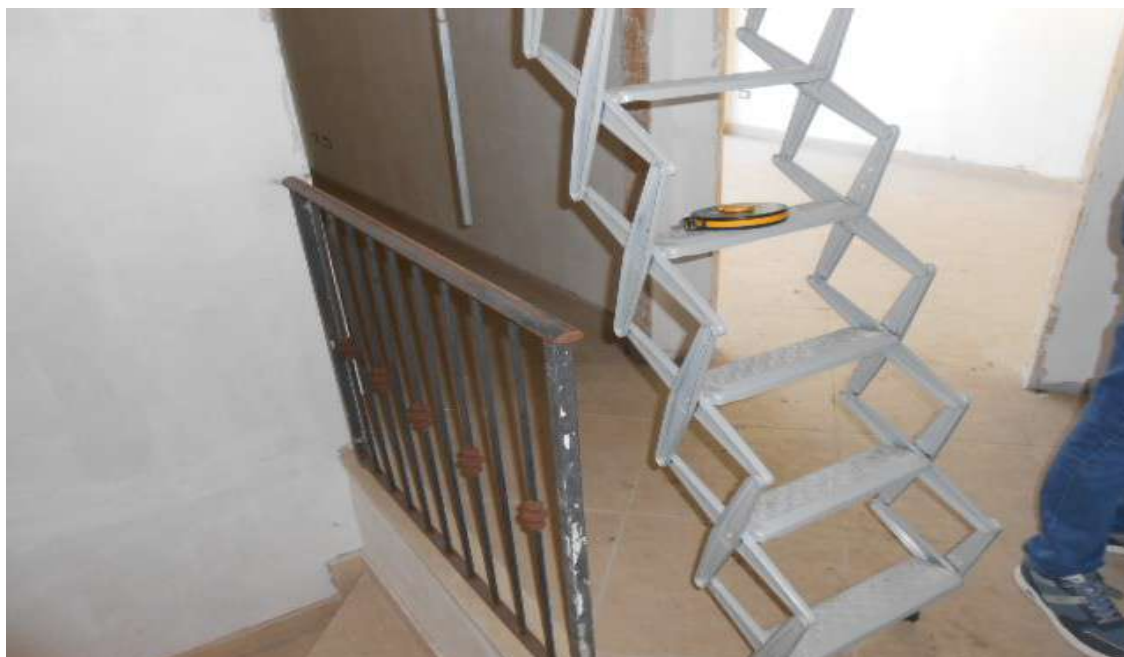


10. PIANO 1. LA VILLETTA È PRIVA DI PORTE INTERNE



11. PIANO TERRA. IL BAGNO, COME TUTTI I VANI INTERNI, È PRIVO DI PORTA INTERNA





12. PIANO 1 BALLATOIO DI ARRIVO AL PIANO. PARTICOLARE DELLA SCALETTA RETRATTILE APERTA, PER ACCESSO AL SOTTOTETTO.



13. LA BOTOLA SOFFITTO PER L'ACCESSO AL SOTTOTETTO.





14. PARTICOLARE DEL CORRIMANO DI ARRIVO NEL SOTTOTETTO



15. INTERNO DEL SOTTOTETTO



16. IL LUCERNARIO DEL SOTTOTETTO





17. PIANO SOTTOSTRADA (S1). INTERNO. L' OPEN SPACE



18. PIANO SOTTOSTRADA. INTERNO



19. PIANO S1. PORTAFINESTRA PER ACCESSO ALLA CORTE NORD (LATO VIA SANTA MARINA TERZO)





20. SPORCIZIE NELLA CORTE NORD AL PIANO S1



21. LA CORTE NORD, LUNGO LA VIA SANTA MARINA TERZO, VISTA DAL PIANO 1



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	Firrarello Salvatore nato a San Cono il 19/08/1933, cf FRRSVT33M19H805S, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FRRSVT33M19H805S	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2003	28931	20901
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	Fusione mediante costituzione di una nuova società Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2008	79475	53750
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno identificato in catasto al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00



Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili:
Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto



FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOSESANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegata al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].




<p>Agenzia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Palermo</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. PA0110107 del 17/04/2013 Pianimetria di n.1 n. in Comune di Bagheria CONTRADA SANTA MARINA</p> <p>c17. SNC</p>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 3403 Subalterno: 6</p> <p>Compilata da: Gibbini Loreto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 03831</p>
--	---	--

Sch. 1.1
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

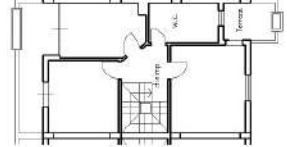
Data: 12/06/2022 - n. T22653 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pianta Piano
Terzo. P= 2,70




C/da Santa Marina


Pianta Piano
Primo. P= 2,70



Pianta Piano
SI. P= 2,40



Orientamento



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2022 - Comune di BAGHERIA (AS46) - < Foglio 13 - Particella 3403 - Subalterno 6 >
Inquadratura
CONTRADA SANTA MARINA n. SNC Piano S1 - T-1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

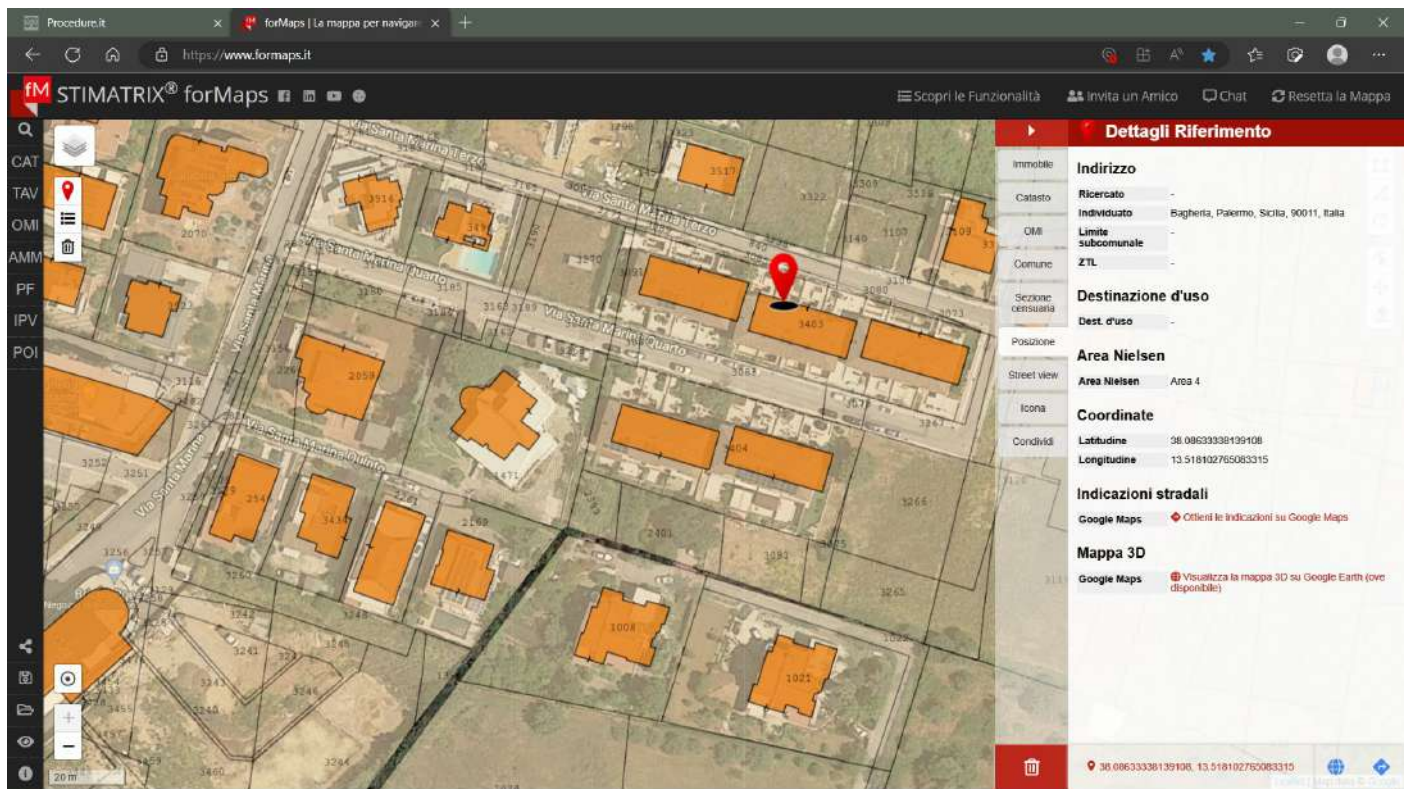


- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



23. LOCALIZZAZIONE





1. BAGHERIA. PANORAMICA DELLA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 13; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	74,30 mq	87,00 mq	0,50	43,50 mq	2,40 m	S1
Corte Nord	15,70 mq	18,60 mq	0,18	3,35 mq	0,00 m	S1
Corte Sud	11,70 mq	14,70 mq	0,18	2,56 mq	0,00 m	S1
Locale tecnico autoclave e cisterna	6,90 mq	9,30 mq	0,20	1,80 mq	2,48 m	S1
Abitazione	50,90 mq	60,40 mq	1,00	60,40 mq	2,70 m	T
Corte Nord	43,20 mq	46,90 mq	0,18	8,44 mq	0,00 m	T
Corte Sud	18,10 mq	24,10 mq	0,18	4,34 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,70 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto Nord	7,60 mq	9,50 mq	0,40	3,80 mq	0,00 m	1
Loggetta Sud	4,00 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo [h min 0.60; max 1.8]	56,70 mq	64,60 mq	0,20	12,92 mq	1,80 m	Sottotetto
Portico Sud	3,40 mq	3,70 mq	0,40	1,48 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				206,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,67 mq		



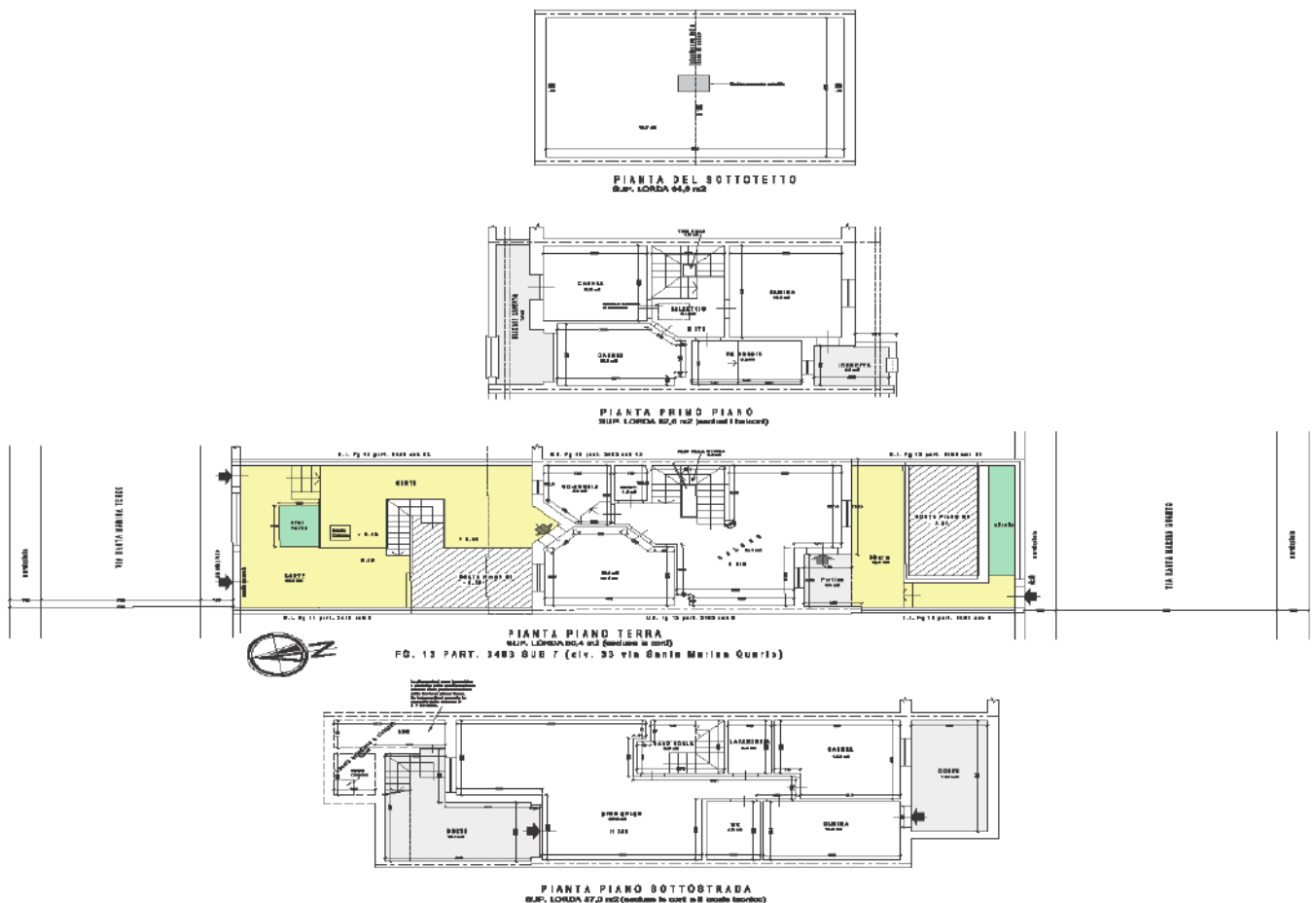
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1. Il sottotetto è al rustico ed è provvisto di lucernari.

Al piano S1 le dimensioni del locale autoclave e cisterna - inaccessibile al momento del sopralluogo, perché non apribile - sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Sud a piano terra, nella quale si nota la botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

PART 3403 SUB 7



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 24/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 861,19 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	7		A7	4	11,5	217 mq	861,19 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Edificio parzialmente incompleto all'interno.

La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono.

Per l'assenza delle 12 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7.000,00

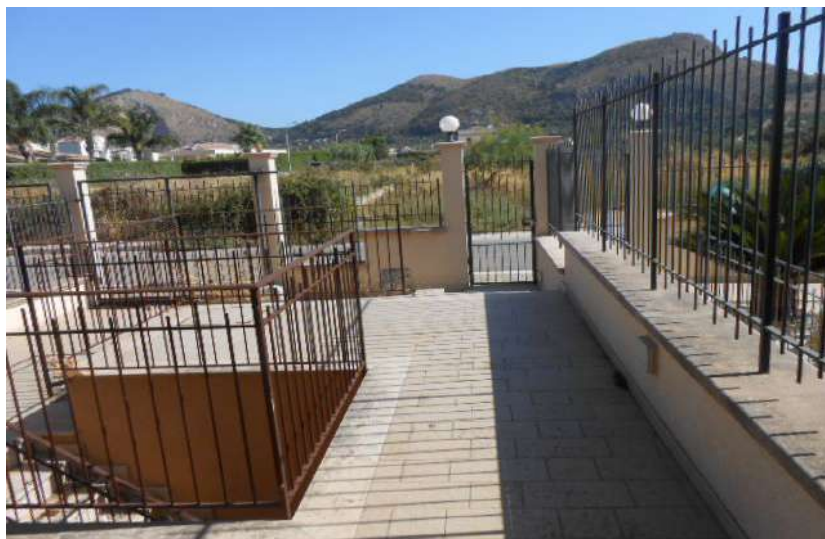




1. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO, CIV 33



2. AIUOLA LUNGO VIA SANTA MARINA QUARTO, NELLA CORTE SUD PIANO TERRA



3. CORTE NORD SU VIA SANTA MARINA TERZO, PIANO TERRA





4. AIUOLA CORTE NORD PIANO TERRA, LATO VIA SANTA MARINA TERZO



5. VISTA DALL'ALTO DELLA CORTE SUD AL PIANO SOTTOSTRADA (S1), LATO VIA SANTA MARINA QUARTO





6. INGRESSO DAL PORTICO SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



7. BALCONE NORD, PIANO 1, LUNGO LA VIA SANTA MARINA TERZO



8. INTERNO. PIANO TERRA, SALONE



9. VANO CUCINA CON PREDISPOSIZIONE IDRAULICA SOTTO FINESTRA. DALLA PORTAFINESTRA SI ACCEDE ALLA CORTE NORD





10. PIANO TERRA. MANCANO LE PORTE INTERNE E LA RINGHIERA NELLE RAMPE DELLA SCALA INTERNA



11. WC DOCCIA AL PIANO TERRA



12. WC DOCCIA AL PIANO TERRA. MANCA LA PORTA INTERNA



13. PIANO TERRA, CUCINA. MANCA LA PORTA. SI NOTA IN FONDO LA MANCANZA DELLA RINGHIERA NELLA SCALA INTERNA





14. PORTAFINESTRA AL PIANO 1 SU BALCONE NORD LATO VIA SANTA MARINA TERZO



15. INTERNO SOTTOTETTO. VI SI ACCEDE CON UNA SCALETTA RETRATTILE DAL PIANO 1



16. INTERNO SOTTOTETTO VISTA DELL' INTRADOSSO DI GRONDA



17. IL LUCERNARIO NEL SOTTOTETTO



18. INTRADOSSO DI COLMO DEL SOTTOTETTO





19. CORTE NORD AL PIANO SOTTOSTRADA. SI NOTA LA PORTA (INACCESSIBILE PERCHÉ BLOCCATA) DEL LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA





20. PLANIMETRIA CATASTALE



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in buono stato. Il sottotetto è al rustico.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata e alluminio anodizzato. Interni, solo falsi telai senza porte tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo. La scala è priva di ringhiera ai piani.

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; termico con termosifoni e sola predisposizione per impianto di condizionamento a pompa di calore e metano.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	Firrarello Salvatore nato a San Cono il 19/08/1933, cf FRRSVT33M19H805S, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FRRSVT33M19H805S	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2003	28931	20901



Dal 23/12/2008

OMISSIS (cf
OMISSIS) Sede in
BAGHERIA (PA)
Diritto di: Proprietà
per 1/1 Codice
Fiscale/ P.IVA:
OMISSIS

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Fusione mediante costituzione di una nuova società				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
OMISSIS	23/12/2008	47092	23268	
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
	30/12/2008	79475		53750
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
OMISSIS	24/12/2008	11822-1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno identificato in catasto al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili:

Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

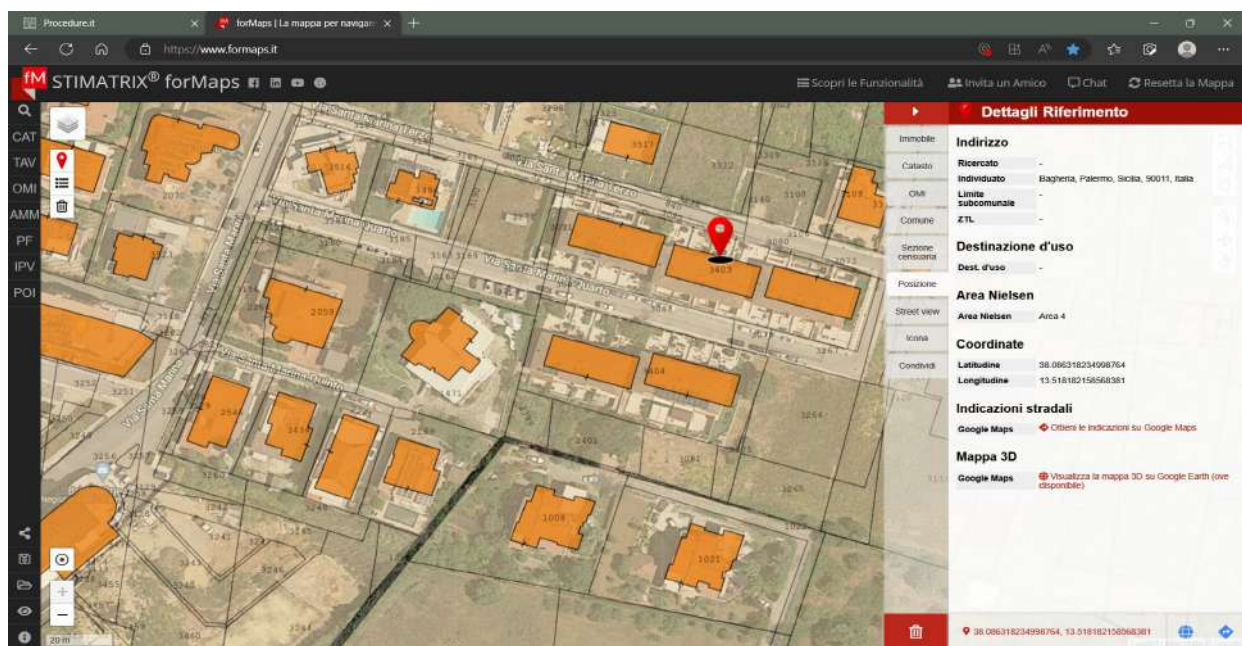
Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOESSANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."



Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].



21. LOCALIZZAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





1. BAGHERIA. PANORAMICA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) – con accessi dalla via Santa Marina Quarto, n. 37-39 e via Santa Marina Terzo, n. 20 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 10; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	92,20 mq	111,60 mq	0,50	55,80 mq	2,40 m	S1
Corte Nord	10,60 mq	13,70 mq	0,18	2,47 mq	0,00 m	S1
Corte Sud	12,60 mq	14,50 mq	0,18	2,61 mq	0,00 m	S1
Cisterna lato Sud (interrata)	2,50 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	2,48 m	S1
Abitazione	50,50 mq	60,50 mq	1,00	60,50 mq	2,70 m	T
Corte Nord	28,00 mq	34,10 mq	0,18	6,14 mq	0,00 m	T
Corte Sud	68,80 mq	73,40 mq	0,18	13,21 mq	0,00 m	T
Corte pergolato Ovest	8,50 mq	9,40 mq	0,20	1,88 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,70 mq	63,60 mq	1,00	63,60 mq	2,70 m	1
Balcone coperto Nord	7,70 mq	9,70 mq	0,40	3,88 mq	0,00 m	1
Loggetta Sud	4,20 mq	5,70 mq	0,40	2,28 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo (H min 0,60; max 1,80)	56,70 mq	66,40 mq	0,20	13,28 mq	1,80 m	Sottotetto
Portico Sud	3,40 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				227,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,97 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1.

Al piano S1 le dimensioni della cisterna sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Sud a piano terra, nella quale si nota la botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.



2. PROSPETTO VIA SANTA MARINA QUARTO CIV. 37-39



3. PROSPETTO VIA SANTA MARINA TERZO, CIV. 20



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2017 al 23/08/2022	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 14 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 245 mq Rendita € 786,31 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VARIAZIONE del 10/10/2017 Pratica n. PA0218608 in atti dal 12/10/2017 DIVISIONE-FUSIONE (n. 27778.1/2017).

La particella 3403 sub 14 deriva dai seguenti immobili soppressi:

Comune: BAGHERIA (A546) (PA)

Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 8

Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	14		A7	4	10,5	245 mq	786,31 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

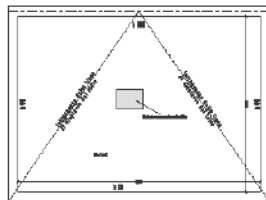
Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2017, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

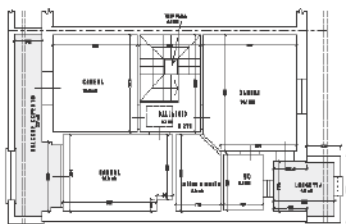
Lo stato conservativo della villetta è ottimo. La villetta si caratterizza al suo interno per i materiali pregiati e le finiture anche con dettagli di alta maestria.



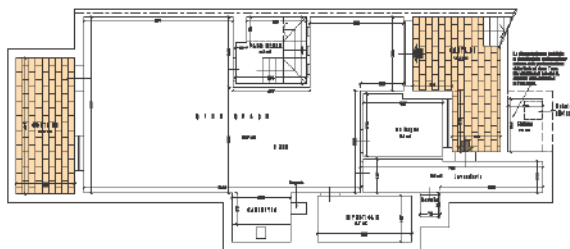
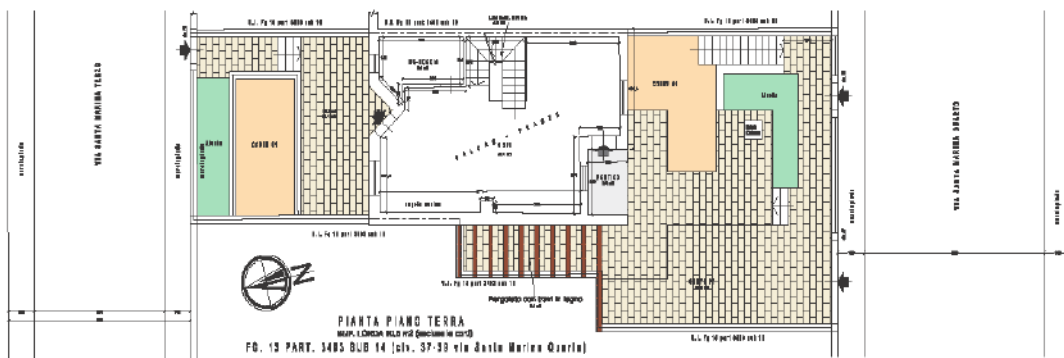
PART 3403 SUB 14



PIANTA DEL SOTTOTETTO
R.Q.M. 1.000x0.60x0.40



PIANTA PRIMO PIANO
SUP. LONCA 96,12 m² (vedere in cantiere)



PIANTA PIANO SOTTOTERRA
SUP. LONCA 111,0 m² (vedere in cantiere)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in ottimo stato.

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni, Porta blindata; alluminio anodizzato. Interni, porte prevalentemente scorrevoli a scomparsa. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo bianco con ringhiera in pannelli di vetro.

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; condizionatori; impianto a metano; domotica; camino al piano S1; allarme.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.



4. PROSPETTO E CORTE SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO





5. CORTE SUD PIANO TERRA, PERGOLATO E PORTICO D'INGRESSO

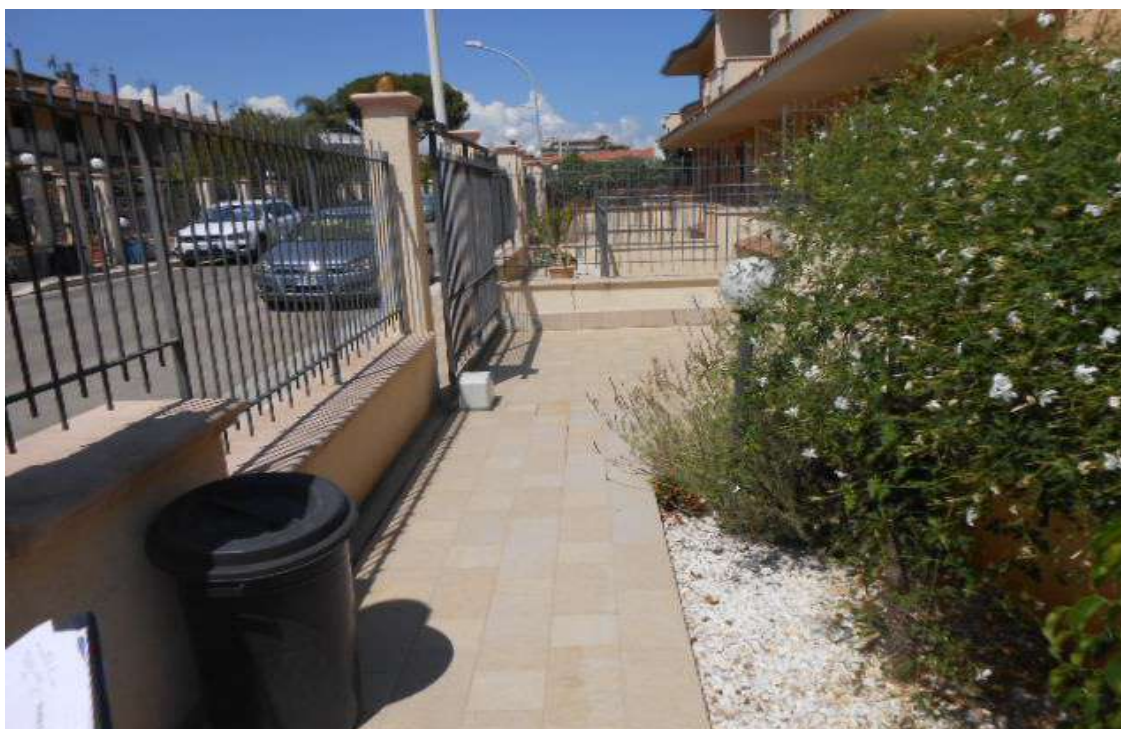


6. CORTE NORD, PIANO TERRA, LATO VIA SANTA MARINA TERZO. VI SI ACCEDE DAL CIV. 20





7. CORTE NORD PIANO TERRA E AIUOLA. LA TENDA CHE SI NOTA AL DI LÀ DELLE RECINZIONI ADOBRA LA CORTE NORD AL PIANO SOTTOSTRADA (S1).



8. PIANO TERRA LATO VIA SANTA MARINA QUARTO. CORTE SUD CON AIUOLA E CANCELLO SCORREVOLE CARRABILE.





9. PIANO TERRA. CORTE SUD CON AIUOLA E SCALA ESTERNA PER ACCESSO AL PIANO SOTTOSTRADA (S1)



10. PIANO TERRA, CORTE SUD. SCALA ESTERNA PER ACCESSO AL PIANO SOTTOSTRADA (S1)





11. PIANO SOTTOSTRADA (S1). PORTAFINESTRA DI ACCESSO ALLA E DALLA CORTE SUD (LATO VIA SANTA MARINA QUARTO)



12. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA PORTA SCORREVOLE DEL BAGNO E LA PORTA AD ANTA DELLA LAVANDERIA



13. PIANO SOTTOSTRADA (S1). OPEN SPACE

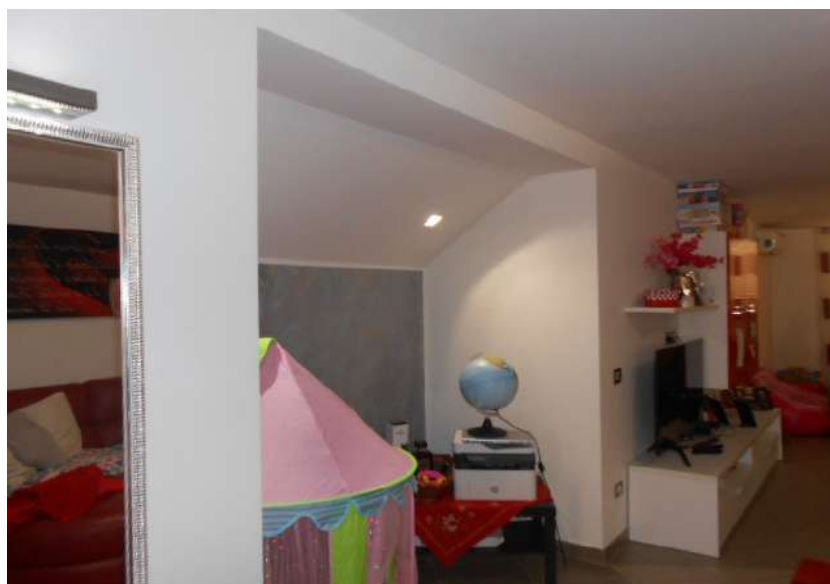




14. PIANO SOTTOSTRADA (S1). IL BAGNO



15. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA PORTA SCORREVOLE A SCOMPARSA



16. PIANO SOTTOSTRADA (S1). IL CAMINO

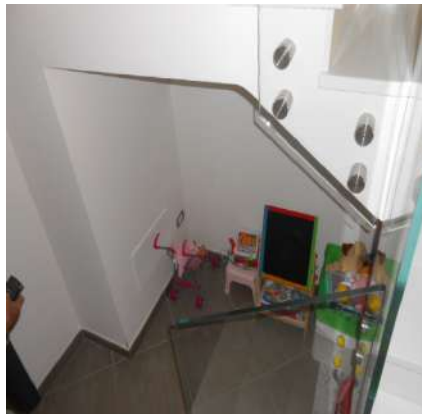




17. PIANO SOTTOSTRADA (S1). ANGOLO CUCINA-SOGGIORNO



18. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA SCALA BIANCA



20. PIANO SOTTOSTRADA (S1).
PARTICOLARI DELLA SCALA



19. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA SCALA BIANCA



22. PIANO TERRA. SALONE -PRANZO



21. PIANO TERRA. ANGOLO COTTURA





24. PIANO TERRA. SALOTTO



25. LE PORTE LEGNO/SPECCHIO



23. LA SCALA CHE CONDUCE AL PIANO 1

STIMATRIX® forMaps

Dettagli Riferimento

Immobile	Indirizzo
Calasto	Ricercato
Individuato	Bagheria, Palermo, Sicilia, 90011, Italia
CIMI	Limite subcomunale
Comune	ZTL
Sezione censuaria	Destinazione d'uso
Posizione	Dest. d'uso
Street view	Area Nielsen
Icona	Area Nielsen Area 4
Condividi	Coordinate
	Latitudine 38.086256193056856
	Longitudine 13.518363475832204
	Indicazioni stradali
	Google Maps Ottieni le indicazioni su Google Maps
	Mappa 3D
	Google Maps Visualizza la mappa 3D su Google Earth (ove disponibile)

38.086256193056856, 13.518363475832204

26. LOCALIZZAZIONE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è stato rinvenuto nella detenzione senza titolo da parte del OMISSIS , ed in tale considerazione si procede alla stima del valore di locazione; pertanto, considerato che il valore più alto riportato dall'O.M.I. (riferito alle abitazioni civili) è pari a "Min. 2,7 e Max 4 €/mq x mese", ritenuto che per le qualità e il pregio delle finiture e degli impianti presenti nel villino in oggetto nonché per ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca non sia applicabile il valore di locazione attribuito alla tipologia "Ville e Villini" da parte dell'O.M.I. ma sia applicabile il valore massimo mensile di 4 €/mq di superficie lorda convenzionale riferito alla tipologia



"Abitazioni civili", tutto ciò considerato si stima un valore di locazione mensile di €/mq 4,00 x mq 227,97 = € 911,88 ridotto in cifra tonda € 900,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	Firrarello Salvatore nato a San Cono il 19/08/1933, cf FRRSVT33M19H805S, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FRRSVT33M19H805S	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2003	28931	20901
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: OMISSIS	Fusione mediante costituzione di una nuova società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2008	79475	53750
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno identificato in catasto al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837.

Il sub 14 deriva dalla soppressione dei sub 8 e 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS



Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074,

3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 26/07/2018

Reg. gen. 29166 - Reg. part. 3939

Importo: € 210.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 250.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Ipoteca volontaria sopra la p.lla 3403/9

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili:

Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto



FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOESSANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."

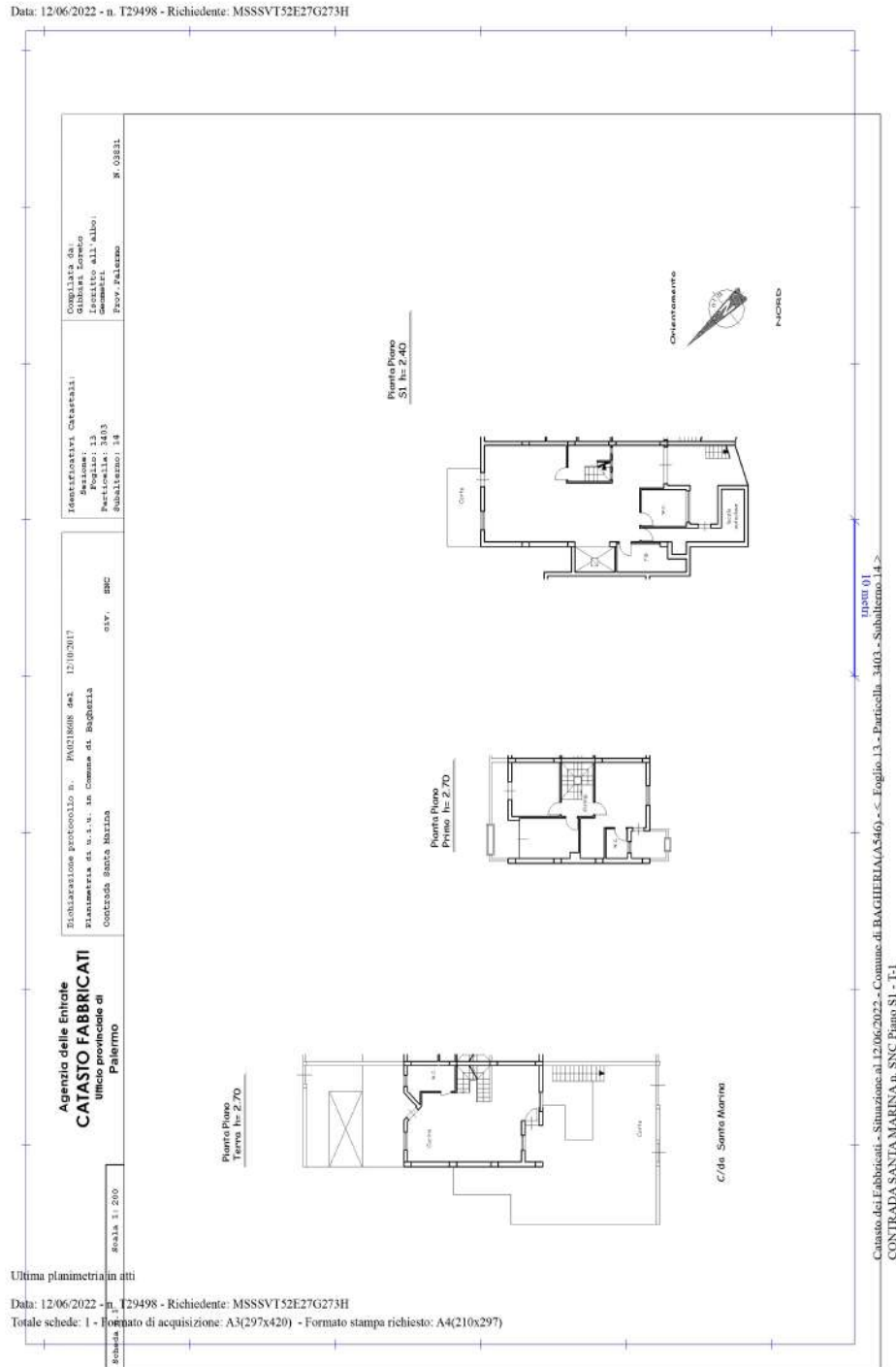
NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del



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

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].



29. PLANIMETRIA CATASTALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





1. BAGHERIA, PANORAMICA DELLA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 11; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	77,00 mq	89,00 mq	0,50	44,50 mq	2,40 m	S1
Corte Sud	12,30 mq	14,90 mq	0,18	2,68 mq	0,00 m	S1
Corte Nord	10,60 mq	13,50 mq	0,18	2,43 mq	0,00 m	S1
Locale tecnico autoclave e cisterna	7,50 mq	9,70 mq	0,20	1,94 mq	2,48 m	S1
Abitazione	50,20 mq	59,90 mq	1,00	59,90 mq	2,70 m	T
Portico Sud	3,40 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	2,70 m	T
Corte Sud	38,00 mq	41,80 mq	0,18	7,52 mq	0,00 m	T
Corte Nord	31,20 mq	37,40 mq	0,18	6,73 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,90 mq	61,70 mq	1,00	61,70 mq	2,70 m	1
Loggetta Sud	4,00 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	1
Balcone coperto Nord	7,90 mq	9,90 mq	0,40	3,96 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo [H min 0.60; max 1.80]	56,70 mq	64,60 mq	0,20	13,28 mq	1,80 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				208,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,16 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Le dimensioni e dunque le superfici del sottotetto, stante le difficoltà di accesso per via delle altezze limitate, sono state dedotte dai rilievi del piano 1.

Al piano S1 le dimensioni del locale autoclave e cisterna - inaccessibile perché non apribile - sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Sud a piano terra, nella quale si nota la botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

PART 3403 SUB 10



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 24/01/2023	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 10 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 218 mq Rendita € 898,64 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	10		A7	4	12	218 mq	898,64 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Edificio parzialmente incompleto all'interno.

La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono.

Per l'assenza delle 12 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7.000,00

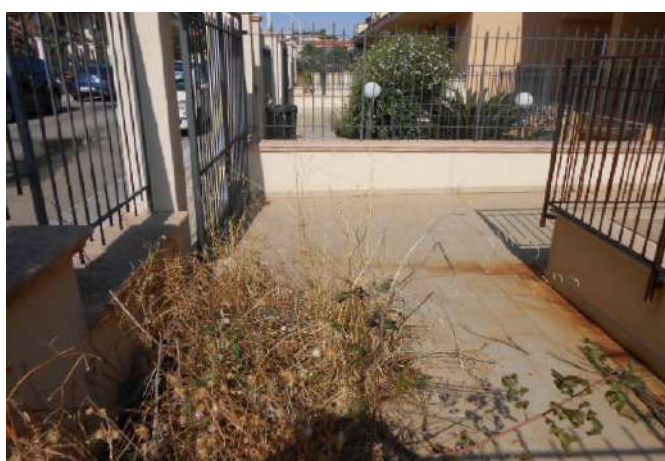




2. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO, CIV,
41-43



3. CORTE SUD PIANO TERRA SU VIA SANTA MARINA
QUARTO

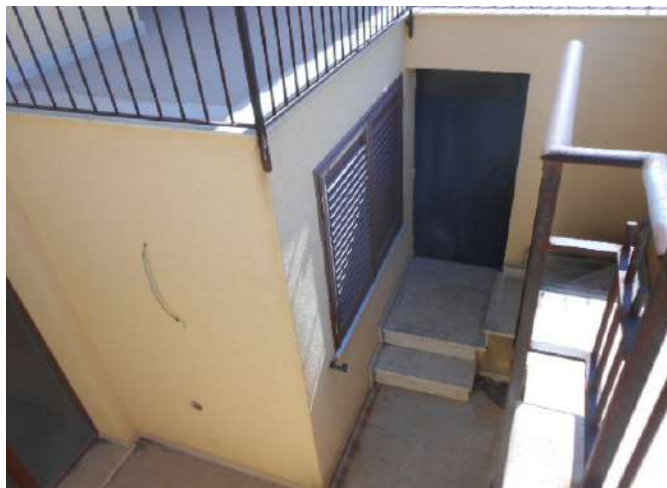


4. CORTE SUD PIANO TERRA SU VIA SANTA MARINA
QUARTO, CON CANCELLO CARRABILE





5. CORTE NORD CON AIUOLA LATO VIA SANTA MARINA TERZO DA CUI SI ACCEDE DAL CANCELLETTO PEDONALE VISIBILE IN ALTO A SINISTRA DELLA FOTO; AL CENTRO SI NOTA LA CORTE NORD DEL PIANO SOTTOSTRADA (S1).



6. CORTE SUD DEL PIANO SOTTOSTRADA (S1) SI NOTA LA PORTA DI ACCESSO AL LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ERA INACCESSIBILE.



7. CORTE SUD DEL PIANO S1 CUI SI ACCEDE DALLA PORTAFINESTRA VISIBILE NELLA FOTO





8. PORTICO CON L'ACCESSO AL PIANO TERRA



9. PIANO TERRA. INGRESSO-SALOTTO. MANCANO LE PORTE INTERNE IN TUTTI I PIANI



10. CAMERA CON PARTICOLARE DEI RADIATORI





11. PIANO TERRA. NELLE STANZE MANCANO LE PORTE INTERNE



12. LA SCALA INTERNA





13. PIANO 1. LA LOGGETTA SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



14. PIANO 1. SI NOTANO LA MANCANZA DELLE PORTE INTERNE E SI INTRADEVE LA SCALETTA RETRATTILE APERTA, PER L'ACCESSO AL SOTTOTETTO



15. PIANO 1. LA CAMERA CON LA GRANDE PORTAFINESTRA DI ACCESSO AL BALCONE NORD LATO VIA SANTA MARINA TERZO





16. PIANO 1. BALCONE NORD LATO SANTA MARINA TERZO



17. IL SOTTOTETTO VISTO DALL'INTRADOSSO DI COLMO



18. IL SOTTOTETTO VISTO DALL'INTRADOSSO DI GRONDA





19. SOTTOTETTO. IL LUCERNARIO



20. PIANO SOTTOSTRADA (S1). IL WC DOCCIA



21. PIANO SOTTOSTRADA (S1). L'OPEN SPACE





22. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA PORTAFINESTRA CHE IMMETTE NELLA CORTE SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



23. PIANO SOTTOSTRADA (S1). L'OPEN SPACE VERSO IL LATO NORD





25. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA CORTE NORD

24. PIANO SOTTOSTRADA (S1). LA CORTE SUD E CON, IN FONDO, LA PORTA DEL LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0110107 del 17/04/2013
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Bagheria
Contrada Santa Marina civ. SNC

Identificativi Catastrali:
Sezione: 13
Particella: 3403
Subalterno: 10
Completata da:
Gibbisi Loreto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo N. 03531

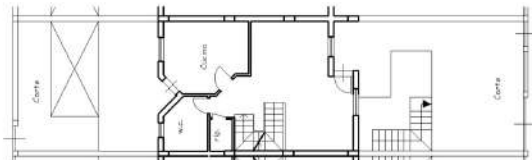
Scheda n. 1 - Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2022 - n. T23604 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H

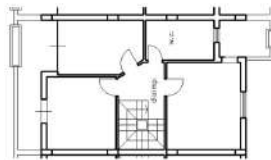
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pianta Piano
Terra Pt: 2.70

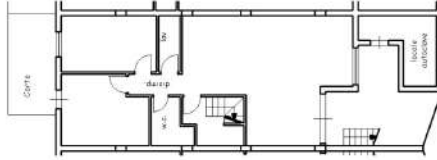


C/da Santa Marina

Pianta Piano
Primo Pt: 2.70



Pianta Piano
S1 Pt: 2.40



Orientamento



NORD



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in buono stato. Il sottotetto è al rustico.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata e alluminio anodizzato. Interni, solo falsi telai senza porte tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo.

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; termico con termosifoni e sola predisposizione per impianto di condizionamento a pompa di calore e metano.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	OMISSIS	OMISSIS	19/12/1972		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS con sede in Bagheria, cf OMISSIS proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2003	28931	20901
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008		Fusione mediante costituzione di una nuova società			



OMISSIS (CF
OMISSIS) Sede in
BAGHERIA (PA)
Diritto di: Proprietà
per 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA
:OMISSIS

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	30/12/2008	79475	53750
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
OMISSIS	24/12/2008	11822-1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno identificato in catasto al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili:

Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN

VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo

VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN

VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T

Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13

Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri

Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA

(PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 -

ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico -

Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 -

BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura

A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N.

civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E'

STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI

METRI QUADRATI 163,75 (CENTOESSANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL

COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40

DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N.

122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE

UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE

RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C",

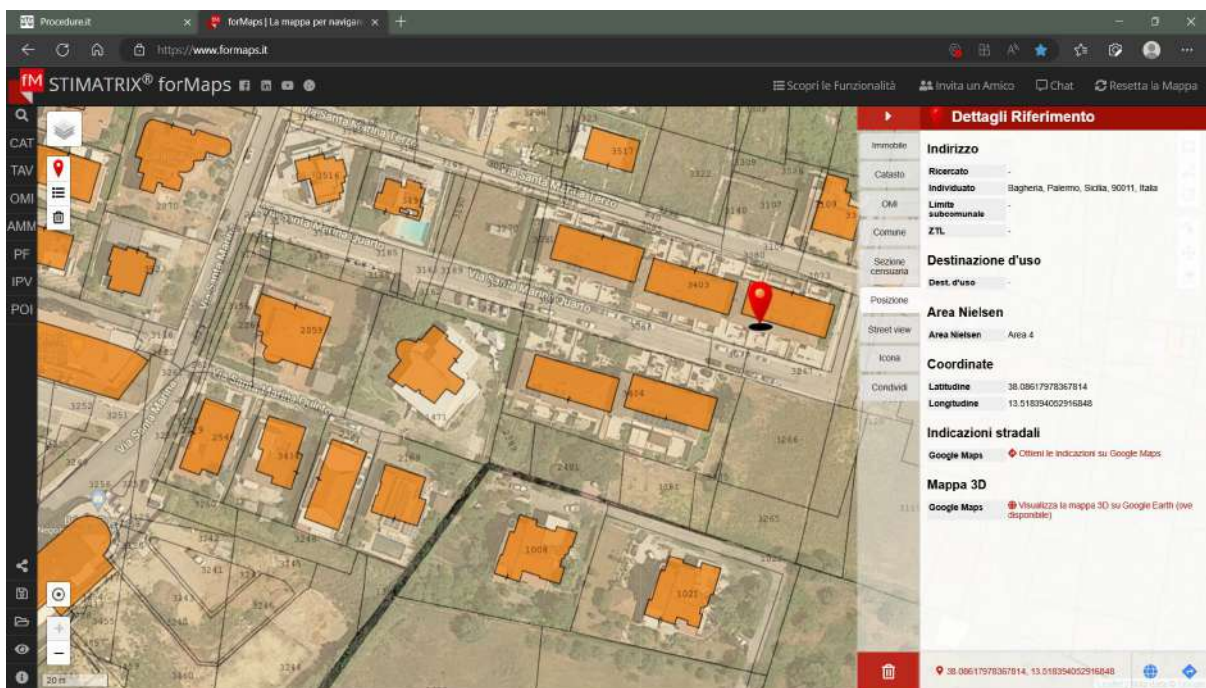
OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."



NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS, e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS, con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].



27. LOCALIZZAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

-Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.

-SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia stragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





1. BAGHERIA. PANORAMICA DELLA VIA SANTA MARINA QUARTO

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

La vendita del bene 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.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:OMISSIS
Partita IVA:OMISSIS
OMISSIS n. 38
90011 - Bagheria (PA)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina: a Nord con la Via Santa Marina Terzo; ad Est con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 12; a Sud con la Via Santa Marina Quarto; ad Ovest con u.i. Fg. 13 part. 3403 sub 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina [H min 2.38; max 2.44]	77,00 mq	88,90 mq	0,50	44,45 mq	2,44 m	S1
Corte Nord	10,60 mq	13,50 mq	0,18	2,43 mq	0,00 m	S1
Corte Sud	12,70 mq	15,20 mq	0,18	2,74 mq	0,00 m	S1
Locale tecnico autoclave	4,30 mq	5,80 mq	0,20	1,16 mq	2,48 m	S1
Cisterna interrata (da informazioni la capacità è di circa 7 mc)	2,70 mq	3,80 mq	0,20	0,76 mq	2,48 m	S1
Abitazione	50,80 mq	60,70 mq	1,00	60,70 mq	2,72 m	T
Portico Sud	3,50 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	2,70 m	T
Corte Nord	27,90 mq	34,10 mq	0,18	6,14 mq	0,00 m	T
Corte Sud	37,20 mq	41,00 mq	0,18	7,38 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,90 mq	61,80 mq	1,00	61,80 mq	2,70 m	1
Balcone coperto Nord	7,80 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	0,00 m	1
Loggetta Sud	4,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	1
Sottotetto autonomo [H min 0.60; max 1.80 m]	56,70 mq	64,60 mq	0,20	12,92 mq	1,80 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				207,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,72 mq		

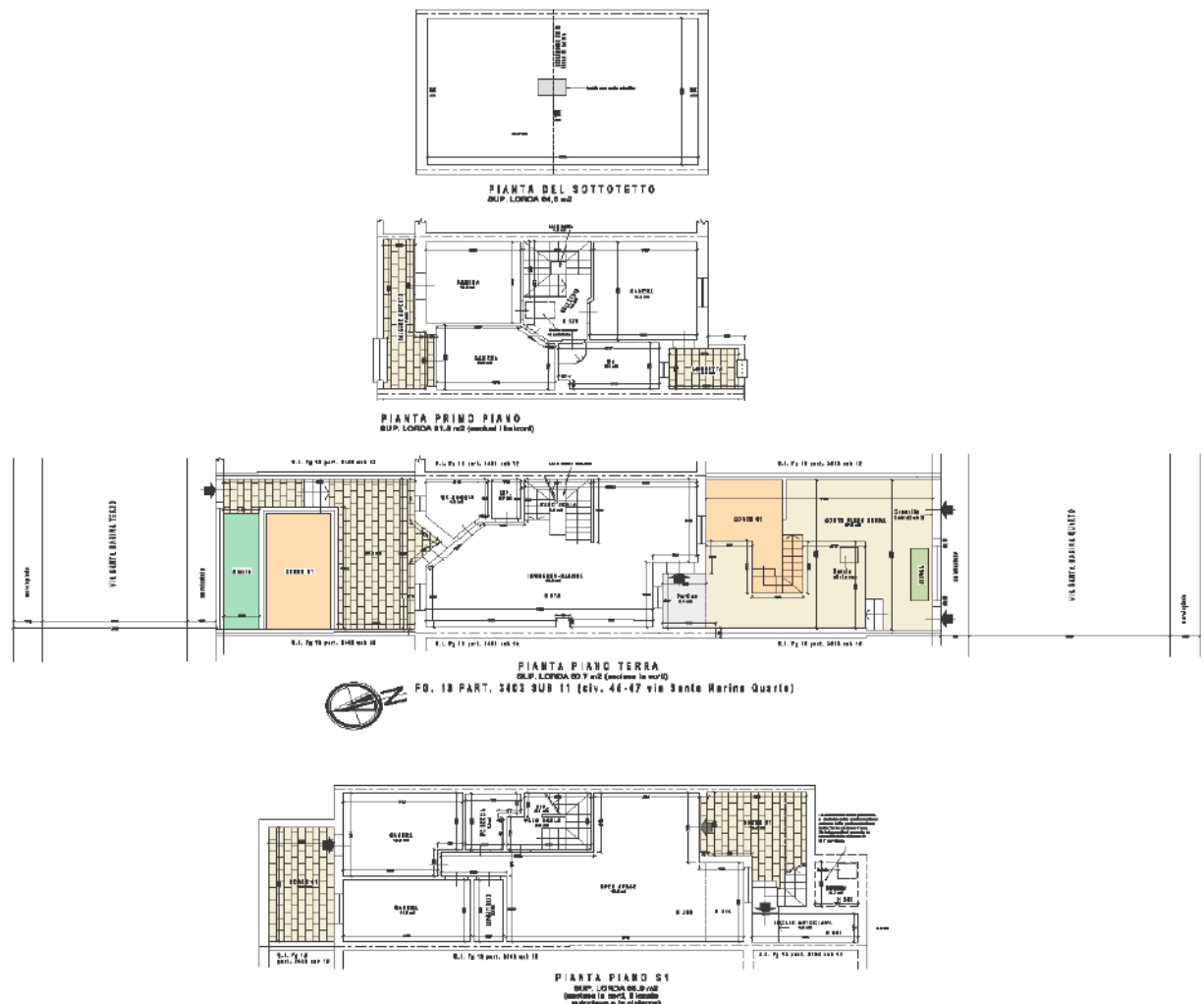


I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione, della città di Bagheria.

Al piano S1 le dimensioni della cisterna - la cui botola di metallo, al momento del sopralluogo, era inaccessibile perché non apribile - sono ipotetiche e dedotte dalla conformazione esterna della pavimentazione della corte Sud a piano terra, nella quale si nota la detta botola a filo pavimento. Da informazioni assunte la capacità della cisterna è di 7 mc circa.

PART 3403 SUB 11



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2013 al 12/06/2022	OMISSIS (cf OMISSIS) Sede in BAGHERIA (PA) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 3403, Sub. 11 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 216 mq Rendita € 823,75 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3403	11		A7	4	11	216 mq	823,75 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Viste: la Concessione edilizia n. 22/11; la SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11; la perizia extragiudiziale redatta in data 28/10/2013 dal D.L. OMISSIS (perizia giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994), l'attuale planimetria catastale, del 2013, corrisponde in larga massima alla reale configurazione dell'appartamento in oggetto. Si segnala tuttavia la mancata rappresentazione catastale del sottotetto. I sottotetti, infatti, fanno parte della categoria catastale C2 insieme ai magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero, come cantine, solai, ecc.. Le norme di questa categoria sono state recentemente modificate, nel 2016. Fino ad allora i locali considerati come vani accessori venivano inseriti nella stessa planimetria catastale. La nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che i vani accessori come i sottotetti debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale, pertanto è opportuno provvedere al suo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Edificio parzialmente incompleto all'interno.

La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 11 porte interne ma con la presenza di tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono.

La persiana in alluminio anodizzato esterna, per l'accesso alla loggetta del piano 1, ha alcune stecche inclinate mancanti (c.d. "gelosie") e occorre ripristinarle.

Il sottotetto presenta le pareti e il soffitto intonacate nonché la pavimentazione in ceramica per l'intera superficie.



Per l'assenza delle 11 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani, la riparazione della persiana di accesso alla loggetta al piano 1 e per la pulizia generale degli esterni e degli interni, si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7000,00.



1. PROSPETTO SU VIA SANTA MARINA QUARTO CIV. 45-47

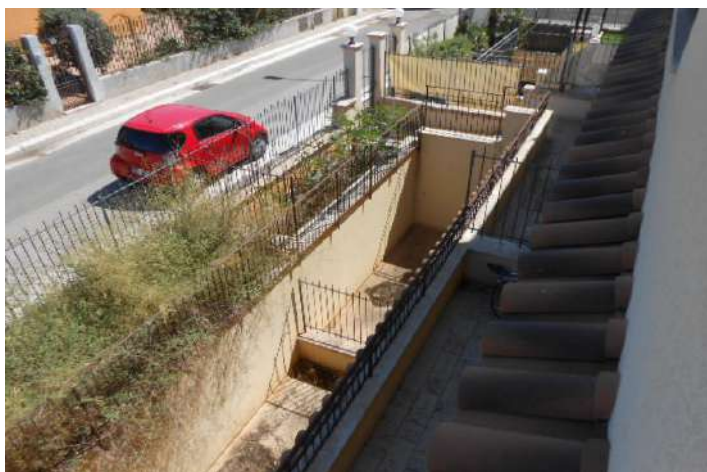


2. LA CORTE SUD PIANO TERRA, LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



3. LA CORTE SUD PIANO TERRA, LATO VIA SANTA MARINA QUARTO





4. LA CORTE NORD PIANO TERRA CON L'AIUOLA CHE VERSA IN STATO DI ABBANDONO, LATO VIA SANTA MARINA TERZO E, IN BASSO, S'INTRAVEDE LA CORTE NORD ACCESSIBILE DAL PIANO SOTTOSTRADA (S1)



5. PIANO TERRA. IL PORTICO DI ACCESSO SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



6. PIANO TERRA. INGRESSO-SALONE





7. PIANO TERRA. INGRESSO-SALONE



8. PIANO TERRA. WC DOCCIA



9. PIANO TERRA. WC DOCCIA



10. PIANO TERRA. LA SCALA È PRIVA DI RINGHIERA



11. PIANO TERRA. LA SCALA È PROVA DI RINGHIERA





12. PIANO 1. LA LOGGETTA SUD LATO VIA SANTA MARINA QUARTO



13. PIANO 1. L'INFISSO DELLA LOGGETTA È MANCANTE DI ALCUNE STECCHE INCLINATE (C.D. "GELOSIE") E OCCORRE RIPRISTINARLE.



14. PIANO 1. LA SCALETTA RETRATTILE PER L'ACCESSO AL SOTTOTETTO



15. SOTTOTETTO. IL PAVIMENTO E LA BOTOLA CON A SCALETTA RETRATTILE



16. IL SOTTOTETTO È RIFINITO E CON LUCERNARIO





17. TUTTA LA VILLETTA È PRIVA DI PORTE INTERNE



18. PIANO SOTTOSTRADA (S1). L'OPEN SPACE



19. PIANO SOTTOSTRADA (S1). MANCANO TUTTE LE PORTE INTERNE





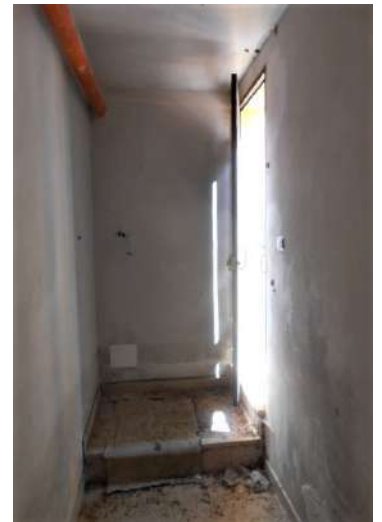
20. PIANO SOTTOSTRADA (S1). CORTE SUD CON PORTA LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA



22. PIANO SOTTOSTRADA (S1). CORTE SUD . INTERNO LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA



23. PIANO SOTTOSTRADA (S1). CORTE SUD . INTERNO LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA



21. PIANO SOTTOSTRADA (S1). CORTE SUD . INTERNO LOCALE AUTOCLAVE E CISTERNA





25. PIANO SOTTOSTRADA (S1). CORTE SUD



24. PIANO SOTTOSTRADA (S1).
CORTE NORD

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piani T e 1, h 270 cm; piano S1 h 240 cm.

Strutture verticali: in c.a.

Solai: in travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: rivestimento a intonaco, interni in muratura, in buono stato. Il sottotetto ha le pareti e il soffitto intonacate e la pavimentazione in ceramica per l'intera superficie.

Pavimentazione interna: in ceramica nei piani S1-T-1

Infissi esterni ed interni: Esterni Porta blindata e alluminio anodizzato. Interni, solo falsi telai senza porte tamburate. Il sottotetto è provvisto di lucernari.

Scale: in marmo. La scala è priva di ringhiera ai piani.

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; idrico sottotraccia; termico con termosifoni e sola predisposizione per impianto di condizionamento a pompa di calore e metano.

Terreno esclusivo: corti con aiuole su entrambi i fronti prospettici.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

Soffitta (h colmo m 1,80 circa; gronda m 0,60 circa) accessibile tramite una botola a soffitto al piano 1, di dimensioni 100x71 cm circa, con scaletta leggera in metallo, retrattile, con corrimano.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 02/07/2003	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	19/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/12/1972	47050	38195
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2003	28931	20901
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/12/2008	OMISSIS	Fusione mediante costituzione di una nuova società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	23268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2008	79475	53750
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	OMISSIS	24/12/2008	11822-1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato su terreno identificato in catasto al Fg 13 particella 3404 ex 3086 ex 2398 ex 837

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di OMISSIS aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984



Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a OMISSIS il 28/08/2019

Reg. gen. 38850 - Reg. part. 30030

A favore di Comune di Bagheria

Contro OMISSIS

Note: Nella "Sezione B - Immobili" della nota di trasferimento si elencano i seguenti immobili:
Immobile n. 1 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 5 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 6 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 10 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 11 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 metri quadri



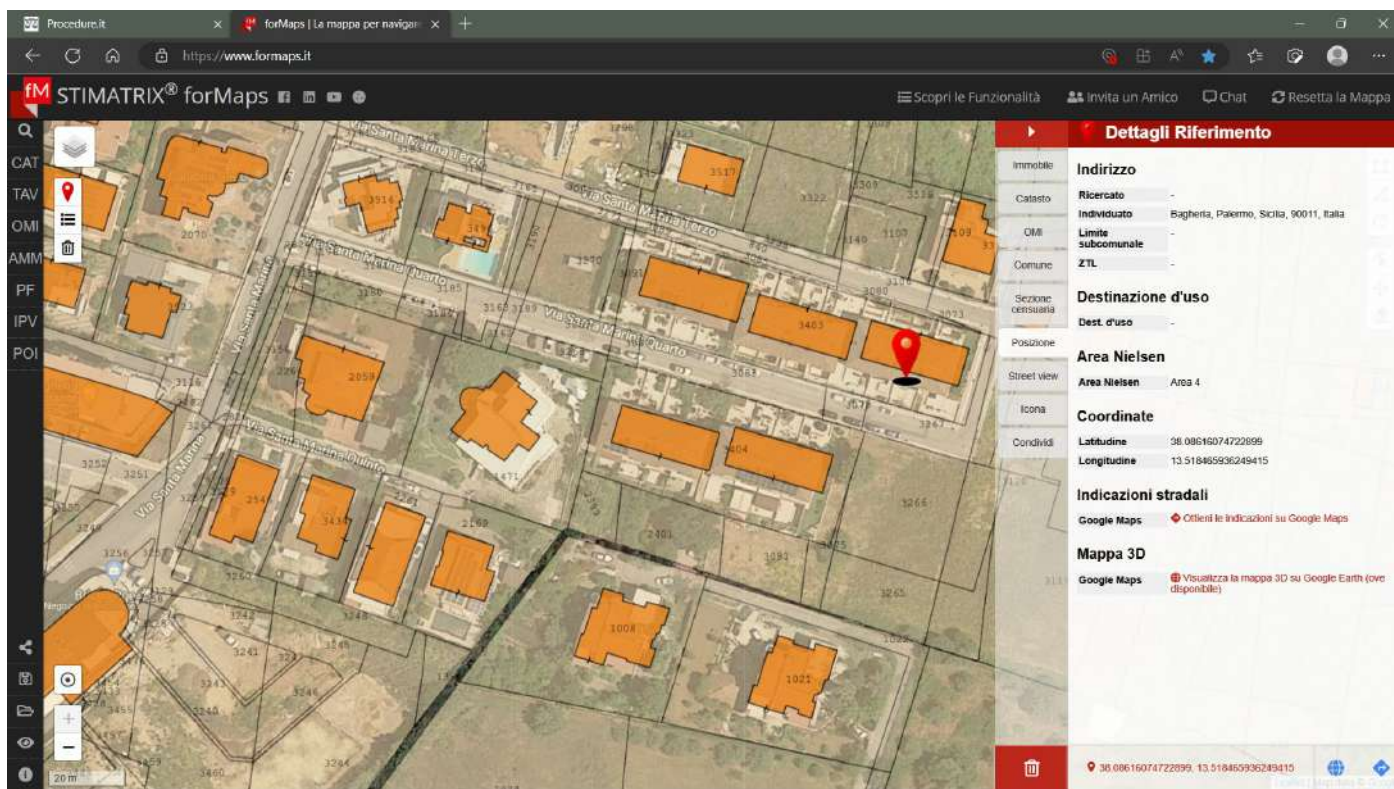
Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 14 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 33 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3403 Subalterno 9 Immobile n. 7 Comune A546 - BAGHERIA (PA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 3404 Subalterno 3 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA SANTA MARINA QUARTO N. civico - Piano T Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trasferimento è riportato: "E' STATO COSTITUITO VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 163,75 (CENTOSESANTATRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) A FAVORE DEL COMUNE DI BAGHERIA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONE SICILIA 31 MARZO 1972 N.19 E DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, DIVISA IN SETTE PORZIONI RICADENTI SULLE CORTI A PIANO TERRA DELLE NUMERO SETTE UNITA' ABITATIVE DESCRITTE NEL QUADRO B). DETTE PORZIONI DI AREE SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LETTERA "C", OVE DETTE AREE SONO CAMPITE IN ROSSO."

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003".

[Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].





26. LOCALIZZAZIONE REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La villetta staggita è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bagheria:

- Concessione edilizia n. 22 del 27/05/2011. I lavori furono iniziati il 12/04/2012 e ultimati il 29/10/2013.
- SCIA n. 148/13 del 04/10/2013 prot. 62692 per alcune variazioni alla C.E. 22/11.

Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità del complesso edilizio ricadente all'interno del Lotto 1a e Lotto 2a del PdL OMISSIS, è stata redatta in data 28/10/2013 dall' OMISSIS, già direttore dei lavori del complesso edilizio detto, una perizia extragiudiziale giurata in data 30/10/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, RG 988/13, CR 9688/13, ai sensi del comma 2 art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, che si riferisce a tutte le unità immobiliari del complesso edilizio detto catastalmente individuate con le particelle n. 3403 e 3404 del foglio di mappa n. 13 del NCEU del comune di Bagheria.

N.B. L'art.3 della L.R. n.17 del 31/05/1994 così recita: "ARTICOLO 3 - Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità - 1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. - 2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta. - 3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione. - 4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. - 5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere



le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza. - 6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale."

Dalla lettura dei documenti d'archivio estratti all'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, ed a seguito delle recenti informazioni assunte presso quel ufficio, non risulta alcuna comunicazione inviata alla società "OMISSIS " nell'ambito della istruttoria conseguente la richiesta di abitabilità/agibilità delle villette di cui alla citata perizia extragiudiziale giurata redatta dall' OMISSIS in data 28/10/2013, pertanto i certificati di abitabilità, agibilità e conformità per esse villette possono intendersi rilasciati - salvo prova contraria - ai sensi dell'art.3 comma 1, della L.R. n.17 del 31/05/1994 essendo trascorsi sessanta giorni dalla richiesta senza essere stata data al richiedente diversa comunicazione.

N.B. Dalle informazioni assunte sino a giorni fa presso l'UTC del Comune di Bagheria è emerso che sono state presentate, per alcune villette nella zona in esame, diverse SCA da diversi proprietari (non riguardanti il presente procedimento esecutivo) e che le stesse sono in corso di istruttoria, ma nessuna da parte della società "OMISSIS ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6

Sottotetto al rustico, al 6° piano di un edificio condominiale con due ingressi, dalla scala al civico 60/d e dalla scala al civico 62/c. Si raggiunge il sottotetto con un ascensore per ogni scala condominiale; gli ascensori arrivano sino al 5° piano per cui da qui si raggiunge il sottotetto a piedi con due rampe di scala. Il condominio di cui fa parte il sottotetto in oggetto sorge in zona bene attrezzata con presenza di parcheggi e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2702, Sub. 47, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 40.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore unitario a mq di superficie convenzionale (superficie molto ridotta rispetto a quella effettiva per via delle altezze limitate del sottotetto e tenuto conto anche delle finiture al rustico che lo caratterizzano) si è adottato, come parametro analogico, il valore minimo stimato dall'O.M.I. per la tipologia edilizia "Abitazioni civili", che riporta, per il 1° semestre 2022, il valore di € 800,00 per metro quadrato di superficie lorda convenzionale; valore unitario che, nella particolarità del caso in esame per il quale non esiste un mercato diffuso dal quale attingere valori similari, si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare in generale, sia per la ubicazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene che possiede, comunque, una certa appetibilità soprattutto nell'ambito del condominio stesso.



Tutto ciò considerato si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda convenzionale del sottotetto, nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6	50,75 mq	800,00 €/mq	€ 40.600,00	100,00%	€ 40.600,00
				Valore di stima:	€ 40.600,00

Valore di stima: € 40.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione per la variazione delle pareti di confine tra le diverse unità immobiliari confinanti e la realizzazione di murature all'interno.	2500,00	€

Valore finale di stima: € 38.100,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1

Box auto coperto nel piano sottostrada di in maggiore edificio. Vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII al civico 60 per mezzo di una rampa che immette in una corte comune e da qui alla corsia coperta di scorrimento dei singoli box. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale. Al piano terra dell'edificio condominiale sono presenti negozi e un ufficio postale. Di fronte all'edificio è presente un distributore di benzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2702, Sub. 59, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.111,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il

1° semestre 2022, un valore pari ad € 730 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione dell'immobile, sia per le finiture generali e lo stato di manutenzione del box auto.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda del box auto nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 730,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1	27,55 mq	730,00 €/mq	€ 20.111,50	100,00%	€ 20.111,50
				Valore di stima:	€ 20.111,50

Valore di stima: € 20.111,50

Valore finale di stima: € 20.111,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1

Posto auto non perimetrato da muri divisorii in un'area coperta adibita a garage condominiale al piano sottostrada (S1) di un maggior fabbricato multipiano adibito, ai piani soprastanti, ad uffici ed abitazioni civili. Vi si accede dalla Via Marco Tullio Cicerone snc (ex Via G5) e, da area privata retrostante, per l'accesso carrabile al parcheggio coperto sottostrada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3046, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.160,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è considerato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il 1° semestre 2022 e per una tipologia edilizia "Box" -adottata per analogia- il valore: "Min. 495 e Max 730" per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene. Considerate, pertanto, le caratteristiche che concorrono alla stima del bene, si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda del posto auto, nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 600/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1	23,60 mq	600,00 €/mq	€ 14.160,00	100,00%	€ 14.160,00
				Valore di stima:	€ 14.160,00

Valore di stima: € 14.160,00

Valore finale di stima: € 14.160,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T

Ampio locale commerciale adibito attualmente a Palestra dalla OMISSIS, sito al piano terra di un maggiore edificio. Vi si accede da un porticato sulla via Roccaforte n. 88. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 364.365,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il



1° semestre 2022 e per una tipologia edilizia "Negozzi", un valore pari ad € 1.350,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene.

Considerate, pertanto, le caratteristiche che concorrono alla stima del bene, si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda del locale adibito a palestra, nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.350,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Palestra Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T	269,90 mq	1.350,00 €/mq	€ 364.365,00	100,00%	€ 364.365,00
				Valore di stima:	€ 364.365,00

Valore di stima: € 364.365,00

Valore finale di stima: € 364.365,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3404, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 248.319,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il



1° semestre 2022, un valore pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione

dell'immobile, sia per le finiture generali e l'ottimo stato di manutenzione del villino con le sue corti pertinenziali.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'appartamento nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1	215,93 mq	1.150,00 €/mq	€ 248.319,50	100,00%	€ 248.319,50
				Valore di stima:	€ 248.319,50

Valore di stima: € 248.319,50

Valore finale di stima: € 248.319,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 260.820,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il

1° semestre 2022, un valore pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione

dell'immobile, sia per le finiture generali e l'ottimo stato di manutenzione del villino con le sue corti pertinenziali.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'appartamento nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.150,00/mq.

Le zone interessate dalle infiltrazioni nel soffitto del Piano sottostrada (S1) necessitano di risanamento eliminando gli elementi e i fattori responsabili delle infiltrazioni nelle corti al piano terra attraverso interventi atti a ripristinare le condizioni igienico-sanitarie dell'agibilità e dunque la fruibilità dei sottostanti vani interessati.

Il costo di tali opere si stima approssimativamente in € 5000,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1	226,80 mq	1.150,00 €/mq	€ 260.820,00	100,00%	€ 260.820,00
				Valore di stima:	€ 260.820,00

Valore di stima: € 260.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di risanamento infiltrazioni nel soffitto del Piano sottostrada (S1)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 255.820,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1



Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 237.279,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il

1° semestre 2022, un valore pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione

dell'immobile, sia per le finiture generali e lo stato di manutenzione del villino con le sue corti pertinentenziali.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'appartamento nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.150,00/mq.

Per 12 porte interne mancanti e la pulizia degli esterni si stima approssimativamente un costo di € 6000,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1	205,97 mq	1.150,00 €/mq	€ 237.279,50	100,00%	€ 237.279,50
				Valore di stima:	€ 237.279,50

Valore di stima: € 237.279,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Per 12 porte interne
mancanti e la pulizia
degli esterni

6000,00

€

Valore finale di stima: € 231.279,50

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 7, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 237.670,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il

1° semestre 2022, un valore pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che si ritiene verosimile sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione

dell'immobile, sia per le finiture generali e lo stato di manutenzione del villino con le sue corti pertinenziali.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'appartamento nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.150,00/mq.

Per mancanza porte interne, ringhiera in ferro scala interna, pulizia delle corti si stima un costo approssimativo di € 7.000,00 . Tale costo sarà detratto dal valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 8 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1	206,67 mq	1.150,00 €/mq	€ 237.670,50	100,00%	€ 237.670,50
				Valore di stima:	€ 237.670,50

Valore di stima: € 237.670,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per mancanza porte interne, ringhiera in ferro scala interna, pulizia delle corti	7000,00	€

Valore finale di stima: € 230.670,50

LOTTO 9

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 14, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 341.955,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è considerato come parametro quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il 1° semestre 2022, un valore pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda, per immobili con uno stato conservativo "Normale" che si riferisce a quello più frequente in Zona; valore unitario che, però, non si ritiene verosimile nel ns/ caso specifico per via delle caratteristiche e l'alta qualità dei materiali pregiati impiegati all'interno del villino, sia per la ripresa - seppur non ancora significativa - del mercato immobiliare, sia per la ubicazione dell'immobile, sia per le finiture generali e l'ottimo stato di manutenzione del villino con le sue corti pertinentziali e gli impianti presenti.



Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene

che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'appartamento nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 1.500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1	227,97 mq	1.500,00 €/mq	€ 341.955,00	100,00%	€ 341.955,00
				Valore di stima:	€ 341.955,00

Valore di stima: € 341.955,00

Valore finale di stima: € 341.955,00

LOTTO 10

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 10, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 239.384,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1	208,16 mq	1.150,00 €/mq	€ 239.384,00	100,00%	€ 239.384,00
				Valore di stima:	€ 239.384,00

Valore di stima: € 239.384,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Per mancanza porte
interne, ringhiera in
ferro scala interna,
pulizia delle corti

7000,00 €

Valore finale di stima: € 232.384,00

LOTTO 11

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 11, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 238.878,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Villetta Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1	207,72 mq	1.150,00 €/mq	€ 238.878,00	100,00%	€ 238.878,00
				Valore di stima:	€ 238.878,00

Valore di stima: € 238.878,00

Valore finale di stima: € 238.878,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, 01 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. S. Andrea Massaro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6

Sottotetto al rustico, al 6° piano di un edificio condominiale con due ingressi, dalla scala al civico 60/d e dalla scala al civico 62/c. Si raggiunge il sottotetto con un ascensore per ogni scala condominiale; gli ascensori arrivano sino al 5° piano per cui da qui si raggiunge il sottotetto a piedi con due rampe di scala. Il condominio di cui fa parte il sottotetto in oggetto sorge in zona bene attrezzata con presenza di parcheggi e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2702, Sub. 47, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle 3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche 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. - Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio"." [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 38.100,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1

Box auto coperto nel piano sottostrada di in maggiore edificio. Vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII al civico 60 per mezzo di una rampa che immette in una corte comune e da qui alla corsia coperta di scorrimento dei singoli box. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale. Al piano terra dell'edificio condominiale sono presenti negozi e un ufficio postale. Di fronte all'edificio è presente un distributore di benzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2702, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle



3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche 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. - Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 20.111,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1

Posto auto non perimetrato da muri divisorii in un'area coperta adibita a garage condominiale al piano sottostrada (S1) di un maggior fabbricato multipiano adibito, ai piani soprastanti, ad uffici ed abitazioni civili. Vi si accede dalla Via Marco Tullio Cicerone snc (ex Via G5) e, da area privata retrostante, per l'accesso carrabile al parcheggio coperto sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3046, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] la maggiore parte della particella 3046 del foglio 13 ricade in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; -Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato la rimanente maggiore parte delle particelle 3015 - 3017, e la rimanente piccola parte della particella 3046 del foglio 13 ricade in zona territoriale omogenea "F2: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport e parcheggi" (D.I. 02/04/1968 n° 1444), individuata col simbolo specifico "Vp" - "Verde urbano attrezzato a parco". Tale zona, sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio della durata quinquennale, è regolamentata dagli artt. 3 - 49 - 52 - 53 - 55 - 56 - 57 - 58 delle Norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G.. L'attuazione della sopraindicata zona, destinata ad attrezzature pubbliche, avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. Le zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche [...]". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 14.160,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T



Ampio locale commerciale adibito attualmente a Palestra dalla OMISSIS , sito al piano terra di un maggiore edificio. Vi si accede da un porticato sulla via Roccaforte n. 88. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 2745, parte delle particelle 3036 - 3284 - 3381 - 3383, la maggiore parte della particella 2702 e piccolissima parte delle particelle 3015 - 3017 del foglio 13 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche 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. - Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato parte della particella 3036, piccolissima parte della particella 2702 del foglio 13 ricade in "Parcheggio". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 364.365,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3404, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i



distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 248.319,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". -



L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 255.820,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 231.279,50



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 7, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 230.670,50

LOTTO 9

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 14, Categoria A7



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegata al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 341.955,00

LOTTO 10

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 10, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di



completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del 29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 232.384,00

LOTTO 11

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1

Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 11, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 43 del 23/02/2023 rilasciato dal Comune di Bagheria, in merito al bene staggito così recita: "- Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 [...] le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3232 - 3403 - 3404 e parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13 ricadono in zona "B4: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)" regolamentata dagli artt. 10 e 14 delle N.T.A. allegate al P.R.G.. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche; Nello specifico in tale area è operante il Piano di Lottizzazione n° 46. approvato con deliberazione Commissariale n° 138 del 29/12/2009, intestato alla Ditta OMISSIS , e successivamente convenzionato innanzi al Segretario Comunale OMISSIS , con atto Rep. n° 4 del



29/01/2010, in attuazione del P.R.G. del 2002 e reso operante già prima dell'annullamento e con esso ogni altro atto e provvedimento presupposto, connesso e consequenziale; di cui alla sentenza C.G.A. n. 960/2010, e pertanto rimasto vigente. Per quanto attiene i volumi edificabili, le altezze massime, i distacchi ecc., dovrà farsi riferimento al Piano di Lottizzazione n° 46. All'interno del P.L. citato le particelle le particelle 3298 - 3314 - 3323 ricadono all'interno del lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466, la particella 3232 ricade all'interno del lotto edificabile G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800, le particelle 3403 - 3404 ricadono in lotti edificati rispettivamente lotto 1a e 2a; [...]. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: - Tutte le particelle, ricadono in area sottoposta, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". - L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003". [Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.].

Prezzo base d'asta: € 238.878,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.100,00

Bene N° 1 - Soffitta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Soffitta
	Superficie 50,75 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2702, Sub. 47, Categoria C2
Stato conservativo:	Il sottotetto, all'interno è al rustico e privo di impianti.
Descrizione:	Sottotetto al rustico, al 6° piano di un edificio condominiale con due ingressi, dalla scala al civico 60/d e dalla scala al civico 62/c. Si raggiunge il sottotetto con un ascensore per ogni scala condominiale; gli ascensori arrivano sino al 5° piano per cui da qui si raggiunge il sottotetto a piedi con due rampe di scala. Il condominio di cui fa parte il sottotetto in oggetto sorge in zona bene attrezzata con presenza di parcheggi e servizi.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.111,50

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60 [Fg13 part 2702 sub 59], interno 1, piano S1
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Garage
	Superficie 27,55 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2702, Sub. 59, Categoria C6
Stato conservativo:	Il box auto è in buone condizioni manutentive.
Descrizione:	Box auto coperto nel piano sottostrada di in maggiore edificio. Vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII al civico 60 per mezzo di una rampa che immette in una corte comune e da qui alla corsia coperta di scorrimento dei singoli box. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale. Al piano terra dell'edificio condominiale sono presenti negozi e un ufficio postale. Di fronte all'edificio è presente un distributore di benzina.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.160,00

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Marco Tullio Cicerone, snc [Fg 13 part 3046 sub 20], piano S1
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto
	Superficie 23,60 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 3046, Sub. 20, Categoria C6
Stato conservativo:	Il posto auto è in buone condizioni manutentive. Si segnalano tuttavia, nel perimetro del vano del lucernario nel soffitto, vaste macchie di umidità pregressa per infiltrazioni di acqua dal piano terra.
Descrizione:	Posto auto non perimetrato da muri divisorii in un'area coperta adibita a garage condominiale al piano sottostrada (S1) di un maggior fabbricato multipiano adibito, ai piani soprastanti, ad uffici ed abitazioni civili. Vi si accede dalla Via Marco Tullio Cicerone snc (ex Via G5) e, da area privata retrostante, per l'accesso carrabile al parcheggio coperto sottostrada.
Vendita soggetta a IVA:	SI



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

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 364.365,00

Bene N° 4 - Palestra	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2745, Sub. 79, Categoria C1
Stato conservativo:	La palestra è in buono stato di manutenzione
Descrizione:	Ampio locale commerciale adibito attualmente a Palestra dalla OMISSIS, sito al piano terra di un maggiore edificio. Vi si accede da un porticato sulla via Roccaforte n. 88. La zona è ben servita da parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.319,50

Bene N° 5 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 12,14 [Fg 13 part 3404 sub 3], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3404, Sub. 3, Categoria A7
Stato conservativo:	La villetta è in perfetto stato di manutenzione.
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.820,00

Bene N° 6 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 29 [Fg 13 part 3403 sub 5], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 5, Categoria A7
Stato conservativo:	La villetta è in linea generale in buone condizioni manutentive; tuttavia, nel soffitto del piano sottostrada (S1) si evidenziano macchie di umidità con distacchi d'intonaco derivanti da infiltrazioni dalle corti del piano terra. In particolare nello stanzino cieco lato Nord-Ovest del piano sottostrada (S1) l'umidità è rilevante per abbondanti infiltrazioni nel soffitto che rendono malsano lo stanzino stesso. Nei grafici di rilievo "Pianta piano sottostrada", la localizzazione delle zone interessate dalle infiltrazioni nel soffitto è genericamente evidenziata con campiture in giallo. Tali zone necessitano di risanamento eliminando, nelle corti al piano terra, gli elementi e i fattori responsabili delle infiltrazioni al piano S1, attraverso interventi atti a ripristinare le condizioni igienico-sanitarie dell'agibilità e dunque la fruibilità dei sottostanti vani interessati. Il costo di tali opere si stima approssimativamente in € 5000,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima.
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.



Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 231.279,50

Bene N° 7 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 31 [Fg 13 part 3403 sub 6], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 205,97 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 6, Categoria A7
Stato conservativo:	La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono. Per l'assenza delle 12 porte interne e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 6.000,00
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.670,50

Bene N° 8 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto n. 33 [Fg 13 part 3403 sub 7], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 206,67 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 7, Categoria A7
Stato conservativo:	Edificio parzialmente incompleto all'interno. La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono. Per l'assenza delle 12 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7.000,00
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.955,00

Bene N° 11 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, n. 39 [Fg 13 part 3403 sub 14], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 227,97 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 14, Categoria A7
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della villetta è ottimo. La villetta si caratterizza al suo interno per i materiali pregiati e le finiture anche con dettagli di alta maestria.



Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.384,00

Bene N° 9 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 41, 43 [Fg 13 part 3403 sub 10], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 208,16 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 10, Categoria A7
Stato conservativo:	Edificio parzialmente incompleto all'interno. La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 12 porte interne ma sono presenti tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono. Per l'assenza delle 12 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani e per la pulizia generale degli esterni e degli interni si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7.000,00
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.878,00

Bene N° 10 - Villetta	
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Marina Quarto, nn. 45, 47 [Fg 13 part 3403 sub 11], piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 207,72 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3403, Sub. 11, Categoria A7
Stato conservativo:	Edificio parzialmente incompleto all'interno. La villetta è all'interno in buone condizioni di manutenzione sebbene si rilevi l'assenza di tutte le 11 porte interne ma con la presenza di tutti i relativi controtelai murati. La scala interna è priva di ringhiera. La parete lato Nord della cucina al PT non è piastrellata. All'esterno le corti e le aiuole sono in stato di abbandono. La persiana in alluminio anodizzato esterna, per l'accesso alla loggetta del piano 1, ha alcune stecche inclinate mancanti (c.d. "gelosie") e occorre ripristinarle. Il sottotetto presenta le pareti e il soffitto intonacate nonché la pavimentazione in ceramica per l'intera superficie. Per l'assenza delle 11 porte interne, della ringhiera della scala ai vari piani, la riparazione della persiana di accesso alla loggetta al piano 1 e per la pulizia generale degli esterni e degli interni, si applicherà un deprezzamento complessivo del valore della stima pari ad € 7000,00
Descrizione:	Villetta a schiera con unità abitativa di tipo duplex, costituita da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato sottostrada, con sistemazione esterna in corti con aiuole. Sorge in zona di sviluppo del centro urbano di nuova formazione con presenza di parcheggi e servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - SOFFITTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 60/D E N. 62/C [FG 13 PART 2702 SUB 47], INTERNO DX, PIANO 6

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 60 [FG13 PART 2702 SUB 59], INTERNO 1, PIANO S1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA MARCO TULLIO CICERONE, SNC [FG 13 PART 3046 SUB 20], PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a OMISSIS il 09/10/1999

Reg. gen. 37637 - Reg. part. 6148

Importo: € 2.169.119,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 1.084.559,00

Rogante: OMISSIS di Bagheria

Data: 07/10/1999

N° repertorio: 40190

Note: L'importo originario era in lire 4.200.000.000 convertito in € 2169119,00; Il capitale era in lire 2.100.000.000 convertito in € 1084559,00. Il mutuo del 07/10/1999 era a favore di OMISSIS con sede



in OMISSIS cf OMISSIS contro OMISSIS con sede in Bagheria cf OMISSIS sopra la particella 2700 fg. 13 Bagheria. N.B. Dalla particella 2700 fg. 13 è derivata la particella 3280. A margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 50573/7699 del 19/12/2001 derivante da atto di frazionamento in quota del 27/03/2001 notaio OMISSIS di Bagheria, rep. 41925 con il quale alla particella 2745/5 è stata assegnata una quota capitale di £ 200.000.000 per un montante di £ 400.000.000; alla particella 2745/6 è stata assegnata una quota capitale di £ 210.000.000 per un montante di £ 420.000.000; N.B. dalle particelle 2745/5-6 sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/12/2008

Reg. gen. 78202 - Reg. part. 16414

Importo: € 1.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 800.000,00

Rogante: OMISSIS di OMISSIS

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 47080

Note: Mutuo sopra le p.lle 3016, 3017, 1824, 3014. N.B. dalla p.lla 1824 è derivata la p.lla 3046. N.B. A margine della nota risulta ANNOTAZIONE NN. 55734/7147 del 15/10/20210 derivante da atto di restrizione di beni del 29/09/2010 notaio OMISSIS di OMISSIS rep. 48403 con il quale è stato escluso l'immobile p.lla 3046/20

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 4 - PALESTRA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA ROCCAFORTE, N. 88 [FG 13 PART 2745 SUB 79 (EX PART 2745 SUB 78 GRAFFATA CON PART 3286 SUB 39)], PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a OMISSIS il 14/10/1999

Reg. gen. 38329 - Reg. part. 6270

Importo: € 4.854.695,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 2.427.347,00

Rogante: OMISSIS

Data: 08/10/1999

N° repertorio: 40099

Note: Ipoteca volontaria sopra le p.lle 2695 e 2697 del Fg. 13 di Bagheria capitale lire 4.700.000.000 (€



4.854.695,00) ipoteca lire 9.400.000.000 (€ 2.427.347,00) durata anni 15 N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 10475/1057 del 19/02/2002 derivante da atto di frazionamento in quota del 14/12/2000 notaio OMISSIS rep. 40533 con il quale all'immobile p.la 2745/9 (da cui sono derivate le p.lle graffate 2745/78 e 3286/39) è stata assegnata una quota capitale di euro 92.962,24 per un montante di euro 185.924,48.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 08/03/2001

Reg. gen. 9351 - Reg. part. 1071

Importo: € 216.911,89

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS , OMISSIS

Capitale: € 108.455,90

Rogante: OMISSIS

Data: 06/03/2001

N° repertorio: 41878

Note: L'importo originario dell'ipoteca era di lire 420.000.000 convertite in € 216911,90; Il capitale era in lire 210.000.000 convertito in € 108455,90. Il mutuo del 06/03/2001 era a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS contro OMISSIS cf OMISSIS debitore ipotecario per la particella 2745/7 fg. 13 Bagheria; e OMISSIS cf OMISSIS terzo datore di ipoteca per la particella 2745/8. N.B. Dalla particelle 2745/7-8 fg. 13 sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39 (oggi unificate in part.la 2745/79).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 02/04/2010

Reg. gen. 21119 - Reg. part. 5614

Importo: € 11.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 5.800.000,00

Rogante: OMISSIS di OMISSIS

Data: 02/04/2010

N° repertorio: 48030

Note: Contro OMISSIS sopra le p.lle 2701, 2744, 2855, 2863, 3031, 3033, 3035. N.B. A margine della nota risulta ANNOTAZIONE NN. 53323/6503 del 08/11/2011, derivante da atto di frazionamento in quota del 03/11/2011 notaio OMISSIS di OMISSIS rep. 49195 con il quale: -alla part. 3286/10 è stata assegnata una quota capitale di euro 130.000 per un montante di euro 260.000; -alla part. 3286/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 100.000 per un montante di euro 200.000; -alla part. 3286/12 è stata assegnata una quota capitale di euro 150.000 per un montante di euro 300.000; -alla part. 3286/13 è stata assegnata una quota capitale di euro 112.000 per un montante di euro 224.000. N.B. Dalle p.lle 3286/10-11-12-13 sono derivate le p.lle graffate 2745/78 e 3286/39.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a OMISSIS il 24/09/2019

Reg. gen. 41831 - Reg. part. 4929

Importo: € 2.169.118,97

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS , OMISSIS

Capitale: € 1.084.559,48

Rogante: OMISSIS

Data: 07/10/1999



N° repertorio: 40190

Note: ISCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 4929 Registro Generale 41831 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40190 del 07/10/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6148 del 1999 Presenza graffati Immobili attuali Ulteriori informazioni riportate nella Nota di iscrizione del 24/09/2019 ai nn. 41831/4929: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 09/10/1999 AI NN.37637/6148. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON EFFICACIA DAL 1 LUGLIO 2002 IL OMISSIS S.P.A. (CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE REA DI OMISSIS N. OMISSIS), OMISSIS, CONFERITARIO DELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE BANCARIA DEL OMISSIS S.P.A., COME INCORPORATA DALLA OMISSIS PER ATTO OMISSIS IN OMISSIS DEL 21 GIUGNO 2002, REPERTORIO 41753 RACCOLTA 11066; - A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI OMISSIS DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP. N. 47912 RACC. N. 13013 A ROGITO NOTAIO OMISSIS (REGISTRATO A OMISSIS I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN OMISSIS.; - SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO OMISSISHA CONFERITO A OMISSIS, CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI OMISSIS S.P.A. OMISSIS COSTITUITO DALLE ATTIVIT E PASSIVIT, DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI " OMISSIS " GI APPARTENUTI A " OMISSIS SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN OMISSIS CON SEDE SOCIALE IN IN OMISSIS. - CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OMISSIS. TITOLO GI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE IN DATA 09/10/1999 AI NN. 37637/6148, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: NN. 13653/1433 E NN. 13654/1434 ENTRAMBI DEL 13/04/2000 (EROGAZIONE PARZIALE); NN. 50570/7696 DEL 19/12/2001 (RIDUZIONE DI SOMMA); NN. 50571/7697 DEL 19/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI); NN. 50572/7698 DEL 19/12/2001 (QUIETANZA E CONFERMA); NN. 50573/7699 DEL 19/12/2001 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA); NN. 671/84 DEL 09/01/2002 (RESTRIZIONE DI BENI). L'IMMOBILE OGGETTO DELLA Formalità ' ORIGINARIA (TERRENO IN BAGHERIA FG. 13 PART. 2700) RISULTA CATASTALMENTE SOPPRESSO, AVENDO DATO ORIGINE AL FABBRICATO CENSITO NEL C.E.U. CON LA PARTICELLA 2745 DEL DETTO FOGLIO 13, SUDDIVISO IN VARI SUBALTERNI, DEI QUALI SI RINNOVA SU QUELLI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE (DERIVANTI DAI SUBALTERNI 5 E 6, OGGETTO DEL SOPRA CITATO ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTE E NON ESCLUSI DALL'ORIGINARIA ISCRIZIONE) E PRECISAMENTE: FRAZIONE N. 1 - (QUOTA CAPITALE LIRE 200.000.000, PARI AD EURO 103.291,37 / QUOTA IPOTECA LIRE 400.000.000, PARI AD EURO 206.582,75) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 5; FRAZIONE N. 2 - (QUOTA CAPITALE LIRE 210.000.000, PARI AD EURO 108.455,94 / QUOTA IPOTECA LIRE 420.000.000, PARI AD EURO 216.911,89) - IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 6. DETTI IMMOBILI (SUB. 5 E SUB. 6) CON ATTO DI FUSIONE DI SOCIET AI ROGITI DEL NOTAIO OMISSIS DA OMISSIS DEL 23/12/2008, REP. 47092, TRASCritto IL 30/12/2008 AI NN.79475/53750, SONO STATI ACQUISITI DALLA SOCIET OMISSIS CONTRO CUI SI RINNOVA. SI PRECISA CHE DETTI SUB. 5 E 6 SONO STATI CATASTALMENTE SOPPRESSI PER VARIAZIONE DEL 22/12/2011 PROTOCOLLO N. PA0646258 IN ATTI DAL 22/12/2011 FUS, DIV, VSI, RETT. PER ERR. RAP. GRAF (N. 89284.1/2011) ORIGINANDO I SUBALTERNI 73 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO) - 74 - 75 - 76 - 77. SUCCESSIVAMENTE, CON VARIAZIONE DEL 05/10/2016 PROTOCOLLO N. PA0240470 IN ATTI DAL 07/10/2016 DIV. FUS. VSI. CON CAMBIO D'USO (N. 69157.1/2016), HA AVUTO ORIGINE IL SUBALTERNO 78 GRAFFATO CON LA PART. 3286 SUB. 39 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO). SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."



• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OMISSIS il 02/10/2019

Reg. gen. 43150 - Reg. part. 5116

Importo: € 4.854.694,85

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS , OMISSIS

Capitale: € 2.427.347,42

Rogante: OMISSIS

Data: 08/10/1999

N° repertorio: 40099

Note: ISCRIZIONE del 02/10/2019 - Registro Particolare 5116 Registro Generale 43150 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 40099 del 08/10/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6270 del 1999 Presenza graffati Immobili attuali Nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della Ispezione ipotecaria è riportato quanto segue: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 14/10/1999 AI NN.38329/6270. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON EFFICACIA DAL 1 LUGLIO 2002 IL OMISSIS S.P.A. (CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE REA DI OMISSIS N. OMISSIS), OMISSIS, CONFERITARIO DELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE BANCARIA DEL OMISSIS S.P.A., COME INCORPORATA DALLA OMISSIS PER ATTO OMISSIS IN OMISSIS DEL 21 GIUGNO 2002, REPERTORIO 41753 RACCOLTA 11066; - A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI OMISSIS DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N. 47912 RACC. N. 13013 A ROGITO NOTAIO OMISSIS (REGISTRATO A OMISSIS I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN OMISSIS;- SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO OMISSIS HA CONFERITO A OMISSIS , CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI OMISSIS S.P.A. OMISSIS COSTITUITO DALLE ATTIVIT E PASSIVIT, DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI " OMISSIS " GI APPARTENUTI A " OMISSIS SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN OMISSIS CON SEDE SOCIALE IN IN OMISSIS . - CHE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OMISSIS . TITOLO GI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE IN DATA 14/10/1999 AI NN. 38329/6270, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: OMISSIS E LE SEGUENTI COMUNICAZIONI DI ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBBLIGAZIONE: OMISSIS GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA FORMALIT ORIGINARIA RISULTANO CATASTALMENTE SOPPRESSI, AVENDO DATO ORIGINE AD UN FABBRICATO SUDDIVISO IN VARI SUBALTERNI DEI QUALI SI RINNOVA SU ALCUNI DEGLI IMMOBILI DERIVANTI DA QUELLO OGGETTO DEL SOPRA CITATO ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTE E NON ESCLUSO DALL'ORIGINARIA ISCRIZIONE E PRECISAMENTE: - FRAZIONE N. 1 (QUOTA CAPITALE EURO 92.962,24 - QUOTA IPOTECA EURO 185.924,48) NEGOZIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI BAGHERIA, FG. 13 PARTICELLA 2745, SUBALTERNO 9 - ACQUISITO CON ATTO DI FUSIONE DI SOCIET AI ROGITI DEL NOTAIO OMISSIS DA OMISSIS DEL 23/12/2008, REP. 47092, TRASCritto IL 30/12/2008 AI NN. 79475/53750, DALLA SOCIET OMISSIS CONTRO CUI SI RINNOVA. SI PRECISA CHE DETTO SUB 9 STATO CATASTALMENTE SOPPRESSO PER VARIAZIONE DEL 22/12/2011 PROTOCOLLO N. PA0646258 IN ATTI DAL 22/12/2011 FUS, DIV, VSI, RETT. PER ERR. RAP. GRAF (N. 89284.1/2011) ORIGINANDO I SUBALTERNI 73 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO) - 74 - 75 -76 - 77. SUCCESSIVAMENTE, CON VARIAZIONE DEL 05/10/2016 PROTOCOLLO N. PA0240470 IN ATTI DAL 07/10/2016 DIV. FUS. VSI, CON CAMBIO D'USO (N. 69157.1/2016) HA AVUTO ORIGINE IL SUBALTERNO 78 GRAFFATO CON LA PART. 3286 SUB 39 (OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO). SI



ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a OMISSIS il 02/02/2016

Reg. gen. 3267 - Reg. part. 2448

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 21/01/2016 rep. 2698 a favore di OMISSIS contro OMISSIS sopra tra l'altro le p.lle 2745/74-75-77. N.B. da dette particelle sono derivate le particelle graffate 2745/78 e 3286/39. [oggi unificate in Comune di Bagheria Fg 13 p.la 2745 sub 79, n.d.r.]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffati

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA QUARTO, N. 12,14 [FG 13 PART 3404 SUB 3], PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011

Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984

Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.la 3404; dalla p.la 3088 è derivata la p.la 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.la 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.la 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla



part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000;
-alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA QUARTO N. 29 [FG 13 PART 3403 SUB 5], PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011

Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984

Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS



Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA QUARTO N. 31 [FG 13 PART 3403 SUB 6], PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011

Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984

Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019
Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011
Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984
Importo: € 9.600.000,00
A favore di OMISSIS



Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 10 - VILLETTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA QUARTO, NN. 45, 47 [FG 13 PART 3403 SUB 11], PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011

Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984

Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076,3088,3084,3079,3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio



OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA QUARTO, N. 39 [FG 13 PART 3403 SUB 14], PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a OMISSIS il 22/07/2011

Reg. gen. 37038 - Reg. part. 5984

Importo: € 9.600.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 4.800.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 19/07/2011

N° repertorio: 12739

Note: Debitore ipotecario OMISSIS per le particelle 3086, 3082, 3077, 3074, 3076, 3088, 3084, 3079, 3072 tutte del Fg 13 Comune di Bagheria. N.B. dalla particella 3086 è derivata la p.lla 3404; dalla p.lla 3088 è derivata la p.lla 3403. N.B. A margine della nota risultano: *ANNOTAZIONE NN. 2941/285 DEL 23/01/201, derivante da atto di frazionamento in quota del 15/01/2014 notaio OMISSIS rep. 15347 con il quale: -alla p.lla 3403/7 è stata assegnata una quota capitale di euro 220.000 per un montante di euro 440.000; -alla p.lla 3403/11 è stata assegnata una quota capitale di euro 200.000 per un montante di euro 400.000. ANNOTAZIONE NN. 333/39 DEL 08/01/2015, derivante da atto di frazionamento in quota del 18/12/2014 notaio OMISSIS rep. 16244 con il quale: -alla part. 3403/5 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/8 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000; -alla part. 3403/9 è stata assegnata una quota capitale di euro 250.000 per un montante di euro 500.000.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a OMISSIS il 26/07/2018
Reg. gen. 29166 - Reg. part. 3939
Importo: € 210.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 250.000,00
Rogante: OMISSIS
Data: 19/07/2011
N° repertorio: 12739
Note: Ipoteca volontaria sopra la p.lla 3403/9

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a OMISSIS il 07/03/2019
Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Note: TRASCRIZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - UNEP Repertorio 4/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

