



**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Procedura esecutiva n. 16/1998 R.G.Es.  
riunita a quella iscritta al n. 89/1998 R.G.Es.**



**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**



**Custode Giudiziario  
Avv. Laura Galasso**



**Perizia di stima immobiliare**

**LOTTO B**

*Maneggio sito nel Comune di Bagheria, in contrada Parisi s.n.c.  
identificato catastalmente al foglio 5, particella 732 e 733  
e terreni identificati al foglio 5, particelle 160, 231, 247, 248, 327, 679 e 680*



**Consulente: ing. Alessandro Benigno**





#### 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO B



##### 4.1-B IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto si compone di un complesso edilizio sito in Bagheria (PA), contrada Parisi s.n.c., ed è composto da:

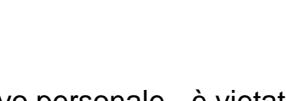
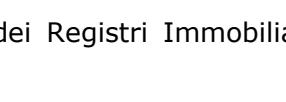
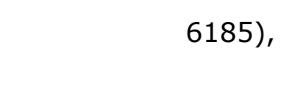
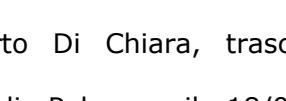
- fabbricato censito al foglio n. 5, particella 732, categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fine di lucro) rendita catastale € 6.000,00;
- magazzino censito al foglio n. 5, particella 733, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale 51 mq, rendita catastale € 32,54;
- terreni censiti al foglio n. 5, particelle 160, 231, 247, 248, 327, 679 e 680.



##### 4.1.1-B DIRITTI REALI

Il diritto reale (quota di 1/1 del diritto di proprietà) sugli immobili di cui sopra corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato (sig. A, oggi deceduto) in forza di:

- Relativamente alle particelle 732 e 733 (NCEU) e 166 (che ha generato la particella 732), 267 (che ha generato la particella 733) e 327 (NCT): in parte per atto di compravendita del 28/09/1971 al rogito del notaio Diliberto Di Chiara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/10/1971 ai nn. 34463/27048, ed in parte per atto di compravendita del 14/02/1976 al rogito del notaio Diliberto Di Chiara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/02/1976 ai nn. 6008/4896.
- Relativamente alle particelle 160 e 231 (quest'ultima che ha generato anche la particella 679 e 680) – (NCT): per atto di compravendita del 19/11/1980 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 62926 – raccolta n. 5345), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/12/1980 ai nn. 44475/36473.
- Relativamente alle particelle 247 e 248 (NCT): per atto di compravendita del 28/07/1982 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 64199 – raccolta n. 6185), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il



#### 4.1.2-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nei due atti di pignoramento del 1998 riportano alcune particelle identificate al catasto terreni che poi sono state trasferite all'urbano (ad esempio le particelle 161, 162, 166 e 267), nonché altre particelle, sempre identificate al catasto terreni, che successivamente sono state in parte suddivise in altre particelle, mantenendo comunque anche la nomenclatura originaria (ad esempio le particelle 160 e 231). In ogni caso vi è corrispondenza tra i dati delle particelle pignorate nel 1998 e le particelle oggi identificate nelle visure catastali (a seguito delle trasformazioni avvenute). Si osserva che nell'ipoteca giudiziale in rinnovazione, già alcune modifiche risultano effettuate (ad esempio risultano già presenti le particelle 732 e 733 al catasto urbano).

Fatta tale precisazione, i terreni oggetto della presente relazione sono identificati al N.C.T. del Comune di Bagheria (visure in allegato 2):

CATASTO DEI TERRENI						
Foglio	Particella	Ubicazione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
5	160	contrada Parisi s.n.c.	Agrumeto	2	1.155 mq	R.D. € 60,84 R.A. € 17,30
5	231		Orto irriguo	2	1.100 mq	R.D. € 39,20 R.A. € 17,61
5	247		Agrumeto	2	1.432 mq	R.D. € 75,44 R.A. € 21,45
5	248		Agrumeto	2	1.299 mq	R.D. € 68,43 R.A. € 19,46
5	327		Incolto produttivo	1	930 mq	R.D. € 0,19 R.A. € 0,10
5	679		Agrumeto	2	920 mq	R.D. € 48,46 R.A. € 13,78
5	680		Orto irriguo	2	655 mq	R.D. € 23,34 R.A. € 10,49

I fabbricati, identificati al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, invece sono (visure in allegato 2):

CATASTO DEI FABBRICATI									
Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	732	-	contrada Parisi s.n.c.	T	D/6	-	-	-	€ 6.000,00
5	733	-	contrada Parisi s.n.c.	T	C/2	3	42 mq	51 mq	€ 32,54

Sia i terreni che i fabbricati risultano intestati all'esecutato (sig. A) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

#### 4.1.3-B INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

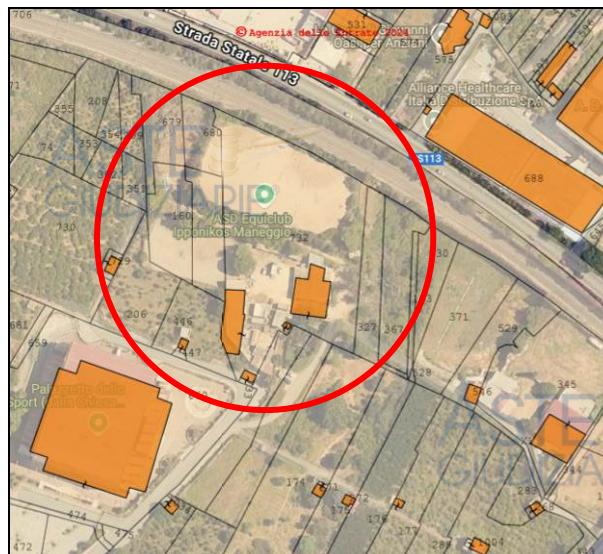
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale  
tratta da Stimatrix forMaps

#### 4.2-B DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso edilizio oggetto di stima è un maneggio ubicato nel territorio del Comune di Bagheria, contrada Parisi s.n.c., con accesso da via sant'Ignazio di Loyola. Tale complesso immobiliare si compone di diversi corpi di fabbrica in muratura, varie baracche e tettoie, nonché recinti per la custodia di animali ed aree libere, ivi compreso il campo ad ostacoli. Il complesso edilizio è ubicato in una zona periferica del Comune di Bagheria, in prossimità della Strada Statale n. 113. Il complesso presenta accesso da via Sant'Ignazio di Loyola mediante una strada di



accesso comune con quella del limitrofo Palazzetto dello Sport comunale e quindi mediante una stradella di campagna. Tale complesso immobiliare può essere idealmente suddiviso in tre porzioni: una adibita ad attività equestre (maneggio), una adibita a canile ed una adibita a gattile. Vi sono inoltre alcuni terreni fuori dalle predette limitazioni delle tre porzioni.

La porzione adibita a maneggio ha accesso ubicato in fondo alla predetta stradella di campagna. In particolare, oltrepassando un cancello metallico a doppio battente, ci si immette in un'area scoperta (afferente alla particella 732) che costituisce l'area pertinenziale della attività del maneggio. In tale area insistono sia i fabbricati censiti in catasto (particelle 732 e 733) che alcuni corpi di fabbrica in muratura non censiti, oltre a varie tettoie, baracche e recinti per animali. Si rimanda agli elaborati grafici (allegato 2) per un pronto riscontro della distribuzione e dislocazione di tali manufatti nel complesso immobiliare.

Il corpo di fabbrica principale, insistente sulla particella 732 (immobile n. 1 nella planimetria generale), presenta struttura mista (in parte in muratura portante ed in parte in c.a.) con copertura a falde inclinate realizzata con pannelli fibrorinforzati (amianto). Tale corpo si compone di un'area principale in cui sono ubicati n. 10 box per cavalli, disimpegnati mediante un ampio corridoio che conduce in un vano di maggiori dimensioni adibito a locale di pulizia degli animali. A ridosso di tale area principale, è presente un'area della costruzione adibita a servizi per l'attività svolta.

Tale area, che al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione, non utilizzata e parzialmente pericolante, si compone di un ufficio di ricezione, di un secondo vano precedentemente adibito a mensa e di due spogliatoi con annesse docce. Tali ambienti risultano tutti accessibili dall'esterno ed indipendenti l'uno dall'altro. Sul lato opposto rispetto a tale area è presente una tettoia realizzata con una struttura precaria costituita da ritti in ferro e copertura realizzata con pannelli ondulati in cemento fibrorinforzati (amianto).

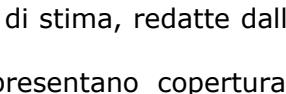
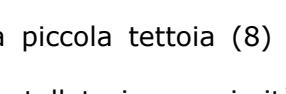
All'interno del complesso edilizio è presente un ulteriore corpo di fabbrica di notevoli dimensioni (immobile n. 1 nella planimetria generale). Tale fabbricato che presenta



principalmente, una struttura in muratura portante e copertura inclinata (anche questa realizzata con pannelli in cemento fibrorinforzati – amianto), ed è suddiviso in tre aree indipendenti, tutte accessibili dall'esterno. In particolare, la prima area si compone di un ufficio con due servizi igienici dotati di disimpegno, la seconda area si compone di nove box per cavalli mutuamente disimpegnati da un ampio corridoio, mentre la terza area si compone di un unico vano adibito a fienile.

In prossimità dei predetti fabbricati di maggiori dimensioni sono ubicati altri piccoli manufatti composti, come detto, da corpi di fabbrica di modeste dimensioni ad unica elevazione fuori terra, baracche e tettoie. Utilizzando l'elenco numerico riportato nell'allegato 2 si individua: un fabbricato composto da stalle per cavalli (4) accessibile dal piazzale centrale con adiacente tettoia con struttura precaria (5), un container finestrato (6) installato sul terreno afferente il complesso edilizio, una struttura prefabbricata (7) adibita a bar, una piccola tettoia (8) utilizzata per il deposito di fieno, una struttura precaria (9) installata in prossimità del campo ad ostacoli adibita ad ufficio (giuria), un corpo di fabbrica (11), con struttura in muratura e copertura inclinata, adibita a selleria, un secondo container finestrato (12) installato sul terreno afferente il complesso edilizio, ed un gruppo di recinti e baracche (13, 14, 15), realizzati con griglie e tettoie metalliche. Infine, al termine del maneggio, secondo la posizione dell'ingresso, vi è un ampio spazio aperto adibito a campo ostacoli (con terreno sabbioso).

Come anche indicato nelle precedenti relazioni di stima, redatte dall'arch. Lapinta e dall'ing. D'Amore, diversi corpi di fabbrica presentano copertura realizzata con pannelli in cemento fibrorinforzato con elementi di amianto. Tali pannelli si presentavano degradati, in parte lesionati e/o fessurati. Notoriamente la condizione di tale materiale implica la potenziale pericolosità nei confronti della salute umana e degli animali e pertanto è necessario un intervento di bonifica che prevede la rimozione e lo smaltimento di tali materiali e la sostituzione (ove i manufatti siano regolari e/o regolarizzabili urbanisticamente) con un nuovo sistema di copertura.



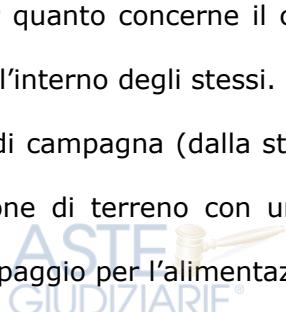


La porzione adibita a canile, invece, si compone di un corpo di fabbrica principale (particella 733 – immobile n. 3) e di una serie di gabbie e recinti per cani (16), anche queste con copertura con pannelli ondulati in cemento fibrorinforzato con elementi di amianto. L'immobile, che ha una destinazione catastale a magazzino (C/2) ma risulta adibito ad abitazione, si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra e presenta struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate. Si accede all'immobile mediante una porta in legno e vetro posta al di sotto di una tettoia metallica. Oltrepassando tale porta ci si immette in un vano di ingresso all'interno del quale è ubicata una piccola cucina. Da questo è possibile accedere al servizio igienico e, mediante una scala in ferro posta sulla destra rispetto all'ingresso, al soppalco che risulta adibito a camera da letto.

La porzione adibita a gattile si compone, anch'essa, di un corpo di fabbrica principale (immobile n. 10) e di un ampio recinto – giardino coltivato con alberi di agrumi ed in cui sono presenti le strutture di due serre (17). Il corpo di fabbrica presenta struttura in muratura portante e copertura ad una falda inclinata. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada di campagna mediante una porta metallica realizzata con pannelli ondulati. Oltrepassata tale porta ci si immette nel giardino e quindi nel corpo di fabbrica che insiste in tale area. Questo si compone di un unico ampio vano, suddiviso in spazi "abitati" dai gatti della colonia.

Si osserva che in ragione dell'estensione dei luoghi, della quantità di manufatti, nonché della presenza di oggetti ed ingombri in taluni casi non è stato possibile accedere a tutti i corpi di fabbrica (specie per quanto concerne il canile e tutte le tettoie e recinti chiusi) per una misurazione dall'interno degli stessi.

Si osserva infine che entrando nella stradella di campagna (dalla strada comune al Palazzetto dello Sport) vi è un ampio spezzone di terreno con una baracca che contiene attrezzature varie ed il gruppo di pompaggio per l'alimentazione idrica.





#### 4.2.1-B ACCESSI E CONFINI

Il complesso è accessibile dalla via Sant'Ignazio di Loyola mediante una strada di accesso comune con quella del limitrofo Palazzetto dello Sport e quindi mediante una stradella di compagna che conduce all'area propriamente adibita a maneggio.

Il complesso immobiliare confina a nord con la S.S. n. 113 e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-B PERTINENZE ED ACCESSORI

Il complesso immobiliare insiste su un fondo di terreno di estensione pari a circa 14.750 mq (terreni e corti scoperte di pertinenza dei fabbricati). Su tale area insistono i diversi corpi di fabbrica già menzionati. Per il calcolo dell'estensione delle aree scoperte pertinenziali sono stati detratti solamente i corpi di fabbrica che possono essere urbanisticamente regolarizzati (oggetto di successiva ed approfondita esposizione). In particolare, possono ritenersi regolarizzabili i due fabbricati principali (1 e 2), con area di sedime rispettivamente pari a circa 275 mq (oltre tettoia di circa 50 mq) e 325 mq, e la selleria (11) con area di sedime pari a circa 25 mq.

Risulta pertanto che l'area scoperta afferente il complesso edilizio è pari a circa 14.075 mq.

#### 4.2.3-B DOTAZIONI CONDOMINIALI

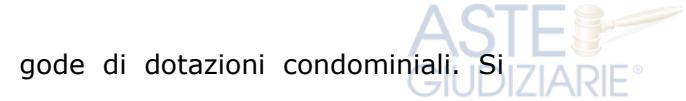
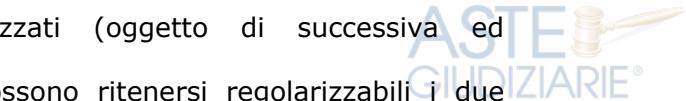
Il complesso immobiliare, per tipologia, non gode di dotazioni condominiali. Si osserva che nel corso delle operazioni peritali i conduttori del canile e del gattile hanno comunicato che non hanno approvvigionamento di acqua.



#### 4.2.4-B CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

Il complesso immobiliare, in generale, verte in pessimo stato di conservazione.

Inoltre, nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che diversi corpi di fabbrica presentano copertura realizzata con pannelli in cemento fibrorinforzato con





elementi di amianto. Tali pannelli si presentavano degradati, in parte lesionati e/o fessurati. Notoriamente la condizione di tale materiale implica la potenziale pericolosità nei confronti della salute umana e degli animali e pertanto è necessario procedere ad un intervento di bonifica che prevede la rimozione e lo smaltimento di tali materiali e la sostituzione (ove i manufatti siano regolari e/o regolarizzabili urbanisticamente) con un nuovo sistema di copertura. Si rimanda al § 4.5-B la determinazione dei costi per la rimozione degli elementi contenti amianto.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che gli impianti non sono a norma, ed in taluni casi risultano mancanti e/o inefficienti. Nello specifico è necessario effettuare una progettazione ex-novo di tutti gli impianti (idrico, scarico, elettrico, etc.). Il valore di stima terrà in debita considerazione anche tale circostanza.

#### 4.2.5-B ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il complesso immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica complessivo, ma esclusivamente per la porzione adibita ad ufficio. Dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, il complesso non risulta dotato di attestato di conformità energetica (parziale), per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 200,00.

#### 4.2.6-B RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici del complesso immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).





Accesso al complesso edilizio



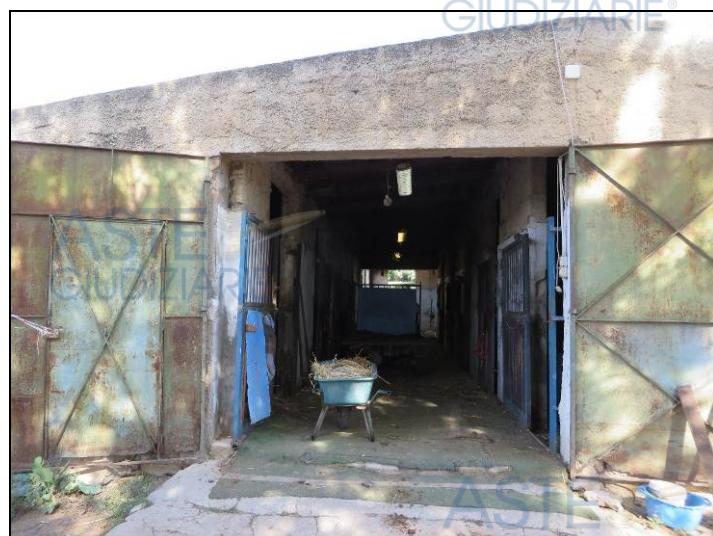
Interno del complesso edilizio



Aree di corte afferenti al maneggio



Aree di corte afferenti al maneggio (manufatti n. 4, 5 e 7)



Ingresso del corpo di fabbrica principale (n. 1)



Porzione adibita ad uffici, mensa e spogliatoi del fabbricato n. 1



Corridoio di disimpegno dei box per cavalli



Interno del corpo di fabbrica principale



Tettoia addossata al corpo di fabbrica principale



Corpo di fabbrica n. 2 – particella 732



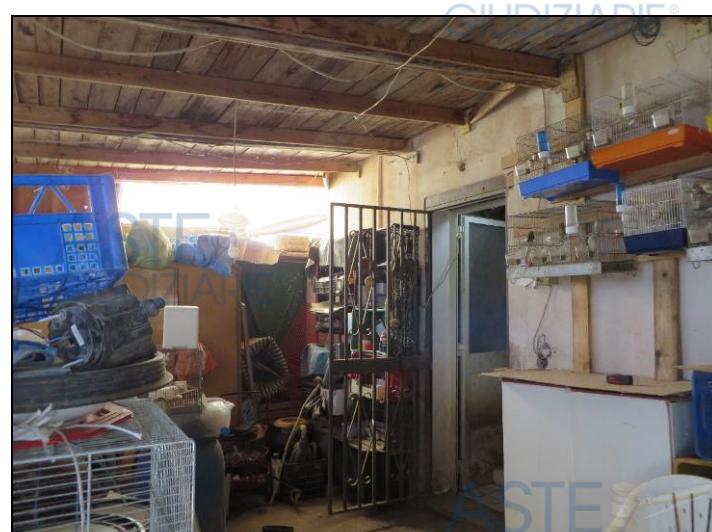
Ufficio realizzato nel corpo di fabbrica n. 2



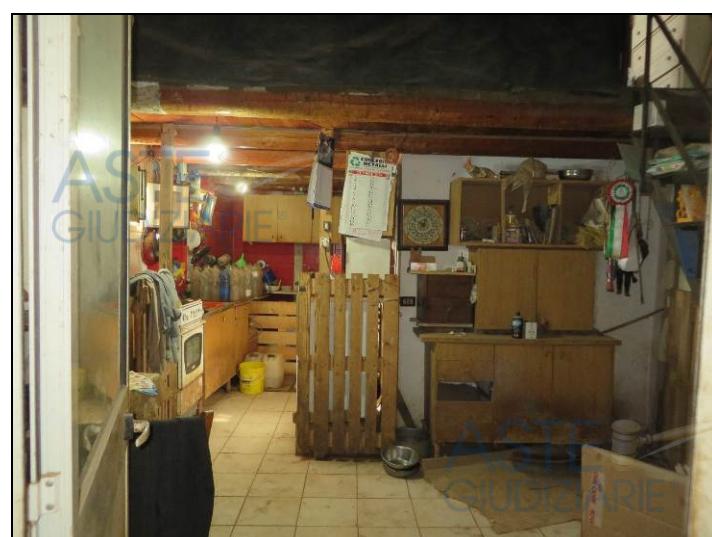
Fienile



Campo adiacente il fabbricato n. 2



Ingresso del corpo di fabbrica n. 3 – particella 733



Interno del corpo di fabbrica n. 3



Interno del corpo di fabbrica n. 3



Corpo di fabbrica n. 4 e tettoia adiacente (n. 5)



Container installato sul terreno (immobile n. 6)



Prefabbricato in legno installato nel terreno (n. 7)



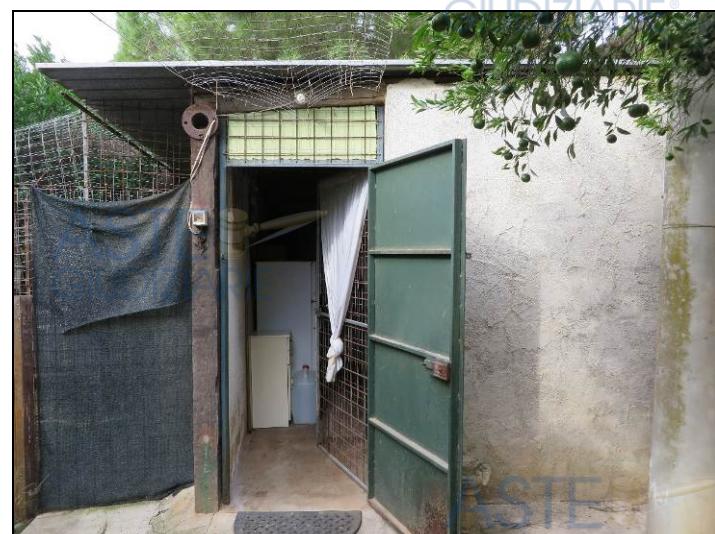
Tettoia - fienile (n. 8)



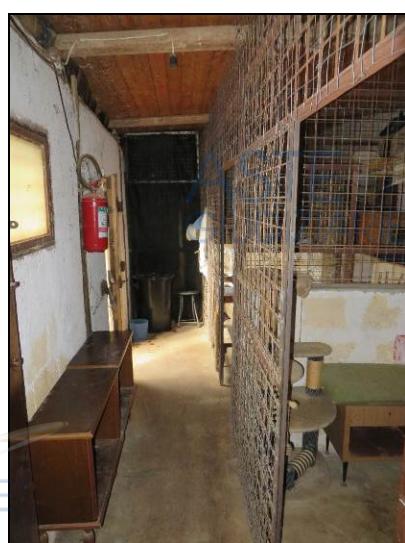
Baracca adiacente il campo ad ostacoli (n. 9)



Campo ad ostacoli

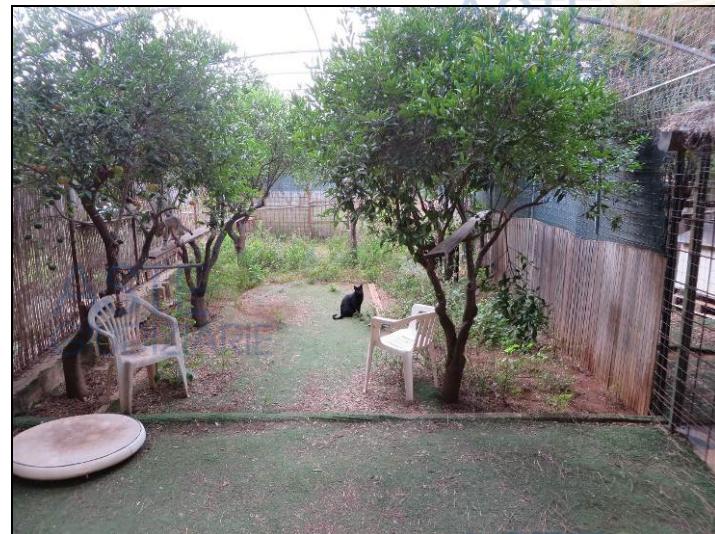


Manufatto in muratura - gattile (n. 10)



Interno del corpo di fabbrica (n. 10)

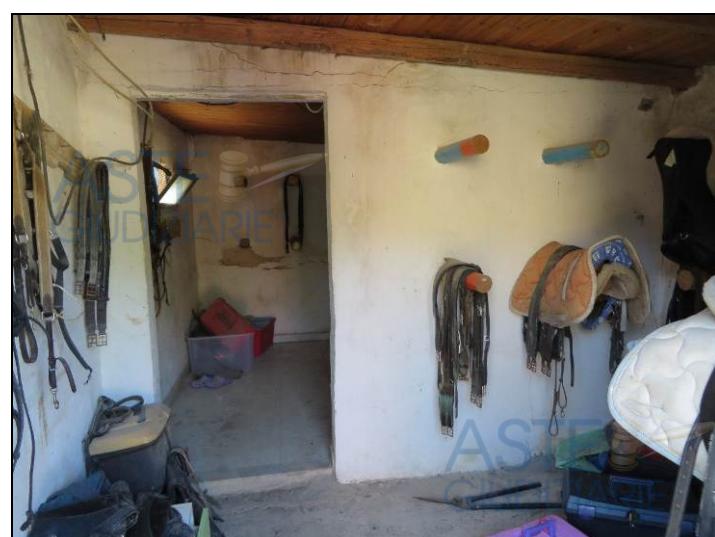




Recinto afferente al gattile (n. 10)



Selleria (n. 11)



Selleria (n. 11)



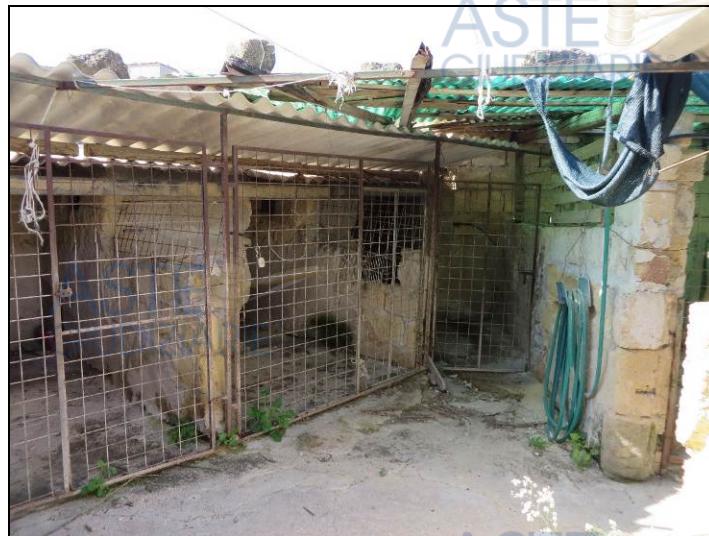
Container installato sul terreno (immobile n. 12)



Baracche e recinti (immobile n. 14)



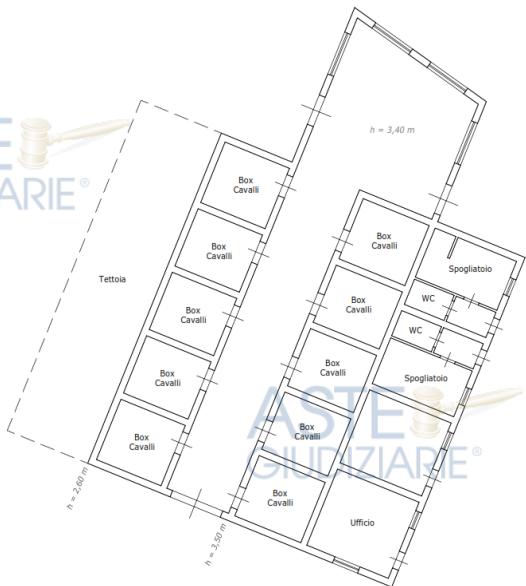
Baracche e recinti



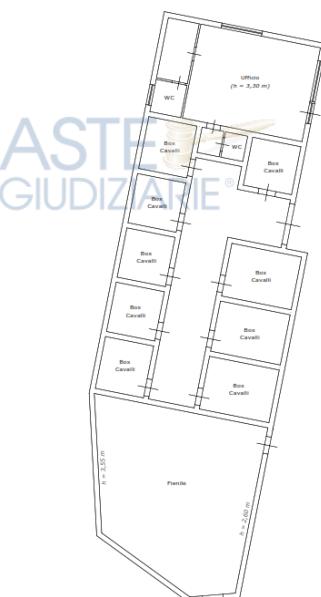
Gabbie del canile (n. 16)

#### 4.2.7-B PLANIMETRIA

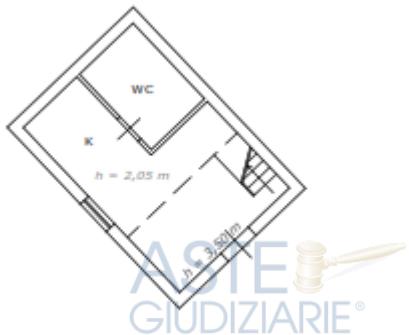
Si riportano di seguito le planimetrie dei corpi di fabbrica a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetrie, in scala 1:100, sono riportate in allegato 2). Si rimanda in ogni caso alle tavole grafiche in allegato per un pronto riscontro.



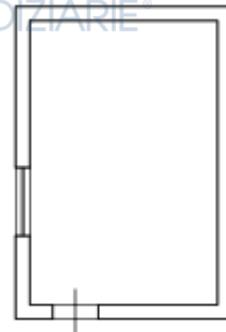
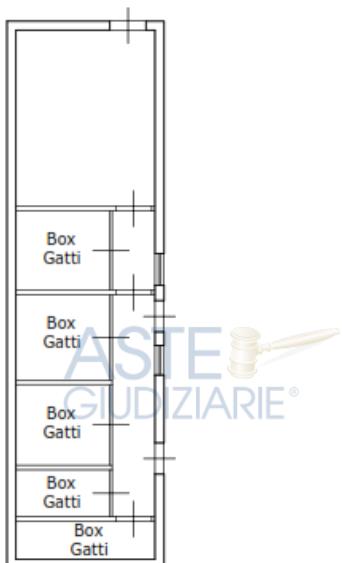
Corpo di fabbrica n. 1 (particella 732)



Corpo di fabbrica n. 2 (particella 732)



*Corpo di fabbrica n. 3 (piano terra e soppalco – particella 733)*



*Corpo di fabbrica n. 10*



*Corpo di fabbrica n. 11*

#### 4.2.8-B DATI METRICI

In merito alle altezze dei vari manufatti edilizi si rimanda alle tavole grafiche in allegato.



Si riporta di seguito la superficie commerciale relativa ai corpi di fabbrica regolarizzabili, secondo quanto verrà ampiamente esposto nel proseguo dell'elaborato peritale. In particolare, la superficie commerciale, calcolata al lordo



dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a:



Corpo di fabbrica principale (n. 1 – particella 732) = 275,00 mq;

Tettoia adiacente al corpo di fabbrica principale (n. 1 – particella 732) = 50,00 mq;

Corpo di fabbrica principale (n. 2 – particella 732) = 325,00 mq;

Selleria (n. 11 – non censito catastalmente) = 25,00 mq.





A tale valore deve essere sommata la superficie delle aree scoperte. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

30% per superficie coperta mediante tettoia;

10% per terreni ed aree scoperte fino alla concorrenza con la superficie principale;

2% per terreni ed aree scoperte oltre la superficie principale;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$50,00 \text{ mq} \times 0,30 + (275,00 + 325,00 + 25,00) \text{ mq} \times 0,10 + (14.075,00 \text{ mq} - 275,00 - 325,00 - 25,00) \text{ mq} \times 0,02 \approx 346,00 \text{ mq.}$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$275,00 \text{ mq} + 325,00 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq} + 346,00 \text{ mq} \approx 970,00 \text{ mq.}$

#### 4.3-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili afferenti al presente lotto afferiscono ad un complesso immobiliare composto da diversi e differenti corpi di fabbrica e da terreni. Questi sono identificati al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Bagheria (visure in allegato 2):

CATASTO DEI FABBRICATI									
Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	732	-	contrada Parisi s.n.c.	T	D/6	-	-	-	€ 6.000,00
5	733	-	contrada Parisi s.n.c.	T	C/2	3	42 mq	51 mq	€ 32,54



CATASTO DEI TERRENI						
Foglio	Particella	Ubicazione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
5	160	contrada Parisi s.n.c.	Agrumeto	2	1.155 mq	R.D. € 60,84 R.A. € 17,30
5	231		Orto irriguo	2	1.100 mq	R.D. € 39,20 R.A. € 17,61
5	247		Agrumeto	2	1.432 mq	R.D. € 75,44 R.A. € 21,45
5	248		Agrumeto	2	1.299 mq	R.D. € 68,43 R.A. € 19,46
5	327		Incolto produttivo	1	930 mq	R.D. € 0,19 R.A. € 0,10
5	679		Agrumeto	2	920 mq	R.D. € 48,46 R.A. € 13,78
5	680		Orto irriguo	2	655 mq	R.D. € 23,34 R.A. € 10,49

Sia i terreni che i fabbricati risultano intestati all'esecutato (sig. A) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli immobili individuati dalle particelle 732 e 733 hanno assunto l'odierna identificazione sin dalla loro costituzione, avvenuta con pratica del 21/10/2008

(pratiche n. PA 0472902 per la particella 732 e n. PA0474779 per la particella 733).

Si osserva tuttavia che la particella 732 deriva dalle particelle al catasto terreni 161, 162 e 166, mentre la particella 733 deriva dalla particella al catasto terreni 267.

In merito ai terreni:

- la particella 160, alla costituzione dell'impianto meccanografico (fine anni '80) presentava un'estensione di 2.075 mq. Con frazionamento del 14/02/1980 (registrato il 14/04/2004 – pratica PA0131855) l'estensione della particella è diventata pari a 1.115 mq ed è stata costituita la particella 679 di estensione pari a 920 mq;
- la particella 231, alla costituzione dell'impianto meccanografico (fine anni '80) presentava un'estensione di 1.755 mq. Con frazionamento del 14/02/1980 (registrato il 14/04/2004 – pratica PA0131860) l'estensione della particella è



diventata pari a 1.110 mq ed è stata costituita la particella 680 di estensione pari a 655 mq;

- le particelle 247, 248 e 327 hanno assunto l'odierna identificazione sin dalla loro costituzione;
- la particella 679 è stata costituita per frazionamento dell'originaria particella 160 (frazionamento del 14/02/1980, registrato il 14/04/2004 - pratica PA0131855);
- la particella 680 è stata costituita per frazionamento dell'originaria particella 231 (frazionamento del 14/02/1980, registrato il 14/04/2004 - pratica PA0131860).

Alla data del sopralluogo i vari corpi di fabbrica si presentavano, in generale, conformi con quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali.

Per un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato 2.

#### 4.4-B STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 14/10/2022 risulta che gli immobili sono pervenuti all'esecutato (sig. A) mediante diversi rogiti. In particolare:

- Relativamente alle particelle 732 e 733 (NCEU) e 166 (che ha generato la particella 732), 267 (che ha generato la particella 733) e 327 (NCT): in parte per atto di compravendita del 28/09/1971 al rogito del notaio Diliberto Di Chiara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/10/1971 ai nn. 34463/27048, ed in parte per atto di compravendita del 14/02/1976 al rogito del notaio Diliberto Di Chiara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/02/1976 ai nn. 6008/4896.
- Relativamente alle particelle 160 e 231 (quest'ultima che ha generato anche la particella 679 e 680) - (NCT): per atto di compravendita del 19/11/1980 al



rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 62926 – raccolta n. 5345), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/12/1980 ai nn. 44475/36473.

Al dante causa dell'esecutato (sig. A) gli immobili erano pervenuti mediante atto di compravendita del 11/05/1974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 20/05/1974 ai nn. 10599 (manca altro numero nella relazione notarile).

- Relativamente alle particelle 247 e 248 (NCT): per atto di compravendita del 28/07/1982 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 64199 – raccolta n. 6185), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/08/1982 ai nn. 31391/26036.

Ai dante causa dell'esecutato (sig. A) gli immobili erano pervenuti in parte mediante atto di compravendita del 12/01/1935, al rogito del notaio Castronovo, in parte mediante atto di permuta del 17/06/1944, al rogito del notaio Castronovo ed in parte per atto di successione. Si osserva che nella relazione notarile mancano informazioni relativamente alle trascrizioni.



4.5-B REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso edilizio ricade, in parte in zona territoriale omogenea "D<sub>s</sub>" (porzione adibita a maneggio, canile e gattile), ovvero "aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice" e comprende le "parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice". Tali zone risultano disciplinate dagli art. 20 e 27

delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

La parte del complesso che non ricade all'interno delle predette porzioni, risulta ubicata in zona territoriale omogenea "E<sub>1</sub>", ovvero "aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio" e



comprende le parti di territorio destinate "ad attività agricole, bosco, pascolo e improduttive". Tali zone risultano disciplinate dagli art. 34 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

Si osserva che nella porzione a nord dell'intero lotto, in prossimità della SS 113, vige la fascia di rispetto di 30 metri relativa al "vincolo di rispetto stradale della viabilità urbana ed extraurbana".

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Bagheria, è fruibile dal sito del Comune, e che le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state verificate con l'ausilio dei tecnici comunali, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria risulta che il complesso immobiliare è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Per tale ragione, in data 17/10/1994, veniva presentata, prima, un'istanza ex art. 13 L.R. 47/1985 (prot. n. 34392 – pratica edile n. 846/8) e successivamente, in data 09/02/1995, un'istanza di Condonio Edilizio, ai sensi della legge n. 724/1994 assunta al prot. n. 1448 (pratica n. 162/NCE).

Tali pratiche riguardavano la realizzazione di vari corpi di fabbrica, ad unica elevazione fuori terra ed in particolare, la realizzazione dei corpi di fabbrica n. 1 e 2 (particella 732 – compresa l'adiacente tettoia al corpo di fabbrica n. 1) e della selleria (fabbricato n. 11 non censito in catasto), mentre per gli altri corpi di fabbrica, tettoie, recinti e baracche non risulta presentata alcuna pratica edilizia. Tali immobili, non riportati nell'istanza ex art. 13 e/o in quella di Condonio Edilizio, pertanto, sono da considerarsi abusivi e da demolire.

Relativamente ai manufatti edilizi regolarizzabili si rileva che il Comune di Bagheria, con nota del 04/02/2014 assunta al prot. n. 70/14, ha certificato al precedente CTU che "la Pratica di Condonio Edilizio n. 162/nce, relativa alla realizzazione di alcuni immobili composti da una elevazione fuori terra, destinati ad attività equestre, siti in Via C/da Parisi, fg. 5 p.lla 161 – 162 – 163 è procedibile", comunicando inoltre che a tale data risultava non corrisposta la somma di € 8.514,73 per obblazioni



(interessi calcolati alla data di presentazione dell'istanza) ed € 24.969,50 per oneri concessori. Dal momento che nessuna ulteriore comunicazione è stata riscontrata all'interno del fascicolo edilizio si ritiene, salvo diverso parere degli Enti preposti, che la pratica di Condono Edilizio sia ancora procedibile.

Per la definizione di tale pratica di Condono risulta necessario procedere almeno alla corresponsione della somma di € 9.569,12 per oblazioni ed € 28.061,57 (interessi legali calcolati alla data del 19/05/2025), oltre all'onorario del tecnico per la predisposizione di tutta la documentazione necessaria, il giuramento della perizia presso la cancelleria del Tribunale di Palermo e la sua trasmissione al Comune di Bagheria. Per tale attività si stima un costo complessivo pari ad € 7.500,00.

Per le opere di demolizione dei manufatti edilizi che non potranno essere regolarizzati, il precedente CTU (aprile 2014) aveva determinato, mediante redazione di un computo metrico estimativo, che il costo per le opere di demolizione poteva essere stimato in complessivi € 17.700,00 (oltre iva). In generale, le valutazioni circa le lavorazioni e le dimensioni indicate dal precedente CTU sono condivisibili e trovano riscontro con quanto osservato e rilevato sui luoghi, tuttavia risulta evidente che il predetto importo, in relazione al tempo trascorso (aumento del prezzo dei materiali e degli interventi edilizi in generale), non consente la completa esecuzione delle opere. E' stato quindi effettuato un aggiornamento del computo con il prezzario regionale vigente (laddove possibile), nonché tenendo conto dei prezzi unitari normalmente utilizzati (per le lavorazioni non presenti nel prezzario). Si è quindi stimato che il costo per le opere di demolizione ammonta a circa € 24.000,00 (oltre iva) ovvero € 26.400,00 (comprensivo di iva agevolata, considerata al 10% per lavori edili).

Analogamente per le opere di rimozione, bonifica delle coperture in cemento fibro-rinforzato e ricostruzione delle coperture (per quei manufatti che possono essere regolarizzati), il precedente CTU aveva determinato un costo di € 43.708,20 (oltre iva). In questo caso si è riscontrato che alcune misure sono risultate sottostimate dal precedente CTU, risulta pertanto che la stima dei costi per rimozione, bonifica e



ricostruzione ammonta a circa € 70.000,00 (oltre iva) ovvero € 77.000,00 (comprensivo di iva agevolata, considerata al 10% per lavori edili).

Dal punto di vista catastale, sebbene alla data del sopralluogo i vari corpi di fabbrica si presentavano, in generale, conformi con quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali si osserva che l'immobile censito alla particella 733 non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e pertanto da demolire. L'attività di aggiornamento catastale dovrà prevedere pertanto la redazione di un PREGEO e di un DOCFA per demolizione del manufatto edilizio, il cui costo viene stimato, tra oneri catastali ed onorario del tecnico, in complessivi € 3.000,00.

In relazione a quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali si ritiene opportuno rilevare che il conduttore della porzione adibita ad attività equestre, in data 02/09/2024, ha presentato una S.C.I.A. allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Bagheria (assunta al prot. n. REP\_PROV\_PA/PA-SUPRO/0086281) per la variazione dell'attività svolta nel complesso edilizio (da allevamento a maneggio). Tuttavia, con comunicazione del 18/10/2024 lo stesso ha chiesto al Comune di Bagheria l'annullamento della S.C.I.A *"stante la mancanza del certificato di agibilità dei locali in cui viene esercitata l'attività in questione"*.

Si ritiene opportuno osservare, infine, che nel corso delle operazioni peritali lo scrivente era stato informato verbalmente che era possibile ritenere che l'area oggetto di stima fosse interessata da una vecchia discarica di rifiuti, abusiva. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Corpo dei Vigili Urbani del Comune di Bagheria informazioni in tale senso. Dalle informazioni assunte in tale circostanza risulta che, con nota del 03/10/1985 (prot. n. 579 – nota non reperita nel fascicolo), la Polizia Municipale intimava l'eliminazione di una discarica abusiva realizzata presso il complesso oggetto di stima. A seguito di tale nota veniva disposta l'Ordinanza Sindacale n. 325 del 17/10/1985 (nota non reperita nel fascicolo) per l'eliminazione della stessa. In data 22/08/1986, gli agenti del Corpo dei Vigili Urbani eseguivano un ulteriore sopralluogo conseguente alla segnalazione di alcuni cittadini relativa al fatto che *"la discarica abusiva adiacente alla porcilaia condotta da (ndr omissis)*



*in contrada "Villa Parisi" è stata riattivata e ciò è stato accertato anche dal personale di vigilanza di questo Ufficio". Gli agenti accertavano quanto segnalato dai cittadini e con nota del 26/08/1986 (prot. n. 21082) comunicavano tale circostanza all'Autorità Preposte, rappresentando inoltre che nelle more era stata completata la costruzione di un plesso scolastico in prossimità alla predetta discarica e porcilaia, indicando che tali attività non risultavano compatibili con la recente costruzione del plesso scolastico e delle attività antropiche ubicate in prossimità all'area in oggetto (civili abitazioni). Pertanto, il Corpo dei Vigili Urbani chiedeva l'emissione di un'ulteriore ordinanza di sgombero della porcilaia e di provvedere alla bonifica dei luoghi. A seguito di tale segnalazione veniva quindi emessa l'Ordinanza Sindacale n. 101 del 10/09/1987, con la quale il Sindaco del Comune di Bagheria ordinava all'esecutato (sig. A) "di provvedere ... alla chiusura della porcilaia esistente" ed "alla chiusura della discarica di rifiuti solidi urbani ... nonché a provvedere, ..., alla conseguenziale bonifica dei luoghi mediante interramento".*

In data 18/09/1987 seguiva quindi un sopralluogo del Comando dei Vigili Urbani di Bagheria per l'accertamento dell'ottemperanza, o meno, dell'O.S. n. 101. Le risultanze del sopralluogo hanno consentito di accertare che l'esecutato (sig. A) "non aveva ottemperato al disposto della già citata ordinanza sindacale. In particolare in loco sono stati rinvenuti circa sessanta maiali che razzolavano nei rifiuti solidi urbani alla ricerca di alimenti, oltre a quelli alloggiati nei box, nonché ingenti quantitativi di rifiuti in un fossato adiacente ai box".

Tale verbale rappresenta l'ultimo documento presente nel fascicolo esibito dalla Polizia Municipale, e ciò dal momento che il fascicolo era stato quindi trasmesso alla Pretura di Palermo (sezione di Bagheria) e che l'Ufficio non disponeva di ulteriori informazioni. Lo scrivente ha quindi cercato di ricostruire quanto avvenuto a seguito del verbale di accertamento; tuttavia, non è riuscito a reperire alcuna ulteriore informazione.





Sulla scorta di quanto esposto non risulta possibile quindi accertare se siano stati eseguiti interventi di rimozione dei rifiuti e bonifica delle aree o meno, né se tali rifiuti siano tutt'ora presenti *in situ* ma sotterrati. Tale circostanza, pertanto, non è da escludersi, né è possibile determinare il volume di tali rifiuti, qualora effettivamente presenti ancora sui luoghi.



#### 4.6-B STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo si è constatato che le tre porzioni che compongono il complesso immobiliare (maneggio, canile e gattile) risultano condotte da tre distinti soggetti che vi svolgono le rispettive attività.

Nel corso dei sopralluoghi i conduttori hanno comunicato che versavano un'indennità (senza regolare contratto) ad un soggetto esterno alla procedura (ex convivente del sig. A). Nello specifico il conduttore del maneggio ha comunicato che tale indennità ammontava ad € 500,00 mensili, il conduttore del canile che l'indennità ammontava ad € 2.500,00 annuali (circa € 200,00 mensili) ed infine il conduttore del gattile che l'indennità ammontava ad € 100,00 mensili.

Per quanto riguarda le altre porzioni del lotto si osserva che alcune sono liberamente accessibili (come ad esempio la stradella), mentre sui terreni di cui alle particelle 247 e 248 vi sono due cancelli pedonali, non chiusi a chiave, posti lungo la stradella interpodale che attraversa le due particelle (di fatto chiunque può accedervi aprendo detti cancelli).



#### 4.7-B FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.





#### 4.7.1-B A CARICO DELL'ACQUIRENTE



Dagli atti consultati presso il Comune di Bagheria e dalla consultazione del Piano Regolatore, risulta il complesso edilizio ricade, in parte in zona territoriale omogenea "Ds" (porzione adibita a maneggio, canile e gattile), ovvero "aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice" e comprende le "parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice". Tali zone risultano disciplinate dagli art. 20 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria. La parte del complesso che non ricade all'interno delle predette porzioni, risulta ubicata in zona territoriale omogenea "E<sub>1</sub>", ovvero "aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio" e comprende le parti di territorio destinate "ad attività agricole, bosco, pascolo e improduttive". Tali zone risultano disciplinate dagli art. 34 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

Si osserva che nella porzione a nord dell'intero lotto, in prossimità della SS 113, vige la fascia di rispetto di 30 metri relativa al "vincolo di rispetto stradale della viabilità urbana ed extraurbana".

#### 4.7.2-B DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti, ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 11/10/2022, è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 27/10/2015 ai nn. 43863/4705, in rinnovazione dell'iscrizione n. 5023 del 28/10/1995 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 25/10/1995 (rep. n. 3041) del Tribunale di Palermo a favore di Banco di Sicilia S.p.A.;

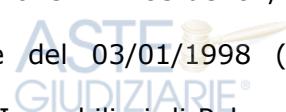




2)  Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/07/2016 ai nn. 26116/3349, in rinnovazione dell'iscrizione n. 2807 del 05/07/1996 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/07/1996 (rep. n. 754) del Tribunale di Palermo a favore di Banca Commerciale Italia S.p.A.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1)  Verbale di pignoramento immobiliare del 31/10/1998 (rep. n. 240/1998), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 25/01/2018 ai nn. 2866/2324, in rinnovazione della trascrizione n. 2285 del 04/02/1998;

2)  Verbale di pignoramento immobiliare del 03/01/1998 (rep. n. 4245), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/02/2018 ai nn. 5231/4215, in rinnovazione della trascrizione n. 3463 del 14/02/1998.

Diffornità urbanistico-edilizie:

Si rimanda a quanto ampiamente esposto al §4.5-B per la completa trattazione delle diffornità riscontrate. In relazione a quanto descritto risulta che solamente una ridotta porzione del complesso edilizio risulta regolarizzabile dal punto di vista urbanistico (secondo l'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della legge n. 724/1994, assunta al prot. n. 1448 – pratica n. 162/NCE). Per la regolarizzazione di tali immobili si stima un costo complessivo, tra oneri concessori ed onorario del tecnico, pari ad almeno € 45.130,69. Per quanto concerne le opere di demolizione dei fabbricati abusivi si è stimato un costo di € 26.400,00. Relativamente alle opere di rimozione, bonifica e ricostruzione delle coperture (quest'ultima solamente per gli immobili regolari), si è stimato un costo complessivo di € 77.000,00.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima.



Diffornità catastali:

Dal punto di vista catastale, sebbene alla data del sopralluogo i vari corpi di fabbrica si presentavano, in generale, conformi con quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie, si osserva che l'immobile censito nella particella 733 non





risulta regolare dal punto di vista urbanistico e pertanto da demolire. L'attività di aggiornamento catastale dovrà prevedere pertanto la redazione di un PREGEO e di un DOCFA per demolizione del manufatto edilizio, il cui costo viene stimato, tra oneri catastali ed onorario del tecnico, in complessivi € 3.000,00.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima.



#### 4.7.3-B SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.



#### 4.7.4-B ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.



#### 4.8-B SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Considerato che non risulta costituito alcun Condominio non vi sono spese di gestione. Non è possibile escludere che, a seguito di quanto riscontrato nel fascicolo esibito dalla Polizia Municipale, vi siano procedimenti in corso ovvero sentenze emesse, tuttavia la vetustà della procedura e la circostanza che neanche la Polizia Municipale sia a conoscenza di ulteriori provvedimenti, né sia stata più chiamata ad eseguire ulteriori sopralluoghi, porterebbe a ritenere che non vi siano state ulteriori attività giuridiche dal 1997.



#### 4.9-B VALUTAZIONE

##### 4.9.1-B CRITERI DI STIMA

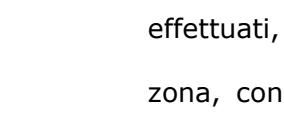
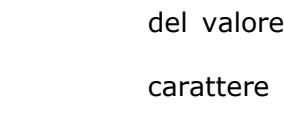
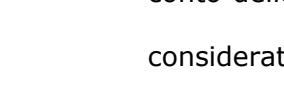
Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.





In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 300,00 €/mq.



#### 4.9.2-B SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-B, calcolata tenendo conto dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 970,00 mq.



#### 4.9.3-B STIMA

Quota:

Piena proprietà (1/1)

Valore unitario lordo:

300,00 €/mq

Superficie commerciale:

970,00 mq

Valutazione dell'immobile:

300,00 €/mq x 970,00 mq = € 291.000,00



Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per ripristino della regolarità edilizia: € 45.130,69;
- Costi per opere di demolizione: € 26.400,00;
- Costi per opere di rimozione, bonifica e ricostruzione: € 77.000,00;
- Costi per aggiornamento catastale: € 3.000,00;
- Costi per attestato di prestazione energetica (parziale): € 200,00;

per complessivi € 151.730,69.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari ad € 140.000,00.



#### 4.9.4-B PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che il complesso immobiliare viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 140.000,00 – 5% di € 140.000,00 = € 133.000,00 (valore già arrotondato)



#### 4.9.5-B DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Il complesso è stato pignorato nella sua interezza e sebbene possa essere considerato divisibile in ragione dell'estensione, considerati i costi necessari per la regolarizzazione dello stesso, non risulta conveniente una divisione.

