
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 19/07/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trento, 14 - 90018 - Termini Imerese (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 6376560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra (Coord. Geografiche: 38°00'50.47"N 13°36'56.58"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra (Coord. Geografiche: 38°00'50.47"N 13°36'56.58"E)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra (Coord. Geografiche: 38°00'50.47"N 13°36'56.58"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°04'59,39"N 13°29'59,33"E)
- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1 (Coord. Geografiche: 37°49'13,03"N 13°17'45,96"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Capraria-Suvarita, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°59'33.76"N 13°36'34.85"E)
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Craparia-Suvarita (Coord. Geografiche: 37°59'37,32"N 13°36'34,22"E)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 38°04'18,67"N 13°30'48,14"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), PIANO TERRA

Con riferimento ai beni N° 1, N° 2 e N° 3 specifica che essi costituiscono, per configurazione, adiacenza ed accesso, un unico lotto funzionale, in particolare il Lotto Funzionale N. 1.

Poiché il G.E. ha sospeso le attività di stima per il bene sub 7 (terreno in Trabia, fg. 1, p.lla 483), esso deve essere, necessariamente, a pena di interclusione dello stesso, contenuto all'interno del lotto funzionale n. 1, già predisposto dallo scrivente, che sarà composto anche dalle p.lle 1759 e 1758, nonché dal fabbricato, p.lla 580. Ne consegue che lo stop sulla p.lla 483 (sub 7) produce, di riflesso, lo stop sulla formazione dell'intero lotto funzionale N. 1.

In ragione di ciò, le p.lle 580 (fabbricato), 1759, 1758 e 483 saranno stimate dall'esperto soltanto dopo che il creditore procedente avrà assolto alle incombenze disposte dal G.E.. Ove mai, il procedente, dovesse rinunciare alla p.lla 483 formulerà la stima soltanto per le particelle restanti, ma sempre in un unico lotto.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), PIANO TERRA

Con riferimento ai beni N° 1, N° 2 e N° 3 specifica che essi costituiscono, per configurazione, adiacenza ed accesso, un unico lotto funzionale, in particolare il Lotto Funzionale N. 1.

Poiché il G.E. ha sospeso le attività di stima per il bene sub 7 (terreno in Trabia, fg. 1, p.lla 483), esso deve essere, necessariamente, a pena di interclusione dello stesso, contenuto all'interno del lotto funzionale n. 1, già predisposto dallo scrivente, che sarà composto anche dalle p.lle 1759 e 1758, nonché dal fabbricato, p.lla 580. Ne consegue che lo stop sulla p.lla 483 (sub 7) produce, di riflesso, lo stop sulla formazione dell'intero lotto funzionale N. 1.

In ragione di ciò, le p.lle 580 (fabbricato), 1759, 1758 e 483 saranno stimate dall'esperto soltanto dopo che il creditore procedente avrà assolto alle incombenze disposte dal G.E.. Ove mai, il procedente, dovesse rinunciare alla p.lla 483 formulerà la stima soltanto per le particelle restanti.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), PIANO TERRA

Con riferimento ai beni N° 1, N° 2 e N° 3 specifica che essi costituiscono, per configurazione, adiacenza ed accesso, un unico lotto funzionale, in particolare il Lotto Funzionale N. 1.

Poiché il G.E. ha sospeso le attività di stima per il bene sub 7 (terreno in Trabia, fg. 1, p.lla 483), esso deve essere, necessariamente, a pena di interclusione dello stesso, contenuto all'interno del lotto funzionale n. 1, già predisposto dallo scrivente, che sarà composto anche dalle p.lle 1759 e 1758, nonché dal fabbricato, p.lla 580. Ne consegue che lo stop sulla p.lla 483 (sub 7) produce, di riflesso, lo stop sulla formazione dell'intero lotto funzionale N. 1.

In ragione di ciò, le p.lle 580 (fabbricato), 1759, 1758 e 483 saranno stimate dall'esperto soltanto dopo che il creditore procedente avrà assolto alle incombenze disposte dal G.E.. Ove mai, il procedente, dovesse rinunciare alla p.lla 483 formulerà la stima soltanto per le particelle restanti.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra

La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria.

L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595.

Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di *licentia populandi*, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti -

ovvero il Corso Butera, popolarmente detto *Stratuni* per differenziarlo dallo *Stratunieddu* (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madre che fu ultimata nel 1771.

Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria.

A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia.

Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche.

Famosissima è per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle con lo scopo di magnificare la loro potenza ed il loro rango.

La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. I terreni di cui al presente lotto sono ubicati lungo la Via Monaco I, hanno forma irregolare, sono pressoché pianeggiati ed in atto sono abbandonati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - PARCHEGGIO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SALVATORE ALDISIO SNC, PIANO S1

Corleone sorge in una zona interna di montagna, nella conca tra la "rocca ri maschi", il castello Soprano e quello Sottano; si trova a 542 m s.l.m..

L'aspetto di Corleone "è quello del barocco spagnolo" che segnò il culmine del rinnovamento della città e della sua espansione, arrestatasi con l'inizio dell'età contemporanea e poi ripresa verso nord dopo la seconda guerra mondiale.

Il vecchio nucleo storico, peraltro ben tenuto e selciato, ha vie strette con isolati da abitazioni con tipico fondaco, ingresso abitativo al piano terra e balconcini con ringhiere panciute in ferro battuto; la nuova espansione ha l'aspetto "asettico" del volto di tante città nuove".

Il nucleo antico della città era delimitato da una cinta muraria medioevale che collegava il castello Soprano con il castello Sottano, seguendo a Sud il corso del torrente Corleone e lambendo a Nord il fianco dell'esistente Chiesa Madre.

Nel corso dei secoli XV, XVI, XVII, dentro e fuori le mura s'insediarono vari ordini religiosi: dai Minori Osservanti 1446 ai Domenicani 1554, dai Cappuccini 1570 ai Carmelitani 1572, dalle clarisse 1594 ai Padri Filippini 1626 mentre i Padri Agostiniani risultavano presenti già nel XIV secolo.

L'architettura civile corleonese annovera, oltre al seicentesco Palazzo Pretorio, diversi palazzi sette-ottocenteschi, dovuti all'aristocrazia cittadina. L'ex-palazzo Cammarata, in piazza Garibaldi, restaurato, ospita la nuova sede del municipio. È impreziosito da un portone in bronzo, opera dello scultore

corleonese Biagio Governali. Molto bello è anche Palazzo Provenzano, con sale finemente affrescate, sede del museo archeologico, ricco di reperti archeologici provenienti dal territorio (tra cui il famoso *miliarium* romano del 252 a.C. con inciso il nome del console Aurelio Cotta).

A Corleone hanno sede varie scuole superiori di secondo grado, tra cui il liceo classico, scientifico e socio-psicopedagogico annessi all'istituto d'istruzione superiore statale "Don Giovanni Colletto". Vi sono, inoltre, un istituto professionale per l'agricoltura e l'ambiente e scuole primarie e secondarie inferiori. Corleone rappresenta un importante centro di allevamento bovino ed ovino e di produzione di prodotti caseari. Il suo fertilissimo terreno produce anche cereali e diverse qualità di uva. Rilevante è la lavorazione artigianale locale del legno e del ferro.

Da diversi decenni è centro vitivinicolo con una produzione rilevante di uve (Nero d'avola, Catarratto, Syrah, Chardonnay) e una ottima produzione di vini di qualità esportati in tutto il mondo.

Importante è anche la produzione del pomodoro (detto "pomodoro corleonese") dalle caratteristiche uniche. Le caratteristiche pedo-climatiche e fisiche del territorio corleonese (terreni alluvionali e poco argillosi) rendono l'agricoltura del comprensorio potenzialmente fiorente.

Il parcheggio oggetto della presente relazione è posto al primo piano seminterrato o piano ammezzato (così definito nel progetto approvato dal Comune) di uno esteso stabile che si eleva, con diversi piani, lungo la Via Salvatore Aldisio ai civici 21 e seguenti.

Vi si perviene da una bretella che si diparte dalla predetta via e costeggia l'intero edificio così da formare una specie di "rotonda" intorno ad esso.

Il parcheggio altro non è che uno spazio a cielo aperto che corre parallelamente al portico di piano ammezzato ove si trovano i box e la relativa corsia in uso a numerosi condomini (osserva le foto n. 19-24).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA S. ONOFRIO-CAPRARIA-SUVARITA, PIANO TERRA

I terreni ed i manufatti pignorati sono, in parte, aree residuali di una lottizzazione convenzionata realizzata nella Contrada S. Onofrio-Capraria di Trabia, a circa 176 metri sul livello del mare, lungo l'argine Ovest del Vallone Morello-Chiavetta.

Si tratta di spezzoni di terreno che fanno parte delle opere di urbanizzazione del piano attuativo, di servizi (vasca idrica) e di fondi interclusi caratterizzati da vegetazione fitta e di difficile accesso.

Alcuni di essi sono parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità parcheggi e verde pubblico), opere mai cedute al Comune di Trabia sebbene la convenzione del 17.12.1999, in notaio A. Grimaldi di Termini Imerese, rep. 40809, rac. 12170, acclusa in allegato n. 7, lo prevedesse.

Tutte le p.lle pignorate che ricadono integralmente o solo parzialmente all'interno di queste aree saranno escluse dalla stima perché beni non vendibili, attesa la loro specifica destinazione, a servizio di un'area urbanizzata, nonché dei vincoli, tutti precedenti alla trascrizione dell'atto di pignoramento, che intercorrono tra il lottizzante e la pubblica amministrazione attraverso la convenzione prima menzionata.

Pertanto, non saranno valutate le seguenti particelle:

- 2582 e 2573 che ricadono in area di Parcheggio Pubblico ed in strada di lottizzazione;
- 2580, porzione di una strada di lottizzazione;
- 2884, 2619, 2603, 2602, 2613 e 2614 che ricadono in strada di lottizzazione ed in Verde Attrezzato di lottizzazione;
- 2584 che ricade in strada di lottizzazione;
- 2554, 2556, 2561, 2564, 2566 e 2568 che ricadono in area di Verde Pubblico;

Saranno stimati, invece, le seguenti altre particelle:

- la 2551, terreno intercluso ed ubicato a ridosso del campetto di calcetto che confina con il solarium della piscina (foto n. 25);
- la 2552, terreno che ricade su strada di P.R.G., ma i vincoli preordinati all'esproprio, già decaduti da molto tempo, fanno sì che il bene è assimilabile, per legge, al verde agricolo (foto n. 25);
- la 2873 che ricade, in parte su strada che conduce alla piscina, ed in parte su area di accesso carraio alla stessa (non si tratta di strada prevista dalla lottizzazione, foto n. 25).
- la 2918, terreno, sul quale giace una vasca di riserva idrica in c.a. e due vasche in pvc, tutte poste a servizio delle unità abitative ricavate all'interno della lottizzazione (foto n. 25);
- la 2919 (in quota parte), vasca di riserva idrica in. c.a. (foto n. 25), indicata, erroneamente, in categoria D/8 - Grandi negozi, centri commerciali - posta a servizio dei residenti (si consulti la relazione notarile).

Ne deriva che il presente lotto funzionale sarà formato soltanto da beni che possono essere, effettivamente, alienati perché non impegnati in aree da cedere al Comune di Trabia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A TRABIA (PA) - CONTRADA S. ONOFRIO-CRAPARIA-SUVARITA

Si tratta di un'area urbana che fa parte, quale sub 16, della p.lla 2891 che individua, nel suo complesso, un lotto con all'interno tre fabbricati che sono parte della lottizzazione prima descritta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA GUIDO GOZZANO N. 25, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 3-4

L'appartamento, bene sub 6, non verrà stimato atteso che il G.E. ha onerato il creditore precedente di integrare la storia del dominio sullo stesso.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Tra il VII e il III secolo a.C. è attestato lo strategico insediamento di Monte Porcara, situato a 3,5 km in direzione sud-ovest da Bagheria. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771.

Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia.

Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche.

Famosissima per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato.

Il terreno, di superficie pari ad un mq, non è altro che un relitto del lotto già edificato che è stato assorbito dalla strada pubblica con la quale confina, ovvero con la Via del Macello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha depositato apposita relazione notarile, a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano, notaio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, che ricostituisce la storia del dominio e quella ipo-catastale dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nella relazione notarile è scritto, con rimando al fondo contraddistinto dalla p.lla 5028, che non risulta il passaggio di proprietà a favore della società TRIPOLI FRANCESCO & C. - S.N.C., ma risulta, unicamente, nell'atto di trasformazione di società del 12.01.2010, rep. 10702, rac. 6152 in notaio Valerio Tripoli di Bagheria, trascritto il 21.01.2010 nn. 3635/2789, da Tripoli Francesco s.n.c. di Tripoli Angelo & C. in Tao Costruzioni s.r.l..

Va segnalato che con atto di vincolo del 15.04.1998 in notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, rep. 37047, rac. 15841, i sig.ri ** Omissis ****, per la **** Omissis **** con sede in Bagheria", e **** Omissis ****, hanno costituito vincolo permanente di destinazione a parcheggio in favore del Comune di Bagheria sull'area di mq 352 ricadente su porzione della p.lla 1137 e su porzione della 5028 (ex p.lla 2210 e 4512). Conseguo, a prescindere dalla non esaustiva storia del dominio, che la p.lla 5028, essendo sottoposta a vincolo in favore del Comune, sarà esclusa, in parte, dalla stima. Si consulti l'atto e lo stralcio di mappa prima che venisse creata la p.lla 5028 comparato a quello odierno così da meglio comprendere l'evoluzione degli avvenimenti, nonché la visura storica della p.lla 5028. Il tutto è unito in allegato n. 4.**

Corretta, invece, è la provenienza della p.lla 1137 (si analizzi il titolo di proprietà in allegato n. 4).

CONFINI

Il lotto, identificato nella sua interezza, composto, cioè, dalle p.lla 5028 e 1137, confina; a Nord con le p.lle 5026, 5027 e 4687, fabbricato con corte pertinenziale; ad Est con le p.lle 3921 e 428 di altro foglio di mappa; a Sud con la p.lla 436 di altro foglio di mappa; ad Ovest con la p.lla 4058. L'estratto di mappa catastale è visionabile in allegato n. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	288,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno	535,00 mq	403,00 mq	1	403,00 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	471,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	471,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Preliminarmente è necessario chiarire che la p.lla 5028 deriva anche dalla p.lla 2210 di mq 220, come indicata nella visura storica della stessa acclusa in allegato n. 3. Quest'ultima (220) è stata indicata nell'atto di vincolo a parcheggio redatto dal Notaio Tripoli il 15.04.1998 come interamente assorbita dal medesimo vincolo che consta di complessivi 352 mq. Si consulti l'atto in allegato n. 4.

Ne consegue che la differenza tra mq 352 (superficie totale vincolata) - mq 220 (superficie della p.lla 2210) forniscono mq 132 che è l'area residua impegnata (sempre a vincolo a parcheggio) per la limitrofa p.lla 1137, di maggiore estensione.

La p.lla 5028, nel superiore specchietto, è stata indicata con superficie commerciale (lorda) pari di mq 68 che costituisce la differenza tra la superficie della p.lla 5028 di mq 288 e quella di mq 220 afferente la soppressa p.lla 2210 di mq 220 vincolata a parcheggio.

Circa la p.lla 1137 di mq 535 (vedi la visura in allegato n. 3) riferisce che per soli mq 132 è vincolata a parcheggio (consulta l'atto di vincolo in allegato n. 4), mentre i restanti mq 403 sono da considerare liberi.

In ultima analisi, possono essere alienati mq 68 della p.lla 5028, previo frazionamento, e mq 403 della p.lla 1137, previo frazionamento.

Le superfici impegnate con vincolo a parcheggio, attesa la natura pubblicistica resa in favore del Comune di Bagheria con atto del 15.04.1998 accluso in allegato n. 4, non possono essere oggetto di vendita e vanno espunte, secondo i superiori conteggi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 12/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1137 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.35 Reddito dominicale € 28,18 Reddito agrario € 8,01
Dal 12/03/1998 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1137 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.35 Reddito dominicale € 28,18 Reddito agrario € 8,01
Dal 25/09/2007 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 5028 Categoria F1, Cons. 288 Superficie catastale 288 mq

		Rendita € 0,00 Piano Terra
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 5028 Categoria F1, Cons. 288 Superficie catastale 288 mq Rendita € 0,00 Piano Terra

Con riferimento alla p.lla 1137 occorrerebbe fare l'allineamento alla ditta **** Omissis ****, oggi eseguita.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	5028			Via Monaco primo snc	Ente Urbano	F1	00.02.88 mq	0 €	0 €	
11	1137				Agrumeto	2	00.05.35 mq	28,18 €	8,01 €	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza catastale, tuttavia segnala che l'agrumeto indicato nella visura della p.lla 1137 non è esistente e che non vi è allineamento con la società oggi proprietaria.

In visura, infatti, il fondo, esce ancora intestato a **** Omissis ****

L'immobile, infine, è incolto ed abbandonato.

Sulla p.lla 5028, ente urbano (parcheggio, foto n. 16), come pure sulla 1137, vi passa una stradella sterrata, prolungamento della Via Monaco Primo, che si inoltra verso la campagna circostante (osserva le foto n. 15-18).

PRECISAZIONI

Sulle p.lle 5028 e 1137 vi passa la Via Monaco Primo che si inoltra, come stradella sterrata (foto n. 15), verso le campagne poste più a valle, i cui proprietari vanterebbero, di fatto, un diritto di passaggio.

Diritto che si eserciterebbe, per altro, su area vincolata a parcheggio in favore del Comune di Bagheria.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

La p.lla 5028 è usata come parcheggio, foto n. 15-16; la p.lla 1137 versa in stato di abbandono (foto n. 17-18).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri soggetti, ma solo una forma di diritto di passaggio a favore dei proprietari dei terreni ubicati nelle vicinanze attesa la presenza di una stradella denominata Via Monaco Primo che attraversa il fondo staggito (foto n. 15).

La p.lla 5028 è in uso ai condomini che vivono nell'adiacente palazzo (foto n. 15) che la utilizzano come parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio del carteggio depositato e da quello reperito dall'esperto, non emergono trascrizioni di servitù, censo, livello ed usi civici in danno alle p.lle 5028 e 1137.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono caratteristiche costruttive da narrare atteso che trattasi di terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La porzione non impegnata dal vincolo a parcheggio è da considerare libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Il fondo sito a Bagheria, riconosciuto al fg. 11 con la p.lla 5028 (ex p.lla 4701, ex 4687, ex 3865, ex 1076, ex 2210) è pervenuto a **** Omissis ****, nata a Bagheria il 10.02.1953, **** Omissis ****, nata a Bagheria il 10.07.1958, **** Omissis ****, nata a Bagheria il 31.05.1968, **** Omissis ****, nato a Palermo il 13.06.1968, in forza dell'atto di donazione del 09.04.1992, rep. 25331 in notaio Bonomo di Palermo, trascritto il 22.04.1992 ai nn. 19281/13379, da potere di **** Omissis ****, nato a Bagheria il 01.07.1922. Non risulta, però, il passaggio di proprietà a favore della società esecutata, ma, unicamente, nell'atto di trasformazione di società del 12.01.2010, rep. 10702/6152 in notaio Valerio Tripoli di Bagheria, trascritto il 21.01.2010 ai nn. 3635/2789 da **** Omissis **** in **** Omissis ****..

Il fondo sito a Bagheria, censito al fg. 11 con la p.lla 1137, è pervenuto alla **** Omissis **** dalla società già denominata **** Omissis ****, giusta l'atto di trasformazione di società del 12.01.2010, rep. 10702/6152 in notaio Valerio Tripoli di Bagheria, trascritto il 21.01.2010 ai nn. 3635/2789. A questa per atto di compravendita del 12.03.1998 a cura del notaio Girolamo Tripoli, rep. 36852, trascritto il 19.03.1998 ai nn. 7844/6679 da potere di **** Omissis ****, nato il 08.07.1930 a Bagheria.

L'atto di provenienza viene unito all'allegato n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La p.lla 1137 e la p.lla 5028 ricadono, con attinenza al vigente Piano Regolatore del Comune di Bagheria (stralcio in allegato n. 3), in area dei servizi "F2": in parte su area destinata a parcheggio pubblico; in parte su area destinata a scuola materna. In ragione di ciò sono soggette ad esproprio per pubblica utilità. Una piccola porzione della p.lla 5028, inoltre, ricade in area di Verde pubblico.

Nessuna iniziativa edificatoria o di altro tipo, da parte del privato, può essere consentita.

Tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e tutte le sedi viarie di progetto sono

sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, della durata quinquennale, ai sensi del T.U. sugli espropri, approvato con D.P.R. n. 327 del 8.6.2001.

Particolarmente interessante risulta l'art. 53 delle Norme che di seguito riporta:

Art. 53 - Perequazione urbanistica: generalità

Si considera perequazione 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 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%, 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 perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile se dovuti.

In allegato n. 3 sono acclusi lo stralcio dello strumento urbanistico e le relative norme di attuazione.

Giova segnalare, infine, che su tutto il territorio del Comune di Bagheria vige il vincolo paesaggistico ed ogni attività volta alla trasformazione del territorio o del costruito deve essere autorizzata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'esperto riferisce che i terreni sono liberi da costruzioni e per questo motivo non ha nulla da segnalare in ordine all'aspetto legato alla regolarità edilizia. Ribadisce ancora una volta che parte della p.lla 5028 e parte della p.lla 1137 sono vincolate a parcheggio in favore del Comune di Bagheria (consulta l'atto di vincolo in allegato n. 4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha depositato apposita relazione notarile, a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano, notaio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, che ricostituisce la storia del dominio e quella ipo-catastale dei beni staggiti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di società e dunque non vi è regime patrimoniale da segnalare.

L'area oggetto della presente relazione è stata vincolata a parcheggio in favore del Comune di Corleone con atto in notaio Girolamo Tripoli del primo Agosto del 2000, rep. 41261, rac. 17594, ma nel corpo del rogito non si fa mai riferimento alla p.lla 1712 sub 4 perché, all'epoca, l'odierno censimento catastale non era stato ancora eseguito.

In allegato n. 6 è possibile consultare il rogito al quale sono unite le planimetrie che individuano le aree sottoposte alla specifica destinazione pubblicistica.

In ragione di ciò, la società debitrice non è più, ma già dall'anno 2000, nel possesso del sub 4 ed il bene, per conseguenza, non poteva essere pignorato ed in questa sede non può essere stimato, nè potrà essere posto in vendita dal Tribunale.

CONFINI

Il parcheggio è l'ampliamento del portico di piano ammezzato ed appare, essendo scoperto, come un terrazzo a livello (foto n. 24); si sviluppa lungo tutto il fronte Ovest del grande palazzo di Via Salvatore Aldisio n. 21 e confina: a Nord, ad Ovest ed a Sud con la p.lla 1712 sub 2, bene comune non censibile, corte comune dell'edificio; ad Est con il piano ammezzato del palazzo, più esattamente con il porticato identificato con la p.lla 1712 sub 3 (foto n. 21-23).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	254,00 mq	254,00 mq	0,20	50,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	50,80 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I criteri per il calcolo della Superficie Commerciale sono stati assunti dal documento riepilogativo del sistema di computo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) che prevede, per i parcheggi scoperti, il coefficiente di omogeneizzazione di 0,20 da moltiplicare al valore unitario delle abitazioni di cui costituisce una "pertinenza" e/o delle quali è posto a servizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1999 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1712, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 254 Superficie catastale 254 mq Rendita € 249,24 Piano Terra
Dal 02/12/1999 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1694 Qualità Terreno edificabile

La società titolare catastale del beneomissis....., non corrisponde a quella reale che è la societàomissis....., sebbene quest'ultima provenga dalla prima, giusta l'atto di trasformazione di società del 12.01.2010 in notaio Valerio Tripoli, rep. 10702, rac. 6152.

Ribadisce che la società debitrice si è spogliata del bene allorquando ha stipulato, in favore del Comune di Corleone, vincolo a parcheggio con atto in notaio Girolamo Tripoli del 01.08.2000, rep. 41261, rac. 17594, nel quale, però, la p.lla 17212 sub 4 non è mai nominata atteso che la denuncia catastale dell'intero stabile all'urbano è successiva. Il lettore consulti l'atto di vincolo in allegato n. 6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	1712	4		C6	4	254	254 mq	249,24 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore, durante l'accesso, ha posto a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale; dalla comparazione è emerso che non ci sono variazioni degne di nota.

Sottolinea ancora una volta che il bene non potrà essere stimato, nè alienato perché vincolato a parcheggio.

In allegato n. 5 è possibile consultare l'estratto di mappa con indicato lo stabile, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, la planimetria catastale e la visura storica catastale.

PRECISAZIONI

Il parcheggio, in verità, forma un "tutt'uno" con il portico del piano ammezzato e tra essi non vi è alcuna distinzione fisica (foto n. 21-24). Si analizzi la tav. 4 acclusa in allegato n. 6.

Un condomino, l'Avv.omissis..... ha trasmesso al CTU la nota di trascrizione dell'atto di compravendita con il quale è divenuto proprietario di uno degli appartamenti ubicati nello stabile. Nel quadro "D" (consulta il documento in allegato n. 6), è scritto che *"È stato compreso nella vendita il diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto ubicato nel primo piano seminterrato e contraddistinto con il n. 15 (quindici) nella planimetria dei posti auto del piano che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto di vendita ricevuto in data 16.11.2001 dal notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, rep. 42404..."*

L'amministratore del condominio, su sollecitazione del sottoscritto, ha trasmesso la copia di un altro atto di vendita, anch'esso accluso in allegato n. 6, trascritto il 28.12.2001 ai nn. 52132/38000, che conferma che è stato compreso nella vendita di quell'appartamento il diritto all'uso esclusivo del posto auto ubicato nel primo piano seminterrato e contraddistinto con il n. 11.

Se ne desume, al di là di ogni possibile dubbio, che il bene in parola non poteva essere pignorato; in ragione di ciò viene escluso dalla stima.

PATTI

Non emergono, dalla lettura del carteggio depositato e da quello reperito dal sottoscritto, patti.

STATO CONSERVATIVO

Il parcheggio è in buone condizioni, sebbene alcune piastrelle della pavimentazione siano rotte e/o saltate così da fare intravedere il massetto sottostante.

PARTI COMUNI

Il parcheggio è stato assegnato in uso ed in quota parte, a diversi appartamenti i cui proprietari vi parchano il loro mezzo.

A testimonianza di ciò acclude, in allegato n. 6, la nota di trascrizione fatta pervenire dall'Avv.omissis..... che abita nello stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, dall'analisi del carteggio depositato, servitù, censo, livello ed usi civici in capo all'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il parcheggio fa parte di un grande stabile costruito con una struttura portante in c.a. fatta da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione, solai in latero-cemento che, nell'insieme, formano una intelaiatura a maglie chiuse. L'immobile è pavimentato con mattonelle in ceramica e possiede un muretto che lo delimita sul lato Ovest così da formare una balaustra che consente l'affaccio sulla sottostante corsia, sub 2 (osserva le foto n. 21-24).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il parcheggio è stato attribuito, in quota parte e con atto pubblico, ad alcuni condomini che lo usano per parchare i loro mezzi (consulta gli atti reperiti dal CTU ed acclusi in allegato n. 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1999 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Girolamo Tripoli	02/12/1999	40410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR. II. di Palermo	16/12/1999	46952	34208
		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.

Il titolo di provenienza allaomissis..... non è stato depositato.

L'esperto stimatore, accertato che l'immobile staggito non può essere né valutato, né venduto, ritiene superflua la sua ricerca ed acquisizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Il pignoramento è da considerarsi inefficace accertato che il parcheggio, p.lla 1712 sub 4, è stato vincolato in favore del Comune di Corleone con atto in notaio Girolamo Tripoli del 01.08.2000 (copia in allegato n. 6) e che, successivamente, è stato dato in uso, in quota parte e con atto pubblico, a diversi condomini che lo utilizzano per parchare il proprio mezzo (consulta le due note di trascrizione in allegato n. 6).

NORMATIVA URBANISTICA

Il parcheggio, realizzato a seguito della costruzione dello stabile del quale fa parte, ricade in zona territoriale omogenea "C1" - Aree di sviluppo urbano a valle della SS. 118-C - interamente interessate da Piano di Lottizzazione Convenzionata del vigente P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04.10.2003.

Ne discende, atteso che quel comparto è stato edificato, che non vi è più alcuna densità edilizia da sfruttare essendo, il terreno, esausto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il maggior fabbricato in cui si trova il parcheggio pignorato è stato edificato, giusta la Concessione Edilizia n. 4/2000 del 24/01/2000 (copia in allegato n. 6), rilasciata dal Comune di Corleone alla Società **** Omissis ****, nella Via Serradifalco n. 3/C e successive varianti n. 93/2000 e 96/2001, ultima e definitiva (copia in allegato n. 6).

Sono state rilasciate, in data 31/10/2002, l'Autorizzazione provvisoria di abitabilità n. 11/2002, l'Autorizzazione di Agibilità provvisoria ed uso n. 32/2002 e l'Autorizzazione provvisoria allo scarico Prot. n. 25/2002.

In allegato n. 6 è possibile consultare, altresì, il vincolo a parcheggio e la TAV. 4 unità all'ultima concessione in variante nella quale, il sottoscritto, ha indicato, in colore giallo e perché il lettore ne avesse contezza, l'ubicazione e la superficie del parcheggio in parola.

Trattandosi di parcheggio esterno non è necessaria nessuna delle certificazioni sugli impianti e/o energetiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal colloquio avuto con il Dott.omissis....., amministratore pro-tempore del condominio, è emerso che il parcheggio, p.lla 1712 sub 4, non è inserito tra i beni sottoposti a pagamento di rata mensile perché pertinenza, in quota parte, degli appartamenti ai quali è stato attribuito con gli atti di compravendita.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Caprarìa-Suvarita, piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato una relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio e quella ipocatastale dei beni sottoposti ad espropriazione forzata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 e 39/76)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 e 39/76)

È necessario evidenziare che della p.lla 2919, vasca di riserva idrica, la società esecutata ha venduto, complessivamente e prima della trascrizione del pignoramento, la frazione di complessivi 37/76, come analiticamente rappresentato nella relazione notarile in atti. Ne deriva che è rimasta proprietaria della sola porzione di 39/76 che saranno stimati, pari a 0,51 dell'intero.

Circa la p.lla 2873 riferisce che è stato ceduto, da parte della società debitrice, il diritto d'uso (per quota non precisata) ai condomini della lottizzazione (si consulti la relazione notarile). Ne deriva che la proprietà, di fatto, è stata "svuotata".

CONFINI

L'esperto stimatore fornirà le indicazioni dei confinanti con attinenza alle sole particelle che saranno stimate.

L'insieme delle p.lle 2551 e 2552 confinano: a Nord con il campetto di calcetto che sorge sulla p.lla 46; ad Est con la p.lla 1152; a Sud con la p.lla 2945; ad Ovest con le p.lle 1830 e 1831.

L'insieme delle p.lle 2918 e 2919 (vasca) confina: a Nord con la p.lla 993; ad Est con la p.lla 3001; a Sud con le p.lle 365 e 730; ad Ovest con la p.lla 898, stradella.

La p.lla 2873, della quale la società debitrice ha ceduto il diritto d'uso a numerosi condomini, confina: a Nord con la p.lla 2872; ad Est con la p.lla 2556; a Sud con l'area della piscina ricadente sulla p.lla 46; ad Est con la p.lla 2619.

La p.lla 2891 sub 16, confina: a Nord, Est e Sud con la stessa p.lla 2891; ad Ovest con la p.lla 2946.

Si consulti l'estratto di mappa catastale accluso in allegato n. 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Incolto produttivo, p.lla 2551	1135,00 mq	1135,00 mq	1	1135,00 mq	0,00 m	terra
Seminativo, p.lla 2918	1082,00 mq	1082,00 mq	1	1082,00 mq	0,00 m	terra
Vasca idrica, p.lla 2919	60,00 mq	60,00 mq	0,51	34,20 mq	2,00 m	S1
Incolto produttivo, p.lla 2552	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	terra
stradella, ingresso piscina, p.lla 2873	200,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2528,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2528,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La p.lla 2551 è un piccolo boschetto di querce o alberi simili che risulta inaccessibile se non dalle aree ad essa adiacenti che fanno parte della lottizzazione, in particolare dal campetto di calcetto (foto n. 25 e 29).

La p.lla 2918 è un terreno sul quale giacciono tutte le vasche di riserva idrica, sia esse in c.a.a che in PVC, poste a servizio delle unità abitative della lottizzazione (foto n. 25 e 27-28);

La p.lla 2919 è una vasca di riserva idrica in c.a. di circa 60 mq (foto n. 26) censita, erroneamente, in categoria catastale D/8 (piuttosto che E/9) che attiene, invece, i grandi negozi e centri commerciali. Se ne consiglia la variazione in E/9 anche per evitare le imposte poiché i beni che ne fanno parte sono esenti. La quota che andrà in vendita è di 39/76, pari a 0,51, che corrisponde all'indice sopra riportato. Il pignoramento, invece, indica come quota di proprietà quella di 43/76 che a parere dello scrivente è errata. Si consulti la relazione notarile ove sono segnalate tutte le quote che la società debitrice ha già venduto a terzi.

La p.lla 2873, di superficie pari a circa 200 mq, invero, è erroneamente censita in categoria catastale E6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi - con una superficie di 4.682 mq. Essa, in realtà, è occupata, in parte, dalla stradella di accesso ad un lotto edificato, ed in parte dall'area a parcheggio o di accesso alla piscina. E' più che probabile che sia stata confusa con la p.lla 46, ad essa confinante ove, in effetti, c'è la piscina con il solarium ed il campo di calcetto. Facendo la visura di questa p.lla (la 46), difatti, risulta seminativo di classe 2^a di mq 114, quando, invece, esaminando la mappa catastale, ha uno sviluppo di circa 5.000 mq.

Sarà essenziale, pertanto, effettuare la variazione o la fusione, ove possibile, con la p.lla 46.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 01/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2552 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.00.77 Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 1,00
Dal 08/03/1988 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2551, Zc. U Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.11.35 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,12
Dal 08/03/1988 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2918 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.82 Reddito dominicale € 5,87 Reddito agrario € 1,68
Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2552 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.00.77 Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 1,00

Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2551 Qualità Incolto produttivo C.I.U Superficie (ha are ca) 00.11.35 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,12
Dal 17/02/2005 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 287 Categoria D6 Rendita € 4.552,00 Piano S1 - T
Dal 26/07/2005 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2873 Categoria D6 Rendita € 4.552,00 Piano S1-T
Dal 06/06/2006 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2918 Qualità Seminativo C.I.2 Superficie (ha are ca) 00.10.82 Reddito dominicale € 5,87 Reddito agrario € 1,68
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2551 Qualità Incolto produttivo C.I.U Superficie (ha are ca) 00.11.35 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,12
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2918 Qualità Seminativo C.I.2 Superficie (ha are ca) 00.10.82 Reddito dominicale € 5,87 Reddito agrario € 1,68
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2552 Qualità Incolto produttivo C.I.U Superficie (ha are ca) 00.00.77 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

Ha già rilevato che la vasca di riserva idrica, p.lla 2919, è censita in categoria catastale errata, come pure la p.lla 2873.

DATI CATASTALI

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

	12	2919			D8				336 €	S1	
	12	2873			D6				4552 €	terra e seminterrato 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	2918				Seminativo	2	00.10.82 mq	5,87 €	1,68 €		
12	2551				Incolto produttivo		00.11.35 mq	0,23 €	0,12 €		
12	2552				Incolto produttivo		00.00.77 mq	0,02 €	0,01 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla p.lla 2919, vasca di riserva idrica, la categoria in cui è stata censita è sbagliata, quella giusta è la E/9.

Con attinenza alla p.lla 2918, non vi è alcuna coltura seminativa. Essa è sede di due grandi recipienti idrici in PVC e di una vasca in c.a. di circa 14 mq di superficie coperta per una altezza di circa 1,80 metri. Con relazione alle p.lle 2551 e 2552, trattasi di un boschetto di querce e/o alberi simili.

La p.lla 2873, di piccolissime dimensioni in mappa catastale (verosimilmente di circa 200 mq), risulta censita al catasto urbano in categoria D/6 con una rendita catastale iperbolica di € 4.552,00. Fatta la visura al catasto terreni, la sua superficie, incredibilmente, risulta di mq 4.682. Evidentemente c'è un errore tanto nel censimento catastale (categoria), quanto nella superficie attribuita che dovranno essere sistemate. E' probabile uno scambio di valori e di categoria con la confinante p.lla 46 dove, in effetti, c'è la piscina con il suo solarium ed il campo di calcetto.

PRECISAZIONI

L'esperto stimatore ribadisce che la p.lla 2873 è erroneamente censita in catasto e nella categoria (D/6) e nella superficie, del pari la p.lla 2919, vasca idrica.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare se non che della p.lla 2919, vasca idrica, sono state alienate delle frazioni e che la società debitrice, con attinenza alla relazione notarile, è rimasta titolare della sola quota di 39/76.

Inoltre, della p.lla 2873 è stato ceduto (per quote non precisate) il diritto d'uso a terzi.

STATO CONSERVATIVO

I terreni, p.lle 2551 e 2552, sono incolti e vi è una fitta vegetazione costituita da querce ed alberi simili (foto n. 25 e 29).

La p.lla 2918 è un terreno sul quale sono collocate tre vasche idriche, due delle quali in PVC e l'ultima in c.a. che versano in discrete condizioni (foto n. 25 e 27-28).

La p.lla 2873 è occupata, in parte, da una stradella, in parte dall'area di accesso alla piscina (foto n. 25). Le opere d'arte realizzate sono in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Sulla p.lla 2918 vi è un via vai di manutentori che regolano, aggiustano e tengono in efficienza le vasche ivi collocate. Conseguo che esiste, di fatto, una servitù di accesso e di manutenzione in favore di chi detiene quei recipienti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù di fatto sulla p.lla 2918 stante la presenza, sulla stessa, di tre vasche di riserva idrica che appartengono ad uno o più condomini della lottizzazione (foto n. 27-28).

Non sono emersi censo, livello e usi civici sulle particelle che formano questo lotto funzionale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le uniche costruzioni rilevate sono la vasca idrica di circa 60 mq di superficie identificata dalla p.lla 2919 (foto n. 26); essa è realizzata interamente in c.a. con copertura fatta da solaio in conglomerato cementizio e risulta quasi completamente fuori terra. Le condizioni generali sono discrete.

Del medesimo materiale e le stesse finiture ha la vasca che è stata elevata sulla p.lla 2918 (foto n. 27).

Gli altri due recipienti che insistono sulla medesima p.lla sono in PVC, dunque amovibili (foto n. 26 e 28).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla p.lla 2873 è stato ceduto il diritto d'uso.

Sulla p.lla 2918 esiste, di fatto, un diritto di uso e manutenzione delle vasche di riserva idriche ivi collocate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1972 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Francesco Candioto	02/08/1972	112100	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	06/09/1972	32004	25558
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Girolamo Tripoli	06/11/2003	43686	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	17/11/2003	47228	33619
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Girolamo Tripoli	06/11/2003	43685	19050
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	17/11/2003	47226	33617
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza (compravendita e permuta) non sono stati depositati, ma l'esperto stimatore li ha reperiti ed acclusi in allegato n. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Palermo il 11/03/2004
Reg. gen. 11221 - Reg. part. 2431
Quota: 1/1
Importo: € 4.260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.130.000,00
Rogante: Girolamo Tripoli
Data: 10/03/2004
N° repertorio: 43941
Note: L'ipoteca colpisce, tra gli altri beni, la p.lla 2551 che fa parte di questo lotto funzionale.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Tutta l'area su cui è stata realizzata la lottizzazione ricade in zona "C" - edilizia in villini - del vigente P.R.G. del Comune di Trabia.

Le p.lle 2551, 2552 e 2873 sono esauste di cubatura rientrando nell'ambito della lottizzazione che fu presentata dal sig. ".....omissis.....ed altri" e, solo successivamente, acquisita dalla società debitrice.

La p.lla 2918 non fa parte della predetta lottizzazione e ricade, anch'essa, in zona "C". La sua suscettibilità edificatoria è pressoché nulla attesa la presenza, al suo interno, di tre vasche di riserva idrica poste a servizio dei condomini della lottizzazione che impediscono la costruzione di un qualunque manufatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La vasca di riserva idrica identificata con la p.lla 2919 risulta costruita a seguito del rilascio, da parte del Comune di Trabia, dell'Autorizzazione Edilizia n. 26/2004 del 05.05.2004 a nome diomissis....., dante causa della società debitrice.

La vasca in c.a. costruita sulla p.lla 2918, invece, risulta abusiva.

Potrà regolarizzarsi presentando una istanza di conformità urbanistica, ex art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., corredata dal Nulla Osta del Genio Civile da conseguirsi ai sensi dell'art. 21 della legge 64/1974. I costi tecnici ed amministrativi ammontano, forfettariamente, ad € 4.000,00 che saranno detratti dalla stima.

In allegato n. 7, il lettore, potrà consultare l'estratto di mappa catastale con segnata la lottizzazione, la copia della convenzione, la copia della C.E. per le opere di urbanizzazione, la copia della TAV. che identifica, in colori diversi, le opere di urbanizzazione ed altri documenti che attengono il piano di lottizzazione convenzionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali. Solo la vasca, p.lla 2919, essendo in comproprietà con altri soggetti risente delle peculiarità tipiche di beni che sono in comune.

Della p.lla 2918 vi è uso comune dovuto alla presenza, come più volte rimarcato, di tre vasche di riserva idrica che appartengono a singoli condomini o a più condomini.

L'uso della p.lla 2873 è stato ceduto a terzi.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Craparia-Suvarita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile, ex art. 567, che ricostruisce la storia del dominio e quella ipo-catastale dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non c'è regime patrimoniale da segnalare tenuto conto che il debitore è una società.

CONFINI

La p.lla 2891 sub 16 confina: sui lati Nord, Est e Sud con la medesima p.lla 2891; ad Ovest con il lotto contraddistinto dalla p.lla 2946, del quale costituisce, in parte, la rampa di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ente Urbano	62,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2005 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2891, Sub. 16

		Categoria F1 Superficie catastale 62 mq
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2891, Sub. 16 Categoria F1 Superficie catastale 62 mq Piano Terra

La società titolare dell'immobile corrisponde a quella indicata nella visura catastale acclusa in allegato n. 9.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	2891	16		F1			62 mq		Terra		

Corrispondenza catastale

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

In allegato n. 9 è possibile consultare l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico con segnato il subalterno 16, la visura storico-catastale del bene.

Le foto n. 30 e 31 mostrano, rispettivamente, l'ubicazione territoriale dell'intera rampa ed il dettaglio di quanto il sub 16 occupi la medesima.

PRECISAZIONI

Trattasi di una porzione di rampa posta a servizio della p.lla 2946, confinante con la 2891, cioè di un immobile di nessuna utilità per un soggetto terzo. Gli unici interessati all'acquisto possono essere i proprietari delle unità immobiliari che la usano per giungere nelle loro case e che, comunque, la detengono da quando le hanno acquistate.

PATTI

Nessun patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

La rampa è pavimentata con mattoni carrabili ed è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dei documenti versati e da quelli reperiti dall'esperto stimatore, non emergono a carico del bene, servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La rampa, di tipo carrabile, è pavimentata ed è in discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

È del tutto evidente che questa rampa svolge un compito di collegamento in favore delle unità immobiliari ad essa prossime; tale uso non potrà essere disconosciuto ove essa dovesse essere acquistata da terze persone estranee alla lottizzazione; se così fosse le unità immobiliari riconosciute con la p.lla 2946 resterebbero inaccessibili con mezzi carrai.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1972 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Sanfilippo	02/08/1972	112100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		alla CC.RR.II. di Palermo	06/09/1972	32004	25558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Permuta di 1/5			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Girolamo Tripoli	06/11/2003	43686	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	17/11/2003	47228	33619
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Girolamo Tripoli	06/11/2003	43685/19050	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	17/11/2003	47226	33617
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valerio Tripoli	12/01/2010	10702	6152
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	21/01/2010	3635	2789
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di permuta da potere di **** Omissis **** non è stato depositato, nondimeno, l'esperto stimatore, lo ha reperito e lo unisce all'allegato n. 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana ricade in zona "C" di espansione dell'abitato con tipologia a villette, ma non è più suscettibile di edificazione essendo già stata utilizzata l'intera cubatura che poteva esprimere tanto la medesima che l'intero comparto lottizzato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono costruzioni che insistono nell'area urbana, dunque non vi è da riferire nulla sul merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ribadisce che la rampa è posta a servizio delle unità immobiliari ad essa prossime e tale uso non può essere disconosciuto o annullato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il creditore procedente ha depositato apposita relazione notarile, ex art. 567 c.p.c., tuttavia per il bene in parola, la medesima relazione, non ricostruisce la storia del dominio nell'arco del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, cosà, però, che ha fatto l'esperto stimatore attraverso i titoli che ha recuperato e che acclude in allegato n. 10.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla lettura dell'atto di permuta in notaio Valerio Tripoli del 06.07.2011, rep. 12693, rac. 7578, unito all'allegato n. 11, emerge, circa la p.lla 5549 oggetto della presente relazione, quanto segue:

"La restante porzione di terreni stessi dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Bagheria in quanto nel vigente strumento urbanistico dello stesso Comune, risulta destinata in piccola parte (particelle 5545 - 5547 - 5549) ad ampliamento della via del Macello ed in massima parte (particella 5543) a strada di PRG, costituente il prolungamento della via Gozzano".

Ne discende che l'area identificata dalla p.lla 5549, ha una specifica destinazione pubblica, evidenziata fin dall'atto di permuta del 2011, ed in quanto tale non può essere nè stimata, nè venduta.

CONFINI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Il bene confina: a Nord con lo stabile identificato dalla p.lla 5614 e con la traversa della Via del Macello; a Sud, ad Est e ad Ovest con la Via del Macello.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2011 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5549 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.01 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01

La società titolare dell'immobile corrisponde a quella reale. Va ribadito che la p.lla 5549 è destinata ad ampliamento della Via del Macello, strada pubblica del Comune di Bagheria.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	5549				Agrumeto	2	00.00.01 mq	0,05 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

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

L'esperto ha potuto constatare, attraverso il confronto la mappa catastale e lo stato di fatto, che il terreno è stato assorbito dalla strada, Via del Macello.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Giova precisare che la particella è stata inglobata dalla Via del Macello, strada pubblica del Comune di Bagheria, e la sua vendita non appare possibile.

PATTI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non vi sono patti da segnalare se non quello che discende dall'atto di permuta del 06.07.2011 (in allegato n. 11) nel quale è detto che la p.lla 5549 è destinata all'ampliamento della Via del Macello.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non v'è stato conservativo da rilevare e descrivere atteso che trattasi, ormai, di superficie assorbita dalla viabilità urbana.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Dallo studio dei documenti versati e da quelli acquisiti dall'esperto non vengono fuori, in danno all'immobile, servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non vi sono caratteristiche costruttive da narrare accertato che la p.lla 5549 è di un mq ed è stata assorbita dalla Via del Macello.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il bene risulta libero, ma, di fatto, è un tutt'uno con la Via del Macello di cui fa integralmente parte.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1957 al 06/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Sparti	02/07/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.il. di Palermo	12/08/1957	19049	16555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1957 al 06/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Sparti	20/07/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	12/08/1957	19049	16555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1996 al 06/07/2011	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Girolamo Tripoli	16/02/1996	33014	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CC.RR.II. di Palermo	27/02/1996	7601	6056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tripoli	06/07/2011	12693	7578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	29/07/2011	38380	27425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tripoli	06/07/2011	12693	7578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	29/07/2011	38380	27425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tripoli Valerio	06/07/2011	1269	7576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	21/07/2011	36799	26341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di rettifica di quello del 06.07.2011			

Dal 19/03/2013 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tripoli	19/07/2013	14911	9229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	25/07/2013	34915	26732
		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.

Gli atti di compravendita del suolo su quale è stato edificato lo stabile non sono stati depositati in Tribunale, l'esperto stimatore ha provveduto a reperirli e li acclude in allegato n. 10.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Palermo il 22/09/2011
Reg. gen. 45028 - Reg. part. 7011
Quota: 1/1
Importo: € 2.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Valerio Tripoli
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 12862
N° raccolta: 7693

Note: Annotazione ad iscrizione nn. 34935/5353 del 25.07.2013 derivante da frazionamento in quota del 16.07.2013, notaio Valerio Tripoli di Bagheria, rep. 14899, rac. 9218. Tra le quote frazionate vi è quella imputata la bene pignorato per il capitale di € 180.000,00 e montante di € 324.000,00.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Il piccolissimo spezzone di terreno ha fatto parte del più ampio terreno nel quale è stato costruito lo stabile, oggi identificato con la p.lla 5614. Ricade in zona omogenea "B2" del Vigente P.R.G. di Comune di Bagheria, ovvero in "AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO". La superficie della p.lla 5549 ricade per intero sull'area destinata alla strada pubblica denominata Via del Macello (consulta l'atto di permuta del 06.07.2011 accluso in allegato n. 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non vi sono indagini da compiere circa la sua regolarità edilizia, atteso che il terreno è destinato ad essere ceduto al Comune di Bagheria perché costituisce parte integrante della Via del Macello.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non vi sono vincoli condominiali. -

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra.

La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacarià. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima è per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle con lo scopo di magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. I terreni di cui al presente lotto sono ubicati lungo la Via Monaco I, hanno forma irregolare, sono pressoché pianeggiati ed in atto sono abbandonati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5028, Zc. Via Monaco primo snc, Qualità Ente Urbano - Fg. 11, Part. 1137, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 3.210,00

Per la stima del terreno in Bagheria, p.lla 1137, utilizzerà il "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli nella provincia di Palermo" su rilevazione dell'anno 2020, valevole nel 2021, riguardante le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli per le principali colture in ciascun comune. Il listino è stato pubblicato da "Exeo edizioni" e redatto da Antonio Dattila, agronomo, Antonio Iovine, ingegnere, consulente in materia di estimo catastale e Giovanni Malara, architetto, presidente del Coordinamento Commissioni Provinciali Espropri (consulta la tabella in allegato n. 3).

L'Osservatorio è diretto dall'Ing. Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare. L'osservatorio si avvale di un comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica nella pagina <https://www.exeo.it/Faq/68osservatorio-valori-agricoli.aspx>.

I valori OVA, di crescente diffusione ed apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, e sono di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale. Nella presente edizione del listino, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza e/o lieve decrescita del mercato immobiliare dei terreni agricoli, la tendenza nell'anno 2020, anche per effetto della pandemia Covid 19, prosegue mediamente ma non nella generalità, con diminuzioni rispetto ai valori dell'anno precedente.

Per l'agrumeto, coltura dichiarata su una delle due particelle, ma utilizzabile anche per l'altra, applica il valore medio di € 6,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra	471,00 mq	6,00 €/mq	€ 3.210,00	100,00%	€ 3.210,00
Valore di stima:					€ 3.210,00

Valore di stima: € 3.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro, frazionamento delle p.lle 5028 ed 1137 così da staccare le porzioni vincolate a parcheggio da quelle che non lo sono	1210,00	€

Valore finale di stima: € 2.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 5 - Parcheggio ubicato a Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1**
 Corleone sorge in una zona interna di montagna, nella conca tra la "rocca ri maschi", il castello Soprano e quello Sottano; si trova a 542 m s.l.m.. L'aspetto di Corleone "è quello del barocco spagnolo" che segnò il culmine del rinnovamento della città e della sua espansione, arrestatasi con l'inizio dell'età contemporanea e poi ripresa verso nord dopo la seconda guerra mondiale. Il vecchio nucleo storico, peraltro ben tenuto e selciato, ha vie strette con isolati da abitazioni con tipico fondaco, ingresso abitativo al piano terra e balconcini con ringhiere panciute in ferro battuto; la nuova espansione ha l'aspetto "asettico" del volto di tante città nuove". Il nucleo antico della città era delimitato da una cinta muraria medioevale che collegava il castello Soprano con il castello Sottano, seguendo a Sud il corso del torrente Corleone e lambendo a Nord il fianco dell'esistente Chiesa Madre. Nel corso dei secoli XV, XVI, XVII, dentro e fuori le mura s'insediarono vari ordini religiosi: dai Minori Osservanti 1446 ai Domenicani 1554, dai Cappuccini 1570 ai Carmelitani 1572, dalle clarisse 1594 ai Padri Filippini 1626 mentre i Padri Agostiniani risultavano presenti già nel XIV secolo. L'architettura civile corleonese annovera, oltre al seicentesco Palazzo Pretorio, diversi palazzi sette-ottocenteschi, dovuti all'aristocrazia cittadina. L'ex-palazzo Cammarata, in piazza Garibaldi, restaurato, ospita la nuova sede del municipio. È impreziosito da un portone in bronzo, opera dello scultore corleonese Biagio Governali. Molto bello è anche Palazzo Provenzano, con sale finemente affrescate, sede del museo archeologico, ricco di reperti archeologici provenienti dal territorio (tra cui il famoso miliarium romano del 252 a.C. con inciso il nome del console Aurelio Cotta). A Corleone hanno sede varie scuole superiori di secondo grado, tra cui il

liceo classico, scientifico e socio psicopedagogico annessi all'istituto d'istruzione superiore statale "Don Giovanni Colletto". Vi sono, inoltre, un istituto professionale per l'agricoltura e l'ambiente e scuole primarie e secondarie inferiori. Corleone rappresenta un importante centro di allevamento bovino ed ovino e di produzione di prodotti caseari. Il suo fertilissimo terreno produce anche cereali e diverse qualità di uva. Rilevante è la lavorazione artigianale locale del legno e del ferro. Da diversi decenni è centro vitivinicolo con una produzione rilevante di uve (Nero d'avola, Catarratto, Syrah, Chardonnay) e una ottima produzione di vini di qualità esportati in tutto il mondo. Importante è anche la produzione del pomodoro (detto "pomodoro corleonese") dalle caratteristiche uniche. Le caratteristiche pedo-climatiche e fisiche del territorio corleonese (terreni alluvionali e poco argillosi) rendono l'agricoltura del comprensorio potenzialmente fiorente. Il parcheggio oggetto della presente relazione è posto al primo piano seminterrato o piano ammezzato (così definito nel progetto approvato dal Comune) di uno esteso stabile che si eleva, con diversi piani, lungo la Via Salvatore Aldisio ai civici 21 e seguenti. Vi si perviene da una bretella che si diparte dalla predetta via e costeggia l'intero edificio così da formare una specie di "rotonda" intorno ad esso. Il parcheggio altro non è che uno spazio a cielo aperto che corre parallelamente al portico di piano ammezzato ove si trovano i box e la relativa corsia in uso a numerosi condomini (osserva le foto n. 19-24).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1712, Sub. 4, Categoria C6

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

La stima non viene eseguita atteso che il bene non poteva essere pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Parcheggio Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1	50,80 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 0,00.

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Capraria-Suvarita, piano Terra. I terreni ed i manufatti pignorati sono, in parte, aree residuali di una lottizzazione convenzionata realizzata nella Contrada S. Onofrio-Capraria di Trabia, a circa 176 metri sul livello del mare, lungo l'argine Ovest del Vallone Morello-Chiavetta. Si tratta di spezzoni di terreno che fanno parte delle opere di urbanizzazione del piano attuativo, di servizi (vasca idrica) e di fondi interclusi caratterizzati da vegetazione fitta e di difficile accesso. Alcuni di essi sono parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità parcheggi e verde pubblico), opere mai cedute al Comune di Trabia sebbene la convenzione del 17.12.1999, in notaio A. Grimaldi di Termini Imerese, rep. 40809, rac. 12170, acclusa in allegato n. 7, lo prevedesse. Tutte le p.lle pignorate che ricadono integralmente o solo parzialmente all'interno di queste aree saranno escluse dalla stima perché beni non vendibili, attesa la loro specifica destinazione, a servizio di un'area urbanizzata, nonché dei vincoli, tutti precedenti alla trascrizione dell'atto di pignoramento, che intercorrono tra il lottizzante e la pubblica amministrazione attraverso la convenzione prima menzionata. Pertanto, non saranno valutate le seguenti particelle: - 2582 e 2573 che ricadono in area di Parcheggio Pubblico ed in strada di lottizzazione; - 2580, porzione di una strada di lottizzazione; -

2884, 2619, 2603, 2602, 2613 e 2614 che ricadono in strada di lottizzazione ed in Verde Attrezzato di lottizzazione; - 2584 che ricade in strada di lottizzazione; - 2554, 2556, 2561, 2564, 2566 e 2568 che ricadono in area di Verde Pubblico; Saranno stimati, invece, le seguenti altre particelle: - la 2551, terreno intercluso ed ubicato a ridosso del campetto di calcetto che confina con il solarium della piscina (foto n. 25); - la 2552, terreno che ricade su strada di P.R.G., ma i vincoli preordinati all'esproprio, già decaduti da molto tempo, fanno sì che il bene è assimilabile, per legge, al verde agricolo (foto n. 25); - la 2873 che ricade, in parte su strada che conduce alla piscina, ed in parte su area di accesso carraio alla stessa (non si tratta di strada prevista dalla lottizzazione, foto n. 25). - la 2918, terreno, sul quale giace una vasca di riserva idrica in c.a. e due vasche in pvc, tutte poste a servizio delle unità abitative ricavate all'interno della lottizzazione (foto n. 25); - la 2919 (in quota parte), vasca di riserva idrica in. c.a. (foto n. 25), indicata, erroneamente, in categoria D/8 - Grandi negozi, centri commerciali - posta a servizio dei residenti (si consulti la relazione notarile). Ne deriva che il presente lotto funzionale sarà formato soltanto da beni che possono essere, effettivamente, alienati perché non impegnati in aree da cedere al Comune di Trabia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2919, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2918, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 2551, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 2552, Qualità Incolto produttivo al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2873, Categoria D6

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

Valore di stima del bene: € 20.225,60

La stima viene effettuata "a vista".

Il perito esprime il proprio giudizio basandosi sulla semplice osservazione del bene, e non ricorre a calcoli, elaborazioni, indagini minuziose. È molto diffusa nelle valutazioni di beni semplici che comprendono anche quelli immobiliari di modesto significato commerciale.

Giova evidenziare che della p.lla 2919 viene valutata e messa in vendita la sola frazione di 39/76, quale porzione residua, che deriva dalla sommatoria delle quote già vendute e menzionate nella relazione notarile.

Delle p.lle 2918, 2551, 2552 e 2873, invece, viene stimata l'intera proprietà 1/1, anche se della p.lla 2873 è stato ceduto, con tutti gli atti segnalati nella relazione, il diritto d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Capraria-Suvarita, piano Terra	2528,20 mq	8,00 €/mq	€ 20.225,60	100,00%	€ 20.225,60
Valore di stima:					€ 20.225,60

Valore di stima: € 20.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica della vasca in c.a. costruita abusivamente sulla p.lla 2918	4000,00	€

Valore finale di stima: € 16.225,00.

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Craparia-Suvarita.
Si tratta di un'area urbana che fa parte, quale sub 16, della p.lla 2891 che individua, nel suo complesso, un lotto con all'interno tre fabbricati che sono parte della lottizzazione prima descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2891, Sub. 16, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 744,00
La stima viene effettuata "a vista".
Il perito esprime il proprio giudizio basandosi sulla semplice osservazione del bene, e non ricorre a calcoli, elaborazioni, indagini minuziose. E' molto diffusa nelle valutazioni di beni semplici che comprendono anche quelli immobiliari di modesto significato commerciale.
Il valore di € 12/mq discende, esclusivamente, da valore intrinseco dell'opera d'arte (sbancamento, conglomerati, pavimentazione, recinzione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Area urbana Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio- Craparia-Suvarita	62,00 mq	12,00 €/mq	€ 744,00	100,00%	€ 744,00
				Valore di stima:	€ 744,00

Valore di stima: € 744,00

Valore finale di stima: € 744,00.

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra.
Tra il VII e il III secolo a.C. è attestato lo strategico insediamento di Monte Porcara, situato a 3,5 km in direzione sud-ovest da Bagheria. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati

nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. Il terreno, di superficie pari ad un mq, non è altro che un relitto del lotto già edificato che è stato assorbito dalla strada pubblica con la quale confina, ovvero con la Via del Macello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 5549, Qualità Agrumeto

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

La stima non è stata eseguita perché la p.lla 5549 deve essere ceduta al Comune di Bagheria in quanto integralmente ricadente sulla carreggiata della strada pubblica denominata Via del Macello, così come recita l'atto di permuta del 06.07.2011 unito all'allegato n. 11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra	1,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 0,00

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

Trabia, li 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N. 3: Terreni siti a Bagheria distinti al fg. 11 con le p.lle 5028 e 1137. Estratto del fg. 11 con segnate, in giallo, le p.lle 5028 e 1137; Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni relativi alla p.lla 5028; Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5028; Visura catastale storica all'urbano della p.lla 5028; Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1137; Listino dei valori dei terreni agricoli per la provincia di Palermo – Comune di Bagheria; Estratto delle Norme di At
- ✓ Allegato N. 4: Terreni siti a Bagheria distinti al fg. 11 con le p.lle 5028 e 1137. Copia dell'atto di vincolo a parcheggio del 15.04.1998 in notaio Girolamo Tripoli di Bagheria con gli estratti di

mappa del 1993 e del 2023 relativi alla zona di interesse; Copia del titolo di proprietà in capo alla società debitrice.

- ✓ Allegato N. 5: Parcheggio sito a Corleone e distinto al fg. 37 con la p.lla1712 sub 4. Estratto del fg. 37 di Corleone con indicato il fabbricato di cui fa parte il parcheggio; Elaborato planimetrico con indicata la posizione e lo sviluppo geometrico del parcheggio; Elenco dei subalterni con segnato il sub 4; Planimetria catastale del parcheggio; Visura storica catastale del parcheggio; Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate.
- ✓ Allegato N. 6: Parcheggio sito a Corleone e distinto al fg. 37 con la p. lla1712 sub 4. Copia della Concessione Edilizia n. 4/2000 del 24.01.2000 finalizzata alla costruzione dello stabile ove si trova il parcheggio in oggetto; Copia dell'Atto di Vincolo a Parcheggio del 01.08.2000, rep. 41261, rac. 17594 che dimostra come il parcheggio pignorato, fin dall'anno 2000, è stato vincolato in favore del Comune di Corleone; Copia della planimetria con indicata l'area vincolata a parcheggio e copia degli
- ✓ Allegato N 7: Beni facenti parte del Piano di Lottizzazione in C/da "S. Onofrio - Capraria" del Comune di Trabia, foglio 12. Estratto del fg. 12 di Trabia con indicato il comparto lottizzato; Copia della convenzione tra il Comune di Trabia ed i lottizzanti; Copia della Concessione Edilizia n. 1044 del 29.08.2002 con la quale venivano autorizzati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione; Copia della TAV. 2 - Cartografia - della Variante al Piano di Lottizzazione con segnato il compa
- ✓ Allegato N. 8: Beni facenti parte del Piano di Lottizzazione in C/da "S. Onofrio - Capraria" del Comune di Trabia, foglio 12. Estratto del fg. 12 di Trabia con indicato il comparto lottizzato; Planimetria catastale della p.la 2919, vasca idrica; Visure catastali storiche delle p.lle pignorate; Copia atto di acquisto dei terreni da parte della società debitrice; Copia atto di acquisto della vasca di riserva idrica e del terreno ad essa circostante.
- ✓ Allegato N. 9: Bene facente parte del Piano di Lottizzazione in C/da "S. Onofrio - Capraria" del Comune di Trabia, foglio 12, p.la 2891 sub 16. Estratto del fg. 12 di Trabia con indicato il comparto lottizzato; Elaborato planimetrico della p.la 2891 con segnato il sub 16; Elenco subalterni della p.la 2891; Visure catastale storica della p.la 2891 sub 16; Copia atto di acquisto dei terreni da parte della società debitrice.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra.

La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacarià. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima è per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle con lo scopo di magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. I terreni di cui al presente lotto sono ubicati lungo la Via Monaco I, hanno forma irregolare, sono pressoché pianeggiati ed in atto sono abbandonati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5028, Zc. Via Monaco primo snc, Qualità Ente Urbano - Fg. 11, Part. 1137, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La p.lla 1137 e la p.lla 5028 ricadono, con attinenza al vigente Piano Regolatore del Comune di Bagheria (stralcio in allegato n. 3), in area dei servizi "F2": in parte su area destinata a parcheggio pubblico; in parte su area destinata a scuola materna. In ragione di ciò sono soggette ad esproprio per pubblica utilità. Una piccola porzione della p.lla 5028, inoltre, ricade in area di Verde pubblico. Nessuna iniziativa edificatoria o di altro tipo, da parte del privato, può essere consentita. Tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e tutte le sedi viarie di progetto sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, della durata quinquennale, ai sensi del T.U. sugli espropri, approvato con D.P.R. n. 327 del 8.6.2001. Particolarmente interessante risulta l'art. 53 delle Norme che di seguito riporta: Art. 53 - Perequazione urbanistica: generalità Si considera perequazione 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 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%, 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 perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di

strumento urbanistico di attuazione del Prg. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile se dovuti. In allegato n. 3 sono acclusi lo stralcio dello strumento urbanistico e le relative norme di attuazione. Giova segnalare, infine, che su tutto il territorio del Comune di Bagheria vige il vincolo paesaggistico ed ogni attività volta alla trasformazione del territorio o del costruito deve essere autorizzata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 2.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1.
Corleone sorge in una zona interna di montagna, nella conca tra la "rocca ri maschi", il castello Soprano e quello Sottano; si trova a 542 m s.l.m.. L'aspetto di Corleone "è quello del barocco spagnolo" che segnò il culmine del rinnovamento della città e della sua espansione, arrestatasi con l'inizio dell'età contemporanea e poi ripresa verso nord dopo la seconda guerra mondiale. Il vecchio nucleo storico, peraltro ben tenuto e selciato, ha vie strette con isolati da abitazioni con tipico fondaco, ingresso abitativo al piano terra e balconcini con ringhiere panciute in ferro battuto; la nuova espansione ha l'aspetto "asettico" del volto di tante città nuove". Il nucleo antico della città era delimitato da una cinta muraria medioevale che collegava il castello Soprano con il castello Sottano, seguendo a Sud il corso del torrente Corleone e lambendo a Nord il fianco dell'esistente Chiesa Madre. Nel corso dei secoli XV, XVI, XVII, dentro e fuori le mura s'insediarono vari ordini religiosi: dai Minori Osservanti 1446 ai Domenicani 1554, dai Cappuccini 1570 ai Carmelitani 1572, dalle clarisse 1594 ai Padri Filippini 1626 mentre i Padri Agostiniani risultavano presenti già nel XIV secolo. L'architettura civile corleonese annovera, oltre al seicentesco Palazzo Pretorio, diversi palazzi sette-ottocenteschi, dovuti all'aristocrazia cittadina. L'ex-palazzo Cammarata, in piazza Garibaldi, restaurato, ospita la nuova sede del municipio. È impreziosito da un portone in bronzo, opera dello scultore corleonese Biagio Governali. Molto bello è anche Palazzo Provenzano, con sale finemente affrescate, sede del museo archeologico, ricco di reperti archeologici provenienti dal territorio (tra cui il famoso miliarium romano del 252 a.C. con inciso il nome del console Aurelio Cotta). A Corleone hanno sede varie scuole superiori di secondo grado, tra cui il liceo classico, scientifico e socio psicopedagogico annessi all'istituto d'istruzione superiore statale "Don Giovanni Colletto". Vi sono, inoltre, un istituto professionale per l'agricoltura e l'ambiente e scuole primarie e secondarie inferiori. Corleone rappresenta un importante centro di allevamento bovino ed ovino e di produzione di prodotti caseari. Il suo fertilissimo terreno produce anche cereali e diverse qualità di uva. Rilevante è la lavorazione artigianale locale del legno e del ferro. Da diversi decenni è centro vitivinicolo con una produzione rilevante di uve (Nero d'avola, Catarratto, Syrah, Chardonnay) e una ottima produzione di vini di qualità esportati in tutto il mondo. Importante è anche la produzione del pomodoro (detto "pomodoro corleonese") dalle caratteristiche uniche. Le caratteristiche pedo-climatiche e fisiche del territorio corleonese (terreni alluvionali e poco argillosi) rendono l'agricoltura del comprensorio potenzialmente fiorente. Il parcheggio oggetto della presente relazione è posto al primo piano seminterrato o piano ammezzato (così definito nel progetto approvato dal Comune) di uno esteso stabile che si eleva, con diversi piani, lungo la Via Salvatore Aldisio ai civici 21 e seguenti. Vi si perviene da una bretella che si diparte dalla predetta via e costeggia l'intero edificio così da formare una specie di "rotonda" intorno ad esso. Il parcheggio altro non è che uno spazio a cielo aperto che corre parallelamente al portico di piano ammezzato ove si trovano i box e la relativa corsia in uso a

numerosi condomini (osserva le foto n. 19-24). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1712, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il parcheggio, realizzato a seguito della costruzione dello stabile del quale fa parte, ricade in zona territoriale omogenea "C1" - Aree di sviluppo urbano a valle della SS. 118-C - interamente interessate da Piano di Lottizzazione Convenzionata del vigente P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04.10.2003. Ne discende, atteso che quel comparto è stato edificato, che non vi è più alcuna densità edilizia da sfruttare essendo, il terreno, esausto.

Prezzo base d'asta: € 0,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Capraria-Suvarita, piano Terra. I terreni ed i manufatti pignorati sono, in parte, aree residuali di una lottizzazione convenzionata realizzata nella Contrada S. Onofrio-Capraria di Trabia, a circa 176 metri sul livello del mare, lungo l'argine Ovest del Vallone Morello-Chiavetta. Si tratta di spezzoni di terreno che fanno parte delle opere di urbanizzazione del piano attuativo, di servizi (vasca idrica) e di fondi interclusi caratterizzati da vegetazione fitta e di difficile accesso. Alcuni di essi sono parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità parcheggi e verde pubblico), opere mai cedute al Comune di Trabia sebbene la convenzione del 17.12.1999, in notaio A. Grimaldi di Termini Imerese, rep. 40809, rac. 12170, acclusa in allegato n. 7, lo prevedesse. Tutte le p.lle pignorate che ricadono integralmente o solo parzialmente all'interno di queste aree saranno escluse dalla stima perché beni non vendibili, attesa la loro specifica destinazione, a servizio di un'area urbanizzata, nonché dei vincoli, tutti precedenti alla trascrizione dell'atto di pignoramento, che intercorrono tra il lottizzante e la pubblica amministrazione attraverso la convenzione prima menzionata. Pertanto, non saranno valutate le seguenti particelle: - 2582 e 2573 che ricadono in area di Parcheggio Pubblico ed in strada di lottizzazione; - 2580, porzione di una strada di lottizzazione; - 2884, 2619, 2603, 2602, 2613 e 2614 che ricadono in strada di lottizzazione ed in Verde Attrezzato di lottizzazione; - 2584 che ricade in strada di lottizzazione; - 2554, 2556, 2561, 2564, 2566 e 2568 che ricadono in area di Verde Pubblico; Saranno stimati, invece, le seguenti altre particelle: - la 2551, terreno intercluso ed ubicato a ridosso del campetto di calcetto che confina con il solarium della piscina (foto n. 25); - la 2552, terreno che ricade su strada di P.R.G., ma i vincoli preordinati all'esproprio, già decaduti da molto tempo, fanno sì che il bene è assimilabile, per legge, al verde agricolo (foto n. 25); - la 2873 che ricade, in parte su strada che conduce alla piscina, ed in parte su area di accesso carraio alla stessa (non si tratta di strada prevista dalla lottizzazione, foto n. 25). - la 2918, terreno, sul quale giace una vasca di riserva idrica in c.a. e due vasche in pvc, tutte poste a servizio delle unità abitative ricavate all'interno della lottizzazione (foto n. 25); - la 2919 (in quota parte), vasca di riserva idrica in. c.a. (foto n. 25), indicata, erroneamente, in categoria D/8 - Grandi negozi, centri commerciali - posta a servizio dei residenti (si consulti la relazione notarile). Ne deriva che il presente lotto funzionale sarà formato soltanto da beni che possono essere, effettivamente, alienati perché non impegnati in aree da cedere al Comune di Trabia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2919, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2918, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 2551, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 2552, Qualità Incolto produttivo al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2873, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Tutta l'area su cui è stata realizzata la lottizzazione ricade in zona "C" - edilizia in villini - del vigente P.R.G. del Comune di Trabia. Le p.lle 2551, 2552 e 2873 sono esauste di cubatura rientrando nell'ambito della lottizzazione che fu presentata dal sig. "Giuffrè ed altri" e, solo successivamente, acquisita dalla società debitrice. La p.lla 2918 non fa parte della predetta lottizzazione e ricade, anch'essa, in zona "C". La sua suscettibilità edificatoria è pressoché nulla

attesa la presenza, al suo interno, di tre vasche di riserva idrica poste a servizio dei condomini della lottizzazione che impediscono la costruzione di un qualunque manufatto.

Prezzo base d'asta: € 16.225,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Craparia-Suvarita.
Si tratta di un'area urbana che fa parte, quale sub 16, della p.lla 2891 che individua, nel suo complesso, un lotto con all'interno tre fabbricati che sono parte della lottizzazione prima descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2891, Sub. 16, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area urbana ricade in zona "C" di espansione dell'abitato con tipologia a villette, ma non è più suscettibile di edificazione essendo già stata utilizzata l'intera cubatura che poteva esprimere tanto la medesima che l'intero comparto lottizzato.

Prezzo base d'asta: € 744,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra.
Tra il VII e il III secolo a.C. è attestato lo strategico insediamento di Monte Porcara, situato a 3,5 km in direzione sud-ovest da Bagheria. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madre che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. IL terreno, di superficie pari ad un mq, non è altro che un relitto del lotto già edificato che è stato assorbito dalla strada pubblica con la quale confina, ovvero con la Via del Macello. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 5549, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il piccolissimo spezzone di terreno ha fatto parte del più ampio terreno nel quale è stato costruito lo stabile, oggi identificato con la p.lla 5614. Ricade in zona omogenea "B2" del Vigente P.R.G. di Comune di Bagheria, ovvero in "AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO". La superficie della p.lla 5549 ricade per intero sull'area destinata alla strada pubblica denominata Via del Macello (consulta l'atto di permuta del 06.07.2011 accluso in allegato n. 11).

Prezzo base d'asta: € 0,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Monaco I snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5028, Zc. Via Monaco primo snc, Qualità Ente Urbano - Fg. 11, Part. 1137, Qualità Agrumeto	Superficie	471,00 mq
Stato conservativo:	La p.lla 5028 è usata come parcheggio, foto n. 15-16; la p.lla 1137 versa in stato di abbandono (foto n. 17-18).		
Descrizione:	<p>La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacarià. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madre che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima è per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle con lo scopo di magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. I terreni di cui al presente lotto sono ubicati lungo la Via Monaco I, hanno forma irregolare, sono pressoché pianeggiati ed in atto sono abbandonati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3- PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00

Bene N° 5 - Parcheggio			
Ubicazione:	Corleone (PA) - Via Salvatore Aldisio snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1712, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	50,80 mq
Stato conservativo:	Il parcheggio è in buone condizioni, sebbene alcune piastrelle della pavimentazione siano rotte e/o saltate così da fare intravedere il massetto sottostante.		
Descrizione:	<p>Corleone sorge in una zona interna di montagna, nella conca tra la "rocca ri maschi", il castello Soprano e quello Sottano; si trova a 542 m s.l.m.. L'aspetto di Corleone "è quello del barocco spagnolo" che segnò il culmine del rinnovamento della città e della sua espansione, arrestatasi con l'inizio dell'età contemporanea e poi ripresa verso nord dopo la seconda guerra mondiale. Il vecchio nucleo storico, peraltro ben tenuto e selciato, ha vie strette con isolati da abitazioni con tipico fondaco, ingresso abitativo al piano terra e balconcini con ringhiere panciute in ferro battuto; la nuova espansione ha l'aspetto "asettico" del volto di tante città nuove". Il nucleo antico della città era delimitato da una cinta muraria medioevale che collegava il castello Soprano con il castello Sottano, seguendo a Sud il corso del torrente Corleone e lambendo a Nord il fianco dell'esistente Chiesa Madre. Nel corso dei secoli XV, XVI, XVII, dentro e fuori le mura s'insediarono vari ordini religiosi: dai Minori Osservanti 1446 ai Domenicani 1554, dai Cappuccini 1570 ai Carmelitani 1572, dalle clarisse 1594 ai Padri Filippini 1626 mentre i Padri Agostiniani risultavano presenti già nel XIV secolo. L'architettura civile corleonese annovera, oltre al seicentesco Palazzo Pretorio, diversi palazzi sette-ottocenteschi, dovuti all'aristocrazia cittadina. L'ex-palazzo Cammarata, in piazza Garibaldi, restaurato, ospita la nuova sede del municipio. È impreziosito da un portone in bronzo, opera dello scultore corleonese Biagio Governali. Molto bello è anche Palazzo Provenzano, con sale finemente affrescate, sede del museo archeologico, ricco di reperti archeologici provenienti dal territorio (tra cui il famoso miliarium romano del 252 a.C. con inciso il nome del console Aurelio Cotta). A Corleone hanno sede varie scuole superiori di secondo grado, tra cui il liceo classico, scientifico e socio psicopedagogico annessi all'istituto d'istruzione superiore statale "Don Giovanni Colletto". Vi sono, inoltre, un istituto professionale per l'agricoltura e l'ambiente e scuole primarie e secondarie inferiori. Corleone rappresenta un importante centro di allevamento bovino ed ovino e di produzione di prodotti caseari. Il suo fertilissimo terreno produce anche cereali e diverse qualità di uva. Rilevante è la lavorazione artigianale locale del legno e del ferro. Da diversi decenni è centro vitivinicolo con una produzione rilevante di uve (Nero d'avola, Catarratto, Syrah, Chardonnay) e una ottima produzione di vini di qualità esportati in tutto il mondo. Importante è anche la produzione del pomodoro (detto "pomodoro corleonese") dalle caratteristiche uniche. Le caratteristiche pedo-climatiche e fisiche del territorio corleonese (terreni alluvionali e poco argillosi) rendono l'agricoltura del comprensorio potenzialmente fiorente. Il parcheggio oggetto della presente relazione è posto al primo piano seminterrato o piano ammezzato (così definito nel progetto approvato dal Comune) di uno esteso stabile che si eleva, con diversi piani, lungo la Via Salvatore Aldisio ai civici 21 e seguenti. Vi si perviene da una bretella che si diparte dalla predetta via e costeggia l'intero edificio così da formare una specie di "rotonda" intorno ad esso. Il parcheggio altro non è che uno spazio a cielo aperto che corre parallelamente al portico di piano ammezzato ove si trovano i box e la relativa corsia in uso a numerosi condomini (osserva le foto n. 19-24).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.225,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Caprarìa-Suvarita, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2919, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2918, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 2551, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 2552, Qualità Incolto produttivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2873, Categoria D6	Superficie	2528,20 mq
Stato conservativo:	I terreni, p.lle 2551 e 2552, sono incolti e vi è una fitta vegetazione costituita da querce ed alberi simili (foto n. 25 e 29=. La p.lla 2918 è un terreno sul quale sono collocate tre vasche idriche, due delle quali in PVC e		

	l'ultima in c.a. che versano in discrete condizioni (foto n. 25 e 27-28). La p.lla 2873 è occupata, in parte, da una stradella, in parte dall'area di accesso alla piscina (foto n. 25). Le opere d'arte realizzate sono in discrete condizioni.
Descrizione:	I terreni ed i manufatti pignorati sono, in parte, aree residuali di una lottizzazione convenzionata realizzata nella Contrada S. Onofrio-Caprarìa di Trabia, a circa 176 metri sul livello del mare, lungo l'argine Ovest del Vallone Morello-Chiavetta. Si tratta di spezzoni di terreno che fanno parte delle opere di urbanizzazione del piano attuativo, di servizi (vasca idrica) e di fondi interclusi caratterizzati da vegetazione fitta e di difficile accesso. Alcuni di essi sono parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità parcheggi e verde pubblico), opere mai cedute al Comune di Trabia sebbene la convenzione del 17.12.1999, in notaio A. Grimaldi di Termini Imerese, rep. 40809, rac. 12170, acclusa in allegato n. 7, lo prevedesse. Tutte le p.lle pignorate che ricadono integralmente o solo parzialmente all'interno di queste aree saranno escluse dalla stima perché beni non vendibili, attesa la loro specifica destinazione, a servizio di un'area urbanizzata, nonché dei vincoli, tutti precedenti alla trascrizione dell'atto di pignoramento, che intercorrono tra il lottizzante e la pubblica amministrazione attraverso la convenzione prima menzionata. Pertanto, non saranno valutate le seguenti particelle: - 2582 e 2573 che ricadono in area di Parcheggio Pubblico ed in strada di lottizzazione; - 2580, porzione di una strada di lottizzazione; - 2884, 2619, 2603, 2602, 2613 e 2614 che ricadono in strada di lottizzazione ed in Verde Attrezzato di lottizzazione; - 2584 che ricade in strada di lottizzazione; - 2554, 2556, 2561, 2564, 2566 e 2568 che ricadono in area di Verde Pubblico; Saranno stimati, invece, le seguenti altre particelle: - la 2551, terreno intercluso ed ubicato a ridosso del campo di calcio che confina con il solarium della piscina (foto n. 25); - la 2552, terreno che ricade su strada di P.R.G., ma i vincoli preordinati all'esproprio, già decaduti da molto tempo, fanno sì che il bene è assimilabile, per legge, al verde agricolo (foto n. 25); - la 2873 che ricade, in parte su strada che conduce alla piscina, ed in parte su area di accesso carraio alla stessa (non si tratta di strada prevista dalla lottizzazione, foto n. 25). - la 2918, terreno, sul quale giace una vasca di riserva idrica in c.a. e due vasche in pvc, tutte poste a servizio delle unità abitative ricavate all'interno della lottizzazione (foto n. 25); - la 2919 (in quota parte), vasca di riserva idrica in c.a. (foto n. 25), indicata, erroneamente, in categoria D/8 - Grandi negozi, centri commerciali - posta a servizio dei residenti (si consulti la relazione notarile). Ne deriva che il presente lotto funzionale sarà formato soltanto da beni che possono essere, effettivamente, alienati perché non impegnati in aree da cedere al Comune di Trabia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 744,00

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Contrada S. Onofrio-Craparìa-Suvarita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2891, Sub. 16, Categoria F1	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	La rampa è pavimentata con mattoni carrabili ed è in buone condizioni.		
Descrizione:	Si tratta di un'area urbana che fa parte, quale sub 16, della p.lla 2891 che individua, nel suo complesso, un lotto con all'interno tre fabbricati che sono parte della lottizzazione prima descritta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 5549, Qualità Agrumeto	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	Non v'è stato conservativo da rilevare e descrivere atteso che trattasi, ormai, di superficie assorbita dalla viabilità urbana.		
Descrizione:	<p>Tra il VII e il III secolo a.C. è attestato lo strategico insediamento di Monte Porcara, situato a 3,5 km in direzione sud-ovest da Bagheria. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacarla. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimata nel 1658 da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò da una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti; tra il 1653 e il 1697, benché in assenza di licentia populandi, vennero realizzate 43 abitazioni, mentre tra il 1705 e il 1723 si ebbe un incremento di 137 unità abitative. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratunieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771. Importante arteria di Bagheria è il Corso Umberto I, anticamente Via Municipio, che fu tracciato per metà da Salvatore Branciforti nella seconda metà del XVIII secolo; vi si trova il palazzo del Duca di Milazzo, dove venne ospitata la regina Maria Carolina d'Austria. A metà sviluppo del Corso Umberto I sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città di Bagheria dispone di cinque istituti superiori: Liceo Francesco Scaduto (Classico, Scienze Umane e Linguistico); Liceo Scientifico D'Alessandro; Liceo Artistico Regionale Renato Guttuso; IPSIA Salvatore D'Acquisto; ITET Don Luigi Sturzo. All'interno di Palazzo Cutò è presente una biblioteca comunale inaugurata nel 1956 dal sindaco Silvestre Cuffaro e conta 73.250 opere cartacee oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. Famosissima per le numerose ville sei-settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. IL terreno, di superficie pari ad un mq, non è altro che un relitto del lotto già edificato che è stato assorbito dalla strada pubblica con la quale confina, ovvero con la Via del Macello.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA MONACO I SNC, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - PARCHEGGIO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SALVATORE ALDISIO SNC, PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA S. ONOFRIO-CAPRARIA-SUVARITA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Palermo il 11/03/2004
Reg. gen. 11221 - Reg. part. 2431
Quota: 1/1
Importo: € 4.260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.130.000,00
Rogante: Girolamo Tripoli
Data: 10/03/2004
N° repertorio: 43941
Note: L'ipoteca colpisce, tra gli altri beni, la p.lla 2551 che fa parte di questo lotto funzionale.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A TRABIA (PA) - CONTRADA S. ONOFRIO-CRAPARIA-SUVARITA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA DEL MACELLO SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Palermo il 22/09/2011
Reg. gen. 45028 - Reg. part. 7011
Quota: 1/1
Importo: € 2.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Valerio Tripoli
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 12862
N° raccolta: 7693
Note: Annotazione ad iscrizione nn. 34935/5353 del 25.07.2013 derivante da frazionamento in quota del 16.07.2013, notaio Valerio Tripoli di Bagheria, rep. 14899, rac. 9218. Tra le quote frazionate vi è quella imputata la bene pignorato per il capitale di € 180.000,00 e montante di € 324.000,00.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29249 - Reg. part. 23012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****