

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 19/07/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 637 6560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto della presente perizia 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° 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

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

Trabia, il toponimo è attestato nella forma araba "Al Tarbiah" (ossia La Quadrata per la conformazione urbanistica) da cui trae il siciliano 'A Trabbìa. Da una missiva dell'emiro Aadelkun El Chbir (827) si evince che quando gli Arabi arrivarono a Trabia esisteva già un casale, occupato e fortificato, che divenne un punto strategico per la conquista di Termini Imerese, nonché centro agricolo. Terra baronale della Val di Mazara, fu per la prima volta infeudata nel 1375 da Lombardo del Campo, su concessione fattagli dal re Federico III di Sicilia. Questi la cedette all'Università della città demaniale di Termini, la quale poi la dette in feudo ad Antonio Salamone. Trabia, priva di popolazione e di villaggio, ma ricca di acque e dotata di torre, fondaco, due mulini e una tonnara, nel 1444 fu concessa in enfiteusi a Leonardo di Bartolomeo, protonotaro e presidente del Regno di Sicilia, che la riscattò l'anno seguente dal re Alfonso V d'Aragona, e la cui figlia, Aloisia, nel 1498 sposò il giureconsulto catanese Blasco Lanza. Blasco Lanza (1466-1535), investito dal re Ferdinando II d'Aragona del titolo di barone di Trabia il 14 novembre 1509, reso esecutivo dall'11 giugno 1510, vi fece edificare il castello. Gli succedette il figlio Cesare († 1593), conte di Mussomeli dal 1549, il cui figlio primogenito, Ottavio Lanza de Centelles († 1617), vicario generale e capitano d'armi del Regno di Sicilia, fu investito del titolo di I° principe di Trabia dal re Filippo III di Spagna con privilegio dato il 22 luglio 1601. Ad Ottavio si deve la fondazione della

borgata di Trabia, e il suo popolamento. I Lanza ebbero il possesso del Principato di Trabia fino all'abolizione del feudalesimo avvenuta nel Regno di Sicilia nel 1812, a seguito della promulgazione della Costituzione siciliana concessa dal re Ferdinando III di Borbone.

Ultimo principe-feudatario fu Giuseppe Lanza Branciforti (1780-1855), il quale ebbe un seggio ereditario alla Camera dei pari del Regno di Sicilia, come Principe di Trabia, nel 1812-16. Il titolo di Principe di Trabia, insieme agli altri titoli sussidiari - compresi quelli pervenuti dai Branciforti, come Principe di Butera - venne riconosciuto dal Regno d'Italia con decreto ministeriale del 5 maggio 1899 a Pietro Emanuele Lanza Branciforti, principe di Trabia. Alcuni documenti medievali risalenti all'anno 1154 (cento anni prima della nascita di Marco Polo) e compilati dal geografo arabo Al Idrisi, scritti per Re Ruggero II di Sicilia, attestano che nel piccolo borgo si produceva pasta filiforme detta Itriya. Trabia, dunque, va ricordata come il luogo, o almeno uno dei luoghi, più antichi nei quali venivano prodotti i diretti antenati dei nostri attuali "Spaghetti".

Si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici.

Il piccolo fabbricato, con retrostante corte pertinenziale, si trova lungo la Via Umberto I, la dorsale principale della frazione di San Nicola L'Arena, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31 (foto n. 1-2).

Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porticciolo che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto.

I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, soprattutto nel corso della bella stagione, sono insufficienti.

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

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia.

Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porto ed al suo castello che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto.

I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti.

Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (foto n. 1) e dunque si trova "lungo" la Via Umberto I, dorsale principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato. Risulta intercluso, ma raggiungibile, unicamente, attraversando l'edificio staggito situato al civico n. 31 (foto n. 2).

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

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia, principale attrazione della località.

I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti.

Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (p.lla 580) e si trova lungo la Via Umberto I, la strada principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31. In altre parole, è intercluso, ma raggiungibile, se pure unicamente, attraversando l'edificio pignorato.

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

La città di Bagheria sorge in una stretta piana, a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacarià. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio con l'edificazione del "Palazzo Butera" ad opera del principe Giuseppe Branciforti, ultimato nel 1658. Il tessuto urbano si sviluppò con 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 - 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 ed a metà sviluppo sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia.

Bagheria conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato.

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 che conta 73.250 opere cartacee, oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche.

La città è 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.

L'appartamento in oggetto fa parte di uno stabile, articolato con tre scale (A-B-C), che fa angolo tra la Via Guido Gozzano, dalla quale trova accesso al n. 25, la Via del Macello ed una stradina privata sul retro prospetto, in direzione Est; è posto tra il terzo ed il quarto piano (sotto tetto) ed è collegato, internamente, da una scaletta a chiocciola in legno.

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

La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalano 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, ultimato nel 1658, che nasceva da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595.

Il tessuto urbano si sviluppò attraverso una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti del 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.

La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato.

Oltre a varie scuole medie ed elementari la città 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.

Bagheria è famosissima nel mondo 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.

Il terreno in oggetto, 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 ipocatastale dei beni staggiti.

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

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 ipocatastale dei beni pignorati.

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

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

Il creditore procedente 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 ipocatastale dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

CONFINI

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

Il piccolo fabbricato, unitamente alla corte pertinenziale di cui dispone, confina: a Nord con terreno pignorato e facente parte di questo lotto funzionale, riconosciuto con la p.lla 483; ad Est con fabbricati identificati dalle p.lle 580 e 1434; a Sud con la Via Umberto I dalla quale vi si accede; ad Ovest con fabbricato di proprietà **** Omissis ****, o aventi causa, individuato dalla p.lla 578. In allegato n. 1 è consultabile l'estratto di mappa.

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

Il fondo, costituito dalle p.lle 1758 e 1759, nel suo insieme, confina: a Nord con terreno identificato dalla p.lla 1086; ad Est con terreno e fabbricato riconosciuti dalla p.lla 2144; a Sud con il fabbricato individuato dalla p.lla 1439 e con la corte pertinenziale dell'edificio censito con la 581; ad Ovest con terreno pignorato che fa parte di questo lotto funzionale ed identificato con la p.lla 483. In allegato n. 1 è possibile consultare lo stralcio di mappa catastale con segnato il compendio.

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

Il fondo costituito dalla p.lla 483, confina: a Nord con terreno identificato dalla p.lla 1086; ad Est con terreno pignorato, p.lla 1759, che fa parte di questo lotto funzionale; a Sud con la p.lla 580 (fabbricato con corte pertinenziale pure staggito) inserita in questo lotto; ad Ovest con il fabbricato censito con la p.lla 482. In allegato n. 1 è possibile consultare l'estratto di mappa.

CONSISTENZA

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 33,80 mq | 42,00 mq | 1 | 42,00 mq | 3,52 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 42,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 42,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale, cioè lorda, sopra riportata è stata assunta dalla visura catastale, ma è coincidente con quella rilevata in sito dal sottoscritto. La pianta dello stato di fatto è visionabile in allegato n. 1.

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile | 18,00 mq | 18,00 mq | 1 | 18,00 mq | 0,00 m | terra |
| Terreno edificabile | 242,00 mq | 242,00 mq | 1 | 242,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 260,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 260,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile | 235,00 mq | 235,00 mq | 1 | 235,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 235,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 235,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 11/03/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |
| Dal 11/03/1989 al 24/05/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |
| Dal 11/03/1989 al 24/05/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |
| Dal 07/12/2004 al 01/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |
| Dal 01/07/2008 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |
| Dal 12/01/2010 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 580 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 57,84 Piano Terra |

La società **** Omissis **** indicata nella visura catastale corrisponde a quella reale.

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1989 al 17/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 1, Part. 688 Qualità Frutteto Cl.0 Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 08/03/1989 al 17/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 1, Part. 689 Qualità Frutteto Cl.0 Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 17/07/1989 al 28/05/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 1, Part. 689 Qualità Frutteto Cl.0 Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 17/07/1989 al 10/11/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 688 Qualità Frutteto Cl.0 Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 28/08/2003 al 10/11/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1732, frazionamento del 28.05.2003 Qualità Frutteto Cl.0 Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 10/11/2003 al 01/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1758 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,29 |
| Dal 07/12/2004 al 01/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1759 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.42 Reddito dominicale € 7,94 Reddito agrario € 3,87 |
| Dal 01/07/2008 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1758 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,29 |
| Dal 01/07/2008 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1759 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 7,94 Reddito dominicale € 3,87 |
| Dal 12/01/2010 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1758 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,29 |

La società **** Omissis ****, indicata nella visura catastale, corrisponde a quella reale per la p.lla 1758, mentre per la p.lla 1759 risulta ancora intestataria alla **** Omissis ****, dante causa della odierna società debitrice.

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

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

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 06/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.35 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 3,76 |
| Dal 06/08/1999 al 12/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.35 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 3,76 |
| Dal 12/07/2007 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.35 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 3,76 |
| Dal 12/01/2010 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 1, Part. 483 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.35 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 3,76 |

La società **** Omissis **** indicata nella visura catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 580 | | | A4 | 4 | 2 | 42 mq | 57,84 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore, ha posto a confronto la planimetria catastale (acclusa in allegato n. 1) con lo stato di fatto (pianta unita all'allegato n. 1).

Dal paragone è emerso, con attinenza alla pianta catastale, che vi sono le seguenti difformità:

- manca la finestra che si apre sulla Via Umberto;

- non è indicato il w.c. realizzato nella prima stanza;

- non è segnato il lungo corridoio, con accesso indipendente dalla Via Umberto I, che immette direttamente nel terreno pertinenziale retrostante.

La tettoia unitamente al manufatto in muratura, entrambi elevati su area posteriore (foto n. 9-10), sono abusivi e vanno demoliti non risultando conveniente, stante le condizioni fisiche in cui versano, la loro regolarizzazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), 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 |
| 1 | 1758 | | | | Frutteto | 2 | 00.00.18 mq | 0,59 € | 0,29 € | |
| 1 | 1759 | | | | Frutteto | 2 | 00.02.42 mq | 7,94 € | 3,87 € | |

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore, ha posto a confronto lo stralcio di mappa catastale con lo stato di fatto; dal paragone, ovviamente non analitico, ma di massima, non sono emersi sostanziali differenze anche se il frutteto dichiarato nelle visure non è più esistente ed anche se la visita non si è potuta espletare nella sua completezza a causa di una vegetazione infestante, prevalentemente costituita da rovi.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), 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 |
| 1 | 483 | | | | Frutteto | 2 | 00.02.35 mq | 7,71 € | 3,76 € | |

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore, ha posto a confronto lo stralcio di mappa catastale con lo stato di fatto. Dal paragone, difficile da eseguire per via della presenza di infestanti rovi, non sono emersi sostanziali

differenze; il frutteto dichiarato nelle visure, però, non è più esistente.

PRECISAZIONI

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

Dalla lettura della documentazione in atti e da quella reperita dal sottoscritto non emergono precisazioni da fare se non che la rappresentazione in mappa catastale (fg. 1 Trabia) del fabbricato è errata nella parte in cui si vede un passaggio a cielo aperto tra esso ed il fabbricato adiacente, lato Ovest, che si apre sulla Via Umberto I; invero, tale varco, sui luoghi, è inesistente. Al suo posto, invece, c'è un corridoio pedonale, realizzato all'interno del fabbricato, che conduce dalla Via Umberto I all'area pertinenziale retrostante (foto n. 2 e 8).

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

Dalla lettura della documentazione in atti e da quella reperita dal sottoscritto non emergono precisazioni da fare se non che il lotto di terreno è intercluso ed accessibile, unicamente, dalla casa, p.lla 580, che fa parte del presente lotto funzionale.

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

Dalla lettura della documentazione in atti e da quella reperita dal sottoscritto non emergono precisazioni da fare se non che il lotto di terreno è intercluso ed accessibile, unicamente, dalla casa, p.lla 580, che fa parte del presente lotto funzionale.

PATTI

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

Non vi sono patti da segnalare.

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

Non vi sono patti da segnalare.

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

Non vi sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato conservativo del fabbricato è pessimo stante le consistenti penetrazioni di acqua piovana a causa delle cattive condizioni del tetto ligneo e della mancanza e/o rottura di qualche tegola che ha facilitato il fenomeno (foto n. 3-5 e 6-7). Nei controsoffitti che coprono le due uniche stanze vi sono dei fori piuttosto larghi (foto n. 4-5 e 6); la muratura della prima stanza prospiciente la Via Umberto è imbibita d'acqua e gli intonaci sono compromessi (foto n. 3-4); non vi è energia elettrica, nè acqua; il w.c. versa in pessime condizioni ed ha i sanitari distrutti.

In sintesi, l'intero fabbricato, è in cattive condizioni di conservazione e non è utilizzabile mancando i presupposti di sicurezza.

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

Il terreno, al momento, non è coltivato e vi si rinvencono solo arbusti e qualche albero, nonché una vegetazione infestante costituita, prevalentemente, da rovi (foto n. 11-14).

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

Il terreno non era facilmente accessibile a causa di rovi spinosi cresciuti ovunque, in ogni caso vi sono stati rinvenuti solo arbusti e qualche albero.

PARTI COMUNI

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

Non vi sono parti comuni atteso che trattasi di un fabbricato unifamiliare.

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

Non vi sono parti comuni atteso che trattasi di terreno che non ha legami d'uso con altri soggetti.

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

Non vi sono parti comuni perché trattasi di terreno che non ha legami d'uso con altri soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Non emergono, dallo studio delle carte, servitù, censo, livello e usi civici a carico dell'immobile pignorato.

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

Non emergono, dallo studio delle carte, servitù, censo, livello ed usi civici a carico del terreno pignorato.

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

Non emergono, dallo studio delle carte, servitù, censo, livello e usi civici a carico del terreno oggetto di esproprio forzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato ha fondazioni in muratura come pure i muri perimetrali ed interni; la copertura è a falda con struttura lignea, tavolato e soprastante manto di tegole in laterizio; gli infissi esterni sono in massima parte di legno e risultano in cattive condizioni: le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile nel tipico triplo strato che appare ammalorato in diversi punti; non vi sono né impianto idrico, né elettrico degni di questo nome; i pavimenti, in cattivo stato, sono fatti con mattoni in graniglia di cemento; i tetti delle due stanze sono realizzati con voltine realizzate da stuoie di canne ricoperte di gesso; il camminamento interno, che consente la comunicazione tra il giardino pertinenziale e la Via Umberto, ha un tetto basso ed è privo di qualunque finitura.

L'immobile non è dotato di posto macchina riservato ed è complicato parcheggiare nei pressi, specialmente durante la stagione estiva.

In sintesi, l'edificio ha necessità di radicali interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, per essere ricondotto ad una condizione di abitabilità e/o usabilità. Consulta le foto n. 1-10.

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

Non vi sono caratteristiche costruttive da narrare poiché il bene in parola è un terreno libero, privo di costruzioni.

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

Non vi sono caratteristiche costruttive da narrare poiché il bene in parola è un terreno libero da costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il fondo, non era occupato da alcuno.

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

L'immobile risulta libero

Durante il primo accesso, il fondo, non era occupato da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/07/2008 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tripoli Valerio | 01/07/2008 | 8873 | 4010 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 10/07/2008 | 41664 | 28395 |
| | | 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.

A **** Omissis ****, la piena proprietà del fabbricato, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis ****, nata a Trabia il 08.06.1934, deceduta il 07.12.2004, registrata il 28.01.2005 al n. 28/1558, Ufficio del Registro di Novara, trascritta il 04.06.2005 ai nn. 29719/17352, devoluta per legge.

Risulta trascritta, in data 10.07.2008 ai nn. 41663/28394, accettazione tacita di eredità da parte dell'erede ****

Omissis ****, nascente da atto in notaio Valerio Tripoli di Bagheria del 01.07.2008.

A **** Omissis **** è pervenuto per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 11.03.1989, rep. 166747 in notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto il 06.04.1989 ai nn. 14615/11151, da potere di **** Omissis ****, nata a Santa Flavia il 24.04.1900.

Sempre a **** Omissis **** per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 17.07.1989, rep. 168352, in notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto il 07/08/1989 ai nn. 32224/24211, da potere di **** Omissis ****, nata a Santa Flavia il 24.04.1900.

Gli atti di provenienza non sono stati depositati in Tribunale e l'esperto stimatore ha provveduto a reperirli ed unirli all'allegato n. 2.

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/03/1989 al 07/12/2004 | **** Omissis **** | Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Francesco Candioto | 11/03/1989 | 166747 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 06/04/1989 | 14615 | 11151 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 17/07/1989 al 07/12/2004 | **** Omissis **** | atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Francesco Candioto | 17/07/1989 | 168352 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 07/08/1989 | 32224 | 24211 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 07/12/2004 al 01/07/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|--|
| | | CC.RR.II. di Palermo | 04/06/2005 | 29719 | 17352 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | Ufficio del Registro di Novara | 28/01/2005 | 28 | 1558 | |
| Dal 01/07/2008 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Tripoli Valerio | 01/07/2008 | 8873 | 4810 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 10/07/2008 | 41664 | 28395 | |
| | | 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.

L'atto di provenienza non è stato depositato nel fascicolo e l'esperto stimatore ha provveduto a reperirlo ed unirlo all'allegato n. 2.

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|--|
| Dal 06/08/1999 al 12/07/2007 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | | | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 20/03/2003 | 11936 | 8837 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Ufficio di Bagheria | 25/07/2000 | 334 | 169 |
| Dal 12/07/2007 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Campravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tripoli Valerio | 12/07/2007 | 7561 | 3902 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Palermo | 17/07/2007 | 53654 | 34322 |
| | | 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.

L'atto di provenienza non è stato depositato e l'esperto stimatore ha provveduto a reperirlo ed unirlo all'allegato n. 1.

Il notaio Giulia Messina Vitrano, nella sua relazione, segnala, con riferimento alla superiore successione, che non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 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: _____.

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

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 ****

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: _____.

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

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 ****

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

Il fabbricato con la sua area pertinenziale ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente piano Regolatore Generale del Comune di Trabia (consulta l'estratto dello strumento urbanistico in allegato n. 1).

Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 di superficie e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata. L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00.

Sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11 metri.

Tutto l'abitato di San Nicola, infine, è sottoposto a vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia, tranne le più semplici, deve essere posta al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

Il terreno ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trabia.

Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00.

Sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11,00 metri.

Tutto l'abitato di San Nicola è sottoposto a vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia, tranne le più semplici, è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

Il terreno ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente piano Regolatore Generale del Comune di Trabia.

Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 di superficie e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00.

Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11,00 metri.

Tutto l'abitato di San Nicola, infine, è sottoposto al vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia, tranne le più

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Dalla lettura della planimetria catastale emerge che il fabbricato è stato censito, per la prima volta, in data 24.10.1939, ben prima della promulgazione della legge urbanistica nazionale, la n. 1150/1942 che, all'art. 31, prevedeva, all'interno dei centri edificati, l'obbligatorietà di dotarsi di un apposito titolo abilitante per la costruzione di un edificio.

Ne consegue che il bene è liberamente trasferibile a terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n. 47/1985.

I manufatti realizzati a tergo dell'edificio (consulta la pianta dello stato di fatto in allegato n. 1): tettoia in acciaio e pannelli in cemento-amianto; lavanderia; piccolo fabbricato composto da due stanzette; sono tutti abusivi e vanno demoliti poiché la loro regolarizzazione, attraverso la presentazione di una istanza di condono entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, è antieconomica in ragione delle pessime condizioni fisiche in cui versano. I costi di demolizione e di smaltimento dell'amianto saranno decurtati dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità alla planimetria catastale, l'unica disponibile:

- 1) apertura di una finestra sul lato Sx del prospetto su Via Umberto I;
- 2) realizzazione di un w.c. nella prima stanza;
- 3) presenza di un corridoio che collega il giardino pertinenziale con la Via Umberto;
- 4) presenza di una tettoia realizzata con montanti e traverse in metallo e copertura con pannelli in cemento-amianto;
- 5) presenza di un piccolissimo locale sotto la detta tettoia un tempo usato come lavanderia;
- 6) presenza di un piccolo fabbricato abusivo composto da due stanzette, adiacente la menzionata tettoia.

Per i manufatti che vanno dal n. 4 al n. 6 non risulta conveniente la sanatoria (le spese da sostenere tra oblazione, oneri concessori, tecniche ed amministrative) non compensano il loro pessimo stato fisico) e vanno demoliti per un costo di € 3.000,00, mentre lo smaltimento dei pannelli in cemento-amianto vale € 6.000,00.

Le difformità interne riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA tardiva il cui costo è di € 1.500,00 per il tecnico, oltre IVA ed accessori, ed € 1.000,00 quale sanzione da pagare al Comune, cui farà seguito la variazione catastale per un costo di € 500,00, oltre IVA ed accessori.

Il tutto ammonta ad € 12.000,00 che saranno detratti dalla stima.

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

Non vi è alcuna regolarità o irregolarità edilizia da segnalare. Il terreno è libero e privo di costruzioni.

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

Non vi è alcuna regolarità o irregolarità edilizia da segnalare. Il terreno è libero e privo di costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non c'è alcun vincolo condominiale atteso che trattasi di fabbricato unifamiliare.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non c'è alcun vincolo condominiale atteso che trattasi di terreno.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non c'è alcun vincolo condominiale perché trattasi di terreno.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello snc, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il creditore procedente ha depositato apposita relazione notarile, ex art. 567 c.p.c., pur tuttavia, per il bene in parola, la medesima relazione, non restituisce la storia del dominio nell'arco del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. L'esperto stimatore, nondimeno, è riuscito a ricostruirla fino al 1957 attraverso gli atti che sono acclusi in allegato n. 10. Il G.E., in ultimo, ha emesso apposita ordinanza con la quale ha comandato al creditore procedente di reperire un atto e di depositarlo così da "chiudere il cerchio".

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

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 vi è nulla da specificare perché trattasi di società e non di persona fisica.

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

L'appartamento confina: a Nord con la scala "B"; a Sud con la Via del Macello; ad Est con stradina privata di retro prospetto; ad Ovest con la Via Guido Gozzano dalla quale vi si accede.

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 130,00 mq | 178,00 mq | 1 | 178,00 mq | 2,70 m | 3-4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 178,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 178,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza lorda dichiarata è identica a quella che viene indicata nella visura storica catastale. Quella netta, invece, deriva dai conteggi effettuati in sito.

E' utile segnalare, anche se di seguito ne darà ampia contezza, che il sotto tetto non è usato come stenditoio, ma come salone; la lavanderia, invero, è una cucina e nel terrazzo manca il ripostiglio.

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 06/05/2013 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5614, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 557,77 Piano 3-4 |

La società titolare dell'immobile corrisponde a quella reale.

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 14 | 5614 | 6 | | A2 | 3 | 8 vani | 178 mq | 557,77 € | 3-4 | | |

Corrispondenza catastale

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

Durante l'accesso, l'esperto, ha posto a confronto le planimetrie catastali del terzo e del quarto piano con lo stato di fatto (osservare in allegato n. 10-11); dalla comparazione, e con riferimento al piano quarto (sotto tetto), è emerso che:

- le altezze utili dichiarate in catasto vanno da un minimo di metri 1,60 ad un massimo di metri 3,04, ma, in realtà, sono, rispettivamente, di 2,07 metri e di 3,37 metri con incrementi che vanno dai 47 cm per quella più bassa ai 33 centimetri per quella più alta;
- il ripostiglio previsto con accesso dal terrazzo non è stato realizzato;
- la lavanderia è stata trasformata in cucina;
- sul terrazzo è stato realizzato, abusivamente, un manufatto in alluminio anodizzato e pannelli sintetici, con copertura fatta da pannelli sandwich.

L'esperto consiglia la presentazione di una variazione per aggiornamento, fermo restando che il cambio di destinazione d'uso urbanistico non è possibile e per questo l'uso e la destinazione degli ambienti non può che rimane identica a quella fissata nell'odierna planimetria. Il costo è di € 700,00, oltre oneri accessori.

Con riferimento al piano terzo:

- la tramezzatura e la distribuzione degli ambienti è perfettamente conforme, ma la cucina, invero, non c'è perché è diventata una stanza adibita a studio e per questo difetta di tutta l'impiantistica tipica di una cucina (pianta dello stato di fatto in allegato n. 11);
- il ripostiglio (urbanisticamente studiolo), ubicato alle spalle della scala a chiocciola, è stato trasformato in w.c. doccia.

Anche in questo caso sarebbe necessario presentare una variazione per aggiornamento. L'esperto usa il condizionale alla luce delle successive considerazioni edilizie ed urbanistiche.

E' indispensabile rilevare che l'appartamento è occupato dai coniugi **** Omissis **** che vi abitano in forza del preliminare di vendita stipulato tra la società debitrice ed il sig. **** Omissis ****, nato a Ficarazzi (PA) il 26.10.1957 (consulta il documento in allegato n. 11).

Il detto preliminare, però, non è stato trascritto prima dell'atto di pignoramento e dunque non è opponibile alla procedura.

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.

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

PRECISAZIONI

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

L'appartamento pignorato è occupato dai coniugi **** Omissis **** che vi abitano in forza del preliminare di vendita stipulato tra la società debitrice ed il promittente acquirente sig. **** Omissis ****, nato a Ficarazzi (PA) il 26.10.1957 (consulta il documento in allegato n. 11).

L'ascensore di cui è dotato l'edificio non è funzionante da tempo e salire al terzo e quarto piano è una fatica, soprattutto quando si ha al seguito la spesa e le confezioni d'acqua.

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

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

PATTI

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

Non vi sono patti da segnalare.

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

Lo stato conservativo è buono, atteso che si tratta di un alloggio completato circa 10 anni fa. L'esperto ha rinvenuto soltanto delle macchie di umidità da condensa nel tetto del bagno del terzo piano, quello realizzato alle spalle della scala a chiocciola, ed un fenomeno umidifero, sempre al terzo piano, nella stanza adibita a studio che è adiacente alla scala condominiale.

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

Trattandosi di un appartamento sito in un palazzo con diverse unità immobiliari, sono comuni tutte le parti ex Art. 1117 codice civile - Parti comuni dell'edificio.

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

Dallo studio dei documenti versati e da quelli acquisiti dall'esperto non vengono fuori, in danno all'immobile, servitù, censo, livello e 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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA GUIDO GOZZANO N. 25, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 3-4

Il fabbricato è stato costruito con una struttura in calcestruzzo armato fatta da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che, nell'insieme, formano una intelaiatura a maglie chiuse sia in senso orizzontale che verticale. I muri perimetrali o di tompagno sono stati elevati con blocchi in laterizio porizzato o similari e definiti con intonaco per esterni nel tipico triplo strato; i prospetti, tranne il corpo scala, inoltre, sono rivestiti con cappotto termico; la scala di collegamento tra i diversi piani è anch'essa in c.a. con solette rampanti e rivestita con lastre di marmo botticino o similare; la copertura è a falde inclinate definita con manto di tegole

in laterizio. La scala è dotata di ascensore che al momento del sopralluogo, ma anche prima, non era funzionante. L'esposizione prevalente dello stabile è in direzione Est-Ovest e la sua altezza, rispetto al livello del mare, è di circa 100 metri.

I serramenti esterni sono composti da persiane in alluminio anodizzato colore marrone scuro con stampate le venature del legno, mentre le ante a giorno sono con vetri camera. L'appartamento non è dotato di cantina o simili, ma è fornito di posto macchina, come narrato nel preliminare di compravendita, nel quale, l'acquirente, avrà il diritto di parchare.

Il piano sotto tetto, dichiarato tanto al Comune di Bagheria, quanto in catasto, come stenditoio coperto con w.c., lavanderia, ripostiglio e terrazzo a livello (copertura dell'edificio), è stato trasformato, pur non avendone le prerogative, in zona giorno con la creazione di un ampio soggiorno-pranzo (ex stenditoio), foto n. 38-41 e di una cucina (ex lavanderia), foto n. 44-45. Il ripostiglio previsto nel terrazzo non è stato realizzato, ma al suo posto, con dimensioni più piccole, è stato elevato un locale con le pareti fatte da montanti in alluminio anodizzato dello stesso tipo usato per gli infissi interni, pannellature in materiale sintetico per le pareti e tetto in lamiera grecata coibentata tipo sandwich, così da creare una lavanderia (foto n.48 e 51-52). Tutte le modifiche apportate e fin qui descritte sono abusive. In allegato n. 11 è possibile consultare la pianta dello stato di fatto che va confrontata con quella di cui alla SCIA n. 18/2013, pure acclusa in allegato n. 11.

Con riferimento agli interni del sotto tetto, quarto piano, unica unità immobiliare con il terzo piano, riferisce: i pavimenti sono in ceramica ad imitazione del cotto; le pareti definite con intonaco civile e completate con idro pittura lavabile in diversi colori; sul tetto del salone, copertura del fabbricato, sono state collocate, ma solo a fini estetici e decorativi, delle travi lamellari verniciate in noce scuro (foto n. 38-41); il bagno, munito di doccia, possiede tutti i pezzi sanitari ed è rivestito e pavimentato con mattonelle nei toni del celeste ed azzurro (foto n. 46-47); la cucina ha il para schizzi fatto con formelle di cm 10x10 nei toni del rosa e del marmo "rosso di Verona" (foto n. 44-45); le porte, sebbene di produzione industriale, sono di media qualità ed in legno noce scuro; la scala a chiocciola che collega i due livelli è in legno massello (foto n. 42); gli impianti idrico, elettrico, di video citofono e fognario sono tutti entro traccia, funzionanti e dotati di certificazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è formato da caldaia con radiatori in alluminio, ma è unico per i due piani (terzo e quarto).

Con nesso al terzo piano, unica unità immobiliare con il soprastante sotto tetto, fa presente che è interamente adibito a zona notte e che la cucina in esso prevista, invero, è stata abolita ed al suo posto vi è un ambiente usato come studio (osserva la pianta dello stato di fatto in allegato n. 11 e le foto n. 56-57). Si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 53-54) che disimpegna lo studio (ex cucina, foto n. 56-57), la camera, anch'essa adibita a studio con apertura sul balcone prospiciente la Via Gozzano (foto n. 59-60), camera da letto matrimoniale con annesso spogliatoio (foto n. 61-62), due servizi igienici (foto n. 63 e 64-65) ed una stanza, adibita a camera da letto con affaccio sul retro prospetto, lato stradina.

Le finiture sono le seguenti: i pavimenti sono in ceramica nei toni del beige; le porte sono in legno noce scuro; le pareti completate con intonaco civile e pittura lavabile in diverse cromie e, talvolta, con effetti particolari; il disimpegno è stato controsoffittato e dotato di faretti led ad incasso; i serramenti esterni sono in legno con vetri camera (parte interna) con persiane in alluminio anodizzato stampato con venature in legno (quelli esterni); gli impianti sono tutti sotto traccia e funzionanti; il bagno con finestra sul balcone è pavimentato e rivestito con piastrelle nei toni del rosa (foto n. 63) ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e doccia; quello posto alle spalle della scala a chiocciola ha sostituito l'originario ripostiglio ed ha le pareti ed il pavimento rivestito con mattonelle nei toni del beige con fasce in mosaico di colore grigio scuro (foto n. 64-65). Anche questo servizio è equipaggiato con tutti i pezzi sanitari e doccia. Sul tetto si notano delle macchie che in realtà sono dei funghi neri-verdastri tipici dell'umidità da condensa (foto n. 66-67).

Pure questo piano è in ottime condizioni, tranne per una macchia di umidità in una delle stanze (foto n. 58).

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

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia in forza del preliminare di vendita stipulato tra la società debitrice ed il medesimo che è nato a Ficarazzi (PA) il 26.10.1957 (consulta il documento in allegato n. 11).

Il detto preliminare non è stato trascritto e dunque non è opponibile alla procedura.

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

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

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 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 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.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 **** | 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° |
| | | | | | |
| 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 19/03/2013 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Atto di rettifica di quello del 06.07.2011 | | | | |
| | | 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, però, ha provveduto a reperirli e li acclude in allegato n. 10.

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° |
| | | 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 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.II. di Palermo | 12/08/1957 | 19049 | 16555 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | | | |
| | | | | | |
| Dal 19/03/2013 al 30/11/2023 | **** Omissis **** | Atto di rettifica di quello del 06.07.2011 | | | |
| | | 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 | | | |
| | | | | | |

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 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 ****
Formalità a carico della procedura
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 ****
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: _____.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA GUIDO GOZZANO N. 25, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 3-4

Lo stabile ove è sito l'appartamento in oggetto ricade in zona omogenea "B2" del Vigente P.R.G. di Comune di Bagheria, ovvero in "AREE URBANE CON SOTTO UTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO". La densità edilizia del lotto è stata interamente impegnata e dunque, il medesimo, è da considerarsi saturo, cioè non suscettibile di ulteriore edificazione.

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 SOTTO UTILIZZAZIONE 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).

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

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

Lo stabile, composto da tre scale (A-B-C), è stato costruito a seguito del rilascio, da parte del Comune di Bagheria, della Concessione Edilizia n. 78/2010, cui sono seguite delle varianti, l'ultima delle quali con SCIA n. 18/2013 dell'8.02.2013 (copia in allegato n. 11).

Nella perizia giurata (consulta il documento in allegato n. 11) il direttore dei lavori tratteggia tutta la storia urbanistica ed edilizia fino ad attestare, sotto giuramento, che:

- nessuna opera soggetta a comunicazione, autorizzazione o concessione edilizia è stata realizzata al di fuori di quelle regolarmente approvate;
- che lo stabile risulta realizzato nel rispetto del progetto autorizzato in data 22.12.2010 con Concessione Edilizia n. 78/2010 e successive n. 2 varianti in SCIA, assentite, la prima, in data 22.08.2012 n. 115/2012, la seconda in data 08.02.2013 n. 18/2013, fatta salva la tolleranza di cantiere ai sensi di legge;
- che l'ufficio del Genio Civile di Palermo ha rilasciato il certificato di conformità delle strutture in data 11.12.2012 con provvedimento n. 441800;
- che sono state rilasciate dalla **** Omissis **** tutte le certificazioni di conformità per gli impianti elettrici in data 06.05.2013;
- che sono state rispettate tutte le condizioni poste nella concessione, nei nulla osta rilasciati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, nonché nei pareri emessi dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

In allegato n. 11 il lettore potrà consultare la perizia giurata testé citata che costituisce documento rilevante e probante.

Circa l'abitabilità o agibilità (come viene chiamata oggi), la società debitrice ha presentato istanza (documento in allegato n. 11) di rilascio in data 08.05.2013, prot. 30778 allegando tutta la documentazione di rito, compresa la perizia giurata di cui ha già riferito.

Il Comune, con nota n. 27989 del 09.05.2014 (in allegato n. 11), notificata a mani il successivo 12.05.2014, ha rilevato che la ditta **** Omissis ****, prima del rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità, deve versare la somma di € 10.582,24 per le opere di urbanizzazione e la somma di € 6.661,79 per il costo di costruzione.

Con la stessa nota ne intimava il pagamento precisando che il richiesto certificato potrà essere emesso soltanto dopo l'avvenuto versamento delle superiori somme ed a seguito del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione del prolungamento di Via Gozzano e della cessione gratuita delle relative aree previste nella Concessione Edilizia n. 78/2010.

L'esperto stimatore, durante il promo accesso eseguito alla presenza del custode e degli occupanti, ha posto a confronto lo stato di fatto rinvenuto con le pertinenti piante del terzo piano e del quarto piano sotto tetto assentite con SCIA n. 18/2013 (in allegato n. 11). Dalla comparazione è emerso:

- che al terzo piano la prevista cucina non è stata realizzata ed al suo posto c'è una camera adibita a studio;
- che il ripostiglio previsto alle spalle della scala a chiocciola è stato sostituito da un w.c. doccia;
- che al quarto piano, al posto dello stenditoio coperto, c'è un ampio soggiorno pranzo ed al posto della lavanderia la cucina;
- che l'altezza utile interna, dichiarata nei grafici dell'ultima SCIA in metri 1,60 alla gronda ed in metri 3,04 al colmo, sono, invece di metri 2,07 alla gronda, con un innalzamento di 47 cm e di metri 3,37 al colmo con un innalzamento di 33 cm. Difficoltà che superano la tolleranza di cantiere invocata dal tecnico nella perizia giurata;
- che l'ampio ripostiglio previsto con accesso dal terrazzo scoperto non è stato realizzato ed al suo posto,

invece, c'è un manufatto di circa mq 4,60 fatto con montanti e traverse in alluminio anodizzato dello stesso tipo usato per gli infissi, pannelli in sintetico, sempre in noce scuro, e copertura realizzata con lastre grecate coibentate tipo sandwich.

Ne deriva, atteso che il sig. **** Omissis **** ha precisato, durante il primo accesso, che è andato ad abitarvi subito dopo la sottoscrizione del preliminare, cioè dopo il 09.02.2012, ovvero una volta completati i lavori, che tutte le modifiche sono state apportate già prima che venisse consegnato l'appartamento e dunque antecedentemente al deposito dell'ultima SCIA (08.02.2013 n. 18/2013).

Quest'ultima, pertanto, deve considerarsi mendacemente attestata visto che lo stato di fatto dell'alloggio consegnato nel 2012 non è stato, successivamente, fedelmente esposto, rappresentato e narrato nella SCIA del 2013.

Sarebbe stato assurdo, a volerci pensare, che una volta entrato in casa e dopo il 2013, il sig. **** Omissis ****, si mettesse a fare i lavori di innalzamento del piano di imposta del solaio di copertura; la trasformazione dello stenditoio in soggiorno-pranzo, della lavanderia in cucina, etc. etc. Una follia!

Soltanto il manufatto realizzato nel terrazzo a livello del quarto piano ed adibito a lavanderia è stato costruito, per sua stessa ammissione, dal promittente acquirente dopo che si è trasferito nell'alloggio.

Consegue che tutte le modifiche fin qui rappresentate sono abusive perché non dichiarate nella SCIA prima menzionata o perché eseguite successivamente.

Come ricondurre l'immobile nello stato di legittimità? Non vi è altra strada che prevedere la demolizione delle opere non sanabili (sopraelevazione del piano d'imposta del solaio di copertura del quarto piano e manufatto elevato sul terrazzo a livello) mediante presentazione di una SCIA o Permesso di Costruzione, atteso che quanto andrà demolito (solaio di copertura) dovrà essere, poi, ricostruito, ma ad una quota più bassa, cioè aderente a quella dichiarata. Con la stessa SCIA o Permesso di Costruzione potrà regolarizzarsi la mancata realizzazione del ripostiglio con accesso dal terrazzo a livello.

Sono regolarizzabili con CILA tardiva, invece, le opere abusive minori, cioè le modifiche interne al terzo piano. Ma andiamo con ordine.

I lavori al quarto piano possono così riassumersi:

- scomposizione del manto di tegole, accatastamento e successivo impiego;
- rimozione di eventuale coibentazione termica e/o impermeabilizzazione;
- rimozione della travatura lignea posta in opera ai soli fini estetici;
- demolizione di solaio misto in latero-cemento;
- demolizione di calcestruzzo armato, travi perimetrali;
- rimozione degli infissi esterni ed interni;
- demolizione di tramezzatura;
- dismissione dei rivestimenti parietali nel bagno;
- ricopertura dei pavimenti al fine di preservarne l'integrità durante le opere di rimozione e demolizione;
- demolizione del manufatto realizzato sul terrazzo a livello;
- trasporto a discarica;
- livellamento della muratura perimetrale e dei tramezzi;
- rifacimento delle travi perimetrali in c.a. e del solaio;
- posa in opera di impermeabilizzazione e/o coibentazione termica;
- posa in opera del manto di tegole con integrazione di quelle eventualmente andate perdute durante la dismissione;
- rifacimento degli intonaci;
- pitturazione di tutte le pareti per uniformità cromatica;
- collocazione di nuovi infissi perché le altezze saranno sensibilmente più basse e non si potranno riutilizzare quelli dismessi;
- rivestimenti parietali nel bagno.

Il tutto ammonta, forfettariamente, ad € 40.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Sarà necessario, inoltre, presentare, mediante l'opera di un tecnico, adeguata documentazione al Genio Civile, alla Comune ed alla Soprintendenza onde conseguire i necessari Nulla Osta. La parcella può ragionevolmente ammontare ad € 8.000,00, oltre IVA e Cassa.

In alternativa al procedimento di demolizione e rimessa in pristino, l'aggiudicatario, potrà tentare (si tratta di una mera ipotesi), se lo vorrà ed ove ne sussistano i presupposti, di avanzare una richiesta ex art. 34 del DPR 380/2001 che per comodità riporta, come aggiornato dal D.L. 69/2024, decreto salva casa. L'importo prima calcolato potrà essere utilizzato per i pagamenti richiesti dalla norma e per l'affidamento ad un professionista della pratica.

Art. 34 D.P.R. 380 01 (testo unico edilizia) – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2- bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

La CILA tardiva, che contempera il pagamento della sanzione di € 1.000,00, avrà ad oggetto:

-la regolarizzazione delle variazioni interne al terzo piano, ossia la creazione di un bagno al posto dello studiolo;

-la realizzazione di tutti gli impianti nell'odierno studio di terzo piano, già cucina nei documenti depositati in Comune ed al catasto. Ricorda al lettore, infatti, che con l'abolizione della cucina al piano sotto tetto sarà indispensabile ripristinare quella originaria prevista al terzo piano.

Le spese tecniche sono di circa 1.500,00 euro, mentre i lavori da fare in cucina (scarichi, punti acqua, punti luce, piastrellatura, etc.) hanno un costo presuntivo di € 7.000,00. Il tutto ammonta ad e 9.500,00 che saranno sottratti dalla stima.

Ne discende che la valutazione dell'immobile sarà così eseguita:

-piano terzo come unità abitativa;

-piano quarto come stenditoio coperto con lavanderia, w.c. e terrazzo a livello (in aderenza, cioè, ai dettami urbanistici-edilizi).

Tutte le decurtazioni ammontano ad € 49.500,00 e saranno sottratte al valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le certificazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sono tutte depositate presso il Comune di Bagheria.

Non è stato redatto il certificato energetico (APE) il cui costo sarà decurtato dalla stima del bene.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali.

L'amministratore del condominio, dott.sa **** Omissis **** su esplicita richiesta del sottoscritto, ha trasmesso le seguenti informazioni (consulta l'allegato n. 11):

I millesimi relativi all'unità immobiliare sono i seguenti:

Millesimi TAB. A 80,373

Millesimi TAB. B 569,00

Millesimi TAB. C 569,88

La quota condominiale mensile ordinaria è pari ad euro 66,00 (pagata fino al 30/06/2024).

Ci sono da saldare le seguenti pendenze:

Conguaglio anni 2017/2022 per euro 2.189,56 (inquilino);

Conguaglio anni 2017/2018 per euro 1.968,89 (proprietario);

Quota dei lavori di manutenzione straordinaria del piano scantinato, euro 866,30.

Le quote relative alla gestione idrica sono in fase di ripartizione.

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 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra
Trabia, il toponimo è attestato nella forma araba "Al Tarbiah" (ossia La Quadrata per la conformazione urbanistica) da cui trae il siciliano 'A Trabbia. Da una missiva dell'emiro Aadelkun El Chbir (827) si evince che quando gli Arabi arrivarono a Trabia esisteva già un casale, occupato e fortificato, che divenne un punto strategico per la conquista di Termini Imerese, nonché centro agricolo. Terra baronale della Val di Mazara, fu per la prima volta infeudata nel 1375 da Lombardo del Campo, su concessione fattagli dal re Federico III di Sicilia. Questi la cedette all'Università della città demaniale di Termini, la quale poi la dette in feudo ad Antonio Salamone. Trabia, priva di popolazione e di villaggio,

ma ricca di acque e dotata di torre, fondaco, due mulini e una tonnara, nel 1444 fu concessa in enfiteusi a Leonardo di Bartolomeo, protonotaro e presidente del Regno di Sicilia, che la riscattò l'anno seguente dal re Alfonso V d'Aragona, e la cui figlia, Aloisia, nel 1498 sposò il giureconsulto catanese Blasco Lanza. Blasco Lanza (1466-1535), investito dal re Ferdinando II d'Aragona del titolo di barone di Trabia il 14 novembre 1509, reso esecutivo dall'11 giugno 1510, vi fece edificare il castello. Gli succedette il figlio Cesare († 1593), conte di Mussomeli dal 1549, il cui figlio primogenito, Ottavio Lanza de Centelles († 1617), vicario generale e capitano d'armi del Regno di Sicilia, fu investito del titolo di I° principe di Trabia dal re Filippo III di Spagna con privilegio dato il 22 luglio 1601. Ad Ottavio si deve la fondazione della borgata di Trabia, e il suo popolamento. I Lanza ebbero il possesso del Principato di Trabia fino all'abolizione del feudalesimo avvenuta nel Regno di Sicilia nel 1812, a seguito della promulgazione della Costituzione siciliana concessa dal re Ferdinando III di Borbone. Ultimo principe-feudatario fu Giuseppe Lanza Branciforte (1780-1855), il quale ebbe un seggio ereditario alla Camera dei pari del Regno di Sicilia, come Principe di Trabia, nel 1812-16. Il titolo di Principe di Trabia, insieme agli altri titoli sussidiari - compresi quelli pervenuti dai Branciforte, come Principe di Butera - venne riconosciuto dal Regno d'Italia con decreto ministeriale del 5 maggio 1899 a Pietro Emanuele Lanza Branciforte, principe di Trabia. Alcuni documenti medievali risalenti all'anno 1154 (cento anni prima della nascita di Marco Polo) e compilati dal geografo arabo Al Idrisi, scritti per Re Ruggero II di Sicilia, attestano che nel piccolo borgo si produceva pasta filiforme detta Itriya. Trabia, dunque, va ricordata come il luogo, o almeno uno dei luoghi, più antichi nei quali venivano prodotti i diretti antenati dei nostri attuali "Spaghetti". Si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Il piccolo fabbricato, con retrostante corte pertinenziale, si trova lungo la Via Umberto I, la dorsale principale della frazione di San Nicola L'Arena, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31 (foto n. 1-2). Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porticciolo che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, soprattutto nel corso della bella stagione, sono insufficienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 580, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.436,00

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il sottoscritto si avvarrà, per la ricerca del più probabile valore di mercato, dei dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate. Esso, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi e non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini).

L'Agenzia, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

L'Agenzia, inoltre, ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati, difatti, relazioni di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Sono stati firmati, oltre a ciò, accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

- Nomisma;
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne;
- Tecnoborsa;
- Cresme; - Istat;
- Università Bocconi;
- Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata (tabella in allegato n. 1) possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile al fine di conseguire il prezzo. Giova evidenziare, ancora, che la superficie commerciale presa in considerazione è quella riportata nella visura catastale sotto la voce "totale", cioè inclusiva delle aree scoperte.

Per il fabbricato, sebbene sia vetusto e di modeste dimensioni risulta molto appetibile per via della forte richiesta, soprattutto nel periodo estivo, di case famiglia, bad e breakfast, alloggi, etc. opta per il prezzo massimo di € 920/mq indicato per le abitazioni di tipo economico, al quale aggiunge il 15% in più per tenere conto del piccolo giardino pertinenziale che ricade in zona "B1" di PRG. In questo modo il prezzo finale è di e 1.058/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia. Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porto ed al suo castello che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (foto n. 1) e dunque si trova "lungo" la Via Umberto I, dorsale principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato. Risulta intercluso, ma raggiungibile, unicamente, attraversando l'edificio staggito situato al civico n. 31 (foto n. 2).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1758, Qualità Frutteto - Fig. 1, Part. 1759, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 41.600,00

La stima del terreno deriva, esclusivamente, dall'interesse registrato verso i terreni ricadenti in zona

"B1" del centro edificato di San Nicola L'arena che, ormai, sono rimasti in pochi.

Il lotto ha una particolarità legata alla presenza, su ben tre lati, di fabbricati che impongono (all'edificio che è possibile ivi costruire) una distanza di 10 metri tra pareti finestrate anche se una sola parete frontista è priva di vedute.

Ne consegue che l'area realmente edificabile, secondo calcoli empirici sviluppati dal sottoscritto, si riduce di molto, fino a circa mq 80; nondimeno si possono realizzare, per questa superficie, tre distinti piani.

E' bene rimarcare che i superiori conteggi sono stati sviluppati su base meramente cartacea-mappale e non attraverso un rilievo strumentale del lotto e degli edifici confinanti che avrebbe restituito un preciso stato dei luoghi.

E' fondamentale sottolineare che l'accesso al terreno è legato ai destini del fabbricato censito con la p.lla 580 che potrà essere (Soprintendenza permettendo) demolito e ricostruito con la costituzione, al piano terra, di un accesso, una sorta di tunnel carraio che possa consentire di raggiungere il fondo edificabile e, per conseguenza, il nuovo edificio.

Tutte queste peculiarità, che determinano delle incertezze, ne diminuiscono il valore che potrebbe, potenzialmente, essere anche maggiore dei € 160/mq indicati dal sottoscritto.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia, principale attrazione della località. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (p.lla 580) e si trova lungo la Via Umberto I, la strada principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31. In altre parole, è intercluso, ma raggiungibile, se pure unicamente, attraversando l'edificio pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 483, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.600,00

La stima del terreno deriva, esclusivamente, da una verifica dell'interesse commerciale che si registra verso i fondi situati in zona "B1" di San Nicola L'arena.

Il lotto ha una particolarità legata alla presenza, su ben tre lati, di fabbricati che impongono (all'edificio che potrà essere costruito in loco) una distanza di 10 metri tra pareti finestrate, anche se una sola di esse è priva di vedute.

Ne consegue che l'area realmente edificabile, a motivo di questa norma, si riduce di molto, fino a circa mq 80, conteggiati, se pure su base esclusivamente cartacea-mappale, dall'esperto stimatore.

Inoltre, l'accesso al lotto è legato ai destini del fabbricato censito con la p.lla 580 che potrà essere (Soprintendenza permettendo) demolito e ricostruito con la costituzione di un accesso al piano terra, una sorta di tunnel, così da consentire il passaggio a favore di chi è diretto verso il terreno o il fabbricato che vi potrà sorgere.

Queste peculiarità, che determinano delle incertezze, ne diminuiscono il valore che potrebbe essere, invece, maggiore dei € 160/mq indicati dall'esperto stimatore.

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

| | | | | | |
|--|-----------|---------------|-------------|---------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | 42,00 mq | 1.058,00 €/mq | € 44.436,00 | 100,00% | € 44.436,00 |
| Bene N° 2 - Terreno edificabile Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | 260,00 mq | 160,00 €/mq | € 41.600,00 | 100,00% | € 41.600,00 |
| Bene N° 3 - Terreno edificabile Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | 235,00 mq | 160,00 €/mq | € 37.600,00 | 100,00% | € 37.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 123.636,00 |

Valore di stima: € 123.636,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Altro, regolarizzazione delle variazioni interne tramite CILA tardiva e variazione catastale | 3000,00 | € |
| Altro, demolizione dei manufatti abusivi e smaltimento dell'amianto | 9000,00 | € |

Valore finale di stima: € 111.636,00.

LOTTO 6

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4

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 con l'edificazione del "Palazzo Butera" ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimato nel 1658. Il tessuto urbano si sviluppò con 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 - 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 ed a metà sviluppo sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Bagheria conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. 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 che conta 73.250 opere cartacee, oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. La città è famosissima per le numerose ville settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. L'appartamento in oggetto fa parte di uno stabile, articolato con tre scale (A-B-C), che fa angolo tra la Via Guido Gozzano, dalla quale trova accesso al n. 25, la Via del Macello ed una stradina privata sul retro prospetto, in direzione Est; è posto tra il terzo ed il quarto piano (sotto tetto) ed è collegato, internamente, da una scaletta a chiocciola in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5614, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 178.000,00

L'esperto farà richiamo alla tabella dei prezzi pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 (ultima disponibile) e relativa alla zona Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO di Bagheria.

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse e box);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione terziaria (capannoni, laboratori, etc.).

Gli uffici provinciali, per di più, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative supplementari e necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia, inoltre, ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare.

Sono stati siglati relazioni di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Sono stati firmati, oltre a ciò, accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

- Nomisma;
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne;
- Tecnoborsa; Cresme;
- Istat;
- Università Bocconi;
- Banca d'Italia.

E' di tutta evidenza che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, è largamente in uso presso il Tribunale di Termini Imerese e per questi motivi è ritenuta applicabile al caso di specie.

L'esperto accertate le buone condizioni fisiche del fabbricato e dell'appartamento, tenuto conto che l'ascensore, in atto non è funzionante, applica il valore di € 1.000/mq tra i due contemplati nella tabella acclusa in allegato n. 11.

• **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello 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, ultimato nel 1658, che nasceva da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò attraverso una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti del 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. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città 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. Bagheria è famosissima nel mondo 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. IL terreno in oggetto, 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 - Fig. 14, Part. 5549, Qualità Agrumeto

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

La stima non viene 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° 8 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4 | 178,00 mq | 1.000,00 €/mq | € 178.000,00 | 100,00% | € 178.000,00 |
| 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: | | | | | € 178.000,00 |

Valore di stima: € 178.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Altro, certificazione APE | 100,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 49500,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 110.600,00

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 27/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1: Fabbricato e terreni siti a Trabia, frazione di San Nicola L'Arena, distinti al fg. 1 con le p.lle 580, 483, 1759 e 1758. Estratto del fg. di mappa n. 1 di Trabia con indicati i beni; Ingrandimento dello stralcio catastale con colorate le p.lle oggetto di stima; Planimetria catastale del fabbricato distinto con la p.lla 580; Visura storica catastale del fabbricato, p.lla 580; Visure storiche catastali dei terreni, p.lle 483, 1759 e 1758; Stralcio del vigente P.R.G. con indicata l'
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2: Fabbricato e terreni siti a Trabia, frazione di San Nicola L'Arena, distinti al fg. 1 con le p.lle 580, 483, 1759 e 1758. N. 2 titoli di proprietà in capo alla società debitrice sui beni.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 10: Appartamento sito a Bagheria nella Via Gozzano n. 25, fg. 14, p.la 5614 sub 6 - Terreno al fg. 14, p.la 5549. Stralcio di mappa catastale con indicato lo stabile di cui fa parte il bene; Elaborato planimetrico con segnata la posizione del bene; Elenco subalterni; Planimetria catastale dell'appartamento; Visura storica catastale dell'appartamento; Stralcio di mappa catastale con indicato il terreno; Visura storica catastale del terreno; Copia titoli di proprietà in capo alla soc
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 11: Appartamento sito a Bagheria nella Via Gozzano n. 25, fg. 14, p.la 5614 sub 6 - Terreno al fg. 14, p.la 5549. Copia della pratica SCIA n. 18/2013 dell'8 Febbraio 2013 in variante alla Concessione Edilizia n. 78/2010; Copia della relazione tecnica di accompagnamento alla SCIA n. 18/2013; Copia della Perizia Giurata del Direttore dei Lavori volta alla richiesta di abitabilità ed agibilità dell'intero stabile; Copia della richiesta di abitabilità presentata dalla società debitrice;
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 12: Appartamento sito a Bagheria nella Via Gozzano n. 25, fg. 14, p.la 5614 sub 6 - Terreno al fg. 14, p.la 5549. FOTOGRAFIE.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra
Trabia, il toponimo è attestato nella forma araba "Al Tarbiah" (ossia La Quadrata per la conformazione urbanistica) da cui trae il siciliano 'A Trabbia. Da una missiva dell'emiro Aadelkun El Chbir (827) si evince che quando gli Arabi arrivarono a Trabia esisteva già un casale, occupato e fortificato, che divenne un punto strategico per la conquista di Termini Imerese, nonché centro agricolo. Terra baronale della Val di Mazara, fu per la prima volta infeudata nel 1375 da Lombardo del Campo, su concessione fattagli dal re Federico III di Sicilia. Questi la cedette all'Università della città demaniale di Termini, la quale poi la dette in feudo ad Antonio Salamone. Trabia, priva di popolazione e di villaggio, ma ricca di acque e dotata di torre, fondaco, due mulini e una tonnara, nel 1444 fu concessa in enfiteusi a Leonardo di Bartolomeo, protonotaro e presidente del Regno di Sicilia, che la riscattò l'anno seguente dal re Alfonso V d'Aragona, e la cui figlia, Aloisia, nel 1498 sposò il giureconsulto catanese Blasco Lanza. Blasco Lanza (1466-1535), investito dal re Ferdinando II d'Aragona del titolo di barone di Trabia il 14 novembre 1509, reso esecutivo dall'11 giugno 1510, vi fece edificare il castello. Gli succedette il figlio Cesare († 1593), conte di Mussomeli dal 1549, il cui figlio primogenito, Ottavio Lanza de Centelles († 1617), vicario generale e capitano d'armi del Regno di Sicilia, fu investito del titolo di I° principe di Trabia dal re Filippo III di Spagna con privilegio dato il 22 luglio 1601. Ad Ottavio si deve la fondazione della borgata di Trabia, e il suo popolamento. I Lanza ebbero il possesso del Principato di Trabia fino all'abolizione del feudalesimo avvenuta nel Regno di Sicilia nel 1812, a seguito della promulgazione della Costituzione siciliana concessa dal re Ferdinando III di Borbone. Ultimo principe-feudatario fu Giuseppe Lanza Branciforte (1780-1855), il quale ebbe un seggio ereditario alla Camera dei pari del Regno di Sicilia, come Principe di Trabia, nel 1812-16. Il titolo di Principe di Trabia, insieme agli altri titoli sussidiari - compresi quelli pervenuti dai Branciforte, come Principe di Butera - venne riconosciuto dal Regno d'Italia con decreto ministeriale del 5 maggio 1899 a Pietro Emanuele Lanza Branciforte, principe di Trabia. Alcuni documenti medievali risalenti all'anno 1154 (cento anni prima della nascita di Marco Polo) e compilati dal geografo arabo Al Idrisi, scritti per Re Ruggero II di Sicilia, attestano che nel piccolo borgo si produceva pasta filiforme detta Itriya. Trabia, dunque, va ricordata come il luogo, o almeno uno dei luoghi, più antichi nei quali venivano prodotti i diretti antenati dei nostri attuali "Spaghetti". Si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Il piccolo fabbricato, con retrostante corte pertinenziale, si trova lungo la Via Umberto I, la dorsale principale della frazione di San Nicola L'Arena, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31 (foto n. 1-2). Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porticciolo che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, soprattutto nel corso della bella stagione, sono insufficienti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 580, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato con la sua area pertinenziale ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente piano Regolatore Generale del Comune di Trabia (consulta l'estratto dello strumento urbanistico in allegato n. 1). Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 di superficie e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata. L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00. Sono consentite le demolizioni e le

ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11 metri. Tutto l'abitato di San Nicola, infine, è sottoposto a vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia, tranne le più semplici, deve essere sottoposta al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia. Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porto ed al suo castello che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (foto n. 1) e dunque si trova "lungo" la Via Umberto I, dorsale principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato. Risulta intercluso, ma raggiungibile, unicamente, attraversando l'edificio staggito situato al civico n. 31 (foto n. 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1758, Qualità Frutteto - Fg. 1, Part. 1759, Qualità Frutteto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trabia. Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata. L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00. Sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11,00 metri. Tutto l'abitato di San Nicola è sottoposto a vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia, tranne le più semplici, è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra

Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia, principale attrazione della località. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (p.lla 580) e si trova lungo la Via Umberto I, la strada principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31. In altre parole, è intercluso, ma raggiungibile, se pure unicamente, attraversando l'edificio pignorato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 483, Qualità Frutteto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona "B1" - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate - del vigente piano Regolatore Generale del Comune di Trabia. Nelle zone "B1" è ammessa una densità edilizia di 5 mc/mq per i lotti superiori a mq 200 di superficie e fino a 1000 mq. I lotti superiori a mq 1.000, però, sono soggetti, prima dell'edificazione, all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata. L'altezza massima raggiungibile è di metri 11,00. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni e, nel caso di lotti fino a mq 120, la densità edilizia sale a 9 mc/mq, ma sempre con altezza massima di 11,00 metri. Tutto l'abitato di San Nicola, infine, è sottoposto al vincolo paesaggistico ed

ogni attività edilizia, tranne le più semplici, è eseguibile solo su preventivo Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 111.636,00

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4

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 con l'edificazione del "Palazzo Butera" ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimato nel 1658. Il tessuto urbano si sviluppò con 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 - 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 ed a metà sviluppo sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Bagheria conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. 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 che conta 73.250 opere cartacee, oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. La città è famosissima per le numerose ville settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. L'appartamento in oggetto fa parte di uno stabile, articolato con tre scale (A-B-C), che fa angolo tra la Via Guido Gozzano, dalla quale trova accesso al n. 25, la Via del Macello ed una stradina privata sul retro prospetto, in direzione Est; è posto tra il terzo ed il quarto piano (sotto tetto) ed è collegato, internamente, da una scaletta a chiocciola in legno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5614, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile ove è sito l'appartamento in oggetto ricade in zona omogenea "B2" del Vigente P.R.G. di Comune di Bagheria, ovvero in "AREE URBANE CON SOTTO UTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO". La densità edilizia del lotto è stata interamente impegnata e dunque, il medesimo, è da considerarsi saturo, cioè non suscettibile di ulteriore edificazione.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Via del Macello 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, ultimato nel 1658, che nasceva da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò attraverso una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti del 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. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città 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. Bagheria è famosissima nel mondo 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. IL terreno in oggetto, 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 SOTTO UTILIZZAZIONE 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: € 110.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.636,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 580, Categoria A4 | Superficie | 42,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo del fabbricato è pessimo stante le consistenti penetrazioni di acqua piovana a causa delle cattive condizioni del tetto ligneo e della mancanza e/o rottura di qualche tegola che ha facilitato il fenomeno (foto n. 3-5 e 6-7). Nei controsoffitti che coprono le due uniche stanze vi sono dei fori piuttosto larghi (foto n. 4-5 e 6); la muratura della prima stanza prospiciente la Via Umberto è imbibita d'acqua e gli intonaci sono compromessi (foto n. 3-4); non vi è energia elettrica, nè acqua; il w.c. versa in pessime condizioni ed ha i sanitari distrutti. In sintesi, l'intero fabbricato, è in cattive condizioni di conservazione e non è utilizzabile mancando i presupposti di sicurezza. | | |
| Descrizione: | <p>Trabia, il toponimo è attestato nella forma araba "Al Tarbiah" (ossia La Quadrata per la conformazione urbanistica) da cui trae il siciliano 'A Trabbia. Da una missiva dell'emiro Aadelkun El Chbir (827) si evince che quando gli Arabi arrivarono a Trabia esisteva già un casale, occupato e fortificato, che divenne un punto strategico per la conquista di Termini Imerese, nonché centro agricolo. Terra baronale della Val di Mazara, fu per la prima volta infeudata nel 1375 da Lombardo del Campo, su concessione fattagli dal re Federico III di Sicilia. Questi la cedette all'Università della città demaniale di Termini, la quale poi la dette in feudo ad Antonio Salamone. Trabia, priva di popolazione e di villaggio, ma ricca di acque e dotata di torre, fondaco, due mulini e una tonnara, nel 1444 fu concessa in enfiteusi a Leonardo di Bartolomeo, protonotaro e presidente del Regno di Sicilia, che la riscattò l'anno seguente dal re Alfonso V d'Aragona, e la cui figlia, Aloisia, nel 1498 sposò il giureconsulto catanese Blasco Lanza. Blasco Lanza (1466-1535), investito dal re Ferdinando II d'Aragona del titolo di barone di Trabia il 14 novembre 1509, reso esecutivo dall'11 giugno 1510, vi fece edificare il castello. Gli succedette il figlio Cesare († 1593), conte di Mussomeli dal 1549, il cui figlio primogenito, Ottavio Lanza de Centelles († 1617), vicario generale e capitano d'armi del Regno di Sicilia, fu investito del titolo di 1° principe di Trabia dal re Filippo III di Spagna con privilegio dato il 22 luglio 1601. Ad Ottavio si deve la fondazione della borgata di Trabia, e il suo popolamento. I Lanza ebbero il possesso del Principato di Trabia fino all'abolizione del feudalesimo avvenuta nel Regno di Sicilia nel 1812, a seguito della promulgazione della Costituzione siciliana concessa dal re Ferdinando III di Borbone. Ultimo principe-feudatario fu Giuseppe Lanza Branciforte (1780-1855), il quale ebbe un seggio ereditario alla Camera dei pari del Regno di Sicilia, come Principe di Trabia, nel 1812-16. Il titolo di Principe di Trabia, insieme agli altri titoli sussidiari - compresi quelli pervenuti dai Branciforte, come Principe di Butera - venne riconosciuto dal Regno d'Italia con decreto ministeriale del 5 maggio 1899 a Pietro Emanuele Lanza Branciforte, principe di Trabia. Alcuni documenti medievali risalenti all'anno 1154 (cento anni prima della nascita di Marco Polo) e compilati dal geografo arabo Al Idrisi, scritti per Re Ruggero II di Sicilia, attestano che nel piccolo borgo si produceva pasta filiforme detta Itriya. Trabia, dunque, va ricordata come il luogo, o almeno uno dei luoghi, più antichi nei quali venivano prodotti i diretti antenati dei nostri attuali "Spaghetti". Si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Il piccolo fabbricato, con retrostante corte pertinenziale, si trova lungo la Via Umberto I, la dorsale principale della frazione di San Nicola L'Arena, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31 (foto n. 1-2). Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porticciolo che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, soprattutto nel corso della bella stagione, sono insufficienti.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| | |
|------------------------------|--------|
| Stato di occupazione: | Libero |
|------------------------------|--------|

| Bene N° 2 - Terreno edificabile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1758, Qualità Frutteto - Fig. 1, Part. 1759, Qualità Frutteto | Superficie | 260,00 mq |
| Stato conservativo: | Il terreno, al momento, non è coltivato e vi si rinvencono solo arbusti e qualche albero, nonché una vegetazione infestante costituita, prevalentemente, da rovi (foto n. 11-14). | | |
| Descrizione: | <p>Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia. Trattasi di un piccolo agglomerato urbano dedito al turismo che si sviluppa intorno al porto ed al suo castello che d'estate è preso d'assalto dagli amanti del mare e della pesca da diporto. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (foto n. 1) e dunque si trova "lungo" la Via Umberto I, dorsale principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato. Risulta intercluso, ma raggiungibile, unicamente, attraversando l'edificio staggiato situato al civico n. 31 (foto n. 2).</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 3 - Terreno edificabile | | | |
|--|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trabia (PA) - Via Umberto I n. 31 (frazione di San Nicola L'Arena), piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 483, Qualità Frutteto | Superficie | 235,00 mq |
| Stato conservativo: | Il terreno non era facilmente accessibile a causa di rovi spinosi cresciuti ovunque, in ogni caso vi sono stati rinvenuti solo arbusti e qualche albero. | | |
| Descrizione: | <p>Trabia si trova adagiata su una collina a 50 metri s.l.m. sul litorale tirrenico in posizione strategica verso le principali mete d'interesse storico-culturale della zona palermitana. Oggi, ricca di residence, alberghi, bed & breakfast, offre possibilità vantaggiose di soggiorno per i turisti, date anche dalla facilità di raggiungimento con i mezzi pubblici dei vicini centri d'interesse storici. Particolare importanza, nell'economia territoriale e nello sviluppo turistico degli ultimi anni, ha assunto il porticciolo turistico di San Nicola L'arena, frazione di Trabia, principale attrazione della località. I servizi sono buoni: farmacia, supermercati, ristoranti, panifici, negozi di varie mercanzie, ma i parcheggi, nel corso della bella stagione, sono sempre insufficienti. Il terreno è ubicato alle spalle del fabbricato prima descritto (p.la 580) e si trova lungo la Via Umberto I, la strada principale della frazione, proprio all'inizio del centro edificato per chi viene da Trabia, al civico n. 31. In altre parole, è intercluso, ma raggiungibile, se pure unicamente, attraversando l'edificio pignorato.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

| | |
|---|--------|
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.600,00

| Bene N° 8 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bagheria (PA) - Via Guido Gozzano n. 25, scala A, interno 4, piano 3-4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5614, Sub. 6, Categoria A2 | Superficie | 178,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è buono, atteso che si tratta di un alloggio completato circa 10 anni fa. L'esperto ha rinvenuto soltanto delle macchie di umidità da condensa nel tetto del bagno del terzo piano, quello realizzato alle spalle della scala a chiocciola, ed un fenomeno umidifero, sempre al terzo piano, nella stanza adibita a studio che è adiacente alla scala condominiale. | | |
| 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 Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio con l'edificazione del "Palazzo Butera" ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimato nel 1658. Il tessuto urbano si sviluppò con 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 - 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 ed a metà sviluppo sono presenti, inglobati nel tessuto urbano, i due alti pilastri in calcarenite che costituivano l'accesso secondario alla Villa Palagonia. Bagheria conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. 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 che conta 73.250 opere cartacee, oltre ad un vasto repertorio di VHS e DVD. Al suo interno vengono organizzati eventi culturali e mostre artistiche. La città è 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. L'appartamento in oggetto fa parte di uno stabile, articolato con tre scale (A-B-C), che fa angolo tra la Via Guido Gozzano, dalla quale trova accesso al n. 25, la Via del Macello ed una stradina privata sul retro prospetto, in direzione Est; è posto tra il terzo ed il quarto piano (sotto tetto) ed è collegato, internamente, da una scaletta a chiocciola in legno.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| 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, | Superficie | 1,00 mq |

| | |
|---|---|
| | Qualità Agrumeto |
| Stato conservativo: | Non v'è stato conservativo da rilevare e descrivere atteso che trattasi, ormai, di superficie assorbita dalla viabilità urbana. |
| 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 Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del "Palazzo Butera" ad opera del principe Giuseppe Branciforte, ultimato nel 1658, che nasceva da una precedente masseria di proprietà di Benedetto Rizzo, che Branciforti aveva acquistato nel 1595. Il tessuto urbano si sviluppò attraverso una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti del 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. La città conta circa 52.000 abitanti ed è fornita di ogni servizio pubblico e privato. Oltre a varie scuole medie ed elementari la città 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. Bagheria è famosissima nel mondo per le numerose ville settecentesche realizzate da nobili di elevato lignaggio che fecero a gara nel costruirle e nel magnificare la loro potenza ed il loro rango. IL terreno in oggetto, 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 |

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), 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° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA UMBERTO I N. 31 (FRAZIONE DI SAN NICOLA L'ARENA), 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 ****

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

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

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 ****

Formalità a carico della procedura

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 ****

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 ****

