
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 TERRENI EDIFICABILI

PER PUBBLICITÀ

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	14
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	16

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	29
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	32
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	32
Lotto 2.....	33

Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	41
Precisazioni.....	41
Stato conservativo.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 3.....	52
Descrizione.....	53
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	53
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	53
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	53
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	54
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	54
Titolarità.....	54
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	54
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	54
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	55
Confini.....	55
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	55
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	55
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	55
Consistenza.....	55
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	55

Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	56
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	57
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	58
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	58
Dati Catastali.....	59
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	59
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	59
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	60
Precisazioni.....	60
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	60
Stato conservativo.....	60
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	60
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	60
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	61
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	61
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	61
Stato di occupazione.....	61
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	61
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	61
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	62
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	66
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	70
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	70

Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	71
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	72
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	72
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	74
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	74
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323.....	74
Stima / Formazione lotti.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	79
Lotto 3	81
Riepilogo bando d'asta.....	87
Lotto 1	87
Lotto 2	89
Lotto 3	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.....	93
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.205,00	93
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 209.001,00	93
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 107.065,00	94
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	96
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462.....	96
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465.....	96
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232.....	96
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298.....	96
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314.....	96

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462 (Coord. Geografiche: 38.08514612404994, 13.515636202698376)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465 (Coord. Geografiche: 38.08505645, 13.5159952)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232 (Coord. Geografiche: 38.08547185, 13.51529665)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298 (Coord. Geografiche: 38.08669395, 13.5175869)
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314 (Coord. Geografiche: 38.0866667, 13.5177218)
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323 (Coord. Geografiche: 38.0866922, 13.51776355)

LOTTO 1



1. Via Santa Marina, Bagheria. Il lotto n. 1 visto dall'interno dell'area recintata.



2. Via Santa Marina, Bagheria. Il lotto n. 1, visto dal cancello sulla strada pubblica, è ubicato all'interno a sinistra dell'area recintata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 262 mq.

Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale 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.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 159 mq.

Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale 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

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

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

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO
AL FG. 13 PART. 3465**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO
AL FG. 13 PART. 3462**

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO
AL FG. 13 PART. 3465**

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Il terreno ricade nel foglio di mappa catastale n. 13 di Bagheria e confina: a Nord con la particella 3463; a Sud con la particella 2808; ad Est con la particella 3465 (con la quale, nella presente perizia, forma unico lotto); ad Ovest con particella 3235 e la via Santa Marina.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Il terreno ricade nel foglio di mappa catastale n. 13 di Bagheria e confina: a Nord con la particella 3463; a Sud con la particella 2808; ad Est con la particella 3465 (con la quale, nella presente perizia, forma unico lotto); ad Ovest con particella 3235 e la via Santa Marina.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Fg. 13 part. 3462	262,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	159,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 14/05/2003 al 06/11/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 10/11/2006 al 14/02/2008	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 14/02/2008 al 21/12/2011	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 23/12/2008 al 24/10/2016	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 24/10/2016 al 08/06/2023	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3462 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are

		ca) 00 02 62 Reddito dominicale € 934,00 Reddito agrario € 419,00
--	--	---

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 14/05/2003 al 06/11/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 10/11/2006 al 14/02/2008	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 14/02/2008 al 21/12/2011	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 23/12/2008 al 24/10/2016	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2813
Dal 24/10/2016 al 08/06/2023	OMISSIS	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3462 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 62 Reddito dominicale € 934,00 Reddito agrario € 419,00

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

13	3462				Orto irriguo	2	00 02 62 mq	9,34 €	4,19 €	
----	------	--	--	--	--------------	---	-------------	--------	--------	--

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	3465				Orto irriguo	2	00 01 59 mq	5,67 €	2,55 €	



3. Ortofoto – Le particelle 3462 e 3465, che costituiscono il Lotto 1, sono indicate con i segnapunto rossi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Il terreno, pianeggiante, è in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Il terreno, pianeggiante, è in stato di abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	OMISSIS	04/07/1995	25	4321	
Dal 12/02/2003 al	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

20/02/2003					
	<i>OMISSIS</i>	12/02/2003	43260		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	<i>OMISSIS</i>	24/03/2003	4940.3	2003	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	20/02/2003	43274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	24/03/2003	5917.4/2003	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/05/2003 al 06/11/2003	<i>OMISSIS</i>	FRAZIONAMENTO Fg. 13 particella 2813			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	06/11/2003	43687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		<i>OMISSIS</i>	24/11/2003	Nota presentata con Modello Unico n. 33909.2/2003	
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2003	48761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	05/01/2004	Nota presentata con Modello Unico n. 38671.1/2003			
Dal 10/11/2006 al 14/02/2008	<i>OMISSIS OMISSIS</i>	VENDITA Voltura n. 28062.1/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	10/11/2006	6428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	14/11/2006	1531			
Dal 14/02/2008 al 21/12/2011	<i>OMISSISOMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	14/02/2008	8347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	18/02/2008	Nota presentata con Modello Unico n. 5540.3/2008			
Dal 23/12/2008 al 24/10/2016	<i>OMISSIS</i>	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>	05/01/2009	Nota presentata con Modello Unico n. 53750.3/2008	
Dal 21/12/2011 al 24/10/2016	<i>OMISSIS</i>	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	21/12/2011	49318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>	02/01/2012	Nota presentata con Modello Unico n. 188.3/2012	
Dal 24/10/2016	<i>OMISSIS</i>	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>			

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.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO
AL FG. 13 PART. 3465**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	04/07/1995	25	4321
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	12/02/2003	43260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	24/03/2003	4940.3	2003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	OMISSIS	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/02/2003	43274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	24/03/2003	5917.4/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003 al 06/11/2003	OMISSIS	FRAZIONAMENTO Fg. 13 particella 2813			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	06/11/2003	43687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	24/11/2003	Nota presentata con Modello Unico n. 33909.2/2003			
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2003	48761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	05/01/2004	Nota presentata con Modello Unico n. 38671.1/2003			
Dal 10/11/2006 al 14/02/2008	<i>OMISSIS</i>	VENDITA Voltura n. 28062.1/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	10/11/2006	6428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	14/11/2006	1531			

Dal 14/02/2008 al 21/12/2011	OMISSIS	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	14/02/2008	8347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
OMISSIS	18/02/2008	Nota presentata con Modello Unico n. 5540.3/2008			
Dal 23/12/2008 al 24/10/2016	OMISSIS	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
OMISSIS	05/01/2009	Nota presentata con Modello Unico n. 53750.3/2008			
Dal 21/12/2011 al 24/10/2016	OMISSIS	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	21/12/2011	49318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
OMISSIS	02/01/2012	Nota presentata con Modello Unico n. 188.3/2012			
Dal 24/10/2016	COMISSIS	FRAZIONAMENTO FG 13 Particella 3465			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2016		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

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

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 20/03/2017
Reg. gen. 10159 - Reg. part. 7853
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 120 del 12/01/2018 (CANCELLAZIONE)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 19/04/2017
Reg. gen. 14437 - Reg. part. 10985
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4014 del 09/10/2017 (INEFFICACIA TOTALE)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Palermo il 07/03/2019
Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Si trascrive uno stralcio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023: "[...] 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 zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta.

La relativa attuazione avviene attraverso piano di lottizzazione convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale.

[...] nel P.R.G. vigente, come sopra approvato [...] 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;

[...] nel P.R.G. come sopra approvato, la rimanente parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13, ricadono in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione"

individuate con il simbolo "Ie Scuole elementari".

Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica", fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge.

Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento

I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, e di compensazione, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.[...].

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Si trascrive uno stralcio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023: "[...] 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 zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta.

La relativa attuazione avviene attraverso piano di lottizzazione convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale.

Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.

Si considera Compensazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente l'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg (Ambito di Compensazione - Zona C3), ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di compensazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

Va precisato che il trasferimento del diritto di edificazione esercitabile sul 100% dell'area può riguardare esclusivamente le zone B e C del PRG e che l'intervento diretto è esercitabile solamente nei casi specificati dalla normativa vigente. Inoltre, come nella perequazione, la parte pari al 40% dell'area, sarà ceduta gratuitamente, a scomputo degli oneri dovuti.

? Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato [...] 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 a **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. [...] Che nel P.R.G. come sopra approvato, la rimanente parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13, ricadono in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione" individuate con il simbolo "Ie Scuole elementari".

Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica", fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge.

Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, e di compensazione, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.

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; [...]"

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

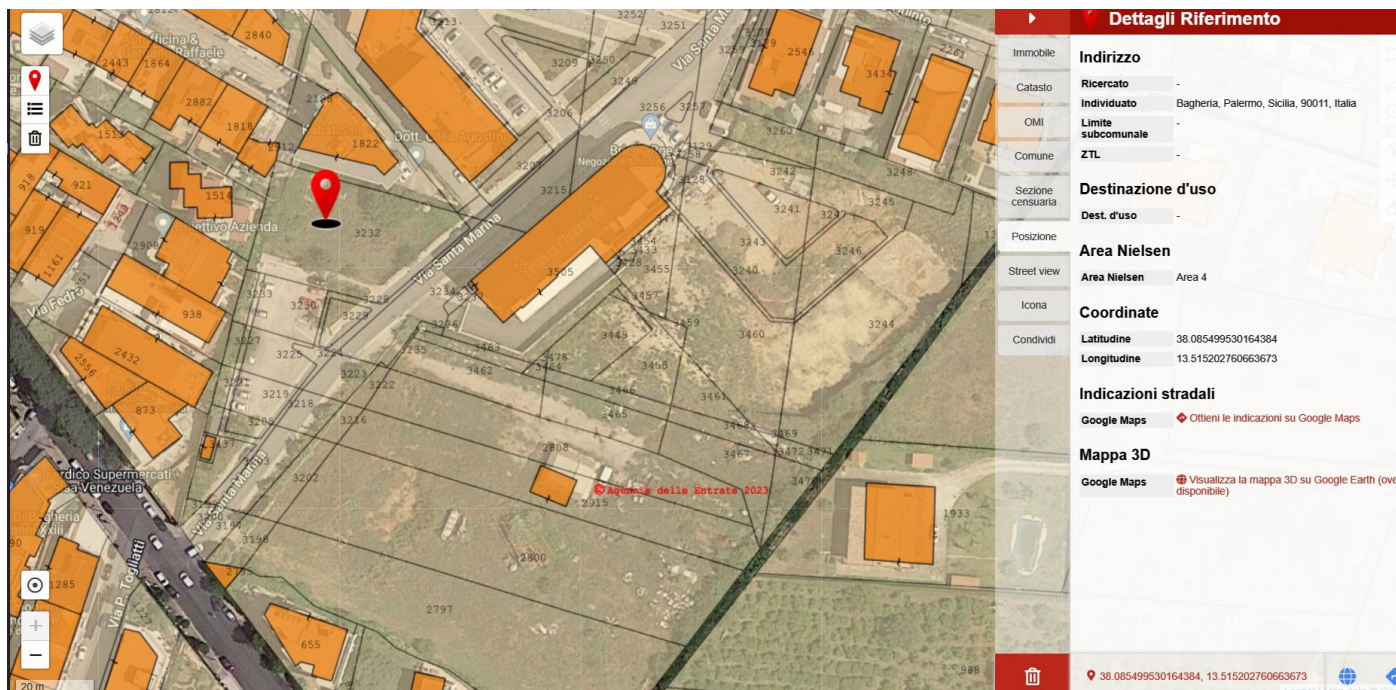
BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO
AL FG. 13 PART. 3465**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



4. Ortofoto – Il lotto 2 è indicato con il segnapunto rosso sul cerchietto nero.



5. Via Santa Marina, Bagheria. Il lotto 2 (che corrisponde al Lotto G del PdL n. 46 di Bagheria) è recintato e provvisto di cancello carrabile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232

DESCRIZIONE

Terreno edificabile compreso nel Piano di lottizzazione n. 46 al lotto G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800. Il terreno, pianeggiante ed edificabile è recintato e con 2 cancelli: pedonale e carrabile. È ubicato in zona residenziale 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**

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

- **OMISSIS**

CONFINI

Il terreno, di forma pressoché trapezoidale retto, confina: a Nord con la particella 1822; a Sud con un parcheggio pubblico; ad Est con la via Santa Marina; ad Ovest con le particelle 1514,2908,2912. Tutte del foglio 13 del Catasto terreni del Comune di Bagheria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1177,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				980,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1978 al 21/05/1981	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 17/11/1978 al 08/03/1988	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 21/05/1981 al 04/01/1995	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 07/08/1994 al 06/11/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 399
Dal 14/05/2003 al 07/08/1994	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 10/11/2006 al 14/02/2008	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 14/02/2008 al 23/12/2008	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 2811
Dal 14/03/2011 al 17/11/2022	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3232
Dal 21/03/2011 al 17/11/2022	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3232 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 77 Reddito dominicale € 41,94 Reddito agrario € 18,84

Per la documentazione completa vedi allegata Visura catastale 17/11/2022 Numero Pratica: T255106/2022

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	3232				Orto irriguo	2	00 11 77 mq	41,94 €	18,84 €	

PRECISAZIONI

Con atto di COMPRAVENDITA E CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI del 09.10.2018 in **OMISSIS**, Repertorio n.4619, Raccolta n.3620, la **OMISSIS** ha venduto al **OMISSIS**, i diritti edificatori, per una volumetria pari a 170 (centosettanta) mc, ai sensi dell'art. 2643 n.2-bis c.c. destinati all'accrescimento della potenzialità edificatoria degli immobili dal **OMISSIS** acquistati con lo stesso atto, generati dal terreno edificabile sito in Bagheria (PA) identificato al Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 13 particella 3232, Orto irrig, Classe 2, Superficie are 11 ca 77, R.D. Euro 41,94, R.A. Euro 18,84, facente parte del lotto di terreno destinato al corpo "G" (per una volumetria complessiva di 800 (ottocento) mc), all'art.1 della convenzione di lottizzazione volta all'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo ricevuta in data 29 gennaio 2010, dal Segretario Comunale del Comune di Bagheria, **OMISSIS**, repertorio n.4, registrata a Bagheria il 23 febbraio 2010 al n.38, e trascritta a Palermo il 6 maggio 2010 ai numeri 27344/17510.

Vedi atto notarile allegato.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno versa in stato di abbandono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 21/05/1981 al 04/01/1995	<i>OMISSIS</i>	<i>OMISSIS</i>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	20/11/1981	48	2923		
Dal 07/08/1994 al 06/11/2003	<i>OMISSIS</i>	<i>OMISSIS</i>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	06/02/1995	50	163		
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	<i>OMISSIS</i>	<i>OMISSIS</i>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>OMISSIS</i>	04/07/1995	25	4321		
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	12/02/2003	43260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	24/03/2003	4940.3/2003	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 20/02/2003 al 14/05/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	20/02/2003	43274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	24/03/2003	5917.4/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003 al 07/08/1994	<i>OMISSIS</i>	FRAZIONAMENTO - Pratica n. 262546 in atti dal 16/06/2003 (n. 262546.1/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 23/12/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	06/11/2003	43687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	24/11/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2003 al 10/11/2006	<i>OMISSIS</i> <i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2003	48761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<i>OMISSIS</i>	05/01/2004		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2006 al 23/12/2008	<i>OMISSISOMISSISOMISSIS</i>	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	10/11/2006	6428	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>	14/11/2006	1531	
Dal 14/02/2008 al 23/12/2008	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	14/02/2008	8347	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	18/02/2008		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 23/12/2008	<i>OMISSIS</i>	FUSIONE DI SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008	47092	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	05/01/2009		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>	05/01/2009		
Dal 14/03/2011	<i>OMISSIS</i>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	14/03/2011	12273	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/04/2011	16225	11460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2018	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA E CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	09/10/2018	4619	3620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	10/10/2018	38121	28785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 20/03/2017
Reg. gen. 10159 - Reg. part. 7853
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 120 del 12/01/2018 (CANCELLAZIONE)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 19/04/2017
Reg. gen. 14437 - Reg. part. 10985
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4014 del 09/10/2017 (INEFFICACIA TOTALE)
- **COMPRAVENDITA E CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI**
Trascritto a Palermo il 10/10/2018
Reg. gen. 38121 - Reg. part. 28785
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Note: Con atto di COMPRAVENDITA E CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI del 09.10.2018 in **OMISSIS**, Repertorio n.4619, Raccolta n.3620, la **OMISSIS** ha venduto al **OMISSIS** i diritti edificatori, per una volumetria pari a 170 (centosettanta) mc, ai sensi dell'art. 2643 n.2-bis c.c. destinati all'accrescimento della potenzialità edificatoria degli immobili dal **OMISSIS** acquistati con lo stesso atto, generati dal terreno edificabile sito in Bagheria (PA) identificato al Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 13 particella 3232, Orto irrig, Classe 2, Superficie are 11 ca 77, R.D. Euro 41,94, R.A. Euro 18,84, facente parte del lotto di terreno destinato al corpo "G" (per una volumetria complessiva di 800 (ottocento) mc), all'art.1 della convenzione di lottizzazione volta all'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo ricevuta in data 29 gennaio 2010, dal Segretario Comunale del Comune di Bagheria, **OMISSIS** repertorio n.4, registrata a Bagheria il 23 febbraio 2010 al n.38, e trascritta a Palermo il 6 maggio 2010 ai numeri 27344/17510. [Vedi atto notarile allegato].
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Palermo il 07/03/2019
Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 **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; [...].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



6. La particella 3232 costituente il Lotto 2, visto dall'interno della recinzione.



7. La recinzione del Lotto sulla via Santa Marina. Sono visibili i pilastri del cancello e l'adeguamento del marciapiede all'accesso carrabile.

LOTTO 3



8. Ortofoto – Il lotto 3 (Lotto 21 del PdL n. 46 di Bagheria) è indicato con il segnapunto rosso sul cerchietto nero.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314

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

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Terreno edificabile, in Catasto terreni del Comune di Bagheria al Fg. 13 part. 3298, confina con: a Nord con la particella 3296; a Sud con la via Santa Marina Terzo; ad Est con le particelle 3314 e 145; ad Ovest con la particella 3297.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

Terreno edificabile, in Catasto terreni del Comune di Bagheria al Fg. 13 part. 3314, confina con: a Nord con la particella 3313; a Sud con la particella 145; ad Est con la particelle 3323; ad Ovest con la particella 3298.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

Terreno edificabile, in Catasto terreni del Comune di Bagheria al Fg. 13 part. 3323, confina con: a Nord con la particella 3313; a Sud con la via Santa Marina Terzo; ad Est con la particelle 3517; ad Ovest con le particelle 3298 e 145.

CONSISTENZA

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	424,00 mq	424,00 mq	1,00	424,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				424,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				424,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile, Fg. 13 part. 3314	69,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	19,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 144
Dal 21/03/2011 al 26/10/2011	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3097
Dal 26/10/2011 al 03/06/2023	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3298 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 24 Reddito dominicale € 26,28 Reddito agrario € 6,35

(Per la documentazione completa vedi allegata Visura catastale del 03/06/2023 Numero Pratica: T32988/2023)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 838
Dal 21/03/2011 al 26/10/2011	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3135
Dal 26/10/2011 al 03/06/2003	<i>OMISSIS</i>	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 3314 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 69 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 1,03

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Per la documentazione completa vedi allegata Visura catastale 03/06/2023).

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 02/07/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 839
Dal 02/07/2003 al 02/07/2003	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 839
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 839
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 839
Dal 21/03/2011 al 26/10/2011	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 3139
Dal 26/10/2011 al 20/06/2023	OMISSIS	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 3323 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 19 Reddito dominicale € 88,00 Reddito agrario € 26,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la documentazione completa vedi allegata Visura storica catastale 20/06/2003 Numero Pratica:
T239544/2023

DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	3298				Agrumeto	2	00 04 24 mq	26,28 €	6,35 €	

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

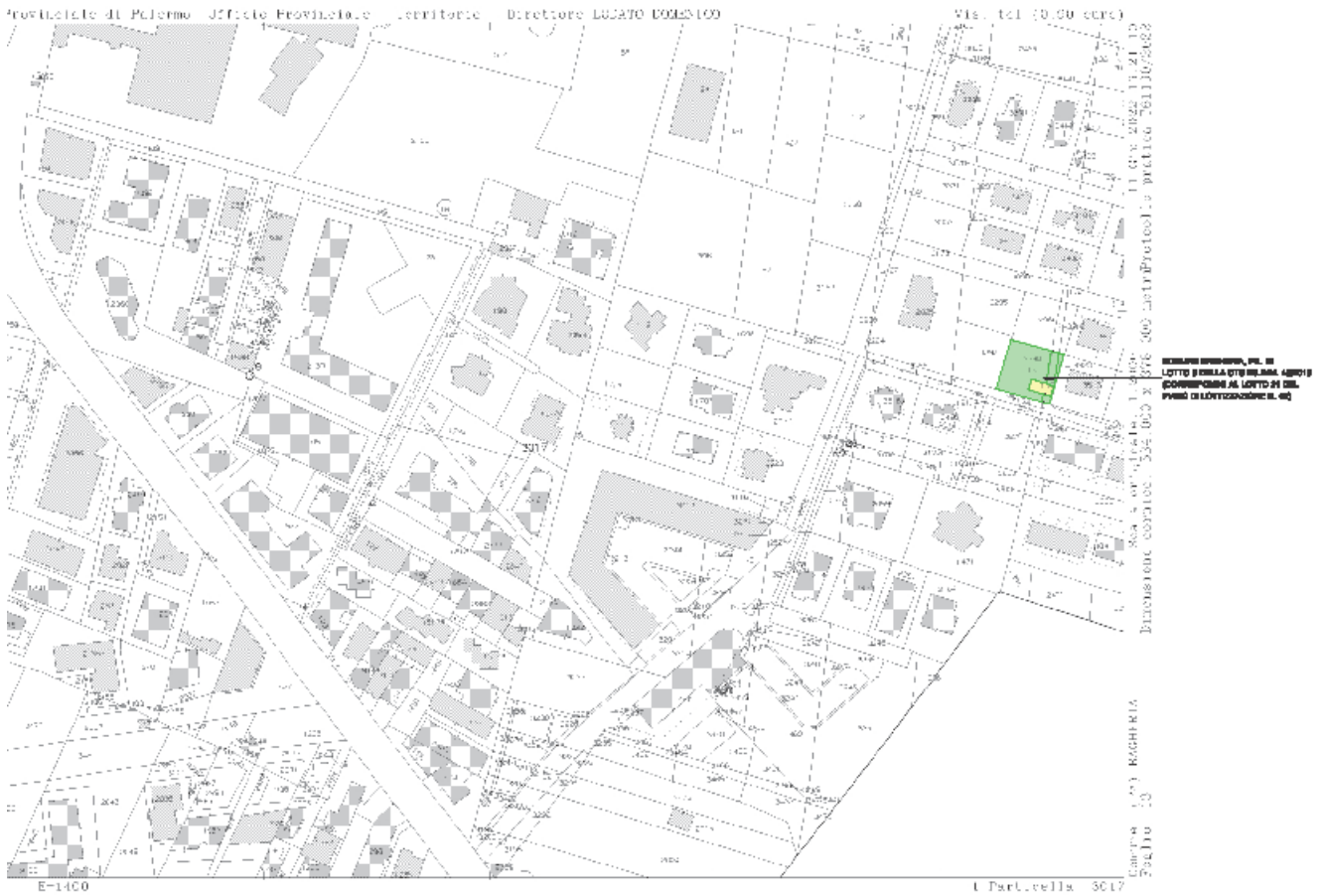
Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	3314				Agrumeto	2	00 00 69 mq	4,28 €	1,03 €	

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	3323				Agrumeto	3	00 00 19 mq	0,88 €	0,26 €	

Vedi allegata Visura storica 20/06/2023 Numero Pratica: T239544/2023



Stralcio Foglio mappa catastale n. 13 Bagheria, scala 1:2000



Scala originale: 1:2000
Divisione cornice: 534.000 x 378.000 metr iP

COMUNE BAGHERIA, FG. 13
LOTTO 3 DELLA CTU ES. IMM. 48/2019
(CORRISPONDE AL LOTTO 21 DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 46)

Ingrandimento stralcio Foglio mappa catastale n. 13 Bagheria, scala 1:1000

PRECISAZIONI

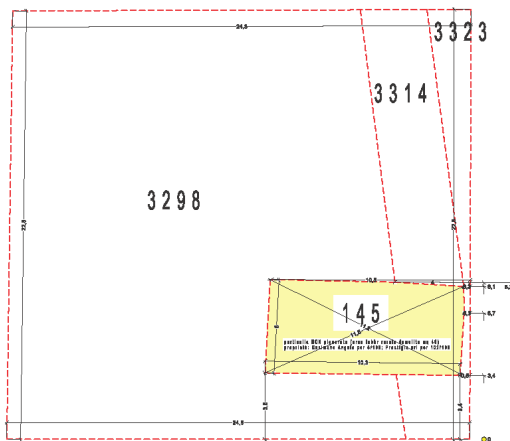
BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Il Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46 è composto dalla particella di terreno in oggetto (part. 3323) nonché delle particelle 3298 e 3314, tutte catastalmente di proprietà dell'esecutato; tuttavia fa parte del Lotto 21 anche la particella n. 145 del Fg. 13, di mq 45 costituita da un'area di fabbricato demolito. Tale particella n. 145 è di proprietà aliena e non è compresa nell'atto di pignoramento; pertanto non sarà posta in vendita né sarà qui stimata; trattandosi inoltre di una particella interclusa, sarà garantito un diritto di passaggio pedonale dalla via Santa Marina Terzo. La particella 3323 sarà dunque gravata di servitù di passaggio a favore della particelle 145 (vedi allegata TAV 1T di progetto di servitù di passaggio redatta da questo CTU, nella planimetria ingrandita del Lotto 21 del PUE **OMISSIS** 46).

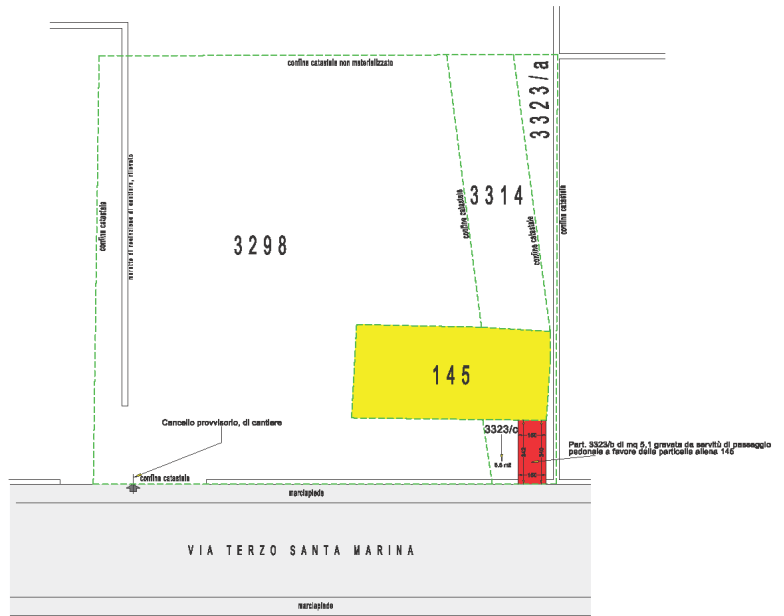
Tribunale Termini Imerese, Es. Imm. 48/2819
CTU Unità Immobiliare Lotto 3, Terreni FG. 13 part.ile 3298, 3314, 3323,
Via Terzo Santa Marina, snc. Bagheria
(corrisponde al Lotto 21 del Piano Lotizzazione n. 46 Comune Bagheria)

LOTTO 3, FG 13 PART 3298, 3314, 3323

TAV. 1T di progetto servitù di passaggio



INGRANDIMENTO DELLA MAPPA CATASTALE CON
SUPERFICIE GRAFICA QUOTATA DELLE PARTICELLE PIGNORATE



BILIEVO DEL LOTTO 21 del
Piano di Lotizzazione n. 46
con dedizione della servitù
di passaggio a favore della
particella 145
NCT Bagheria, FG. 13 PART. 3298, 3314, 3323
www.unicat.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

La particella 3298 versa in stato di abbandono e al momento è colma di materiali edili del cantiere vicino.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Il terreno versa in stato di abbandono ed è colmo di materiali edili del cantiere vicino.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Il terreno versa in stato di abbandono ed è colmo di materiali edili del cantiere vicino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

La particella 3323 sarà gravata di servitù di passaggio a favore della particelle 145 (vedi allegata TAV 1T di progetto di servitù di passaggio redatta da questo CTU, nella planimetria ingrandita del Lotto 21 del PUE *OMISSIS* 46).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1995 al 12/02/2003	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	04/07/1995	25	4321
Dal 12/02/2003 al 12/02/2003	OMISSIS	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	12/02/2003	43260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	24/03/2003	4940.1/2003	
Dal 12/02/2003 al 20/02/2003	OMISSIS	VENDITA Voltura n. 171671.1/2003 - Pratica n. 311757			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	12/02/2003	43260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	OMISSIS	COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/02/2003	43274	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	24/03/2003	5917.2/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2003 al 14/02/2008	<i>OMISSIS</i>	VENDITA Voltura n. 171702.1/2003- Pratica n. 312810 in atti dal 13/06/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	20/02/2003	43274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2008 al 23/12/2008	<i>OMISSIS</i>	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	14/02/2008	8347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<i>OMISSIS</i>			
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2011 al	<i>OMISSIS</i>	OMISSIS			

26/10/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2011	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1988 al 02/07/2003	OMISSIS	Impianto meccanografico del 08/03/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 02/07/2003	OMISSIS	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	04/08/2003	20901.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS			
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	02/07/2003	47828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2011 al 26/10/2011	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2011	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedi allegata Visura catastale 03/06/2023 Numero Pratica: T33104/2023.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1988 al 02/07/2003	OMISSIS	Impianto meccanografico del 08/03/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	
				Vol. N°	
Dal 02/07/2003 al 02/07/2003	<i>OMISSIS</i>	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		<i>OMISSIS</i>	02/07/2003	47828	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<i>OMISSIS</i>	04/08/2003	20901.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 23/12/2008	<i>OMISSIS</i>	C/ VENDITA Voltura n. 12224.1/2003 - Pratica n. PA0389693 in atti dal 26/11/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		<i>OMISSIS</i>	02/07/2003	47828	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 21/03/2011	<i>OMISSIS</i>	<i>OMISSIS</i>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008	47092	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2011 al 26/10/2011	<i>OMISSIS</i>	<i>OMISSIS</i>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		<i>OMISSIS</i>	23/12/2008	47092	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2011	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/12/2008	47092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la documentazione completa vedi allegata Visura catastale 20/06/2023 Numero Pratica: T239544/2023

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 20/03/2017
Reg. gen. 10159 - Reg. part. 7853
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 120 del 12/01/2018 (CANCELLAZIONE)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Palermo il 19/04/2017
Reg. gen. 14437 - Reg. part. 10985
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4014 del 09/10/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3314**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Palermo il 20/03/2017

Reg. gen. 10159 - Reg. part. 7853

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 120 del 12/01/2018 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Palermo il 19/04/2017

Reg. gen. 14437 - Reg. part. 10985

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4014 del 09/10/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13
PART. 3323**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13
PART. 3298**

Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 **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; [...].

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 a **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; [...].

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 a **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; [...].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG. 13 PART. 3323

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** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 262 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3462, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6)

Valore di stima del bene: € 27.510,00

Trattandosi di un terreno edificabile sono state eseguite ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria per accertare la presenza o meno di pratiche edilizie presentate per il terreno in oggetto ma, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3462, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome della OMISSIS nella particella in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per la particella in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà la particella priva di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adatterà il metodo comparativo facendo riferimento - con opportune modifiche e integrazioni - ad una recente vendita di un terreno limitrofo che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi).

Tale costo unitario di 63,62 €/mq va, però, incrementato, nel nostro caso, in virtù di alcune condizioni particolari incrementali della stima. Tali condizioni specifiche del lotto qui in fase di stima, si elencano in sintesi:

a) nel P.R.G. vigente - per come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43 del 23/02/2023 - parte delle particelle 3462 e 3465 del foglio 13 (particelle tra esse adiacenti che nella presente perizia compongono il Lotto 1) è edificabile in quanto trattasi di particelle ricadenti 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.;

b) nello stesso P.R.G. - per come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43 del 23/02/2023 - la rimanente parte delle particelle 3462 e 3465 del foglio 13, ricade in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione" individuate con il simbolo "Le Scuole elementari".

Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica" che prevede la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale;

c) ai fini della redazione del Piano di Perequazione (ancora in fieri) per rendere attuabile le finalità pubblicistiche e privatistiche previste nel PRG per la zona F2, la particella 3462 e la sua adiacente 3465 (che formano, nella presente perizia, il Lotto1) godono di altissima appetibilità di mercato essendo tali particelle indispensabili per completare la superficie della zona F2, e ciò indipendentemente dalla consistenza catastale e dello stato dei luoghi.

Tali caratteristiche peculiari rendono, per il mercato immobiliare, le particelle 3462 e 3465 del foglio 13 (particelle tra loro adiacenti che - ripetiamo - nella presente perizia compongono il Lotto 1) molto diverse dal terreno viciniore venduto recentemente che, essendo completamente soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità solo per il 40% della superficie catastale.

Si ritiene, dunque, che tali peculiarità possano congruamente stimarsi incrementando il prezzo unitario di riferimento (63,62 €/mq di superficie catastale del terreno viciniore recentemente trasferito) nella seguente misura:

- 1) per la caratteristica di cui ai precedenti punti a) e b) applicando un incremento percentuale pari al 25% del prezzo unitario di riferimento;
- 2) per la caratteristica di cui al precedente punto c) applicando un incremento percentuale pari al 40% del prezzo unitario di riferimento.

Pertanto, riepilogando, si ha:

Superficie catastale della particella 3462: 262 mq

Valore unitario stimato della superficie catastale del terreno: €/mq 63,62 x 1,65% = €/mq 104,97 e, in cifra tonda €/mq 105,00 (Euro Centocinque/00).

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 159 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3465, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6)

Valore di stima del bene: € 16.695,00

Trattandosi di un terreno edificabile sono state eseguite ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria per accertare la presenza o meno di pratiche edilizie presentate per il terreno in oggetto ma, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3465, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome **OMISSIS** nella particella in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per la particella in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà la particella priva di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adotterà il metodo comparativo facendo riferimento - con opportune modifiche e integrazioni - ad una recente vendita di un terreno limitrofo che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi).

Tale costo unitario di 63,62 €/mq va, però, incrementato, nel nostro caso, in virtù di alcune condizioni particolari incrementali della stima. Tali condizioni specifiche del lotto qui in fase di stima, si elencano in sintesi:

a) nel P.R.G. vigente - per come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43 del 23/02/2023 - parte delle particelle 3462 e 3465 del foglio 13 (particelle tra esse adiacenti che nella presente perizia compongono il Lotto 1) è edificabile in quanto trattasi di particelle ricadenti 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.;

b) nello stesso P.R.G. - per come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43 del 23/02/2023 - la rimanente parte delle particelle 3462 e 3465 del foglio 13, ricade in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione" individuate con il simbolo "Le Scuole elementari".

Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica" che prevede la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale;

c) ai fini della redazione del Piano di Perequazione (ancora in fieri) per rendere attuabile le finalità pubblicistiche e privatistiche previste nel PRG per la zona F2, la particella 3465 e la sua adiacente 3462 (che formano, nella presente perizia, il Lotto1) godono di altissima appetibilità di mercato essendo tali particelle indispensabili per completare la superficie della zona F2, e ciò indipendentemente dalla consistenza catastale e dello stato dei luoghi.

Tali caratteristiche peculiari rendono molto diverse, per il mercato immobiliare, le particelle 3462 e 3465 del foglio 13 (particelle tra loro adiacenti che - ripetiamo - nella presente perizia compongono il Lotto 1) dal terreno limitrofo trasferito recentemente che, essendo completamente soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità per il 40% della superficie catastale.

Si ritiene, dunque, che tali peculiarità possano congruamente stimarsi incrementando il prezzo unitario di riferimento (63,62 €/mq di superficie catastale del terreno limitrofo recentemente trasferito) nella seguente misura:

- 1) per le caratteristiche di cui ai precedenti punti a) e b) applicando un incremento percentuale pari al 25% del prezzo unitario di riferimento;
- 2) per la caratteristica di cui al precedente punto c) applicando un incremento percentuale pari al 40% del prezzo unitario di riferimento.

Pertanto, riepilogando, si ha:

Superficie catastale della particella 3465: 159 mq

Valore unitario stimato della superficie catastale del terreno: €/mq 63,62 x 1,65 = €/mq 104,97 e, in cifra tonda €/mq 105,00 (Euro Centocinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462	262,00 mq	105,00 €/mq	€ 27.510,00	100,00%	€ 27.510,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465	159,00 mq	105,00 €/mq	€ 16.695,00	100,00%	€ 16.695,00
				Valore di stima:	€ 44.205,00

Valore di stima: € 44.205,00

Valore finale di stima: € 44.205,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232

Terreno edificabile compreso nel Piano di lottizzazione n. 46 al lotto G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800. Il terreno, pianeggiante ed edificabile è recintato e con 2 cancelli: pedonale e carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3232, Qualità Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 207.690,00

Stante la destinazione del terreno edificabile già compreso nel Piano di Lottizzazione "OMISSIS" n. 46, per la stima del suo più probabile valore di mercato va considerata la potenzialità edificatoria della particella 3232 che - come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) - ricade all'interno del lotto edificabile "G" di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800.

Con riferimento al volume previsto del fabbricato si precisa che con atto di COMPRAVENDITA E CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI del 09.10.2018 in **OMISSIS**, Rep. n.4619, Racc. la **OMISSIS** ha venduto a **OMISSIS** i diritti edificatori, per una volumetria pari a 170 (centosettanta) mc, ai sensi dell'art. 2643 n.2-bis c.c. destinati all'accrescimento della potenzialità edificatoria degli acquistati dal **OMISSIS** con lo stesso atto, generati dal terreno edificabile sito in Bagheria (PA) identificato al Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 13 part.3232, facente parte del lotto di terreno destinato al corpo "G" (per una volumetria complessiva di 800 (ottocento) mc), all'art.1 della convenzione di lottizzazione volta all'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo ricevuta in data 29 gennaio 2010, dal Segretario Comunale del Comune di Bagheria, **OMISSIS**, repertorio n.4, registrata a Bagheria il 23 febbraio 2010 al n.38, e trascritta a Palermo il 6 maggio 2010 ai numeri 27344/17510. [Vedi atto notarile allegato]. A seguito della cessione dei diritti edificatori di mc 170 la volumetria edificabile del lotto "G", originariamente di 800 mc, si è ridotta a mc 630 corrispondenti a un fabbricato di mq 210 x un interpiano di 3 mt di altezza; di conseguenza la superficie residua del lotto G che rimarrà inedificata risulterà: mq 980 - 210 = mq 770.

Dalle ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3232, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome della OMISSIS nel lotto in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per il lotto in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà il lotto privo di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adatterà il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI aggiornate al 2° semestre 2022 per la valutazione del fabbricato edificabile nel Lotto G del PdL n. 46, nonché ai criteri dettati dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 che stabilisce il valore del terreno al 20% del valore del fabbricato.

Per stimare il valore del terreno ineditato generalmente attrezzato a giardino esclusivo e/o corte, si applicherà il consueto coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato realizzabile.

Si precisa che non si ritiene applicabile il criterio comparativo in relazione alla recente vendita di un terreno viciniore che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi) e ciò in virtù delle condizioni particolari molto differenti rispetto al bene in oggetto della presente stima. Tali condizioni si elencano in sintesi:

- a) La particella 3232 del Fg. 13 di Bagheria fa parte di un Piano di Lottizzazione operante le cui spese progettuali, gli oneri connessi e i lunghi tempi di approvazione devono essere considerati quale quota di rimborso spese sostenute e il prezzo di aggiudicazione del terreno di cui alla Es.Imm. 17/2016 non considera tale condizione;
- b) il terreno oggetto della presente stima non ha la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale mentre lo è il terreno viciniore venduto recentemente che, essendo soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità solo per il 40% della superficie catastale e il restante 60% deve essere, di fatto, ceduto gratuitamente al Comune;
- c) la parte residua non edificabile, pari a mq 269 della particella 3232, che generalmente viene attrezzata a giardino e/o corte esclusiva, rimarrà nel pieno godimento del proprietario, al contrario di quanto accade nel terreno in zona di perequazione urbanistica.

Pertanto per pervenire al valore unitario per metro quadrato di superficie della particella 3298 si ribadisce l'adozione del metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI e ai coefficienti summenzionati, precisando che per comodità, si considererà la superficie edificabile del fabbricato nel Lotto 21 del PdL n. 46 interamente contenuto nella particella 3298 perché di superficie maggiore rispetto alle altre due particelle, 3314 e 3323, comprese nel Lotto 21 del PdL 46 del Comune di Bagheria e costituenti, in questa perizia, il Lotto di vendita n. 3; le ulteriori particelle, 3314 e 3323, saranno pertanto considerate, nella relativa stima di esse, esclusivamente come "giardino esclusivo e/o corte" pertinenziale al fabbricato edificabile.

Pertanto si ha:

Superficie catastale del lotto: 1177 mq;

Superficie del lotto G del PdL n. 46 come riportato nel CDU: mq 980;

Volume edificabile (come riportato nel CDU): 800 mc ridotto a mc 630 per effetto dell'atto di cessione dei diritti edificatori summenzionato, metri cubi che, divisi per un'altezza media di interpiano di 3,00 mt, corrispondono ad una superficie edificabile con destinazione presunta a civile abitazione o villini, pari a: 210 mq;

Valore OMI del costruibile: $210 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 241.500,00$;

Valore del terreno edificabile, 20% del valore fabbricato realizzabile (art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006): $\text{€ } 241.500,00 \times 20\% = \text{€ } 48.300,00$;

Superficie residua della part.3232 non edificabile e generalmente attrezzata a giardino e/o corte esclusiva: mq 980-210 = mq 770 [catastalmente mq 1177-210= mq 967];

Valore della superficie non edificabile generalmente attrezzata a giardino esclusivo, coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario OMI del fabbricato edificabile: mq 770 x 0,18 x € 1.150,00 = € 159.390,00;

Valore stimato della superficie complessiva della particella 3232 (Lotto G del PdL 46): € 48.300,00 + € 159.390,00 = € 207.690,00 che corrispondono ad un valore unitario per ogni mq di superficie pari a € 207.690,00 : mq 980 = €/mq 211,92857.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232	980,00 mq	211,93 €/mq	€ 207.690,00	100,00%	€ 207.690,00
				Valore di stima:	€ 207.690,00

Valore di stima: € 209.001,00

Valore finale di stima: € 209.001,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3298, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 91.333,00

Stante la destinazione del terreno edificabile già compreso nel Piano di Lottizzazione **OMISSIS** n. 46, per la stima del suo più probabile valore di mercato va considerata la potenzialità edificatoria della particella 3298 (che insieme alle adiacenti particelle 3314 e 3323 e la particella 145, quest'ultima non facente parte della procedura, formano, in questa perizia, il Lotto 3).

Come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43/URB del 23/02/2023, le particelle 3298, 3314 e 3323 ricadono all'interno del Lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466 (corrispondenti a mq 155,33 - arrotondati, in seguito e per comodità, a 155 mq - x 3 mt di altezza di interpiano).

Dalle ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3298, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome della **OMISSIS** nel lotto in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per il lotto in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà il lotto privo di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adotterà il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI aggiornate al 2° semestre 2022 per la valutazione del fabbricato edificabile nel Lotto 21 del PdL n. 46, nonché ai criteri dettati dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 che stabilisce il valore del terreno al 20% del valore del fabbricato.

Per stimare il valore del terreno ineditato generalmente attrezzato a giardino esclusivo e/o corte, si applicherà il consueto coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato realizzabile.

Si precisa che non si ritiene applicabile il criterio comparativo in relazione alla recente vendita di un terreno che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi) e ciò in virtù delle condizioni particolari molto differenti rispetto al bene in oggetto della presente stima. Tali condizioni si elencano in sintesi:

- a) La particella 3298 del Fg. 13 di Bagheria fa parte di un Piano di Lottizzazione operante le cui spese progettuali, gli oneri connessi e i lunghi tempi di approvazione devono essere considerati quale quota di rimborso spese sostenute e il prezzo di aggiudicazione del terreno di cui alla Es.Imm. 17/2016 non considera tale condizione;
- b) il terreno oggetto della presente stima non ha la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale mentre lo è il terreno venduto recentemente che, essendo soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità solo per il 40% della superficie catastale e il restante 60% deve essere, di fatto, ceduto gratuitamente al Comune;
- c) la parte residua non edificabile, pari a mq 269 della particella 3298, che generalmente viene attrezzata a giardino e/o corte esclusiva, rimarrà nel pieno godimento del proprietario, al contrario di quanto accade nel terreno in zona di perequazione urbanistica.

Pertanto per pervenire al valore unitario per metro quadrato di superficie della particella 3298 si ribadisce l'adozione del metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI e ai coefficienti summenzionati, precisando che per comodità, si considererà la superficie edificabile del fabbricato nel Lotto 21 del PdL n. 46 interamente contenuto nella particella 3298 perché di superficie maggiore rispetto alle altre due particelle, 3314 e 3323, comprese nel Lotto 21 del PdL 46 del Comune di Bagheria e costituenti, in questa perizia, il Lotto di vendita n. 3; le ulteriori particelle, 3314 e 3323, saranno pertanto considerate, nella relativa stima di esse, esclusivamente come "giardino esclusivo e/o corte" pertinenziale al fabbricato edificabile.

Pertanto si ha:

Superficie catastale della particella 3298: 424 mq;

Superficie edificabile nell'intero Lotto 21 del PdL n. 46 (Lotto 3 della presente perizia): 155 mq;

Valore OMI (2° sem 2022) del fabbricato edificabile: €/mq 1.150,00 x 155 mq = € 178.250,00;

Valore del terreno edificabile (mq 155), 20% del valore fabbricato realizzabile (art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006): € 178.250,00 x 20% = € 35.650,00;

Superficie residua della part.3298 non edificabile e generalmente attrezzata a giardino e/o corte esclusiva: 269 mq;

Valore della superficie non edificabile generalmente attrezzata a giardino esclusivo, coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato: mq 269 x 0,18 x € 1.150,00 = € 55.683,00;

Valore stimato della superficie catastale complessiva della particella 3298: € 35.650,00 + € 55.683,00 = € 91.333 che corrispondono ad un valore unitario per ogni mq di superficie pari a € 91.333,00 : mq 424 = €/mq 215,40802.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione **OMISSIS 46**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3314, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 14.283,00

Stante la destinazione del terreno edificabile già compreso nel Piano di Lottizzazione **OMISSIS** n. 46, per la stima del suo più probabile valore di mercato va considerata la potenzialità edificatoria della particella 3314 (che insieme alle adiacenti particelle 3298 e 3323 e la particella 145, quest'ultima però non facente parte della procedura, formano, in questa perizia, il Lotto 3).

Come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43/URB del 23/02/2023, le particelle 3298, 3314 e 3323 ricadono all'interno del Lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466 (corrispondenti a mq 155,33 - arrotondati in seguito e per comodità a 155 mq - x 3 mt di altezza di interpiano).

Dalle ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3314, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome **OMISSIS** nel lotto in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per il lotto in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà il lotto privo di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adotterà il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI aggiornate al 2° semestre 2022 per la valutazione del fabbricato edificabile nel Lotto 21 del PdL n. 46, nonché ai criteri dettati dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 che stabilisce il valore del terreno al 20% del valore del fabbricato.

Per stimare il valore del terreno ineditato generalmente attrezzato a giardino esclusivo e/o corte, si applicherà il consueto coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato realizzabile.

Si precisa che non si ritiene applicabile il criterio comparativo in relazione alla recente vendita di un terreno che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi) e ciò in virtù delle condizioni particolari molto differenti rispetto al bene in oggetto della presente stima. Tali condizioni si elencano in sintesi:

- a) La particella 3314 del Fg. 13 di Bagheria fa parte di un Piano di Lottizzazione operante le cui spese progettuali, gli oneri connessi e i lunghi tempi di approvazione devono essere considerati quale quota di rimborso spese sostenute e il prezzo di aggiudicazione del terreno di cui alla Es.Imm. 17/2016 non considera tale condizione;
- b) il terreno oggetto della presente stima non ha la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale mentre lo è il terreno venduto recentemente che, essendo soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità solo per il 40% della superficie catastale e il restante 60% deve essere, di fatto, ceduto gratuitamente al Comune;
- c) la parte residua non edificabile del lotto 21, pari a mq 345, che generalmente viene attrezzata a giardino e/o corte esclusiva, rimarrà nel pieno godimento del proprietario, al contrario di quanto accade nel terreno in zona di perequazione urbanistica.

Pertanto per pervenire al valore unitario per metro quadrato di superficie della particella 3314 si ribadisce l'adozione del metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI e ai coefficienti summenzionati, precisando che per comodità, si considererà la superficie edificabile del fabbricato nel Lotto 21 del PdL n. 46 interamente contenuto nella particella 3298 perché di superficie maggiore rispetto alle altre due particelle, 3314 e 3323, comprese nel Lotto 21 del PdL 46 del Comune di Bagheria e costituenti, in questa perizia, il Lotto di vendita n. 3; le ulteriori particelle, 3314 (oggetto della presente stima) e 3323, saranno pertanto considerate esclusivamente come "giardino esclusivo e/o corte" pertinenziale al fabbricato edificabile.

Pertanto si ha:

Superficie catastale della particella 3314: 69 mq;

Superficie edificabile nell'intero Lotto 21 del PdL n. 46 (Lotto 3 della presente perizia): 155 mq;

Valore OMI (2° sem 2022) del fabbricato edificabile: €/mq 1.150,00 x 155 mq = € 178.250,00;

Superficie della particella 3314 non edificabile e generalmente attrezzata a giardino e/o corte esclusiva: 69 mq;

Valore della superficie non edificabile generalmente attrezzata a giardino esclusivo, coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato: mq 69 x 0,18 x € 1.150,00 = € 14.283,00;

Valore stimato della superficie catastale complessiva della particella 3314: € 14.283,00 che corrispondono ad un valore unitario per ogni mq di superficie pari a € 14.283,00 : mq 69 = €/mq 207,00.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione **OMISSIS** 46

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3323, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 1.449,00

Stante la destinazione del terreno edificabile già compreso nel Piano di Lottizzazione **OMISSIS** n. 46, per la stima del suo più probabile valore di mercato va considerata la potenzialità edificatoria della particella 3323 (che insieme alle adiacenti particelle 3298 e 3314 e la particella 145, quest'ultima però non facente parte della procedura, formano, in questa perizia, il Lotto 3).

Come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 43/URB del 23/02/2023, le particelle 3298, 3314 e 3323 ricadono all'interno del Lotto edificabile n. 21 di mq. 500 di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 466 (corrispondenti a mq 155,33 - arrotondati in seguito e per comodità a 155 mq - x 3 mt di altezza di interpiano).

Dalle ricerche d'archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, sentiti i tecnici preposti, non è stato possibile accertare l'avvenuto eventuale deposito di pratiche edilizie presentate sulla particella 3314, né sono risultate pratiche edilizie presentate a nome **OMISSIS** nel lotto in esame. L'impossibilità di tale accertamento deriva dalla circostanza, riferita dai tecnici comunali preposti e interpellati, che l'archivio e il protocollo del Comune di Bagheria non sono programmati per la ricerca basata sul numero di particella catastale dei terreni, ma soltanto in base al nome e cognome della ditta richiedente. In tali condizioni, nel nostro caso, resta incerta la eventuale presenza di pratiche edilizie presentate nel tempo da persone diverse dall'attuale proprietario, per il lotto in esame.

Tuttavia, ai fini estimativi, si considererà il lotto privo di pratiche edilizie presentate, anche facendo riferimento allo stato dei luoghi che sembra suffragare tale ipotesi.

Per la stima si adotterà il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI aggiornate al 2° semestre 2022 per la valutazione del fabbricato edificabile nel Lotto 21 del PdL n. 46, nonché ai criteri dettati dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 che stabilisce il valore del terreno al 20% del valore del fabbricato.

Per stimare il valore del terreno ineditato generalmente attrezzato a giardino esclusivo e/o corte, si applicherà il consueto coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato realizzabile.

Si precisa che non si ritiene applicabile il criterio comparativo in relazione alla recente vendita di un terreno che è stato aggiudicato per 63,62 €/mq di superficie catastale del terreno (Es.Imm. 17/2016, Decreto di trasferimento del 30/11/2022 Giudice Es. dott.ssa Giovanna Debernardi) e ciò in virtù delle condizioni particolari molto differenti rispetto al bene in oggetto della presente stima. Tali condizioni si elencano in sintesi:

a) La particella 3314 del Fg. 13 di Bagheria fa parte di un Piano di Lottizzazione operante le cui spese progettuali, gli oneri connessi e i lunghi tempi di approvazione devono essere considerati quale quota di rimborso spese sostenute e il prezzo di aggiudicazione del terreno di cui alla Es.Imm. 17/2016 non considera tale condizione;

b) il terreno oggetto della presente stima non ha la limitazione del 40% di edificabilità rispetto alla superficie catastale mentre lo è il terreno venduto recentemente che, essendo soggetto a perequazione urbanistica di zona, soggiace alla limitazione della edificabilità solo per il 40% della superficie catastale e il restante 60% deve essere, di fatto, ceduto gratuitamente al Comune;

c) la parte residua non edificabile del lotto 21, pari a mq 345, che generalmente viene attrezzata a giardino e/o corte esclusiva, rimarrà nel pieno godimento del proprietario, al contrario di quanto accade nel terreno in zona di perequazione urbanistica.

Pertanto per pervenire al valore unitario per metro quadrato di superficie della particella 3314 si ribadisce l'adozione del metodo sintetico-comparativo facendo riferimento alle quotazioni OMI e ai coefficienti summenzionati, precisando che per comodità, si considererà la superficie edificabile del fabbricato nel Lotto 21 del PdL n. 46 interamente contenuto nella particella 3298 perché di superficie maggiore rispetto alle altre due particelle, 3314 e 3323, comprese nel Lotto 21 del PdL 46 del Comune di Bagheria e costituenti, in questa perizia, il Lotto di vendita n. 3; le ulteriori particelle, 3314 (oggetto della presente stima) e 3323, saranno pertanto considerate esclusivamente come "giardino esclusivo e/o corte" pertinenziale al fabbricato edificabile. In particolare la presente particella 3323 la cui superficie catastale risulta di mq 19, qui sarà considerata solo per una superficie di 7 mq per raggiungere e non superare i 500 mq totali del Lotto 21 così come riportato nel Piano di Lottizzazione n. 46 operante nel Comune di Bagheria.

Pertanto si ha:

Superficie catastale della particella 3323: 19 mq;

Superficie edificabile nell'intero Lotto 21 del PdL n. 46 (Lotto 3 della presente perizia): 155 mq;

Valore OMI (2° sem 2022) del fabbricato edificabile: €/mq 1.150,00 x 155 mq = € 178.250,00;

Superficie della particella 3323 non edificabile e generalmente attrezzata a giardino e/o corte esclusiva: 7 mq;

Valore della superficie non edificabile generalmente attrezzata a giardino esclusivo, coefficiente 0,18 rispetto al valore unitario del fabbricato: mq 7 x 0,18 x € 1.150,00 = € 1.449,00;

Valore stimato della superficie catastale complessiva della particella 3323: € 1.449,00 che corrispondono ad un valore unitario per ogni mq di superficie pari a € 1.449,00 : mq 7 = €/mq 207,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298	424,00 mq	215,41 €/mq	€ 91.333,00	100,00%	€ 91.333,00

Bene N° 5 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fig 13 part. 3314	69,00 mq	207,00 €/mq	€ 14.283,00	100,00%	€ 14.283,00
Bene N° 6 - Terreno edificabile Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fig. 13 part. 3323	7,00 mq	207,00 €/mq	€ 1.449,00	100,00%	€ 1.449,00
				Valore di stima:	€ 107.065,00

Valore di stima: € 107.065,00

Valore finale di stima: € 107.065,00

§

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, 22 giugno 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. S. Andrea Massaro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 262 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3462, Qualità Orto irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6). Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023: "[...] 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 zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta. La relativa attuazione avviene attraverso piano di lottizzazione convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale. [...] nel P.R.G. vigente, come sopra approvato [...] 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; [...] nel P.R.G. come sopra approvato, la rimanente parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13, ricadono in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione" individuate con il simbolo "Le Scuole elementari". Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica", fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge. Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, e di compensazione, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg.[...]. Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465

Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 159 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3465, Qualità Orto irriguo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6)

Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023: "[...] 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 zone di attrezzatura F2, sono soggette a perequazione e/o compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta. La relativa attuazione avviene attraverso piano di lottizzazione convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale. Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. Si considera Compensazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente l'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg (Ambito di Compensazione - Zona C3), ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di compensazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo. Va precisato che il trasferimento del diritto di edificazione esercitabile sul 100% dell'area può riguardare esclusivamente le zone B e C del PRG e che l'intervento diretto è esercitabile solamente nei casi specificati dalla normativa vigente. Inoltre, come nella perequazione, la parte pari al 40% dell'area, sarà ceduta gratuitamente, a scomputo degli oneri dovuti. ? Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato [...] 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 a **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. [...] Che nel P.R.G. come sopra approvato, la rimanente parte delle particelle 3462 - 3465 del foglio 13, ricadono in zona territoriale omogenea "F2 Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: Aree per l'istruzione" individuate con il simbolo "Ie Scuole elementari". Per la suddetta zona F2 è consentita la possibilità di avvalersi dei diritti edificatori previsti dalla "Perequazione urbanistica", fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge. Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità, sull'intera superficie, pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona

B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi, con esclusione del solo indice di edificabilità, ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, ha natura di strumento I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, e di compensazione, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. 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; [...]" Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 44.205,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232

Terreno edificabile compreso nel Piano di lottizzazione n. 46 al lotto G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800. Il terreno, pianeggiante ed edificabile è recintato e con 2 cancelli: pedonale e carrabile. È ubicato in zona residenziale con presenza di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3232, Qualità Orto irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 a **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; [...].

Prezzo base d'asta: € 209.001,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3298, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato le particelle 3298 - 3314 - 3323 - 3322 - 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 a **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; [...].

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione **OMISSIS** 46 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3314, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 a **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; [...].

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323

Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3323, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si trascrive uno stralcio dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Reg. N. 43/URB rilasciato dal Comune di Bagheria il 23/02/2023 cui si rimanda per la lettura completa: "[...] 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 [...] Che nel P.R.G. vigente, come sopra approvato 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 a **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; [...].

Prezzo base d'asta: € 107.065,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.205,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3462		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3462, Qualità Orto irriguo	Superficie	262,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pianeggiante, è in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 262 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale 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		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina, in catasto al Fg. 13 part. 3465		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3465, Qualità Orto irriguo	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pianeggiante, è in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreno la cui superficie è, per il 40%, fabbricabile per perequazione urbanistica. La superficie catastale è di 159 mq. Il terreno fa parte di una più vasta area recintata e con cancello scorrevole carrabile. È ubicato in zona residenziale 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 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.001,00

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
--	--	--	--

Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina, Fg. 13 part. 3232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3232, Qualità Orto irriguo	Superficie	980,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno versa in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno edificabile compreso nel Piano di lottizzazione n. 46 al lotto G di mq. 980 circa di superficie e con volume previsto del fabbricato di mc. 800. Il terreno, pianeggiante ed edificabile è recintato e con 2 cancelli: pedonale e carrabile. È ubicato in zona residenziale 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 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.065,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3298		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3298, Qualità Agrumeto	Superficie	424,00 mq
Stato conservativo:	La particella 3298 versa in stato di abbandono e al momento è colma di materiali edili del cantiere vicino.		
Descrizione:	Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg 13 part. 3314		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3314, Qualità Agrumeto	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno versa in stato di abbandono ed è colmo di materiali edili del cantiere vicino.		
Descrizione:	Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Santa Marina Terzo, Fg. 13 part. 3323		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 3323, Qualità Agrumeto	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno versa in stato di abbandono ed è colmo di materiali edili del cantiere vicino.		
Descrizione:	Terreno edificabile compreso nel Lotto 21 del Piano di Lottizzazione OMISSIS 46		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3462

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, IN CATASTO AL FG. 13 PART. 3465

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA, FG. 13 PART. 3232

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3298

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA SANTA MARINA TERZO, FG 13 PART. 3314

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/03/2019

Reg. gen. 9379 - Reg. part. 6974

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 19/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)