
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 06/12/2024, 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. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°59'09,34"N 13°51'24,89"E)
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°59'09,34"N 13°51'24,89"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc (Coord. Geografiche: 37°59'11,62"N 13°51'30,51"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8 (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8 (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8 (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc (Coord. Geografiche: 37°59'07,34"N 13°51'19,67"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra

DESCRIZIONE

Quota di 5/56 di un parcheggio, del tipo a cielo aperto, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana che caratterizza il territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. L'area è urbanizzata e si registra la presenza di un cospicuo numero di abitazioni in villette, buona parte delle quali inserite in villaggi, strutture recettive, residenziali, etc.. Si osservino le foto in calce all'allegato n. 1.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I creditori procedenti hanno depositato la relazione notarile, ex art. 567 del c.p.c., a firma del dott. Gerlando Montante, notaio dei distretti riuniti di Agrigento e Sciacca, che ricostruisce la storia dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. Tuttavia, il professionista, commette un errore allorquando afferma che il parcheggio *de quo* è stato costruito dalla società debitrice su terreno acquistato "in forza dell'atto di compravendita in Notar P. Costamante di Palermo del 7 gennaio 2022, rep. 25856". In realtà, i terreni sui quali sorge il parcheggio, furono acquisiti con atto in notaio Pietro Costamante del 18.03.2015, rep. 21145, registrato a Palermo il 19/03/2015 al N. 2552 ed ivi trascritto il 19/03/2015, ai numeri 10616/8298. Si consulti il rogito in allegato n. 8 unitamente allo stralcio di mappa catastale di riferimento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/56)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/56)

La titolarità è in capo ad una società e dunque non è possibile rispondere alla domanda inerente il regime patrimoniale.

Il lettore potrà consultare il certificato camerale in allegato n. 8.

CONFINI

Il parcheggio, che si sviluppa in superficie ed a cielo aperto, confina: a Sud con il Viale Tribune della Targa Florio; ad Ovest con la p.lla 2035 sub 1, strada privata di accesso al villaggio; a Nord con la p.lla 2035 sub 1, stradella interna al villaggio; ad Est con la p.lla 2028 di dominio della società staggit, anch'essa sottoposta a pignoramento immobiliare, ma destinata a strada pubblica, come può desumersi dallo stralcio di PRG accluso in allegato n. 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio scoperto	4039,00 mq	4039,00 mq	1	4039,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4039,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4039,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di uno dei tre parcheggi realizzato appositamente per i residenti del villaggio ed anche per i loro ospiti. Dunque è una struttura di carattere condominiale ed in comproprietà con molti altri soggetti, come chiaramente evincibile dalla visura catastale unita all'allegato n. 1; tanto è vero che la quota ascrivita alla società pignorata è di soli 5/56, pari all'8,928% dell'intero. Il grande parcheggio, ubicato nell'immediate vicinanze dell'ingresso al Villaggio Cento Pini (consulta le foto in allegato n. 1), si caratterizza per la presenza di viali utilizzati per il movimento veicolare e pedonale, di siepi, dell'impianto di illuminazione su pali e di ben 168 posti macchina, come da planimetria consegnata dalla stessa società debitrice al sottoscritto ed acclusa in allegato n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2016 al 29/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2035, Sub. 45 Categoria C6 Cl.2, Cons. 4039 Superficie catastale 4039 mq

		Rendita € 6.257,91 Piano Terra
Dal 07/05/2024 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2035, Sub. 45 Categoria C6 Cl.2, Cons. 4039 Superficie catastale 4039 mq Rendita € 6.257,91 Piano Terra

La società debitrice risulta contitolare, per la quota di 5/56 in piena proprietà, dunque vi è corrispondenza con l'intestazione reale desumibile dalla visura catastale storica acclusa in allegato n. 1. Per le intestazioni catastali antecedenti all'atto di compravendita in favore della società debitrice (18.03.2015), si consulti, ancora una volta, la visura catastale storica in allegato n. 1. Giova evidenziare che il parcheggio in oggetto è stato venduto, pro quota, a partire dal 29.12.2017 e fino al 07.05.2024 ai soggetti che, via via, andavano comperando le unità abitative costruite all'interno del villaggio.

ammonta a mq 360,62, ma comprensiva delle strade. In altre parole e secondo le informative assunte in loco, si tratterebbe di effettivi n. 5 stalli o posti macchina non rilevando, nella percentuale, la superficie occupata dalle strade di servizio. Durante gli accessi, tuttavia, i soggetti che hanno accompagnato l'esperto ed il custode non hanno saputo indicare quali fossero e che numero avessero i 5 stalli in relazione alla planimetria di dettaglio acclusa in allegato n. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2035	45		C6	2	4039	4039 mq	6257,91 €	Terra	

Corrispondenza

catastale

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

Dalla analisi e comparazioni tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la visura, non sono emersi elementi di discontinuità; può dirsi, pertanto, che sussiste la corrispondenza catastale.

E' necessario evidenziare, tuttavia, che il parcheggio in parola è sottoposto a servitù di passaggio in favore:

pertinente A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 2035 ED A TUTTI I SUB DELLA adiacente PARTICELLA 2154;

SUB DELLA PARTICELLA 2035 E DI TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 2154.

PRECISAZIONI

E' necessario evidenziare, ancora una volta, che il parcheggio in parola è sottoposto a molteplici servitù, ma sulle strade di servizio, tutte specificate nell'apposito capitolo della presente perizia. Secondo le informazioni assunte in loco, la frazione pignorata, corrisponde a n. 5 stalli o posti macchina non rilevando, nella percentuale, la superficie occupata dalle strade. Durante gli accessi, tuttavia, i soggetti che hanno accompagnato l'esperto ed il custode non hanno saputo indicare quali fossero e che numero avessero i 5 stalli oggetto di stima in relazione alla planimetria di dettaglio acclusa in allegato n. 1.

PATTI

Non vi sono particolari patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può giudicarsi buono. Il parcheggio ha le strade asfaltate, è dotato di stalli con il fondo in pietrisco, di illuminazione e di aiuole con siepi (foto n. 1-3 in allegato n. 1).

PARTI COMUNI

Il parcheggio è di proprietà comune, cioè pro quota a tutti i possessori di unità abitative ricadenti nel complesso residenziale alle quali è stato attribuito, per compravendita, uno o più stalli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura di uno degli atti di trasferimento, quello in favore del sig. **** Omissis ****, del 11.12.2019, a cura del notaio Giulia Seminatore, rep. 24.300, rac. 10.994, registrato a Caltanissetta il 19.12.2019 al n. 3821, che costituisce il "rogito tipo" utilizzato dalla **** Omissis ****, emerge, con riferimento al parcheggio identificato con la p.lla 2035 sub 45, l'istituzione di molteplici servitù. In dettaglio, resta gravato da servitù di passaggio, sia pedonale che carraio: -per accedere alla vasca e autoclave distinta con la p.lla 2035 sub 1; -per accedere alla cabina elettrica di trasformazione, distinta con la p.lla 2035 sub 41; -per accedere all'unità immobiliare di primo piano ubicata sopra la Hall di ingresso, distinta con la p.lla 2035 sub 53; -per accedere alla strada da cedere al Comune (odierna p.lla 2027), ubicata lungo il confine Est del complesso di modo che percorrendo tale strada si possa raggiungere l'altro parcheggio individuato dalla p.lla 2035 sub 46, ubicato in prossimità del confine Nord (lato mare) dello stesso complesso residenziale.

Non vi sono, infine, censo, nè livello, nè usi civici a carico del parcheggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il parcheggio ha forma pressoché trapezoidale, sono in asfalto i viali o strade di servizio e con pietrisco gli stalli adibiti a parcheggio; si notano delle aiuole perimetrali ed un impianto di illuminazione su pali

(foto n. 1-3 in allegato n. 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Il parcheggio è pignorato in quota parte di 5/56, corrispondente a n. 5 stalli. Durante i due sopralluoghi, nondimeno, i soggetti che hanno accompagnato l'esperto ed il custode non hanno saputo indicare quali fossero e che numero avessero i 5 stalli in relazione alla planimetria di dettaglio acclusa in allegato n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2015 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	15/03/2015	21145	12452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	19/03/2015	10616	8298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	19/03/2015	2552	

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.

Nella relazione notarile è scritto che il bene è stato costruito dalla società debitrice su terreno acquistato con atto di compravendita del 7 gennaio 2022, rep. 25856 a cura del notaio Pietro Costamante, trascritto a Palermo il 12 gennaio 2022 ai nn. 1337/1110. Invero, si tratta, piuttosto, dell'atto di compravendita in notaio Pietro Costamante del 18.03.2015, rep. 21145, rac. 12452, registrato a Palermo il 19.03.2015 al n. 2552 e trascritto a Palermo il 19.03.2015 ai nn. 10616/8298. E' chiaro che nella relazione notarile è stato commesso un errore di scambio. Il lettore potrà facilmente constatarlo dalla lettura dei due titoli di proprietà che vengono acclusi in allegato n. 8 unitamente agli stralci di mappa catastale cui si riferiscono le particelle alienate.

I terreni edificabili sono pervenuti alla società staggiata da potere dei signori **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 3 giugno 1950 e **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 19 giugno 1952, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in parte in forza della successione legittima in morte della madre **** Omissis ****, nata a Bagheria l'8 settembre 1924, giusta dichiarazione di successione registrata a Trapani il 31 dicembre 1991 al n.ro 1251 vol. 319 (accettazione di eredità trascritta in data 31 maggio 1995 ai n.ri 20190/15192 ed in data 17 marzo 2015 ai n.ri 10159/7931) e comunque per esserselo attribuito con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 20/03/2015

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 21146.

Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/09/2024

Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111

Quota: 5/56

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri**di****cancellazione**

Dalla lettura della relazione notarile in atti, l'esperto, ha appurato che sul parcheggio in oggetto, p.lla 2035 sub 45, l'ipoteca è già stata svincolata a seguito di atto di frazionamento di mutuo in notaio Pietro Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione originaria del mutuo in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047.

NORMATIVA URBANISTICA

Il parcheggio è strumentale e complementare al "Villaggio Cento Pini" che fu realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione del tipo chiuso, giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2011, divenuta esecutiva in data 09.05.2011, con la quale fu approvata la variante all'originario piano esecutivo del quale si fa menzione nella Convenzione di Lottizzazione ricevuta dal notaio Pietro Costamante in data 13.01.2012, registrata a Palermo il 31.01.2012 al n. 1898/SIT e trascritta il 01.02.2012 ai nn. 5997/5025.

Il piano urbanistico era già stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 25.11.2010 con verbale n. 30; dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 19.04.2010, prot. 2302/P; dal Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64, con il prot. 18386 del 21.01.2011.

Ricade, oggi, in zona omogenea "CS3" - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già zone "C3" dal previgente Programma di Fabbricazione e destinate alla realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse.

Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il nuovo PRG riprende la normativa precedente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione. E' ovvio che l'area occupata dal parcheggio non esprime più alcuna suscettibilità edificatoria essendo stata assorbita, interamente, dal Villaggio Cento Pini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004. Nel corpo della perizia di conformità urbanistica del complesso turistico residenziale in ambito chiuso redatta dall'Arch. **** Omissis **** e giurata il 12.01.2017, cron. 583/2017, presso il Tribunale di Termini Imerese (copia in allegato n. 9), è scritto che sono state rese, dalle ditte esecutrici, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari di tutte le unità immobiliari ed anche dei parcheggi identificati con la p.lla 2035 sub 44, sub 45 e sub 46. La perizia, assieme alle certificazioni è acclusa in allegato n. 9.

Sulla regolarità edilizia del Villaggio Cento Pini, rileva la presenza di:
-Convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli di Bagheria del 06.10.2000, rep. 41428, ivi registrato il 13.10.2000 al n. 1099 e trascritto a Palermo il 26.10.2000 ai nn. 40696/299986;
-Parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo in data 19.04.2010, prot. 2302/P;
-Parere favorevole dell'A.U.S.L. n. 6 di Cefalù in data 02.12.2010 con nota n. 15812/14981310;
-Parere favorevole del Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64, reso il

21.01.2011, prot. 18386;
 -Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2011 con la quale fu approvata la variante al Piano di Lottizzazione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale del 25.11.2010, verbale n. 30;
 -Nuova convenzione di lottizzazione a rogito del notaio Pietro Costamante del 13.01.2012, rep. 18675/10939;
 31.01.2012, n. 09/2012, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 -Concessione Edilizia n. 02/2012 del 08.02.2012 per la realizzazione dei fabbricati;
 -Concessione Edilizia in variante del 24.10.2012 n. 16/2012;
 -Autorizzazione Edilizia n. 153/2012 del 24.10.2012;
 -Autorizzazione Edilizia n. 4 del 09.02.2015;
 -Comunicazione in data 09.03.2015 di rinnovo, "ope legis" delle predette Concessioni Edilizie in forza delle legge n. 98/2013 (Decreto del fare);
 -Comunicazione di fine lavori del 12.01.2017, prot. 610, relativa alle opere eseguite nei lotti "G" ed "H";
 -Rilascio, da parte del Comune di Campofelice di Roccella, dell'attestazione di conformità urbanistica, prot. 00610/2017 del 18.01.2017, attestante che la porzione ultimata del complesso turistico residenziale in ambito chiuso è stata realizzata in conformità alle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie emanate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il capo ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, Ing. **** Omissis ****, in data 18.01.2017, prot. 00610/2017, ha rilasciato l'attestazione di conformità urbanistica relativa ai lotti "G" ed "H" (gli stessi acquistati dalla società debitrice e successivamente edificati, vedi il documento in allegato n. 9) ricadenti all'interno del villaggio turistico in ambito chiuso denominato "Cento Pini", ovvero delle 177 unità abitative ed anche, se pure non esplicitamente menzionati, delle infrastrutture connesse, come, ad esempio, i parcheggi. La conformità era riferita alla C.E. n. 2 del 08.02.2012, alla successiva in variante n. 16 del 24.10.2012, alla Autorizzazione Edilizia n. 153 del 24.10.2012 ed alla successiva n. 4 del 09.02.2015. L'esperto stimatore non ha notato, nel corso del sopralluogo e con esclusivo riferimento al parcheggio, significative differenze tra quanto approvato e lo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il parcheggio è di uso comune tra tutti i soggetti che hanno acquistato delle unità immobiliari all'interno del Villaggio Cento Pini. La vendita delle singole abitazioni, infatti, contemplava anche una quota indivisa del parcheggio che corrispondeva ad uno o più stalli; questi ultimi, per essere riconosciuti, sono segnati, ma solo per la gestione interna, da una numerazione che va ad 1 a 168 (consulta la planimetria di dettaglio in allegato n. 1). **Il Regolamento Condominiale non è stato ancora redatto e dunque non è possibile stabilire la mensilità che dovrà pagare l'acquirente della quota pignorata di parcheggio. Le spese, oggi, vengono ripartite in forma forfettaria tra i proprietari.**

L'esperto ha mandato una PEC all'amministratore per avere notizie (copia in allegato n. 1), ma non ha mai ricevuto risposta.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra

DESCRIZIONE

Quota di 65/35.343 del parcheggio, del tipo a cielo aperto ed in superficie, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana del territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. Esso, a differenza del parcheggio indicato come lotto n. 1, p.la 2035 sub 45, è situato al di fuori dei confini fisici del villaggio, ma in aderenza allo stesso e con orientamento verso Nord, ossia in direzione della spiaggia e del mare.

Invero, il lato Nord del parcheggio, quello più prossimo al mare, è posto a circa 95 metri dalla battigia, mentre, nell'insieme, risulta interamente compreso nella fascia dei 150 metri di inedificabilità assoluta, ex art. 15 della L.R. 76/1978. E' notorio che in questa "lingua" di terreno sono realizzabili solo le opere per la diretta fruizione del mare e null'altro. Fatto un accesso al Comune di Campofelice di Roccella ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo è emerso che non esiste un atto concessorio e/o un Nulla Osta che ne hanno consentito la realizzazione. Se ne desume che il parcheggio è totalmente abusivo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I creditori procedenti hanno depositato la relazione notarile, ex art. 567 del c.p.c., a firma del dott. Gerlando Montante, notaio dei distretti riuniti di Agrigento e Sciacca, che ricostruisce la storia dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Tuttavia, il professionista, commette un errore allorquando afferma che il parcheggio è stato costruito dalla società debitrice su terreno acquistato "in forza dell'atto di compravendita in Notar P. Costamante di Palermo del 7 gennaio 2022, rep. 25856". In realtà i terreni sui quali sorge il parcheggio furono acquisiti con atto in notaio P. Costamante del 18.03.2015, rep. 21145, registrato a Palermo il 19/03/2015 al N. 2552 e Trascritto in PALERMO addì 19/03/2015, ai numeri 10616/8298. In allegato n. 8 è possibile consultare i due rogiti unitamente agli estratti di mappa ne fanno comprendere la ubicazione delle particelle compravendute.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 65/35343)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 65/35343)

La titolarità è in capo ad una società, pertanto non è possibile rispondere alla domanda inerente il regime patrimoniale.

CONFINI

Il parcheggio confina: a Sud con il limite fisico del Villaggio Cento Pini, cioè della parte residenziale; ad Ovest con la p.lla 2035 sub 1; a Nord con la p.lla 2035 sub 1; ad Est con la strada di PRG, oggi ancora sterrata, p.lla 2028, pure pignorata, ma da cedere al Comune di Campofelice di Roccella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio scoperto	3335,00 mq	3335,00 mq	1	3335,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3335,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di uno dei parcheggi appositamente realizzati per i residenti del villaggio ed anche per i loro ospiti. Dunque è una struttura di carattere condominiale ed in comproprietà con molti altri soggetti, tanto è vero che la quota ascritta alla società è di soli 65/35.345, pari allo 0,183%, ossia a mq 6,133 (una frazione infinitesimale).

Il grande parcheggio, del tutto abusivo perché posto all'interno della fascia di inedificabilità assoluta di 150 dalla battigia, si caratterizza per la presenza di viali per il movimento veicolare e pedonale, di aiuole, di un impianto di illuminazione e di ben 153 posti macchina, come da planimetria ad uso interno consegnata dalla stessa società debitrice al sottoscritto ed acclusa in allegato n. 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 29/12/2016 al 29/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2035, Sub. 46 Categoria C6 Cl.2, Cons. 3335 Superficie catastale 3335 mq Rendita € 5.167,15 Piano Terra
Dal 14/10/2023 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2035, Sub. 46 Categoria C6 Cl.2, Cons. 3335 Superficie catastale 3335 mq Rendita € 5.167,15 Piano Terra

La società debitrice risulta contitolare, per la frazione di 65/35.343 in piena proprietà, dunque vi è corrispondenza con l'intestazione reale. Si consulti la visura storica in allegato n. 2. Per le intestazioni catastali antecedenti all'atto di compravendita in favore della società debitrice, risalente, al 18.03.2015, si analizzi ancora una volta la visura catastale storica in allegato n. 2. Giova evidenziare che il parcheggio in oggetto è stato venduto, pro quota, ai soggetti che, nello scorrere del tempo, andavano comperando le unità abitative costruite all'interno del villaggio. Così facendo, alla società debitrice, è rimasto un residuo di quota pari a 65/35.343 che se rapportata alla superficie di mq 3.335 fornisce appena mq 6,13, neppure un posto macchina che solitamente è di mq 12,50.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2035	46		C6	2	3335	3335 mq	5167,15 €	Terra	

Corrispondenza

catastale

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

Dalla analisi e comparazioni tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la visura, non sono emersi elementi di discontinuità; può dirsi, pertanto, che sussiste corrispondenza catastale.

Al parcheggio, illegittimamente realizzato, si può pervenire solo percorrendo la strada sterrata posta ad Est del Villaggio (Strada di P.R.G.), riconosciuta al fg. 2 con la p.lla 2028, pure pignorata, ma che non sarà stimata, appunto, per la sua precipua destinazione pubblicistica (consulta l'allegato n. 7) e per gli impegni assunti dalla società debitrice nei confronti del Comune (consulta l'allegato n. 8).

PRECISAZIONI

Non vi sono particolari precisazioni da fare se non evidenziare, ancora una volta, che il parcheggio si sviluppa all'interno della fascia dei 150 metri dalla battigia ove sono possibili solo opere finalizzate alla diretta fruizione del mare, ex art. 15 della L.R. 76/1978. L'esperto, previo richiesta di accesso agli atti, si è recato alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo ove ha potuto constatare che per il parcheggio in argomento non è mai stato rilasciato un Nulla Osta paesaggistico (consulta l'ultimo parere della Soprintendenza in allegato n. 2).
Consegue che esso è, nella sua totalità, illegittimo.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può giudicarsi buono. Il parcheggio è realizzato con masselli in cemento autobloccanti del tipo perforato così da farvi crescere l'erbetta, è dotato di minime indicazioni per gli stalli, di illuminazione e di siepi perimetrali.

PARTI COMUNI

Il parcheggio è di proprietà comune a tutti i possessori di unità abitative ricadenti nel complesso residenziale denominato "Villaggio Cento Pini" ai quali è stata attribuita una quota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù trascritte ai pubblici registri, nè censo, nè livello, nè usi civici da porre all'attenzione del lettore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL parcheggio ha la pavimentazione realizzata in masselli autobloccanti di cemento del tipo perforate così da lasciar crescere l'erbetta, è recintato da tutti i lati con siepi, possiede un impianto di illuminazione ed è suddiviso in tre sezioni. L'unico accesso avviene dalla strada di PRG, in atto sterrata, posta a d Est. Si consultino le fotografie in allegato n. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	18/03/2015	21145	12452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	19/03/2015	10616	8298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	19/03/2015	2552	

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.

Nella relazione notarile è scritto che il bene è stato costruito dalla società debitrice su terreno acquistato con atto di compravendita del 7 gennaio 2022, rep. 25856 a cura del notaio Pietro Costamante, trascritto a Palermo il 12 gennaio 2022 ai nn. 1337/1110. Invero, si tratta, piuttosto, dell'atto di compravendita in notaio Pietro Costamante del 18.03.2015, rep. 21145, rac. 12452, registrato a Palermo il 19.03.2015 al n. 2552 e trascritto a Palermo il 19.03.2015 ai nn. 10616/8298.

E' chiaro che nella relazione notarile è stato commesso un errore. Il lettore potrà facilmente constatarlo dalla consultazione dei due titoli di proprietà che vengono acclusi in allegato n. 8 unitamente ai relativi stralci di mappa che consentono di comprendere quali particelle sono state compravendute.

I terreni edificabili sono pervenuti alla **** Omissis **** da potere dei signori **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 3 giugno 1950 e **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 19 giugno 1952, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in parte in forza della successione legittima in morte della madre **** Omissis ****, nata a Bagheria l'8 settembre 1924, giusta dichiarazione di successione registrata a Trapani il 31 dicembre 1991 al n.ro 1251 vol. 319 (accettazione di eredità trascritta in data 31 maggio 1995 ai n.ri 20190/15192 ed in data 17 marzo 2015 ai n.ri 10159/7931) e comunque per esserselo attribuito con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento, l'ipoteca, è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 65/35343
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

Dalla relazione notarile in atti si apprende che sul parcheggio in oggetto, p.lla 2035 sub 46, l'ipoteca è già stata svincolata a seguito di atto di frazionamento di mutuo in notaio Pietro Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione originaria (del mutuo) in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047.

NORMATIVA URBANISTICA

Il parcheggio si sviluppa ai margini Nord del "Villaggio Cento Pini"; **quest'ultimo** fu realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione del tipo chiuso, giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2011, divenuta esecutiva in data 09.05.2011, con la quale è stata approvata la variante all'originario piano esecutivo del quale si fa menzione nella Convenzione di Lottizzazione ricevuta dal notaio Pietro Costamante in data 13.01.2012, registrata a Palermo il 31.01.2012 al n. 1898/SIT e

trascritta il 01.02.2012 ai nn. 5997/5025.
Il detto piano era già stato approvato dalla Commissione Edilizia comunale in data 25.11.2010 con verbale n. 30; dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 19.04.2010, prot. 2302/P; dal Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64, con il prot. 18386 del 21.01.2011.

Ricade, oggi, in zona omogenea "CS3" - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già denominate zone "C3" dal previgente Programma di Fabbricazione e destinate alle realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il nuovo PRG riprende la normativa antecedente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione. E' ovvio che l'area occupata dal parcheggio, che risulta abusivo nella sua interezza perché realizzato nei 150 metri dalla battigia, non esprime più alcuna suscettibilità edificatoria essendo stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004. Nel corpo della perizia di conformità urbanistica del complesso turistico residenziale in ambito chiuso, giurata il 12.01.2017, cron. 583/2017, presso il Tribunale di Termini Imerese, dello **** Omissis **** è scritto che sono state rese le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari di tutte le unità immobiliari ed anche del parcheggi identificati con la p.lla 2035 sub 44, 45 e 46. La perizia, assieme alle certificazioni è acclusa in allegato n. 9. L'esperto stimatore ha fatto un accesso agli atti della Soprintendenza per verificare se e con quale Nulla Osta fosse stato autorizzato il parcheggio, atteso che ricade all'interno della fascia di inedificabilità assoluta dei 150 dalla battigia ove sono consentite le sole opere per la diretta fruizione del mare. E' emerso che che l'Ente preposto alla tutela del paesaggio non lo ha mai autorizzato (si consulti l'ultimo Nulla Osta rilasciato ed unito all'allegato n. 2). Se ne deduce che è completamente abusivo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il capo ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, Ing. **** Omissis ****, in data 18.01.2017, prot. 00610/2017, ha sottoscritto l'attestazione di conformità urbanistica relativa ai lotti "G" ed "H" ricadenti all'interno del villaggio turistico in ambito chiuso denominato "Cento Pini", ovvero delle 177 unità abitative ed anche, se pure non esplicitamente menzionati, delle infrastrutture connesse, come, ad esempio, i parcheggi.

La conformità era riferita alla C.E. n. 2 del 08.02.2012, alla successiva in variante n. 16 del 24.10.2012, alla Autorizzazione Edilizia n. 153 del 24.10.2012 ed alla successiva n. 4 del 09.02.2015.

Ribadisce che il parcheggio non è mai stato autorizzato dal Comune e dalla Soprintendenza, né può essere sanabile proprio in ragione di quanto recita il più volte richiamato art. 15 della L.R. n. 76/1978.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è alcun regolamento per la gestione ed il pagamento delle mensilità con attinenza al parcheggio in oggetto. L'esperto ha mandato una PEC all'amministratore per avere notizie (copia in allegato n. 1), ma non ha mai ricevuto risposta.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc.

DESCRIZIONE

Il terreno, contraddistinto con la p.lla 2027 del foglio di mappa n. 2 di Campofelice di Roccella, è sito ad Est del "Villaggio Cento Pini" ed è destinato, dal punto di vista urbanistico, a Verde Agricolo con vincolo P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico; rientra, cioè, in area a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3 e R4).

In altre parole non è possibile edificarvi. Per saperne di più si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 3.

Il territorio limitrofo è caratterizzato da numerosi villaggi turistici, ristoranti, pizzerie, ma i parcheggi sono scarsi, come anche i servizi ai cittadini. Accanto, sul lato Est, c'è un terreno anch'esso incolto di proprietà sconosciuta, mentre ad Ovest si sviluppa la strada di PRG da cedere al Comune già tracciata e con il fondo in sterrato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I creditori precedenti hanno depositato la relazione notarile, ex art. 567 del c.p.c., a firma del dott. Gerlando Montante, notaio dei distretti riuniti di Agrigento e Sciacca, che ricostruisce la storia dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Il terreno è pervenuto alla società debitrice in forza dell'atto di compravendita in Notar P. Costamante di Palermo del 18.03.2015, rep. 21145, registrato a Palermo il 19/03/2015 al N. 2552 ed ivi trascritto il 19/03/2015, ai numeri 10616/8298.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile rispondere al quesito sul regime patrimoniale atteso che la debitrice è una società.

CONFINI

Confina: a Nord con la ex p.lla 1418 di proprietà della società debitrice. Giova segnalare che questa particella non è indicata nella odierna mappa catastale, ma il CTU l'ha rinvenuta in una più vecchia che riscontra l'atto di compravendita del 18.03.2015 (consulta l'allegato 8); ad Est con la p.lla 929 di proprietà aliena; a Sud con la p.lla 1375, pignorata anch'essa, ma in realtà sede stradale della Via Tribune della Targa Florio; ad Ovest con la p.lla 2028 strada di PRG non ancora aperta al pubblico e con il fondo sterrato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5596,00 mq	5596,00 mq	1	5596,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5596,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2027 Qualità Seminativo irriguo Cl.Unica Superficie (ha are ca) 5596 Reddito dominicale € 109,82 Reddito agrario € 36,13

Immobile predecessore:
Comune di CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA), Foglio 2 Particella 1377.
FRAZIONAMENTO del 06/05/2008 Pratica n. PA0196595 in atti dal 06/05/2008 (n. 196595.1/2008).
Già intestato a:
1. **** Omissis ****, nato ad ALCAMO (TP) il 03/06/1950
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.
2. **** Omissis ****, nata a ALCAMO (TP) il 24/08/1935

dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.

3. **** Omissis ****, nato a ALCAMO (TP) il 19/06/1952
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.

4. **** Omissis ****, nata a BAGHERIA (PA) il 10/08/1937
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 2/8.

5. **** Omissis ****, nato a BAGHERIA (PA) il 09/07/1961
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.

6. **** Omissis ****, nata a BAGHERIA (PA) il 24/12/1963
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.

7. **** Omissis ****, nata a BAGHERIA (PA) il 20/05/1959
dal 06/05/2008 al 28/04/2010. Diritto di: Proprietà per 1/8.

Con atto di divisione del del 28/04/2010, Pubblico ufficiale GRIMALDI AGOSTINO Sede TERMINI IMERESE (PA), Repertorio n. 68230 il terreno fu acquisito da:
1. **** Omissis ****, nato a ALCAMO (TP) il 03/06/1950
dal 28/04/2010 al 18/03/2015. Diritto di: Proprietà per 4/8 Regime: bene personale.

2. **** Omissis ****, nato a ALCAMO (TP) il 19/06/1952 dal 28/04/2010 al 18/03/2015.
Diritto di: Proprietà per 4/8 Regime: bene personale.

Ne emerge che la p.lla 2027 proviene dal frazionamento della 1377 che è stata oggetto di compravendita con il più volte richiamato atto del 18.03.2015.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	2027				Seminativo irriguo	Unica	5596 mq	109,82 €	36,13 €	

Corrispondenza

catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Sussiste corrispondenza catastale tra gli identificativi, l'intestazione della particella e l'attuale proprietaria.

PRECISAZIONI

Giova precisare che il piccolo manufatto segnalato nella scheda di controllo della documentazione come ricadente sul fondo de quo, da una più attenta verifica, anche attraverso una sovrapposizione

maggiormente precisa, ma sempre con dei margini di errore, non pare all'interno della p.lla 2027, ma su quella ad essa limitrofa; quand'anche fosse all'interno della stessa p.lla 2027 (solo un rilievo strumentale potrà stabilirlo con precisione), il manufatto, non è in alcun modo sanabile accertato che ricade nella fascia di inedificabilità assoluta dei 150 metri dalla battigia, ex art. 15 della L.R. 76/1978. Consulta la sovrapposizione in allegato n. 3.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, qualificato, catastalmente, come seminativo irriguo, è in stato di abbandono e non vi sono coltivazioni di nessun tipo. Si osservino le foto unite all'allegato n. 3.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Il fondo confina, a Sud, con la Via Tribune della Targa Florio dalla quale può avere ingresso, ma anche, ad Est, con la strada di PRG già tracciata in sito, con il fondo in sterrato e non ancora aperta al pubblico, ovvero ceduta al Comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono, dalla lettura degli atti depositati e dalle visure storiche acquisite, servitù, censo, livello o usi civici in capo al fondo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono caratteristiche costruttive da descrivere atteso che oggetto della stima è un terreno libero, privo di coltivazioni e neppure interamente recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	18/03/2015	21145	12452

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Palermo	19/03/2015	10616	8298
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo Ufficio delle entrate n. 2	19/03/2015	2552	

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.

Alla società staggita è pervenuto in forza dell'atto di compravendita in Notar P. Costamante, di Palermo, del 18 marzo 2015 rep. 21145, trascritto a Palermo il 19 marzo 2015 ai n.ri 10616/8298, da potere dei signori **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 3 giugno 1950 e **** Omissis ****, nato ad Alcamo il 19 giugno 1952, ai quali era, a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in parte in forza della successione legittima in morte della madre **** Omissis ****, nata a Bagheria l'8 settembre 1924, giusta dichiarazione di successione registrata a Trapani il 31 dicembre 1991 al n.ro 1251 vol. 319 (accettazione di eredità trascritta in data 31 maggio 1995 ai n.ri 20190/15192 ed in data 17 marzo 2015 ai n.ri 10159/7931) e comunque per esserselo attribuito con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793. L'atto di compravendita viene accluso in allegato n. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146.

Note: Detta ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il menzionato atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi oggetto di stima).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

La p.lla 2027, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che il sottoscritto ha richiesto al Comune di Campofelice di Roccella e che unisce all'allegato n. 3, fa parte della zona omogenea "E1"-Verde Agricolo- e rientra nella fascia a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3, R4) perimetrata dal P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico. **Consegue, in presenza di siffatto stringente vincolo, che nessuna attività edificatoria è possibile, neppure in quella residuale impegnata in zona "E1" perché non sarebbe possibile lasciare i 10 metri dai confini laterali. Le sottozone "E1" sono regolate dall'art. 28 delle Norme di Attuazione che di seguito riporta:**

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita _____ la _____ realizzazione _____ di:
a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 3% dell'area impegnata per l'intervento;
b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della

agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed integr.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza, anche stagionale, ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo di m.10 dai confini e dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie utile e comunque all'1,5% dell'area complessivamente impegnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10.000. La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente; sono consentiti spostamenti, giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico, purché l'area di sedime coincida almeno in parte con quella del fabbricato da demolire.

potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, anche in aderenza tra loro purché non comunicanti, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti. Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f),

vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Il fondo, inoltre, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 ed a quello sismico. accluso in allegato n. 3 e del pertinente estratto del P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Oggetto della stima è un terreno libero da costruzioni e dunque non vi è da riferire in ordine alla regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non vi sono vincoli ed oneri condominiali trattandosi di un terreno che appartiene, in piena proprietà, alla società staggita.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8;
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8;
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si tratta del "braccio", quello posto a Nord del "Villaggio Cento Pini", con direzione Ovest-Est che forma il prolungamento naturale della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla stessa p.lla 1422 (osserva le planimetrie in allegato n. 4). Entrambi i tronchi stradali, sebbene in piena proprietà alla società debitrice, sono posti a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in entrambi i lati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si tratta della stradella, identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla p.lla 1422 che ne forma il prolungamento verso Est (immobile prima descritto). Il tronco stradale, sebbene in proprietà alla società debitrice e facente parte del Villaggio Cento Pini, è posto a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in tutti e due i lati. Osserva gli stralci planimetrici e le foto unite all'allegato n. 4. 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si tratta dell'invito di accesso, dalla strada pubblica denominata Via Tribune della Targa Florio, alla stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111. Va sottolineato, però, che porzione della stessa è stata occupata dal subalterno 29 della p.lla 2154 che identifica uno dei parcheggio del "Villaggio Cento Pini". Che vi sia stata una indebita appropriazione di parte di essa è certo, lo dimostrano le fotografie 23 e 24 accluse in allegato n. 4. La seconda delle quali, risalente al 2008, fa vedere come la recinzione che la delimitava sul fronte Est fosse posizionata ben lontana dal traliccio che ricade sulla medesima p.lla; di contro, la foto n. 23, sempre tratta da Google Earth, mostra che la recinzione, oggi fatta da muretto e rete metallica, è, praticamente, attaccata al traliccio. Conseguenza che quel limite dovrà essere riportato nella sua originaria posizione in danno del parcheggio, p.lla 2154 sub 29, del "Villaggio Cento Pini".

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio della particella staggita. Essa è pervenuta alla società debitrice con atto in notaio Pietro Costamante del 07.01.2022, rep. 25856, rac. 15644, registrato a Palermo, Agenzia delle Entrate, il 11/01/2022 al N. 717 - S/1T - ed ivi trascritto il 12/01/2022 ai numeri 1337/1110.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio della particella staggita. Essa è pervenuta alla società debitrice con atto in notaio Pietro Costamante del 07.01.2022, rep. 25856, rac. 15644, registrato a Palermo, Agenzia delle Entrate, il 11/01/2022 al N. 717 - S/1T - ed ivi trascritto il 12/01/2022 ai numeri 1337/1110.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio della p.lla staggita. Essa è pervenuta alla società debitrice con atto in notaio Pietro Costamante del 07.01.2022, rep. 25856, rac. 15644, REGISTRATO A PALERMO, AGENZIA DELLE ENTRATE, il 11/01/2022 al N. 717 S/1T ed ivi trascritto il 12/01/2022 ai numeri 1337/1110.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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 è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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 è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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 è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Confina: a Nord con la ex p.lla 1421 (fabbricati con corte pertinenziale); ad Est con la ex p.lla 1420 (di proprietà della società debitrice), oggi p.lla 2035 sub 1; a Sud con la p.lla 2154 (Villaggio Cento Pini).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Confina: ad Ovest con la p.lla 389 di proprietà sconosciuta; a Nord con la p.lla 1422 (pignorata), stradella, continuazione in direzione orientale; ad Est con la p.lla 2154 (Villaggio Cento Pini del quale costituisce un subalterno, appunto il n. 111) e con la p.lla 2090 (imbocco alla stessa stradella dalla via pubblica); a Sud con la strada denominata Via delle Tribune della Targa Florio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

L'imbocco alla stradella, p.lla 2090, confina: a Nord con la p.lla 2154 sub 111 (stradella); ad Est con il parcheggio del Villaggio Cento Pini riconosciuto con la p.lla 2154 sub 29; a Sud con la Via Tribune della Targa Florio; ad Ovest con la p.lla 2154 sub 111 (stradella). Si osservino gli stralci e le foto in allegato n. 4.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	491,00 mq	491,00 mq	1	491,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				491,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				491,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	1138,00 mq	1138,00 mq	1	1138,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	92,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1422 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 491 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 3,17

I precedenti intestatari sono i signori: **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935; **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959; **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963; **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961. Ad essi era pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587

e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2154, Sub. 111 Qualità Ente Urbano Cl.F/1 Superficie (ha are ca) 1138

In precedenza, l'intestazione catastale (delle ex p.lle 1388 e 2088), era in capo ai signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

La società titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2090 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 92 Reddito dominicale € 1,54 Reddito agrario € 0,59

In precedenza, il fondo, era intestato ai signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di

Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

La società debitrice è correttamente intestataria del bene staggito.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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
2	1422				Seminativo irriguo	U	491 mq	9,64 €	3,17 €	

Corrispondenza

catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra i dati desumibili dalla visura unita all'allegato n. 4 e l'intestazione reale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2154	111		F1		1138	1138 mq		terra	

Corrispondenza

catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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
2	2090				Seminativo irriguo	U	92 mq	1,54 €	0,59 €	

Corrispondenza

catastale

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

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la situazione reale.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 1422 è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terzi soggetti che, diversamente, avrebbero i loro lotti interclusi. La stessa è posta a servizio dei terreni di proprietà della società debitrice che sono limitrofi al demanio marittimo.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 2154 sub 111 fa parte del Villaggio Cento Pini, ma risulta distaccata dallo stesso mediante adeguata recinzione. Essa è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terzi soggetti che, diversamente, avrebbero i beni interclusi. Termina sulla p.lla 1422 che costituisce la naturale prosecuzione in direzione Est fino a raggiungere i fondi in testa alla società debitrice che confinano con il demanio marittimo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 2090, formando "l'imbuto di accesso", rispetto alla via pubblica, della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111, è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terzi soggetti che, diversamente, avrebbero i beni interclusi. Ribadisce che parte di essa è stata inglobata nel limitrofo parcheggio del Villaggio Cento Pini e che dovrà essere restituita.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non ci sono patti da segnalare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non ci sono patti da segnalare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo in sterrato ed è delimitata, ai due lati, da recinzioni. Si osservino le fotografie accluse in allegato n. 4.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo sterrato ed è delimitata, ai due lati, da recinzioni; sul fronte della Via Tribune della Targa Florio è munita di cancello in ferro a due ante contrassegnato dal civico n. 8.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo sterrato e presenta, al suo interno, un traliccio della conduttura elettrica. Si consultino le foto in allegato n. 4.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La via è di uso comune a tutti i proprietari di fondi limitrofi che se ne servono e che ne hanno diritto.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella è di uso comune a tutte le proprietà limitrofe che ne hanno il diritto e che, diversamente, risulterebbero intercluse.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

L'imbocco, al pari di tutta la stradella che si sviluppa sulle p.lle 2154 sub 111 e 1422, è di uso comune alle proprietà limitrofe che, diversamente, risulterebbero intercluse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 1422 è sottoposta a servitù di passaggio in favore di beni immobili appartenenti a terzi che, diversamente, risulterebbero interclusi. Del pari è posta a servizio dei fondi di proprietà della società debitrice che sono confinanti con il pubblico demanio marittimo. Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 2154 sub 111 è sottoposta a servitù di passaggio in favore di beni appartenenti a terzi. Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La p.lla 2090 è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terreni e case che appartengono a terzi, ma anche alla società debitrice. Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Trattandosi di una stradella di campagna non possono esserci colture, nè sesto di impianto arboreo. Ha giacitura pianeggiante, forma stretta ed allungata e giace a circa 5 metri s.l.m.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Trattandosi di una stradella con destinazione di area urbana non possono esserci colture, nè sesto di impianto arboreo, etc.; ha giacitura pianeggiante, forma stretta ed allungata e si distende a circa 6 metri s.l.m.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Trattandosi di una stradella non possono esserci colture, nè sesto di impianto arboreo. Ha giacitura pianeggiante, forma ad imbuto e giace a circa 6 metri s.l.m. Fa notare che al suo interno vi è un traliccio metallico della linea elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'ausiliario specifica, ancora una volta, che è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terzi ed in questo senso deve intendersi la voce scelta: "occupato da terzi senza titolo".

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'ausiliario specifica, ancora una volta, che è sottoposta a servitù di passaggio in favore di terzi ed in questo senso deve intendersi la scelta della voce: "occupato da terzi senza titolo".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

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

L'ausiliario specifica, ancora una volta, che la p.lla 2090 è, in parte, occupata, costituendone ampliamento, dal parcheggio individuato dalla p.lla 2154 sub 29 e che al suo interno è collocato un traliccio della linea elettrica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	07/01/2022	25856	15644

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Palermo	12/01/2022	1337	1110
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo Ufficio delle entrate n. 2	11/01/2022	717	S/1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di acquisto è già unito ai documenti depositati dal creditore procedente. Il lettore, in ogni caso, lo potrà consultare in allegato n. 8, unitamente all'estratto di mappa che ne facilita la comprensione. Alla società debitrice, il bene, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita prima indicato e da potere dei signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis **** Scaduto Gioacchino##, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	07/01/2022	21145	15644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	12/01/2022	1337	1110
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	11/01/2022	717	S/1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di acquisto è già accluso tra i documenti depositati dal creditore procedente. Il lettore, in ogni caso, lo potrà consultare in allegato n. 8 assieme all'estratto di mappa che ne facilita la comprensione. Il bene, già p.lle 2088 e 1388, è pervenuto alla società debitrice da potere dei signori: **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935; **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959; **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963; **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961. Agli stessi è pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	07/01/2022	25856	15644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	12/01/2022	1337	1110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	11/01/2022	717	S/1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di acquisto è già accluso tra i documenti depositati dal creditore procedente. Il lettore, in ogni caso, lo potrà consultare in allegato n. 8. Alla società debitrice, il bene è pervenuto in forza dell'atto di compravendita prima indicato da potere dei signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli

2010	rep.	n.ro
68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010	ai	n.ri

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 20/03/2015
 Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.000.000,00
 Rogante: Pietro Costamante
 Data: 18/03/2015
 N° repertorio: 21146
 Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento, l'ipoteca, è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale

2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 5/56
A favore di **** Omissis ****, **** 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° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono _____ risultate _____ le _____ seguenti _____ formalità _____ pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/09/2024

Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** 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° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 20/03/2015

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 21146

Note: Detta ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/09/2024

Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori (certificato urbanistico in allegato n. 4). L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina l'uso. Sottozone Cs3 - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alla realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse.

fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq
 - b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
 - c) rapporto di copertura non superiore a 1/4;
 - d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto;
 - e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battigia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento,

sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già

asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

In allegato n. 4 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica dove, erroneamente, la p.lla 1422 è indicata come "strada di piano"; invero, la strada di P.R.G. è la p.lla 2028, come facilmente evincibile dallo stralcio del vigente strumento urbanistico unito all'allegato n. 7.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

La stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori, atteso che lo è già stata allorquando fu predisposto ed approvato il Piano di Lottizzazione di tipo chiuso. L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina, oggi, l'uso. Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alle realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse.

fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq
- b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
- c) rapporto di copertura non superiore a 1/4;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di

costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battigia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione

pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a

scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG. Trattandosi di ente urbano, cioè di terreno (ex p.lle 2088 e 1388) già sfruttato a fini edificatori, non ne ha richiesto la destinazione urbanistica. Il certificato, in ogni caso, è unito all'allegato n. 4.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

L'imboccatura della stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori. L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina l'uso. Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alle realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse.

fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq
 - b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
 - c) rapporto di copertura non superiore a 1/4;
 - d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto;
 - e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di

costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battigia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG. In allegato n. 4 è consultabile il C.D.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Nulla da riferire trattandosi di una stradella di campagna posta a servizio anche di costruzioni e terreni di terzi, oltre che dei terreni rimasti alla società staggita e confinanti con il pubblico demanio marittimo.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Nulla da riferire trattandosi di una stradella priva di costruzioni già inserita nel Piano di Lottizzazione del tipo chiuso, approvato e convenzionato, che ha dato vita al "Villaggio Cento Pini". Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Nulla da riferire trattandosi di una stradella priva di costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La stradella è in uso a diversi proprietari di fondi confinanti e dunque spetta a tutti loro la manutenzione. Non è stata rilevata la presenza di regolamenti di gestione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La stradella è in uso a diversi proprietari di fondi confinanti e dunque spetta a tutti loro la manutenzione. Non è stata rilevata la presenza di regolamenti di gestione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La stradella è in uso a diversi proprietari di fondi limitrofi e dunque spetta a tutti loro la manutenzione. Non è stata rilevata la presenza di regolamenti di gestione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area di appena 3 mq di superficie, identificata con la p.lla 2154 sub 110 che risulta, di fatto, occupata in parte dal vialetto condominiale, in parte dagli arbusti che formano la siepe ed in parte da un quadretto dell'impianto elettrico come mostrano le foto n. 25-26 in allegato n. 5. Consegue che la particella non sarà stimata in quanto inutilizzabile a qualunque altro fine.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio della p.lla staggita. Essa è pervenuta alla società debitrice con atto in notaio Pietro Costamante del 07.01.2022, rep. 25856, rac. 15644, registrato a Palermo, Agenzia delle Entrate, il 11/01/2022 al N. 717 - S/1T - ed ivi trascritto il 12/01/2022 ai numeri 1337/1110.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

CONFINI

La p.lla 2154 sub 110 confina: a Sud, ad Ovest e a Nord con vialetto pedonale condominiale identificato con la p.lla 2154 sub 1; ad Est con la corte pertinenziale dell'unità immobiliare individuata dalla p.lla 2035 sub 80.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	3,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2154, Sub. 110 Qualità Ente Urbano CLF/1 Superficie (ha are ca) 3

In precedenza, l'intestazione catastale (della ex p.lla 2087), era in capo ai signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio 2010 ai n.ri 29143/18793.

La società titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2154	110		F1		3	3 mq		terra	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale, come da visura in allegato n. 6.

PRECISAZIONI

La p.lla 2154 sub 110 fa parte del "Villaggio Cento Pini", ma è stata quasi interamente occupata dal viottolo pedonale, dalla siepe e dal quadretto di diramazione dell'impianto elettrico comune. Ne deriva che non sarà stimata.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'area urbana è pavimentata e delimitata da recinzione e siepe con ivi collocato un armadietto di derivazione dell'impianto elettrico condominiale. Osserva le foto in allegato n. 5.

PARTI COMUNI

La p.lla 2154 sub 110 gode, come indicato nella visura catastale acclusa in allegato n. 5, dei seguenti beni comuni del Villaggio Cento Pini:

Foglio	2	Particella	2035	Subalterno	38	(BCC)
• Foglio	2	Particella	2035	Subalterno	37	(BCC)
• Foglio	2	Particella	2035	Subalterno	39	(BCC)
• Foglio	2	Particella	2035	Subalterno	41	(BCC)
• Foglio	2	Particella	2154	Subalterno	19	(BCC)
• Foglio	2	Particella	2035	Subalterno	40	(BCC).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di una "microscopica" superficie urbana di 3 mq non possono esserci colture, nè sesto di impianto arboreo, etc.; ha giacitura pianeggiante, forma triangolare, è pavimentata e giace a circa 6 metri s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	07/01/2022	21145	15644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	12/01/2022	1337	1110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	11/01/2022	717	S/1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di acquisto è già accluso tra i documenti depositati dal creditore procedente. Il lettore, in ogni caso, lo potrà consultare in allegato n. 8 assieme all'estratto di mappa che ne facilita la comprensione. Il bene, già individuato dalla p.lla 2087, è pervenuto alla società debitrice da potere dei signori **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 24 agosto 1935, **** Omissis ****, nata a Palermo il 20 maggio 1959, **** Omissis ****, nata a Palermo il 24 dicembre 1963 e **** Omissis ****, nato a Palermo il 9 luglio 1961, ai quali era a loro volta pervenuto, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno, in parte in forza della successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre **** Omissis ****, nato a Bagheria il 26 agosto 1926 e deceduto il 4 giugno 1987, regolata da testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione in Notar S. Furitano, da Bagheria, del 5 agosto 1987 rep. n.ro 44483, registrato a Bagheria il 7 agosto 1987, cui hanno fatto seguito le dichiarazioni di successione registrate a Palermo al n.ro 5 vol. 3429, al n.ro 22 vol. 3423, al n.ro 34 vol. 3561 ed al n.ro 34 vol. 3587 e comunque per esserseli attribuiti con atto di divisione a stralcio in Notar A. Grimaldi, di Termini Imerese, del 28 aprile 2010 rep. n.ro 68230, registrato a Termini Imerese il 13 maggio 2010 al n.ro 1152 e trascritto a Palermo il 17 maggio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

La p.lla ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitatissima superficie non può essere sfruttata a fini edificatori, atteso che lo è già stata allorquando fu predisposto ed approvato il Piano di Lottizzazione di tipo chiuso. Per le Norme di Attuazione si legga quanto già riportato nell'ambito della discrezione dell'area urbana riconosciuta con la p.lla 2154 sub 111. Trattandosi di ente urbano già sfruttato a fini edificatori non ne ha richiesto la destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stata rilevata la presenza di regolamenti di gestione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc

DESCRIZIONE

Il presente lotto, composto dalle p.lle 1375, 1376, 1382, 1383, 1386 e 1392, non sarà stimato, nè potrà essere messo in vendita, perché costituisce l'allargamento della strada pubblica denominata Via delle Tribune della Targa Florio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio delle p.lle staggite.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

CONFINI

Il lotto, nel suo insieme, confina: a Sud, con la via Tribune della Targa Florio; a Nord con il Villaggio Cento Pini; ad Est ed Ovest con l'allargamento della medesima via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1419,00 mq	1419,00 mq	1	1419,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1419,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1419,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1375, 1382, 1383, 1386, 1392

Sebbene tutte le particelle formano l'allargamento della strada denominata Via delle Tribune della Targa Florio, sono ancora intestate alla società staggita atteso che il Comune non ha mai provveduto all'esproprio ed alla loro immissione nel patrimonio demaniale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1375				Seminativo irriguo	U	63 mq	1,24 €	0,41 €	
2	1376				Seminativo irriguo	U	347 mq	6,81 €	2,24 €	
2	1383				Orto irriguo	U	731 mq	15,1 €	9,25 €	
2	1386				Seminativo irriguo	U	265 mq	4,45 €	1,71 €	
2	1392				Seminativo irriguo	U	13 mq	0,27 €	0,08 €	

Corrispondenza

catastale

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

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la situazione reale.

PRECISAZIONI

Tutte le dette particelle, nell'insieme, costituiscono l'ampliamento della strada denominata Via delle Tribune della Targa Florio, come precisato nell'atto di convenzione tra il Comune di Campofelice di Roccella e la società debitrice. Si consulti, sul punto, il titolo accluso in allegato n. 8. Consegue che non saranno stimate e non potranno essere poste all'asta.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare, se non quelli indicati nel capitolo "precisazioni".

STATO CONSERVATIVO

Buono.

PARTI COMUNI

La strada è di uso pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strada pubblica asfaltata e con filari di alberi lungo lo spartitraffico. Si osservino le fotografie unite all'allegato n. 6.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Strada pubblica aperta alla circolazione veicolare e pedonale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2022 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Costamante	07/01/2022	25856	15644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	12/01/2022	1337	1110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	11/01/2022	717	S/1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto in notaio Pietro Costamante del 18.03.2015, rep. 21145, trascritto a Palermo il 19.03.2015 ai nn. 10616/8298.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146

Note: Detta ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella prevede che le particelle in oggetto siano impegnate a strada, previsione contemplata nella convenzione acclusa in allegato n. 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da riferire trattandosi di una strada pubblica di P.R.G. la cui cessione è prevista nell'atto di convenzione tra il Comune di Campofelice di Roccella e la società debitrice. Si consulti il documento in allegato n. 8.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Nessuno.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc

DESCRIZIONE

Il presente lotto, composto dalla p.lla 2028, non sarà stimato perché destinato, dal vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella, a strada pubblica di collegamento tra la Via delle Tribune della Targa Florio e la spiaggia. In allegato n. 7 è consultabile il Certificato di destinazione Urbanistica con il relativo stralcio del vigente strumento urbanistico.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio della p.lla pignorata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile rispondere alla domanda stante che la debitrice è una società.

CONFINI

Confina: a Nord con la p.lla 2035 sub 1; ad Est con la p.lla 929 di proprietà aliena; a Sud con la p.lla 1376, Via delle Tribune della Targa Florio; ad Ovest con il Villaggio Cento Pini, p.lla 2035.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1485,00 mq	1485,00 mq	1	1485,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1485,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1485,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2028 Qualità Seminativo irriguo CIU Superficie (ha are ca) 1485 Reddito dominicale € 29,14 Reddito agrario € 9,59

La società titolare catastale corrisponde a quella reale. La strada non è stata ancora ceduta al Comune.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	2028				Seminativo irriguo	U	1485 mq	29,14 €	9,59 €	

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la situazione reale. Consulta la visura storica catastale in allegato n. 7.

PRECISAZIONI

La particella 2028 costituisce la strada di P.R.G. che dalla Via delle Tribune della Targa Florio conduce alla spiaggia. Siffatta destinazione è descritta nello stralcio di P.R.G. e nel certificato di destinazione urbanistica acclusi in allegato n. 7, ma anche e soprattutto nella convenzione tra il Comune di Campofelice di Roccella e la società debitrice, la cui copia è consultabile in allegato n. 8. Conseguentemente non sarà stimata, né potrà essere venduta.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare se non quelli derivanti dalla convenzione di lottizzazione tra il Comune di Campofelice di Roccella e la società debitrice, la cui copia è consultabile in allegato n. 8.

STATO CONSERVATIVO

La strada ha il fondo in sterrato, è recintata ed al momento ne è vietato il transito pubblico.

PARTI COMUNI

La strada sarà di uso pubblico e, per questo, ceduta al Comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono, dagli atti consultati, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strada in sterrato, recintata e non ceduta al Comune, né aperta al pubblico transito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Pietro Costamante	18/03/2015	21145	12452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	19/03/2015	10616	8298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo Ufficio delle entrate n. 2	19/03/2015	2552	

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 è già stato depositato, ma si può consultare in allegato n. 8 con l'attinente stralcio di mappa catastale che ne facilita la comprensione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 20/03/2015
 Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.000.000,00
 Rogante: Pietro Costamante
 Data: 18/03/2015
 N° repertorio: 21146
 Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale

2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. prevede la presenza di una strada che è, oggi, identificata con la p.lla 2028. Si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 7 e la convenzione di lottizzazione in allegato n. 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La sua costruzione deriva dai patti stabiliti tra il Comune di Campofelice di Roccella e la società debitrice con la convenzione di lottizzazione consultabile in allegato n. 8.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra
Quota di 5/56 di un parcheggio, del tipo a cielo aperto, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana che caratterizza il territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. L'area è urbanizzata e si registra la presenza di un cospicuo numero di abitazioni in villette, buona parte delle quali inserite in villaggi, strutture recettive, residenziali, etc.. Si osservino le foto in calce all'allegato n. 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/56)
Valore di stima del bene: € 10.093,46

La metodologia estimativa, intesa come l'insieme delle norme, delle tecniche e dei procedimenti attraverso i quali va formulato il giudizio di stima, rappresenta la necessaria motivazione di ogni valore stimato. La dottrina insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato", all'attualità, del bene immobile in trattazione. Il più probabile valore di mercato di un bene economico è quel prezzo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, in un mercato concorrenziale e trasparente. Il più probabile valore di mercato andrebbe ricercato, prioritariamente, mediante un procedimento comparativo di tipo "diretto o sintetico", che si basa sulla equiparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita o il valore di mercato stabilito in epoca prossima a quella di riferimento della stima e nello stesso contesto di mercato.

mediamente, sui 2.000,00 euro, sarà questo il prezzo di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Parcheggio Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra	4039,00 mq	140,00 €/mq	€ 565.460,00	1,79%	€ 10.093,46
Valore di stima:					€ 10.093,46

Valore di stima: € 10.093,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.084,11

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra
 Quota di 65/35.343 del parcheggio, del tipo a cielo aperto ed in superficie, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana del territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. Esso, a differenza del parcheggio indicato come lotto n. 1, p.lla 2035 sub 45, è situato al di fuori dei confini fisici del villaggio, ma in aderenza allo stesso e con orientamento verso Nord, ossia in direzione della spiaggia e del mare. Invero, il lato Nord del parcheggio, quello più prossimo al mare, è posto a circa 95 metri dalla battigia, mentre, nell'insieme, risulta interamente compreso nella fascia dei 150 metri di inedificabilità assoluta, ex art. 15 della L.R. 76/1978. E' notorio che in questa "lingua" di terreno sono realizzabili solo le opere per la diretta fruizione del mare e null'altro. Fatto un accesso al Comune di Campofelice di Roccella ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo è emerso che non esiste un atto concessorio e/o un Nulla Osta che ne hanno consentito la realizzazione. Se ne desume che il parcheggio è totalmente abusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2035, Sub. 46, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (65/35343) La frazione di parcheggio pignorata non sarà valutata accertato che esso non è mai stato autorizzato dal Comune di Campofelice di Roccella, nè dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., nei cui archivi non c'è alcun fascicolo che lo riguardi. Non è neppure ipotizzabile la regolarizzazione edilizia-urbanistica, ex post, perché è lo stesso art. 15 della L.R. n. 76/1978 che lo impedisce.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra	3335,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,18%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Il parcheggio, la cui quota è stata pignorata, è, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, illegittimo, cioè abusivo, verificato che la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo non ha mai espresso parere favorevole alla sua realizzazione. Conseguenza che il suo valore è nullo e non potrà essere posto all'asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc
Il terreno, contraddistinto con la p.lla 2027 del foglio di mappa n. 2 di Campofelice di Roccella, è sito ad Est del "Villaggio Cento Pini" ed è destinato, dal punto di vista urbanistico, a Verde Agricolo con vincolo P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico; rientra, cioè, in area a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3 e R4). In altre parole non è possibile edificarvi. Per saperne di più si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 3. Il territorio limitrofo è caratterizzato da numerosi villaggi turistici, ristoranti, pizzerie, ma i parcheggi sono scarsi, come anche i servizi ai cittadini. Accanto, sul lato Est, c'è un terreno anch'esso incolto di proprietà sconosciuta, mentre ad Ovest si sviluppa la strada di PRG da cedere al Comune già tracciata e con il fondo in sterrato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2027, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.252,52
Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti (www.esproprioonline.it, www.urbiunum.it, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it), ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli. La ragione storica della costituzione dell'Osservatorio è stata, infatti, la dichiarazione di incostituzionalità dei V.A.M. ad opera della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, che ha aperto un grande vuoto che si è inteso colmare fornendo un ausilio parametrico coerente con il nuovo contesto giuridico; obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività estremamente complessa e impegnativa, data la vastità e articolazione dei dati.

L'Osservatorio è diretto dall'ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, esperto di fama nazionale in estimo immobiliare, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale, direttore tecnico per la parte catastale della rivista www.urbiunum.it.

L'Osservatorio tiene monitorati i valori agricoli dell'intero territorio nazionale; i valori esposti sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, ma basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati dall'universo dei beni.

Alle operazioni di rilevazione partecipano esperti nella materia dell'estimo, supportati da operatori locali, con conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati, sotto il coordinamento dell'ing. Antonio Iovine.

Il terreno, classificato catastalmente come seminativo irriguo, ha le seguenti caratteristiche:

Fertilità:	OTTIMA
Giacitura:	PIANEGGIANTE
Accesso:	SUFFICIENTE
Forma:	REGOLARE
Ubicazione:	NORMALE
Ampiezza:	MEDIA.

PREZZO: € 48.735/ha (si consulti la tabella dei valori puntuali acclusa in allegato n. 3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Campofelice di Roccella (PA) - Via	5596,00 mq	4,87 €/mq	€ 27.252,52	100,00%	€ 27.252,52

Tribune della Targa Florio snc					
Valore di stima:					€ 27.252,52

Valore di stima: € 27.252,52

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 23.164,64

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8. Si tratta del "braccio", quello posto a Nord del "Villaggio Cento Pini", con direzione Ovest-Est che forma il prolungamento naturale della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla stessa p.lla 1422 (osserva le planimetrie in allegato n. 4). Entrambi i tronchi stradali, sebbene in piena proprietà alla società debitrice, sono posti a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in entrambi i lati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1422, Qualità Seminativo irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 1.178,40. I criteri di stima sono quelli già esposti per la valutazione della p.lla 2027, terreno - Lotto n. 3. In questo caso, però, l'esperto stimatore, riduce del 50% il prezzo unitario già individuato proprio per le peculiarità del bene che è sottoposto a servitù di passaggio. Emerge, pertanto, la sua inutilizzabilità a scopo diverso da quello per il quale è stato destinato (stradella).
- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8. Si tratta del "braccio", quello posto a Nord del "Villaggio Cento Pini", con direzione Ovest-Est che forma il prolungamento naturale della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla stessa p.lla 1422 (osserva le planimetrie in allegato n. 4). Entrambi i tronchi stradali, sebbene in piena proprietà alla società debitrice, sono posti a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in tutti e due i lati. Osserva gli stralci planimetrici e le foto unite all'allegato n. 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 111, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 2.731,20. I criteri di stima sono quelli già esposti per la valutazione della p.lla 2027- terreo - Lotto n. 3. In questo caso, però, riduce del 50% il prezzo unitario già individuato proprio per le peculiarità del bene: stradella sottoposta a servitù di passaggio, dunque inutilizzabile a scopo diverso da quello

per il quale è stata destinata.

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8
 Si tratta dell'invito di accesso, dalla strada pubblica denominata Via Tribune della Targa Florio, alla stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111. Va sottolineato, però, che porzione della stessa è stata occupata dal subalterno 29 della p.lla 2154 che identifica uno dei parcheggio del "Villaggio Cento Pini". Che vi sia stata una indebita appropriazione di parte di essa è certo, lo dimostrano le fotografie 23 e 24 accluse in allegato n. 4. La seconda delle quali, risalente al 2008, fa vedere come la recinzione che la delimitava sul fronte Est fosse posizionata ben lontana dal traliccio che ricade sulla medesima p.lla; di contro, la foto n. 23, sempre tratta da Google Earth, mostra che la recinzione, oggi fatta da muretto e rete metallica, è, praticamente, attaccata al traliccio. Conseguo che quel limite dovrà essere riportato nella sua originaria posizione in danno del parcheggio, p.lla 2154 sub 29, del "Villaggio Cento Pini". Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2090, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 220,80 I criteri di stima sono quelli già esposti per la valutazione della p.lla 2027, terreno - Lotto n. 3. In questo caso, però, riduce del 50% il prezzo unitario già individuato proprio per le peculiarità del bene: è una stradella sottoposta a servitù di passaggio, dunque inutilizzabile a scopo diverso da quello per il quale è stata destinata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8	491,00 mq	2,40 €/mq	€ 1.178,40	100,00%	€ 1.178,40
Bene N° 5 - Area urbana Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8	1138,00 mq	2,40 €/mq	€ 2.731,20	100,00%	€ 2.731,20
Bene N° 6 - Terreno Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8	92,00 mq	2,40 €/mq	€ 220,80	100,00%	€ 220,80
Valore di stima:					€ 4.130,40

Valore di stima: € 4.130,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro, spese per ridisegnare, sul suolo, la configurazione della p.lla 2090 inglobata, in parte, nel parcheggio del villaggio, p.lla 2154 sub 29.	600,00	€

Valore finale di stima: € 3.530,40

La stradella, indipendentemente da chi sarà l'acquirente, permane vincolata a servitù di passaggio anche in favore dei terreni della società staggiata che sono confinanti con il demanio marittimo.

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini
Si tratta di un'area di appena 3 mq di superficie, identificata con la p.lla 2154 sub 110 che risulta, di fatto, occupata in parte dal vialetto condominiale, in parte dagli arbusti che formano la siepe ed in parte da un quadretto dell'impianto elettrico come mostrano le foto n. 25-26 in allegato n. 5. Conseguo che la particella non sarà stimata in quanto inutilizzabile a qualunque altro fine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 110, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
La stima non sarà effettuata vista l'esiguità della superficie ed accertato che i tre metri quadrati sono, in parte, occupati dal viottolo pedonale ed in parte da una "conchiglia" o quadretto elettrico di diramazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Area urbana Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini	3,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Conseguo che il suo valore è nullo e non potrà essere posto all'asta.

LOTTO 6

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc
Il presente lotto, composto dalle p.lle 1375, 1376, 1382, 1383, 1386 e 1392, non sarà stimato, nè potrà essere messo in vendita, perché costituisce l'allargamento della strada pubblica denominata Via delle Tribune della Targa Florio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1375, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1376, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1383, Qualità Orto irriguo - Fg. 2, Part. 1386, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1392, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Le su menzionate particelle non vengono stimate perché costituiscono l'allargamento della strada pubblica denominata Via delle Tribune della Targa Florio. Conseguentemente non potranno essere poste in vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc	1419,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Consegue che il suo valore è nullo e non potrà essere posto all'asta.

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc
Il presente lotto, composto dalla p.lla 2028, non sarà stimato perché destinato, dal vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella, a strada pubblica di collegamento tra la Via delle Tribune della Targa Florio e la spiaggia. In allegato n. 7 è consultabile il Certificato di destinazione Urbanistica con il relativo stralcio del vigente strumento urbanistico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2028, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) La particella 2028 non viene stimata perché costituisce strada pubblica di P.R.G. che collega la Via delle Tribune della Targa Florio con la spiaggia. Conseguentemente non potrà essere posta in vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc	1485,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Consegue che il suo valore è nullo e non potrà essere posto all'asta.

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 14/04/2025

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



ELENCO

ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1: QUOTA DI 5/56 DEL PARCHEGGIO IDENTIFICATO AL FG. 2 CON LA P.LLA 2035 SUB 45 Stralcio di mappa del fg. 2 con segnata l'ubicazione del parcheggio; Sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'ortofoto con segnata la posizione del parcheggio; Elaborato planimetrico di impianto con indicato il parcheggio; Elenco subalterni con segnato il sub 45; Planimetria catastale del parcheggio; Planimetria del parcheggio con segnati i numeri degli stalli; Visura storica catastale del parcheggio; Fo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2: QUOTA DI 65/35.343 DEL PARCHEGGIO IDENTIFICATO AL FG. 2 CON LA P.LLA 2035 SUB 46 – LATO MARE Stralcio di mappa del fg. 2 con segnata l'ubicazione del parcheggio; Sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'ortofoto con segnata la posizione del parcheggio; Elaborato planimetrico di impianto con indicato il parcheggio; Elenco subalterni con segnato il sub 46; Planimetria catastale del parcheggio; Planimetria con disegnati gli stalli ed i numeri di assegnazione; ; Visura storica cata
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3: QUOTA DI 1/1 DEL TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 2 CON LA P.LLA 2027 Stralcio di mappa del fg. 2 con segnata l'ubicazione del terreno; Sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'ortofoto con segnata la posizione del terreno; Visura storica catastale del terreno; Valore Agricolo per ettaro e per coltura nella zona in esame; Estratto di PRG con segnata la posizione del terreno; Certificato di destinazione urbanistica; Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4: STRADELLE IN QUOTA DI 1/1 IDENTIFICATE AL FG. 2 CON LA P.LLA 1422, 2090 E 2154 SUB 111. Stralcio di mappa del fg. 2 con segnata l'ubicazione della p.la 1422; Stralcio di mappa del fg. 2 con segnata l'ubicazione della p.la 2090; Ingrandimento della mappa catastale con evidenziate tutte le particelle che formano la stradella e l'imbocco dalla Via Tribune della Targa Florio; Sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'ortofoto con segnata l'intera stradella; Visura storica catastal
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 5: QUOTA DI 1/1 DI UN'AREA URBANA DI MQ 3,00 DISTINTA AL FG. 2 CON LA P.LLA 2154 SUB 110. Ingrandimento della mappa catastale con evidenziata la posizione della particella; Elaborato planimetrico con segnata la particella che fa parte integrante dell'unità abitativa di piano terra distinta al fg. 2 con la p.la 2035 sub 80; Elenco subalterni con evidenziata la particella in oggetto; Visura storica catastale della p.la 2154 sub 110; Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 6: QUOTA DI 1/1 SULLE P.LLE 1375, 1376, 1382, 1383, 1386 E 1392 DEL FG. 2 CHE FORMANO L'AMPLIAMENTO DELLA VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO. Ingrandimento della mappa catastale con evidenziate le particelle in oggetto; Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto con segnato l'ampliamento della via pubblica; Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 7: QUOTA DI 1/1 SULLA P.LLA 2028 DEL FOGLIO DI MAPPA 2 DESTINATA A STRADA DI PRG. Ingrandimento della mappa catastale con evidenziata la posizione della particella-strada di PRG; Sovrapposizione tra lo stralcio di mappa catastale e l'ortofoto con segnalata la strada di PRG e la p.la 2028; Visura storica catastale della p.la 2028; Copia del certificato di destinazione urbanistico; Stralcio del vigente P.R.G.; Fotografie.

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 8: Atto di convenzione della lottizzazione del 13.01.2012; Atto di compravendita del 18.03.2015; Estratto di mappa catastale riferito all'atto di compravendita del 18.03.2015; Atto di compravendita del 07.01.2022; Estratto di mappa catastale riferito all'atto di compravendita del 07.01.2022; Visura camerale della società "Rochelle Costruzioni s.r.l".
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 9: Certificato di conformità edilizia ed urbanistica rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella ed attinente il "Villaggio Cento Pini" lotto "G" ed "H"; Perizia giurata inerente alla Conformità edilizia ed urbanistica del "Villaggio Cento Pini", lotti "G" ed "H" con acclusi i certificati di conformità degli impianti.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 10: Verbali di sopralluogo.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra
Quota di 5/56 di un parcheggio, del tipo a cielo aperto, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana che caratterizza il territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. L'area è urbanizzata e si registra la presenza di un cospicuo numero di abitazioni in villette, buona parte delle quali inserite in villaggi, strutture recettive, residenziali, etc.. Si osservino le foto in calce all'allegato n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2035, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/56)
Destinazione urbanistica: Il parcheggio è strumentale e complementare al "Villaggio Cento Pini" che fu realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione del tipo chiuso, giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2011, divenuta esecutiva in data 09.05.2011, con la quale fu approvata la variante all'originario piano esecutivo del quale si fa menzione nella Convenzione di Lottizzazione ricevuta dal notaio Pietro Costamante in data 13.01.2012, registrata a Palermo il 31.01.2012 al n. 1898/SIT e trascritta il 01.02.2012 ai nn. 5997/5025. Il piano urbanistico era già stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 25.11.2010 con verbale n. 30; dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 19.04.2010, prot. 2302/P; dal Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64, con il prot. 18386 del 21.01.2011. Ricade, oggi, in zona omogenea "CS3" - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già zone "C3" dal previgente Programma di Fabbricazione e destinate alla realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il nuovo PRG riprende la normativa precedente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione. E' ovvio che l'area occupata dal parcheggio non esprime più alcuna suscettibilità edificatoria essendo stata assorbita, interamente, dal Villaggio Cento Pini.

Prezzo base d'asta: € 9.084,11

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra
Quota di 65/35.343 del parcheggio, del tipo a cielo aperto ed in superficie, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana del territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. Esso, a differenza del parcheggio indicato come lotto n. 1, p.lla 2035 sub 45, è situato al di fuori dei confini fisici del villaggio, ma in aderenza allo stesso e con orientamento verso Nord, ossia in direzione della spiaggia e del mare. Invero, il lato Nord del parcheggio, quello più prossimo al mare, è posto a circa 95 metri dalla battigia, mentre, nell'insieme, risulta interamente compreso nella fascia dei 150 metri di inedificabilità assoluta, ex art. 15 della L.R. 76/1978. E' notorio che in questa "lingua" di terreno sono realizzabili solo le opere per la diretta fruizione del mare e null'altro. Fatto un accesso al Comune di Campofelice di Roccella ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo è emerso che non esiste un atto concessorio e/o un Nulla Osta che ne hanno consentito la realizzazione. Se ne desume che il parcheggio è totalmente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2035, Sub. 46, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (65/35343) Destinazione urbanistica: Il parcheggio si sviluppa ai margini Nord del "Villaggio Cento Pini"; quest'ultimo fu realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione del tipo chiuso, giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2011, divenuta esecutiva in data 09.05.2011, con la quale è stata approvata la variante all'originario piano esecutivo del quale si fa menzione nella Convenzione di Lottizzazione ricevuta dal notaio Pietro Costamante in data 13.01.2012, registrata a Palermo il 31.01.2012 al n. 1898/SIT e trascritta il 01.02.2012 ai nn. 5997/5025. Il detto piano era già stato approvato dalla Commissione Edilizia comunale in data 25.11.2010 con verbale n. 30; dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 19.04.2010, prot. 2302/P; dal Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64, con il prot. 18386 del 21.01.2011. Ricade, oggi, in zona omogenea "CS3" - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già denominate zone "C3" dal previgente Programma di Fabbricazione e destinate alla realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il nuovo PRG riprende la normativa antecedente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione. E' ovvio che l'area occupata dal parcheggio, che risulta abusivo nella sua interezza perché realizzato nei 150 metri dalla battigia, non esprime più alcuna suscettibilità edificatoria essendo stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati.

- **Prezzo base d'asta: € 0,00 (non può andare in vendita)**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc Il terreno, contraddistinto con la p.lla 2027 del foglio di mappa n. 2 di Campofelice di Roccella, è sito ad Est del "Villaggio Cento Pini" ed è destinato, dal punto di vista urbanistico, a Verde Agricolo con vincolo P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico; rientra, cioè, in area a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3 e R4). In altre parole non è possibile edificarvi. Per saperne di più si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 3. Il territorio limitrofo è caratterizzato da numerosi villaggi turistici, ristoranti, pizzerie, ma i parcheggi sono scarsi, come anche i servizi ai cittadini. Accanto, sul lato Est, c'è un terreno anch'esso incolto di proprietà sconosciuta, mentre ad Ovest si sviluppa la strada di PRG da cedere al Comune già tracciata e con il fondo in sterrato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2027, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La p.lla 2027, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che il sottoscritto ha richiesto al Comune di Campofelice di Roccella e che unisce all'allegato n. 3, fa parte della zona omogenea "E1"-Verde Agricolo- e rientra nella fascia a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3, R4) perimetrata dal P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico. Conseguentemente, in presenza di siffatto stringente vincolo, che nessuna attività edificatoria è possibile, neppure in quella residuale impegnata in zona "E1" perché non sarebbe possibile lasciare i 10 metri dai confini laterali. Le sottozone "E1" sono regolate dall'art. 28 delle Norme di Attuazione che di seguito riporta: Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri

con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 3% dell'area impegnata per l'intervento; b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed integr.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia; c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi; d) nuove costruzioni destinate alla residenza, anche stagionale, ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo di m.10 dai confini e dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie utile e comunque all'1,5% dell'area complessivamente impegnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge; e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda; f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10.000. La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente; sono consentiti spostamenti, giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico, purché l'area di sedime coincida almeno in parte con quella del fabbricato da demolire. g) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg; h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio; i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente; l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie

stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, anche in aderenza tra loro purché non comunicanti, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti. Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo. Il fondo, inoltre, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 ed a quello sismico. Maggiori informazioni possono essere assunte dalla lettura del Certificato urbanistico accluso in allegato n. 3 e del pertinente estratto del P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 23.164,64

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8. Si tratta del "braccio", quello posto a Nord del "Villaggio Cento Pini", con direzione Ovest-Est che forma il prolungamento naturale della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla stessa p.lla 1422 (osserva le planimetrie in allegato n. 4). Entrambi i tronchi stradali, sebbene in piena proprietà alla società debitrice, sono posti a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in entrambi i lati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1422, Qualità Seminativo irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori (certificato urbanistico in allegato n. 4). L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina l'uso. Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alla realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il PRG riprende la normativa previgente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra; c) rapporto di copertura non superiore a 1/4; d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto; e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battigia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq.

Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona. Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG. In allegato n. 4 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica dove, erroneamente, la p.lla 1422 è indicata come "strada di piano"; invero, la strada di P.R.G. è la p.lla 2028, come facilmente evincibile dallo stralcio del vigente strumento urbanistico unito all'allegato n. 7.

- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8
 diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla p.lla 1422 che ne forma il prolungamento verso Est (immobile prima descritto). Il tronco stradale, sebbene in proprietà alla società debitrice e facente parte del Villaggio Cento Pini, è posto a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in tutti e due i lati. Osserva gli stralci planimetrici e le foto unite all'allegato n. 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 111, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori, atteso che lo è già stata allorquando fu predisposto ed approvato il Piano di Lottizzazione di tipo chiuso. L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina, oggi, l'uso. Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alle realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il PRG riprende la normativa previgente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra; c) rapporto di copertura non superiore a 1/4; d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto; e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a

quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battigia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona. Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG. Trattandosi di ente urbano, cioè di terreno (ex p.lle 2088 e 1388) già sfruttato a fini edificatori, non ne ha richiesto la destinazione urbanistica. Il certificato, in ogni caso, è unito all'allegato n. 4.

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8. Si tratta dell'invito di accesso, dalla strada pubblica denominata Via Tribune della Targa Florio, alla stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111. Va sottolineato, però, che porzione della stessa è stata occupata dal subalterno 29 della p.lla 2154 che identifica uno dei parcheggi del "Villaggio Cento Pini". Che vi sia stata una indebita appropriazione di parte di essa è certo, lo dimostrano le fotografie 23 e 24 accluse in allegato n. 4. La seconda delle quali, risalente al 2008, fa vedere come la recinzione che la delimitava sul fronte Est fosse posizionata ben lontana dal traliccio che ricade sulla medesima p.lla; di contro, la foto n. 23, sempre tratta da Google Earth, mostra che la recinzione, oggi fatta da muretto e rete metallica, è, praticamente, attaccata al traliccio. Conseguenza che quel limite dovrà essere riportato nella sua originaria posizione in danno del parcheggio, p.lla 2154 sub 29, del "Villaggio Cento Pini". Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2090, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'imboccatura della stradella ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitata superficie non può essere sfruttata a fini edificatori. L'art. 23 delle Norme di Attuazione, di seguito riportato, ne disciplina l'uso. Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alle

realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse. Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il PRG riprende la normativa previgente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra; c) rapporto di copertura non superiore a 1/4; d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto; e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battaglia da destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici. Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorché esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire. Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona. Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG. In allegato n. 4 è consultabile il C.D.U.

Prezzo base d'asta: € 3.530,40

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini. Si tratta di un'area di appena 3 mq di superficie, identificata con la p.lla 2154 sub 110 che risulta, di fatto, occupata in parte dal vialetto condominiale, in parte dagli arbusti che formano la siepe ed in parte da un quadretto dell'impianto elettrico come mostrano le foto n. 25-26 in allegato n. 5. Conseguo che la particella non sarà stimata in quanto inutilizzabile a qualunque altro fine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 110, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La p.lla ricade in zona omogenea "Cs3" del vigente PRG con destinazione a complessi recettivi di gestione unitaria. Per le sue caratteristiche geometriche, per la funzione che esercita e per la limitatissima superficie non può essere sfruttata a fini edificatori, atteso che lo è già stata allorquando fu predisposto ed approvato il Piano di Lottizzazione di tipo chiuso. Per le Norme di Attuazione si legga quanto già riportato nell'ambito della discrezione dell'area urbana riconosciuta con la p.lla 2154 sub 111. Trattandosi di ente urbano già sfruttato a fini edificatori non ne ha richiesto la destinazione urbanistica.

- **Prezzo base d'asta: € 0,00 (non può andare in vendita)**

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc Il presente lotto, composto dalle p.lle 1375, 1376, 1382, 1383, 1386 e 1392, non sarà stimato, nè potrà essere messo in vendita, perché costituisce l'allargamento della strada pubblica denominata Via delle Tribune della Targa Florio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1375, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1376, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1383, Qualità Orto irriguo - Fg. 2, Part. 1386, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1392, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella prevede che le particelle in oggetto siano impegnate a strada, previsione contemplata nella convenzione acclusa in allegato n. 8.
- **Prezzo base d'asta: € 0,00 (non può andare in vendita)**

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc Il presente lotto, composto dalla p.lla 2028, non sarà stimato perché destinato, dal vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella, a strada pubblica di collegamento tra la Via delle Tribune della Targa Florio e la spiaggia. In allegato n. 7 è consultabile il Certificato di destinazione Urbanistica con il relativo stralcio del vigente strumento urbanistico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2028, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. prevede la presenza di una strada che è, oggi, identificata con la p.lla 2028. Si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 7 e la convenzione di lottizzazione in allegato n. 8.
- **Prezzo base d'asta: € 0,00 (non può andare in vendita)**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.084,11

Bene N° 1 - Parcheggio			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/56
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2035, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	4039,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può giudicarsi buono. Il parcheggio ha le strade asfaltate, è dotato di stalli con il fondo in pietrisco, di illuminazione e di aiuole con siepi (foto n. 1-3 in allegato n. 1).		
Descrizione:	Quota di 5/56 di un parcheggio, del tipo a cielo aperto, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana che caratterizza il territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. L'area è urbanizzata e si registra la presenza di un cospicuo numero di abitazioni in villette, buona parte delle quali inserite in villaggi, strutture recettive, residenziali, etc.. Si osservino le foto in calce all'allegato n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00 (NON PUÒ ANDARE IN VENDITA)

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Viale Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Centopini, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	65/35343
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2035, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	3335,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può giudicarsi buono. Il parcheggio è realizzato con masselli in cemento autobloccanti del tipo perforato così da farvi crescere l'erbetta, è dotato di minime indicazioni per gli stalli, di illuminazione e di siepi perimetrali.		
Descrizione:	Quota di 65/35.343 del parcheggio, del tipo a cielo aperto ed in superfice, facente parte del villaggio denominato "Cento Pini" ubicato nella C/da Pistavecchia, cioè nella piana del territorio di Campofelice di Roccella, lungo la costa bagnata dal Mare Tirreno. Esso, a differenza del parcheggio indicato come lotto n. 1, p.lla 2035 sub 45, è situato al di fuori dei confini fisici del villaggio, ma in aderenza allo stesso e con orientamento verso Nord, ossia in direzione della spiaggia e del mare. Invero, il lato Nord del parcheggio, quello più prossimo al mare, è posto a circa 95 metri dalla battigia, mentre, nell'insieme, risulta interamente compreso nella fascia dei 150 metri di inedificabilità assoluta, ex art. 15 della L.R. 76/1978. E' noto che in questa "lingua" di terreno sono realizzabili solo le opere per la diretta fruizione del mare e null'altro. Fatto un accesso al Comune di Campofelice di Roccella ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo è emerso che non esiste un atto concessorio e/o un Nulla Osta che ne hanno consentito la realizzazione. Se ne desume che il parcheggio è totalmente abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.164,64

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2027, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5596,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, qualificato, catastalmente, come seminativo irriguo, è in stato di abbandono e non vi sono coltivazioni di nessun tipo. Si osservino le foto unite all'allegato n. 3.		
Descrizione:	Il terreno, contraddistinto con la p.lla 2027 del foglio di mappa n. 2 di Campofelice di Roccella, è sito ad Est del "Villaggio Cento Pini" ed è destinato, dal punto di vista urbanistico, a Verde Agricolo con vincolo P.A.I., Piano per l'Assetto Idrogeologico; rientra, cioè, in area a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (P3, P4, R3 e R4). In altre parole non è possibile edificarvi. Per saperne di più si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 3. Il territorio limitrofo è caratterizzato da numerosi villaggi turistici, ristoranti, pizzerie, ma i parcheggi sono scarsi, come anche i servizi ai cittadini. Accanto, sul lato Est, c'è un terreno anch'esso incolto di proprietà sconosciuta, mentre ad Ovest si sviluppa la strada di PRG da cedere al Comune già tracciata e con il fondo in sterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.530,40

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1422, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	491,00 mq
Stato conservativo:	La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo in sterrato ed è delimitata, ai due lati, da recinzioni. Si osservino le fotografie accluse in allegato n. 4.		
Descrizione:	Si tratta del "braccio", quello posto a Nord del "Villaggio Cento Pini", con direzione Ovest-Est che forma il prolungamento naturale della stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla stessa p.lla 1422 (osserva le planimetrie in allegato n. 4). Entrambi i tronchi stradali, sebbene in piena proprietà alla società debitrice, sono posti a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in entrambi i lati.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 111, Categoria F1	Superficie	1138,00 mq
Stato conservativo:	La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo sterrato ed è delimitata, ai due lati, da recinzioni; sul fronte della Via Tribune della Targa Florio è munita di cancello in ferro a due ante contrassegnato dal civico n. 8.		
Descrizione:	Si tratta della stradella, identificata con la p.lla 2154 sub 111 (già p.lle 1388 e 2088), che si diparte dalla Via Tribune della Targa Florio, civico n. 8, e si congiunge alla p.lla 1422 che ne forma il prolungamento verso Est (immobile prima descritto). Il tronco stradale, sebbene in proprietà alla società debitrice e facente parte del Villaggio Cento Pini, è posto a servizio dei fabbricati, tutti prospicienti il mare Tirreno, già identificati con la p.lla 1421 (oggi soppressa) e del fondo di proprietà della stessa società pignorata, riconosciuto con la p.lla 2035 sub 1 che si svolge in aderenza al pubblico demanio marittimo. La stradella è fornita di cancello in ferro in prossimità della strada pubblica (civico n. 8), ha il fondo in sterrato ed è delimitata da recinzione in tutti e due i lati. Osserva gli stralci planimetrici e le foto unite all'allegato n. 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2090, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	La stradella è in discrete condizioni, possiede il fondo sterrato e presenta, al suo interno, un traliccio della conduttura elettrica. Si consultino le foto in allegato n. 4.		
Descrizione:	Si tratta dell'invito di accesso, dalla strada pubblica denominata Via Tribune della Targa Florio, alla stradella identificata con la p.lla 2154 sub 111. Va sottolineato, però, che porzione della stessa è stata occupata dal subalterno 29 della p.lla 2154 che identifica uno dei parcheggi del "Villaggio Cento Pini". Che vi sia stata una indebita appropriazione di parte di essa è certo, lo dimostrano le fotografie 23 e 24 accluse in allegato n. 4. La seconda delle quali, risalente al 2008, fa vedere come la recinzione che la delimitava sul fronte Est fosse posizionata ben lontana dal traliccio che ricade sulla medesima p.lla; di contro, la foto n. 23, sempre tratta da Google Earth, mostra che la recinzione, oggi fatta da muretto e rete metallica, è, praticamente, attaccata al traliccio. Conseguenza che quel limite dovrà essere riportato nella sua originaria posizione in danno del parcheggio, p.lla 2154 sub 29, del "Villaggio Cento Pini".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA -PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00 (NON PUÒ ANDARE IN VENDITA)

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio n. 7 - Villaggio Cento Pini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2154, Sub. 110, Categoria F1	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana è pavimentata e delimitata da recinzione e siepe con ivi collocato un armadietto di derivazione dell'impianto elettrico condominiale. Osserva le foto in allegato n. 5.		
Descrizione:	Si tratta di un'area di appena 3 mq di superficie, identificata con la p.lla 2154 sub 110 che risulta, di fatto, occupata in parte dal vialetto condominiale, in parte dagli arbusti che formano la siepe ed in parte da un quadretto dell'impianto elettrico come mostrano le foto n. 25-26 in allegato n. 5. Conseguo che la particella non sarà stimata in quanto inutilizzabile a qualunque altro fine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA -PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00 (NON PUÒ ANDARE IN VENDITA)

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1375, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1376, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1383, Qualità Orto irriguo - Fg. 2, Part. 1386, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 2, Part. 1392, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1419,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Il presente lotto, composto dalle p.lle 1375, 1376, 1382, 1383, 1386 e 1392, non sarà stimato, nè potrà essere messo in vendita, perché costituisce l'allargamento della strada pubblica denominata Via delle Tribune della Targa Florio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00 (NON PUÒ ANDARE IN VENDITA)

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Via Tribune della Targa Florio snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2028, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1485,00 mq
Stato conservativo:	La strada ha il fondo in sterrato, è recintata ed al momento ne è vietato il transito pubblico.		
Descrizione:	Il presente lotto, composto dalla p.lla 2028, non sarà stimato perché destinato, dal vigente P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella, a strada pubblica di collegamento tra la Via delle Tribune della Targa Florio e la spiaggia. In allegato n. 7 è consultabile il Certificato di destinazione Urbanistica con il relativo stralcio del vigente strumento urbanistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PARCHEGGIO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 7 - VILLAGGIO CENTOPINI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 5/56
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 7 - VILLAGGIO CENTOPINI, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 65/35343
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO SNC

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento, l'ipoteca, è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 5/56
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 21146

Note: Detta ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/09/2024

Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO N. 7 - VILLAGGIO CENTO PINI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 20/03/2015

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 21146

Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIA TRIBUNE DELLA TARGA FLORIO SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 20/03/2015
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Pietro Costamante
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 21146
Note: Detta ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 (parcheggio in oggetto) e 2035/46 (altro parcheggio di cui dirà).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 30/09/2024
Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 20/03/2015

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Rogante: Pietro Costamante

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 21146

Note: L'ipoteca è stata, successivamente, oggetto di frazionamento con atto in Notar Costamante del 29 giugno 2017, rep. 22836, ed annotata a margine dell'iscrizione in parola in data 18 luglio 2017, nn. 27969/3047. Con il detto atto di frazionamento l'ipoteca è stata suddivisa in 177 quote frazionate riferibili a 177 unità immobiliari, tutte ricadenti nel mappale 2035 del foglio 2. Con lo stesso atto, inoltre, venivano espressamente svincolati, dall'originaria iscrizione ipotecaria, gli immobili distinti con le particelle 2035/45 e 2035/46 (parcheggi).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/09/2024

Reg. gen. 45837 - Reg. part. 37111

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

