

➡ **ORIGINALE**
per il Giudice

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE (Pa)
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

Esecuzioni riunite n°120/2010 - n°72/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- ❑ **RELAZIONE DI CONSULENZA**- con unito cd-rom soltanto per il Giudice
- ❑ **ALLEGATI** - (cfr. da Tav. "A₁" a Tav. "B_{Notaio}") n°34
- ❑ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** - da n°1 a n°44 + n°1 foto aeree -

Udienza del / /2012

Giudice

Dott.ssa Claudia CAMILLERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. MAURIZIO DI PAOLA - Via P. pe di Villafranca n°29

90141 - PALERMO

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE

INDICE

- supporto informatico cd-rom con:

- 1) *Copia integrale relazione trascritta in formato PDF;*
- 2) *Rappresentazione planimetrica degli immobili in PDF;*
- 3) *Documentazione fotografica con didascalie in formato PDF;*

	<i>pag.</i>
1. QUESITI POSTI AL CTU	02
2. PREMESSE	04
3. SOPRALLUOGHI	05
4. ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI	06
5. DALL'ATTO/I DI PIGNORAMENTO	07
6. FORMAZIONE LOTTI	10
7. DESCRIZIONE IMMOBILE <i>punto 2) di mandato</i>	13
8. SITUAZIONE CATASTALE del Compendio Immobiliare	11
9. ACCERTI la conformità..... <i>punto 3) di mandato</i>	21
10. PROCEDA...l'aggiornamento del catasto. <i>punto 4) di mandato</i>	22
11. DICA dello stato di possesso.. <i>punto 5) di mandato</i>	24
12. INDICHI il regime patrimoniale.. <i>punto 6) di mandato</i>	24
13. Riferisca dell'esistenza di formalità <i>punto 7)/8) di mandato</i>	25
14. Riferisca della verifica della regolarità edilizia <i>punto 9) di mandato</i>	34
15. ATTI DI INTERVENTO	40
16. Determini il VALORE del prezzo di vendite <i>punto 12) di mandato</i>	40
17. RIEPILOGO	45
18. ELENCAZIONE ALLEGATI	47

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

- GIUDICE dott.ssa C. CAMILLERI -
- Procedura di espropriazione immobiliare -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GENERALE

● R.Gen.E. n°120/2010 e n°72/2011 (Esecuzioni riunite) promossa dalla

- ✓ -

(n°120/2010)

(n°72/2011) -

Autorità Giudiziaria: Ill.mo G. Es. Dott.ssa C. Camilleri

- 1.) QUESITI POSTI AL CTU

● ➤ Mandato: ...

.....il Giudice dell'Esecuzioni pone all'esperto i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

- 3) **Accerti** la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Dica** dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) **Riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico/artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) **Riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) **Riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
- 10) **Fornisca**, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprime il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);
- 11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **Determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con

l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se di sposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) **Corredi** la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);
- 14) **Estragga** reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

§§§§§§§§§§

- 2.) PREMESSE -

- Il giuramento di rito, insieme all'accettazione dell'incarico, è stato prestato nel corso dell'udienza del 26/Gennaio/2012, dinanzi al Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Claudia Camilleri.

§§§§§§§§§§

- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059 ed inserito nell'Albo di codesto Tribunale, con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Villafranca n°29, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 5/dicembre/2012 espletato l'incarico completo, rimette all'attenzione

del G. Es. dott.ssa C. Camilleri del Tribunale di Termini Imerese, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale, documentazione ipo-catastale, documentazione richiesta e rilasciata dal Ufficio Tecnico del Comune di Baucina (Pa), verbale di sopralluogo, rilievo fotografico e parcella professionale.

- Giova precisare invero che taluni documenti utili richiesti e sollecitati più volte sono stati rilasciati dall'Ufficio competente - Comune di Baucina (Pa) - soltanto dopo tempo (*da Tav. "A_{Comune}" - Tav. "F_{Comune}"*) ciò a giustificare il differimento del deposito della Ctu.

§§§§§§§§§§

- 3.) SOPRALLUOGHI -

- *Si riporta in forma chiara quanto manoscritto dallo scrivente nel verbale di sopralluogo (cfr. alleg.)*

→ **1° sopralluogo:**Il giorno ventotto del mese di marzo dell'anno duemiladodici per quanto comunicato giusta raccomandate a.r. ci siamo ritrovati alle ore 15:00 lo scrivente CTU collaborato dal geom. G. Farina c/o l'unità immobiliare (villa) che sorge in Baucina C/da Rini 1 senza riscontrare alcun soggetto seppur convocati -

- A questo punto si rinvia chiudendo il presente, dopo aver pur tuttavia, effettuato un rilievo fotografico dall'esterno, alle ore 16:00 -

→ **2° sopralluogo:**Il giorno sei del mese di aprile dell'anno duemiladodici per quanto comunicato alle parti giusta raccomandate a.r. ci siamo ritrovati alle ore 9:00 sui luoghi in Baucina in questa c/da Rini 1 oltre lo scrivente CTU collaborato dai geom. G. Farina e S. Collica con il sig. 'i

padre dell'esecutata

- A questo punto si procede al rilievo tipologico, fotografico e metrico del compendio immobiliare da stimare cioè una villa a 3 pft con terreno circostante giusta atto di pignoramento agli atti -
- L'immobile, per quanto dichiarato dal sig. _____ è utilizzato dalla figliola _____ e dal nucleo familiare costituito dal figliolo _____ e dai genitori, _____ per l'appunto e coniuge _____ quale abitazione principale -
- Alle ore 11:50 si chiude il presente verbale - (L.C.S. da tutti i presenti)

SSSSSSSSSS

4.) ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI AL C.T.U.

- a) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
- Il sottoscritto GTU dopo aver esaminato gli atti delle procedure di esecuzione relative al pignoramento in danno agli esecutati _____ e _____, promosse dalla _____, ed allibrate al ruolo esecuzioni con il n°120/2010 e n°72/2011 giusta *riunione di procedimenti* per quanto disposto dal Giudice Ordinanza depositata il 18/novembre/2011, insieme agli accertamenti tecnici, metrici e tipologici eseguiti nel corso dei sopralluoghi prima accennati ed i pari riscontri effettuati presso gli uffici pubblici quali Comune di Baucina - Ufficio Tecnico Urbanistica/Sanatoria, Agenzia del Territorio di Palermo, Agenzia Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo e c/o Notaio Marretta Vincenzo Distretto di Palermo (*ritiro atti di comprovendita*), descrive quanto richiesto in forza ai quesiti posti in mandato.

§§§§§§§§

-5)- DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Come anticipato le esecuzioni trattate sono due, seppur riunite, da cui due atti di pignoramento e più esattamente:

- 1) R.Gen.Esec. n°120/10 giusta atto di pignoramento del 07/06/2010 - Tribunale di Termini Imerese -trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 15/Giugno/2010 ai nn°35162/23162 con sede in

(domicilio della sede della

- e

- 2) R.Gen.Esec. n°72/11 - afferente l'atto di pignoramento del 05/04/2011 - Tribunale di Termini Imerese trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 01/Giugno/2011 ai nn°27818/19937

- con sede in (domicilio della sede della

§§§§

- Rispettivamente R. Esec. n°120/10 in danno di:

- 1)

- 2)

- il pignoramento sui seguenti immobili (CFR. Relazione notarile E. Siracusana):

- Beni di

-1) $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di:- Villa per civile abitazione, sita in Comune di Baucina, contrada Rini s.n.c., composta di piano terra, primo e secondo,

per complessivi dieci vani catastali oltre corte di pertinenza esclusiva;
confinante con il terreno di cui appresso da ogni lato; in catasto al foglio
11, particella 1097, PT-1-2-, Cat. A/7 Cl U, R.C. € 645,57;

- 2- terreno agricolo, sito in Baucina, contrada Rini, esteso catastalmente
are ottantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), e per quanto in
effetti si trova; confinante con campo sportivo comunale, strada comunale
e proprietà Mauro riportato in catasto al foglio 11, particelle:

- 698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;
- 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;
- 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
- 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3°, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;

§§§§§

- Beni di

-1) $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di:

- Villa per civile abitazione, sita in Comune di Baucina, contrada Rini
s.n.c., composta di piano terra, primo e secondo, per complessivi dieci
vani catastali oltre corte di pertinenza esclusiva; confinante con il terreno
di cui appresso da ogni lato; in catasto al foglio 11, particella 1097,
PT-1-2-, Cat. A/7 Cl U, R.C. € 645,57;

- 2- terreno agricolo, sito in Baucina, contrada Rini, esteso catastalmente
are ottantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), e per quanto in
effetti si trova; confinante con campo sportivo comunale, strada comunale
e proprietà riportato in catasto al foglio 11, particelle:

- 698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;
- 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;

- 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2^, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
- 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3^, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;
- Per quanto attiene gli appartamenti il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza di beni comuni o di uso comune tra i condomini di uno stesso stabile, tutto incluso e nulla escluso;
- per quanto attiene ai terreni il pignoramento procede sugli immobili sopra descritti, con le relative ragioni d'acqua, su tutte le costruzioni e su quanto in essi esiste attualmente, e che vi sia introdotto o trasportato, e che sia ritenuto e reputato immobile per legge, su tutte le pertinenze ed accessioni e su tutti i relativi accessori, quand'anche non specificatamente indicati.
- Nel fascicolo si rinviene la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998; del Notaio Enrico Siracusano - iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta (cfr. All.)

§§§§§§§§§§

- Successivamente veniva allibrata la esecuzione R.Esec. n°72/11 - giusta atto di pignoramento del 05/04/2011 - Tribunale di Termini Imerese trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 01/Giugno/2011 ai nn°27818/19937 -

con sede in Roma (domicilio do la sede della

) si legge in danno di:

- 1)

sul seguente immobile;

-1) $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di:

- Villa per civile abitazione, sita in Comune di Baucina, contrada Rini s.n.c., composta da un locale parcheggio, cucina-soggiorno, un vano, w.c. e porticato a piano terra, quattro stanze, due w.c. e verande a piano primo, e due vani soffitta e terrazzo a secondo piano, oltre corte di pertinenza esclusiva; in catasto al foglio 11, particella 1097, Cat. A/7

- Il tutto con ogni singolo onnesso e comesso, adiacenza, pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente.

- Si rinviene agli atti per la procedura relazione ex art. 567 c.p.c. Studio Notarile Balestrazzi-

SSSSSSSSSSSS

-6) FORMAZIONE LOTTI

- In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, dalla consistenza e articolazione del bene immobiliare è possibile prevedere convenientemente la formazione di un unico lotto così distinto (fabbricato e terreni circostanti):

* - Villino per civile abitazione, Contrada Rini, piano Terra/1°/2°, identificato al N.C.E.U. di Baucina (Pa) alla partita n°1718 (mod. 58 n°1718), al Fg. 11 p.lla 1097 - Cat. A/7 - Cl. U - 10,00 vani - Rendita €. 645,57; con terreno circostante esteso catastalmente are at-tantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), e per quanto in effetti si trova; confinante con campo sportivo comunale, strada comunale e proprietà riportata in catasto al foglio 11, particelle:

* 698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;

* 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;

- ✦ 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
✦ 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3°, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;

§§§§§§§§§§

- Si rileva, preliminarmente, che i dati riportati nell'atto/i di pignoramento consentono l'esatta individuazione degli immobili in questione come sopra distinti.
- Nel dettaglio le particelle n°1134 e n°1135 sono state generate dalla soppressione della p.lla n°705 (dati derivanti da: frazionamento del 22/12/1992 n°5162.1/1992 in atti dal 23/09/1994, FRZ .5162/92) come da seguente prospetto.

Comune	Fg.	P.lla		Dati/Annotazioni
		Orig.	Der.	
Baucina	11	705	1134	Frazionamento del 22/Dicembre/1992 n°5162.1/1992 in atti dal 23/09/1994. FRZ .5162/92
			1135	

§§§§§§§§§§

- 7) DESCRIZIONE IMMOBILE
- ✓ Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicondo dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
- ✦ - Villino per civile abitazione, Contrada Rini, piano Terra/1°/2°, identificato al N.C.E.U. di Baucina (Pa) alla partita n°1718 (mod. 58 n°1718), al Fg. 11 p.lla 1097 - Cat. A/7 - Cl. U - 10,00 vani - Rendita € 645,57;
- L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da un villino per civile abitazione a 3° elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Baucina (Palermo) in Contrada Rini n°1 (v. foto n°1).
- Il compendio è ubicato a sud dell'abitato di Baucina ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale - da cui diparte, con pendenza positiva,

una stradella in terra battuta che termina in un cancello in ferro facente parte della delimitazione della villa di che trattasi.

- In ragione della conformazione del terreno, che degrada verso la strada comunale, il fabbricato presenta un prospetto principale, lato ingresso, a tre piani fuori terra e a due piani fuori terra sul retro, a caratterizzare il primo livello quale piano seminterrato (v. foto da n°1 a n°10).

- La struttura portante del manufatto è costituita da elementi resistenti intelaiati in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in latero/cemento e copertura a falde rivestite da elementi in laterizi con porzioni terrazzate fruibili dall'ultimo livello.

- Le murature di tamponatura sono costituite da blocchi verosimilmente di pomi-cemento/tufo/laterizi uniti con malta cementizia.

- La finitura esterna è costituita da uno strato di intonaco civile tinteggiato.

- La scala a servizio dei differenti livelli si presenta interna alla costruzione e consta di due rampe ben rivestite nelle pedate e nelle alzate con elementi di marmo, mentre, le pareti i soffitti e le sottorampe, risultano intonacati e tinteggiati.

§§§§§§§§§§

- PIANO TERRA

- L'appartamento si compone di: *porticato verandato, ampio salone, vano studio, servizio w.c.d, vano cucina e locale tecnico (cfr. Tav. "A1") oltre consistente superficie esterna pertinenziale pavimentata e terreno circostante.*

- La distribuzione interna è caratterizzata da una ampia porzione finestrata da cui si accede dall'esterno che serve un grande salone cui aprono il vano cucina, il vano studio, un servizio igienico e il corpo scala.
- Dal corpo scala, allocato sul lato destro entrando, è possibile fruire come detto internamente, dei piani soprastanti (*cf. Tav. "A₁"*).
- Gli ambienti risultano pavimentati con elementi ceramici 33*33 cm che 40*40 cm (*v. foto da n°21 a n°24*), mentre le pareti si presentano intonacate e tinteggiate, i soffitti sono dotati di controsoffitto rifinito da listelli di legno per il salone mentre nei restanti vani si riscontra la superficie intonacata e tinteggiata.
- Il vano cucina presenta una pavimentazione in elementi ceramici 40*40 cm e pareti intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è allo stato grezzo. Il vano risulta privo di pezzi sanitari palesando uno stato di abbandono.
- Il locale tecnico contiguo è privo di finiture (*v. foto n°25/26*).
- Il servizio w.c.d. è completo di pezzi sanitari quali vaso a sedere, lavabo e doccia in porcellana smaltata con annessa rubinetteria. Il vano presenta una pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica 20*20 cm ed un pari rivestimento per una altezza di 2,20 m; la residua porzione parietale, come il soffitto, risulta intonacata e tinteggiata (*v. foto n°22*).
- La denominata porzione verandata risultava originariamente un portico per quanto si desume dalle piante depositate al Comune di Baucina e consta di un ampio locale caratterizzato da una rilevante chiusura in muratura (tamponatura), a filo di prospetto, con telai in ferro chiusi da pannelli di vetro comune (*v. foto da n°17 a n°20*).
- Il vano presenta una pavimentazione in elementi ceramici 35*35 cm, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

- I serramenti esterni nei restanti vani di livello sono realizzati sia con imbotto in ferro sia con telai in alluminio anodizzato chiusi da pannelli di vetro comune e tapparelle in plastica.
- Le porte interne sono in legno tamburato verniciato, talune con inserti di vetro.
- Gli impianti tecnici cioè elettrico/idrico/sanitario sono esistenti con le condutture principali e diramazioni/collegamenti che corrono entro traccia muraria rilevando parimenti taluni tratti di collettori a vista (ingresso porzione verandata).
- Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, nel complesso, può definirsi "normale" seppur abbisognevole di manutenzione ordinaria eccetto il vano cucina ancora da definire.
- L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto/contro-soffitto risulta variabile, stante la presenza di contro-soffitto tra 2,55 mt 2,75 mt..
- Contiguamente alla costruzione, lato ingresso al lotto, insiste un vano coperto quale locale parcheggio che presenta una pavimentazione in elementi ceramici e finitura di pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato.
- Il vano è tutelato da un infisso esterno, in ferro e pannelli di vetro comune, con sistema di apertura entro binari (v. foto n°11/12).
- L'altezza interna si misura mt .2,60 ca
- Nell'altro prospetto laterale, a nord, sempre affiancata al corpo principale, insiste una c.d. tavernetta ad un piano fuori terra con copertura a falde e struttura in legno, che consta di un solo ambiente oltre una zona filtro coperta in fregio al fronte principale.

- Il vano è fruibile dal pavimentato pertinenziale antistante il prospetto principale, anche se invero si scorge, esaminando la muratura di prospetto laterale, la chiusura di un originario varco con pari demolizione di scala che copriva il dislivello con il contiguo calpestio del locale cucina.

- L'interno si presenta pavimentato con elementi ceramici e pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto appare fasciato da listelli in legno (doghe). - Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio anodizzato /legno e vetro camera (v. foto da n°13 a n°16).

- L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto risulta variabile, stante la falda di copertura tra 2,45 mt 2,05 mt

§§§§§§§§§§

- L'appartamento misurato consta di una superficie commerciale coperta¹ pari a 109,60, alla quale sommeremo il 70% della quadratura del garage/magazzino cioè 28,28 mq (40,40*70%) e 85% della superficie portico in atto chiuso (pertanto per ritornare all'assetto approvato dal Comune di Baucina occorre eliminare i serramenti esterni) di 39,10 ed infine il 15% della quadratura della superficie esterna pavimentata cioè 31,40 mq. (209,35*15%) (cfr. Tav. "A₁") da cui complessivamente la superficie commerciale ragguagliata del livello diviene :

- $109,60 + (40,40*70\%) + (39,10*85\%) + (209,35*15\%) = 202,50 \text{ mq}$

- In detta consistenza non sono state contemplate le superfici della tavernetta e del locale tecnico in quanto corpi di fabbrica abusivi non autorizzati-

§§§§§§§§§§

PIANO PRIMO

- L'appartamento di *piano primo* si compone di: *ingresso/corridoio, tre camere da letto, cucina abitabile, ampio salone, servizi w.c. principale e secondario, due balconi di cui uno ampio sul prospetto principale che continua anche lateralmente ed uno che si affaccia lateralmente (cfr. Tav. "A₂").*
- La distribuzione è caratterizzata da un *ingresso/corridoio* che smista a destra e a sinistra nei distinti vani nel dettaglio a sinistra, verso il fronte principale, direttamente in un ampio vano salone e contiguo servizio w.c. (v. foto da n°27 a n°32).
- Dal salone è possibile accedere al consistente balcone che si sviluppa sia sul fronte principale che lateralmente (v. foto n°33/34) come meglio rappresentato nella tavola grafica all'uopo redatta e allegata (cfr. Tav. "A₂").
- Appare opportuno rilevare, per quanto appresso si chiarirà, che tale ampio salone rappresentava una porzione verandata come si evince dalle tavole grafiche approvate e depositate presso il Comune di Baucina.
- Gli ambienti risultano pavimentati con elementi ceramici 40*40 cm (v. foto da n°7 a n°9), mentre le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.
- Il vano cucina presenta una parete rivestita da piastrelle di ceramica 10*10 cm con fascia sopra top mentre le restanti pareti, come i soffitti, sono intonacati e tinteggiati.
- Il servizio w.c.b. (*principale*) è completo di pezzi sanitari quali vaso a sedere, lavabo, bidet e vasca in porcellana smaltata con annessa rubinetteria (v. foto n°30).

¹ Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e

- Detto vano w.c. consta di una pavimentazione finita da piastrelle di ceramica 20*20 cm ed un rivestimento (*parietale*) in pari elementi ceramici 20*30 cm per una altezza di 2,20 m; la residua porzione parietale, come il soffitto, risultano intonacati e tinteggiati (v. foto n°13).
- Il servizio w.c.d. (*secondario*) è dotato di pezzi sanitari quali vaso a sedere, lavabo e doccia in porcellana smaltata con annessa rubinetteria.
- Il vano presenta una pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica 20*20 cm ed un rivestimento in pari elementi ceramici 15*30 cm per una altezza di 2,20 m; la residua porzione parietale, come il soffitto, risultano intonacati e tinteggiati (v. foto n°29).
- I serramenti esterni sono costituiti sia da imbottito in ferro che con telai in alluminio bronzato chiusi da pannelli di vetro camera e dotati altresì di ante esterne in alluminio anodizzato bronzato. Taluni altri sono in alluminio preverniciato di colore bianco con pannelli di vetro camera e tapparelle in plastica (*fronte principale lato salone*).
- Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato.
- Gli impianti tecnici cioè elettrico/idrico/sanitario sono esistenti con le condutture principali e diramazioni/collegamenti che corrono entro traccia muraria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, nel complesso, può definirsi "*normale*".
- L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto è pari a 2,90 mt.
- I balconi presentano una pavimentazione con piastrelle di ceramica 7*15 cm e parapetti in muratura intonacata e tinteggiata (v. foto n°33/34).

§§§§§§§§§§

il 50% dei muri comuni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- L'appartamento misurato consta di una superficie commerciale coperta² pari a 116,65 mq. alla quale sommeremo sia a) mq 22,47 pari al 95% della superficie veranda da progetto (mq 23,65x95%) - b) che il 25% della quadratura dei balconi ((32,90+4,15)*25%), pari a mq (8,23+1,04 mq) ed c) il 15% della superficie delle aree pavimentate a livello sul retro cioè (2,85 + 5,94 mq) da ((19,00+39,60)*15%) (cfr. Tav. "A₂") da cui complessivamente la superficie commerciale ragguagliata :

$$116,65 + (23,65 \times 0,95) + ((32,90 + 4,15) \times 25\%) + ((19,00 + 39,60) \times 15\%) = 157,18 \text{ mq}$$

- La consistenza sopra ricavata in ragione del ripristino, nel locale veranda, degli infissi originari giusta planimetria approvata dal Comune di Baucina con conseguenziale demolizione delle porzioni in atto murate-

§§§§§§§§§§

PIANO SECONDO

- L'appartamento allo stato grezzo si compone di: *ampio salone, vano e cameretta oltre balcone che si sviluppa su tutti i prospetti (principale/laterali/retro) e porzione terrazzata loggiata (cfr. Tav. "A₃").*

- La distribuzione è caratterizzata da un *ampio vano che smista sulle due camere ai lati (v. foto da n°35 a n°38).*

- Gli ambienti risultano, come detto allo stato grezzo cioè privi di qualsiasi rifinitura dell'involucro sia orizzontale che verticale.

- Il soffitto palesa la struttura resistente cioè solaio in latero-cemento (v. foto da n°36 a n°38).

- L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto risulta compresa tra 3,55 mt (colmo) e 2,50 mt stante la copertura a falde.

² Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e

- Il balcone unico, su cui si caratterizzano le porzioni terrazzate loggiate, risulta privo di pavimentazione ed è ben visibile la interruzione dei lavori allo strato di guaina (v. foto n°39/40).

§§§§§§§§§§

- L'appartamento stante il rinvenuto stato grezzo dell'involucro (locali privi di finitura) subirà degli abbattimenti per amageneizzare la superficie commerciale da comparare con i restanti livelli da cui una superficie commerciale coperta³ da considerare al 80% cioè mq. 62.12 ($77,65 \cdot 80\%$) - alla quale sommeremo il 20% della quadratura dei balconi (1 e 2) di mq $28,60 + 27,85$ ed il 35% della superficie della porzione loggiata cioè 15,16 mq ($43,30 \cdot 35\%$) (cfr. Tav. "A₃") da cui complessivamente la superficie commerciale ragguagliata :

- $77,65 \cdot 80\% + ((28,60 + 27,85) \cdot 20\%) + (43,30 \cdot 35\%) = \boxed{88,58 \text{ mq}}$

- In detta consistenza non sono state contemplate le superfici utili generate dalla attuata traslazione della tamponatura fronte principale che deve pertanto arretrarsi a coincidere con la configurazione approvata dal Comune di Baucina - giusta progetto in Sanatoria e autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata.

- Il compendio assumerà - per i tre livelli- la superficie commerciale ragguagliata pari a mq 448,26 (cfr. Tav. "B₁ a₁ Tav. "B₃").

§§§§§§§§§§

- L'immobile de quo è distinto nella tipologia catastale A/7 (abitazione di tipo civile) (cfr. Tav. "F_{catasta}").

il 50% dei muri comuni

³ Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni

§§§§§§§§§§

- Il terreno nel suo insieme perimetra il manufatto (v. foto da n°41 a n°44) ed assume, con l'inserimento di taluni terrazzamenti, un andamento che degrada verso la strada comunale ad est e sud, esteso in catasto are ottantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), e per quanto in effetti si trova: confinante con campo sportivo comunale, strada comunale e proprietà Mauro riportato in catasto al foglio 11, particelle:

- ✓ -698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;
- ✓ 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;
- ✓ 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
- ✓ 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3°, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;

- Dovendo caratterizzare il terreno de quo è stata inoltrata istanza all'indirizzo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato-

- Il Comune di Baucina (Pa) ha rimesso il richiesto Certificato di Destinazione da dove si evince che il terreno costituito dalle particelle 698, 703, 704, 1134; del foglio di mappa n°11, e Particelle n°503, 517 Fg. 06; al N.C.T. ricade nella Zona territoriale omogenea "E", con P. di F. aventi le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- ▬ Destinazione urbanistica: zona agricola;
- ▬ densità edilizia fondiaria max: 0,03 mc./mq.;
- ▬ Tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nell'art. 22 della L.R. n°71/78;
- ▬ Distanze: min. tra fabbricati m. 15,00; min. dai confini m. 7,50; min. dal ciglio strada: D.M. 01/04/68 n°1444 e successive;
- ▬ Altezza max assoluta: m. 8,00;
- ▬ Numero max piani fuori terra: 2;
- ▬ Costruzioni accessorie: non ammesse;
- ▬ Lotto minimo: non imposto.

§§§§§§§§§§

**-8) SITUAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
PIGNORATO ...**

✶ *identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....*

- L'unità immobiliare (villa) è annotata al Catasto Fabbricati di Baucina, alla partita n°1718 (mod. 58 n°1718), foglio 11 - p.lla 1097, intestato a:
proprietà per 1/2;

: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; con ubicazione in Contrada Rini piano Terra/1°/2° - Categoria A/7 - Classe U - Vani 10 - Rendita €. 645,57 (pari o €. 1.250.000).

- Si allegano stralcio catastale (cfr. Tav. "A1_{Catasto}"), visura storica per immobile (cfr. Tav. "A2_{Catasto}") e planimetria catastale (cfr. Tav. "A3_{Catasto}") richiesti e rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Palermo.

- Dal confronto fra le planimetrie catastali (cfr. Tav. "A3_{Catasto}"), e quanto rilevato sui luoghi (cfr. Tav. "A1/2/3"), emergono talune difformità al piano terra, primo e piano copertura come appresso dettagliato

- Il terreno circostante è censito al Catasto Terreni del Comune di Baucina (PA), foglio 11 p.lle 698, 703, 704, 1134 (ex 705) intestate a:
diritto del concedente per 1/1;

: proprietaria per 1/2 Livellaria in regime di separazione dei beni;

: proprietario per 1/2 Livellario in regime di separazione dei beni; con il seguente dettaglio per particella (cfr. da Tav. "A4_{Catasto}" a Tav. "A6_{Catasto}");

Nel dettaglio:

- p.lla n°698 Incolt. prod. are 34 ca 41 - Redd. Dom. €. 0,53 - Redd. Agr. €. 0,18;
-p.lla n°703 Seminativa are 19 ca 10 - Redd. Dom. €. 3,95 - Redd. Agr. €. 0,89;
-p.lla n°704 Incolt. Prod. are 15 ca 51 - Redd. Dom. €. 0,24 - Redd. Agr. €. 0,08;

§§§§§§§§§§

§§§§§§§§§§

Per la particella n°1134

- La particella 1134 è annotata al Catasto Terreni del Comune di Baucina (PA), foglio 11 p.lla 1134 intestata a:

: proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

: proprietario per 1/2 in

regime di separazione dei beni; con il seguente dettaglio per particella:

Nel dettaglio:

p.lla n°1134 Fu d'acert Are 20 ca 34 - Redd. Dom. €. 0,00 - Redd. Agr. €. 0,00;
(cfr. Tav. "A7_{Catasto}").

- Si allegano la visura per immobile, per soggetto e stralcio catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. da Tav. "A4_{Catasto}" a Tav. "A12_{Catasto}").

- Le particelle n°1134 e n°1135 sono state generate dalla soppressione della p.lla n°705 (dati derivanti da: frazionamento del 22/12/1992 n°5162.1/1992 in atti del 23/09/1994, FRZ 5162/92)

§§§§§§§§§§

- 9.) ACCERTI la conformità... punto 3) di mandato...

- ✓ Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo ca-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

so, la storia catastale del compendio pignorato;

- Si rileva preliminarmente che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono in generale l'individuazione degli immobili de quibus ed alla pari non sfugge che l'unione delle due esecuzioni - **1) R.Esec. n°120/10 e 2) R.Esec. n°72/11** - rende più agevole la alienabilità del compendio venendo meno lo svantaggio delle frazioni di quote indivise in capo ai comproprietari interessati al pignoramento (esecutati) sia per la villa che per i terreni circostanti.

§§§§§§§§

- 10.) Proceda, l'aggiornamento del catasto... punto 4) di mandato...

✓) **Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

- Per quanto accennato nel sopra riportato capitolo, denominato *situazione catastale degli immobili*, si evince che abbisogna l'aggiornamento per le seguenti unità costituenti il corpo di fabbrica "villa" da cui procedendo per livello e comparando la planimetria del *piano terra* (cfr. Tav. "A₁" (attuali luoghi) con la *planimetria catastale* (cfr. Tav. "A3_{Catasto}") - si riscontrano talune difformità; infatti, la porzione individuata quale "porticato" in realtà si presenta chiuso dai residui tre lati (*principale e laterali*) per l'inserimento di importanti serramenti in ferro e pannelli di vetro;- non si rinviene il tramezzo che disimpegnava la cucina con il ripostiglio di retro; il denominato seminterrato parcheggio presenta una infisso in ferro di chiusura lato ingresso e l'inserimento di un tramezzo in posizione arretrata a generare un disimpegno.

- Al *piano primo* la denominata "*veranda*", sul fronte principale, presenta la eliminazione di taluni infissi ora occlusi dal prosieguo della tamponatura (muratura esterna perimetrale) seppur per qualche serramento, si confronti al caso la planimetria di rilievo attuale (*cfr. Tav. "A₂"*) - e la planimetria catastale di livello (*cfr. Tav. "A3_{Catasto}"*) -

- Per mera completezza in catasto il vano letto, fronte scala, è ora destinato a servizio cucina.

- Al *piano copertura (soffitta)* si riscontra la traslazione, in avanzamento della tamponatura fronte principale a discapito della porzione loggiata con pari incremento della superficie coperta, si confronti anche in questo caso la planimetria dei luoghi rilevati (*cfr. Tav. "A₃"*) - e la planimetria catastale di livello (*cfr. Tav. "A3_{Catasto}"*) per mera completezza, ma di minor rilievo, si ravvisa la presenza di un tramezzo nel vano di retro non raffigurato nella planimetria catastale..

§§§§§§§§

- 11.) **Dica dello stato di possesso..... punto 5) di mandato...**

✓ **Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e dalla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

- In atto l'immobile è in possesso dalla esecutata e dal suo nucleo familiare per quanto dichiarato dal padre unico soggetto intervenuto nel sopralluogo che ha assicurato l'accesso al bene (*cfr verbale*)-

§§§§§

- 12.) **Indichi il regime patrimoniale punto 6) di mandato...**

✓ **6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**

- Dagli atti si evince che e sono in regime di separazione dei beni mentre il risulta celibe (cfr. Atto di compravendita Notaio Marettà) -

§§§§§§§§§§

-13.) Riferisca dell'esistenza di formalità... punto 7)/8) di mandato...

- ✓ 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico/artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- ✓ 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Si rimanda per tale punto di quesito alle due esecuzioni riunite distintamente alle Relazioni Notarili agli atti 1) Notaio Enrico Siracusano notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta e 2) Dott. Giuseppe Balestrazzi, Notaio in Zafferana Etnea, iscritto al ruolo del collegio Notarile del Distretto di Catania - questo ultimo giusta relazione ex art.567 c.p.c.- richiedente con sede in Roma,

- Si riportano appresso per mera completezza per intero le relazioni ipocatastali iniziando dal- Notaio Enrico Siracusano

Procedura esecutiva a carico di:

↓

↓

- giusta pignoramento del 07/06/2010 emesso dal Tribunale di Termini Imerese (PA) trascritto in data 15/06/2010 ai nn°35162/23162 o favore della con sede in (domicilio della sede della sui seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✚ **Immobile n°1:** Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasta fg. 11 part. 1097;

✚ **Immobile n°2:**

- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Pini di are 34,41 in catasta fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Pini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto fg. 11 part. 1134 (ex 705);

Il dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'Ufficio Provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

- in ordine a quanto in oggetto indicato risulta quanto segue:

✚ **STATO DI POSSIDENZA:** alla data del 17/06/2010 l'immobile n°1 si apparteneva ai sig.ri , il
la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 di proprietà.

Ai sig.ri suddetti l'immobile era così pervenuto:

✚ **TRASCRIZIONE nn°76589/43844 del 11/12/2006:** nascente da atto di vendita Not. Maretta Vincenzo del 06/12/2006 a favore di (la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni) e ,
(la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni) contro

avente per oggetto tra l'altro: un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097;

✚ **TRASCRIZIONE nn°21137/14121 del 15/04/2008:** nascente da atto di vendita Not. Maretta Vincenzo del 04/04/2008 a favore di (la quota di 1/2 di proprietà) contro
avente per oggetto: la quota di 1/2 di un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini n°1 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097.

Alla sig.ra la quota dell'immobile era pervenuta
con otto Not. Marettta Vincenzo del 06/12/2006 sopra citato;

Ai sig.ri l'immobile era
pervenuto averlo costruito su un terreno così pervenuto:

✚ **TRASCRIZIONE nn°7364/6523 del 16/02/1979** nascente da atto
di vendita Not. Nicola Criscuoli del 22/01/1979 a favore di ,

2-
vente per oggetto tra l'altro: un terreno in Baucina (PA) contrada Ri-
ni di are 16,88 in catasto fg. 11 part. 704.

Si segnala formalità:

✚ **TRASCRIZIONE nn°42944/30657 del 16/10/1992:** nascente da
concessione edilizia emessa da Comune di Baucina del 26/09/1912
n°8 a favore di ,

vente per
oggetto lo concessione edilizia a costruire un fabbricato su terreno
in Baucina (PA) contrada Pini in catasto fg. 11 part. 704.

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle se-
guenti formalità pregiudizievoli:

✚ **ISCRIZIONE nn°76590/23087 del 11/12/2006** nascente da atto
di mutuo Not. Marettto Vincenzo del 06/12/2006 a favore della

: capitale €. 148.000,00 ipoteca €. 296.000,00 in anni 25
sopra:

- ✓ Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piono T/1/2 di va-
ni 10 in catasto fg. 11 part. 1097;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto
fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in cotasto
fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto
fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto
fg. 11 part. 1134;

✚ **TRASCRIZIONE nn°35162/23162 del 15/06/2010** nascente da
pignoramento del 07/06/2010 emesso dal Tribunale di Termini Ime-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

rese (PA) a favore della

sopra:

- ✓ Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto fg. 11 part. 1134;

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto indicato risulta quanto segue:

STATO DI POSSIDENZA: alla data del 17/06/2010 gli immobili n°2 si appartenevano ai sig.ri

per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

- Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti:

TRASCRIZIONE nn°76589/43844 del 11/12/2006 nascente da atto di vendita Not. Maretta Vincenzo del 06/12/2006 a favore di (la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni) e (la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni) contro

avente per oggetto tra l'altro:

- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto fg. 11 part. 1134;

Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

⚡ **TRASCRIZIONE nn°7364/6523 del 16/02/1979 nascente da atto di vendita Not. Nicola Criscuoli del 22/01/1979 a favore di L**

contro

vente per oggetto:

- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 21,35 in catasto fg. 11 part. 705;

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

⚡ **ISCRIZIONE nn°76590/23087 del 11/12/2006 nascente da atto di mutuo Not. Maretta Vincenzo del 06/12/2006 a favore della**

contro

capitale €. 48.000,00 ipoteca €. 296.000,00 in anni 25 sopra: Concetta nato Palermo il 21/08/1981 sopra:

- ✓ Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto fg. 11 part. 1134;

⚡ **ISCRIZIONE nn°65514/16048 del 28/09/2007 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna del 04/09/2007 a favore della**

domicilio
) contro

capitale €. 163.951,49 ipoteca €.

167.845,49 sopra il loro beni e tra i quali dei sig.ri

e esattamente:

- ✓ Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;

✚ **ISCRIZIONE** nn°74985/15964 del 10/12/2008 nascente da ipoteca legale emessa da del 19/11/2008 a favore di

contro

: capitale €. 878,96 ipoteca €. 1.757,92 sopra dei beni
tro i quali:

- ✓ La quota di 1/2 di un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ La quota di 1/2 di un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ La quota di 1/2 di un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ La quota di 1/2 di un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 30,34 in catasto fg. 11 part. 1134;

✚ **TRASCRIZIONE** nn°35162/23162 del 15/06/2010 nascente da pignoramento del 07/06/2010 emesso dal Tribunale di Termini Imerese (PA) a favore della

sopra:

- ✓ Un villino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 in catasto fg. 11 part. 1097;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 34,41 in catasto fg. 11 part. 698;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 19,10 in catasto fg. 11 part. 703;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 15,51 in catasto fg. 11 part. 704;
- ✓ Un terreno in Baucina (PA) contrada Rini di are 20,34 in catasto

fg. 11 part. 1134;

CERTIFICA

- altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

al catasto fabbricati del Comune di Baucina (PA) fg. 11 part. 1097 un vilino A/7 in Baucina (PA) contrada Rini al piano T/1/2 di vani 10 classe U rendita €. 645,57 in ditta:

per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. per la continuità storico catastale si segnala che l'unità immobiliare fg. 11 part. 1097 ha origine sullo particella 704 con tipo mappale del 15/11/1985 n°52973

* Al catasto terreni del Comune di Baucina (PA) fg. 11 part. 698 terreno incolto produttivo di are 34,41 classe 2 reddito domenicale €. 0,53 reddito agrario €. 0,18 ditta:

per la quota di 1/2 proprietà livellaria in regime di separazione dei beni e

per la quota di 1/2 di proprietà livellaria in regime separazione dei beni e diritto del concedente;

* Al catasto terreni del Comune di Baucina (PA) fg. 11 part. 703 terreno seminativo di are 19,10 classe 4 reddito domenicale €. 3,95 reddito agrario €. 0,89 in ditta:

per la quota di 1/2 di proprietà livellaria in regime di separazione dei beni e

per la quota di 1/2 di proprietà livellaria in regime di separazione dei beni e diritto del concedente;

* Al catasto terreni del Comune di Baucina (PA) fg. 11 part. 704 terreno incolto produttivo di are 15,51 classe 2 reddito domenicale €. 0,24 reddito agrario €. 0,08 in ditta:

per la quota di 1/2 di proprietà livellaria in regime di separazione dei beni e

per la quota di 1/2 di proprietà livellaria in regime di separazione dei beni e diritto del concedente;

* Al catasto terreni del Comune di Baucina (PA) fg. 11 part. 1134 ter-

reno mandorleto di are 20,34 classe 3 reddito dominicale €. 6,83
reddito agrario €. 3,15 in ditta:

per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e per la
quota di 1/2 di proprietà di separazione dei beni.

§§§§§§§§§§

- Si riporta la - relazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio BA-
LESTRAZZI come appresso:

- **RICHIEDENTE:** Avv.ti Vittorio Balestrozzi e Francesco Balestrozzi,
quali procuratori della

- **PIGNORAMENTO:** del 5 aprile 2011, Tribunale di Termini Imerese,
trascritto l'1 giugno 2011 ai nn°27818/19937;

A FAVORE: codi-
ce fiscale :

- **CONTRO:**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- 1/2 (un mezzo) di villa per civile abitazione sita in Baucina, Contrada
Rini n°1, composta da un locale parcheggio, cucino - soggiorno, un vano,
wc e porticato a piano terra, quattro stanze, due wc e verande a primo
piano, e due vani soffitta e terrazzo a secondo piano, oltre corte di per-
tinenza esclusivo, in catasto al foglio U, particella 1097, cat. A/7.

§§§§§§§§§§

Il Dott. Giuseppe Balestrazzi, Notaio in Zafferano Etnea, iscritto
al ruolo del collegio Notarile del Distretto di Catania,

CERTIFICA

che dalle risultanze delle visure catastali dei Registri Immobiliari
l'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento risulta
essere di titolarità di:

per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso del diritto di piena proprietà, e di
per la quota di 1/2 (un
mezzo) indiviso del diritto di piena proprietà.

RISULTA CENSITO:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Baucina al Foglio 11, Parti-
cella 1097, Contrada Rini, Piano PT - P1 - P2, Categoria A/7, Classe U,
Vani 10, Rendito Euro 645,57, in ditta a

Proprietà per 1/2, e 1

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**ESISTONO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO LE SEGUENTI FORMALITÀ:**

- ✚ *Ipoteca iscritta in data 11 dicembre 2006 ai nn°76590/23087, per Euro 296.000,00 (duecentonovantaseimila), di cui Euro 148.000,00 (centoquarantottomila) per sorte capitale, a favore di*
....., contro sopra generalizza-
to, e sopra, tra
l'altro, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione;
✚ *Pignoramento del 7 giugno 2010, Tribunale di Termini Imerese, tra-*
scritto in data 15 giugno 2010 ai nn°35162/23162, a favore di
..... contro e
sopra generalizzati.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE IN
OGGETTO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO**

- ✚ *Pervenuto a sopra generalizzato, in ragione della*
quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, giusta atto ai rogiti Notar V. Mar-
letta in data 4 aprile 2008, trascritto in data 15 aprile 2008 ai
nn°21137114121, da potere di
alla quale pervenne, unitamente al sopra generalizza-
to signor in quote eguali tra loro, in regime di se-
parazione dei beni, giusta atto di compravendita ai rogiti Notar V.
Marletta, in data 6 dicembre 2006, trascritto in data 11 dicembre
2006 ai nn°76589/43844, da potere di
ai quali pervenne per edificazione di terreno
acquistato giusta atto di compravendita ai rogiti Notar N. Criscuoli
in data 22 gennaio 1979, trascritto in data 16 febbraio 1979 ai
nn°7364/6523, da potere di
e

OSSERVAZIONI:

Si ritiene di segnalare quanto segue: il pignoramento n°23162
Reg. Part. del 15 giugno 2010 risulta trascritto anche contro
sopra generalizzata, sebbene con il sopra citato atto di com-
pravendita del 4 aprile 2008 trascritto in data 15 Aprile 2008 ai
nn°21137/14121, la signora aveva già venduto la pra-
pria quota di 1/2 un mezzo) indiviso dell'immobile oggetto della presente
relazione al sopra generalizzato

Come dianzi anticipato le esecuzioni immobiliari sono state di seguito riunite e dalla disamina delle sopra riportate relazioni Notarili non si evincono significativi pesi che gravino sul bene pignorato.

Si allegano per completezza le visure di ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di (cfr. Tav. "A_{Conservatoria}"), la visura ispezione ipotecaria effettuato presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di (cfr. Tav. "B_{Conservatoria}") ed infine la visura ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di (Tav. "C_{Conservatoria}").

SSSSSS

-14) *referisca della verifica della regolarità edilizia punto 9) di mandato...*

- 9) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

- Per l'immobile oggetto di pignoramento si sono prodotte istanze come appresso elencate, all'indirizzo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina (cfr. Tav. "A_{Comune}" - Tav. "B_{Comune}") in cui si chiedevano informazioni sulla pratica edilizia ovvero sullo stato della eventuale pratica di sanato-

ria e/o il certificato di abitabilità, ove rilasciato; ma, anche, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

- Precisando di aver fornito i dati afferenti il manufatto (Villa) oggetto di stima prelevando gli stessi, perché non palesi agli atti della procedura, dall'Atto di compravendita del 04/aprile/2008 Notaio Marretta Vincenzo unitamente all'antecedente atto, entrambi documenti all'uopo richiesti, ritirati e allegati (Tav. "A" *Atto compravendita*).

✚ Tav. "A_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 06/12/2006 rep. n°18069 racc. n°5588 trascritto in data 11/12/2006 ai nn°76589/43844;

✚ Tav. "B_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 04/04/2008 rep. n°19965 racc. n°7023 trascritto in data 15/04/2008 ai nn°21137/14121;

SSSSSSSSSS

- Dal citato atto del 04/aprile/2008 fra la e
la parte venditrice proprietaria per la quota
indivisa per $\frac{1}{2}$) ebbe a dichiarare ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia (*cf. atto*)

- *che inizialmente l'edificazione dell'immobileè stata effettuata in conformità e concessione edilizia rilasciata dal Comune di Baucina in data 30 luglio 1980 n°27.*

- *che successivamente sullo stesso immobile sono state realizzate opere in totale assenza di concessione edilizia e quindi sanate con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dallo stesso Comune in data 26 settembre 1992 n°8 e dà atto che il medesimo immobile, pienamente conforme al progetto relativo alla citata concessione edilizia.*

- *La parte venditrice dichiara che dalla data di ultimazione dell'immobile oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere soggette a*

nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio, e in particolare che non sono state eseguite opere comportanti aumenti di cubatura o di superficie utile.

- La parte venditrice dichiara inoltre che è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 18 marzo 1993, prot. 22.

§§§§§§§§§§

- Riprendendo la documentazione richiesta e rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Baucina si ricava:

- Tav. "A_{1Comune}": Autorizzazione di Abitabilità pratica n°3542/79 rilasciata dal Comune di Baucina in data 20/Aprile/1982;
- Tav. "A_{2Comune}": Copia "progetto di sanatoria di un fabbricato di civile abitazione, sito in contrada Rini, con parere favorevole dalla Comm.ne Edilizia del 15/Settembre/1989;
- Tav. "A_{3Comune}": Concessione/Autorizzazione in sanatoria n°08/92 rilasciata dal Comune di Baucina in data 26/Settembre/1992;
- Tav. "A_{4Comune}": Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22 Pratica n°3 del 17/03/1993;
- Tav. "A_{5Comune}": Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Baucina in data 30/Agosto/2012, con la relativa destinazione delle particelle in oggetto;

§§§§

- Dalla comparazione fra quello che ai luoghi e quanto raffigurato nel progetto di sanatoria di un fabbricato di civile abitazione, sito in contrada Rini, con parere favorevole dalla Comm.ne Edilizia del 15/Settembre/1989 si desumono le principali sotto riportate difformità distinte per livello;

- pianta seminterrato/terra:

- a) demolizione tramezzo vano cucina ad accorpare il denominato ripostiglio di retra (v. foto da n°25 a n°26):

- b) chiusura del porticato *fronte principale* con la collocazione di telai in ferro finestra e pannelli di vetro comune negli originari varchi (v. foto da n°17 a n°20);
- c) il "parcheggio" risulta chiuso con infisso in ferro e inserti di vetro a filo di prospetto principale (v. foto n°11);
- d) all'interno del sopra detto locale risulta inserito un tramezzo a generare, però senza incremento di superficie, un vano ripostiglio in posizione arretrata (v. foto n°12);
- e) nel locale si palesa l'apertura di un vano porta a garantire ulteriore ingresso alla villa (v. foto n°12);
- f) si riscontra un vano tecnico contiguo al servizio cucina (v. foto n°25);
- g) nell'altro prospetto laterale insiste un tavernetta ad un piano fuori terra costituita da elementi resistenti in legno e copertura ad una falda rivestita da coppi in laterizio (v. foto da n°13 a n°16);
- h) arretramento blocco servizio igienico con fusione del locale ripostiglio (c.d. *indiana*) quindi accostamento al muro di sostegno perimetrale di retro (v. foto n°24) (cfr. Tav. "C1").

§§§§§

- Al pianta terra/primo risulta:

- a) la denominata veranda *fronte principale* presenta taluni infissi esterni chiusi con elementi murari intonacati e tinteggiati (v. foto n°7)
- b) inserimento sul retro di un'area esterna pavimentata (v. foto n°10) (cfr. Tav. "C2");

§§§§§

- pianta primo (piano copertura) risulta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a) traslazione della tamponatura *fronte principale* con decremento della superficie terrazzata loggiata e pari incremento di superficie residenziale (v. *foto n°40*);
- b) ampliamento superficie del balcone laterale con l'unione del continuo oggetto.
- c) inserimento tramezzo a chiudere un vano di retro (cfr. *Tav. "C3"*).

§§§§

- Ebbene mentre talune difformità, di lieve entità (traslazione/demolizione tramezzi e simili), non hanno comportato incremento di superficie e possono pertanto essere superate con la presentazione aggiornata della planimetria presso il Comune - altre considerazioni - si intraprendono, quando si è di fronte alla formazione di nuove cubature (tavernetta/locale tecnico) o chiusura di porticato (piano terra) o verande (piano primo) e/o ampliamento di superficie (piano copertura).
- Per dette ultime non conformità edilizie lo scrivente CTU ha considerato il ripristino alla condizione e/o configurazione nell'assetto approvato, giusta Concessione/Autorizzazione in sanatoria n°08/92 rilasciata dal Comune di Baucina in data 26/Settembre/1992 (cfr. *Tav. "A3_{Comune}"*) cui ha fatto seguito peraltro l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22 Pratica n°3 del 17/03/1993, (cfr. *Tav. "A4_{Comune}"*).
- Al caso sembra che non ricorrano, per l'aggiudicatario, i presupposti di avvalersi delle disposizioni ai sensi dell'ultimo comma dell'art.40 L.47/85, come anche recepito dalla L.N. 326/03, stante che le ragioni del credito risultano di data non anteriore (*ipoteca volontaria derivante*

da Concessione a garanzia mutuo del 06/12/2006), alla citata Legge del condono ter .

- In vero potrebbe in alternativa, come indicato dal Funzionario del Comune, avvalersi di cubatura edificabile afferente a terreni ricadenti nel Comune di Baucina da acquistare autonomamente e, chiaramente, vincolare la suscettività edificatoria dello stesso ciò per recuperare, al caso nostro, il volume edificato abusivamente, ove si riscontrasse un ritorno conveniente.

- Infatti come accennato l'aggiudicatario può acquistare autonomamente o può essere già in possesso di altra cubatura afferente ad altri terreni ricadenti nel Comune di Baucina all'uopo da vincolare e ove ritenesse di piacimento il compendio allo stato in cui si trova, a non procedere a demolizioni e/o adeguamenti sopra indicati restando da effettuare il necessario aggiornamento di regolarizzazione dell'assetto edilizio di cui si discute. - Per la superiore verosimile appetibilità lo scrivente CTU ha proceduto per praticità a rappresentare, in aggiunta, i luoghi allo stato in cui si trovano raffigurando le porzioni ritenute non conformi giusta planimetrie redatte e allegate (cfr da Tav. B₁ a Tav. B₃) -

- A consuntivo , per praticità, la successiva stima proposta dallo scrivente CTU sarà legata al ripristino del compendio alla configurazione autorizzata prevedendo, ma soltanto indicativamente, degli esborsi per interventi edili mirati e competenze tecniche occorrenti.

- Le accennate spese possono rientrare in un intervallo compreso fra € 20.000 e € 40.000 - salvo inconvenienti, esborsi cui deve attestarsi, e tenere debito conto, l'eventuale aggiudicatario del compendio.

§§§§§§

- In riferimento ai terreni è stato richiesto il certificato di destinazione Urbanistica dal quale si evince:

Che le particelle 698, 703, 704, 1134; del foglio di mappa n°11 al N.C.T. di questo Comune ricadono nella Zona territoriale omogenea "E", si certifica altresì che del P. di F. aventi le seguenti prescrizioni urbanistiche;

- ✦ Destinazione urbanistica: zona agricola;
- ✦ densità edilizia fondiaria max: 0,03 mc./mq.;
- ✦ Tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nell'art. 22 della L.R. n°71/78;
- ✦ Distanze: min. tra fabbricati m. 15,00; min. dai confini m. 7,50; min. dal ciglio strada: D.M. 01/04/68 n°1444 e successive;
- ✦ Altezza max assoluta: m. 8,00;
- ✦ Numero max piani fuori terra: 2;
- ✦ Costruzioni accessorie: non ammesse;
- ✦ Lotto minimo: non imposto.

§§§§§§§§§§

✦ - 15) Atti di intervento

- Dal fascicolo al momento del giuramento non si palesavano istanze di intervento seppur la Cancelleria ha inoltrato alla il biglietto di Ordinanza di incarico.
- Per dovuta cautela lo scrivente CTU ha comunque comunicato l'inizio dell'attività peritale di cui trattasi.

§§§§§§§§§§

□ 16.) Determini il valore, prezzo base di vendita... punto 12) di mandato...

- i. 12- Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali barsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prez-

zo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e

- Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere ad una stima per comparazione cioè di tipo sintetico facendo stretto riferimento a tutte le **caratteristiche intrinseche** dell'immobile cioè: alla tipologia costruttiva e strutturale, al piano, all'esposizione, al comfort, allo stato di manutenzione riscontrato, alla destinazione dell'immobile, ecc., e a tutte quelle **estrinseche** in ragione della zona ove ricade, alla vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, aree di parcheggio, esistenza di infrastrutture (scuole materne/elementari/medie superiori, strade) in senso lato, ecc.,

- Anche **per i terreni**, giusta destinazione urbanistica, i riferimenti sono rimandati a tutte le **caratteristiche estrinseche** che riguardano esistenza e distanza dai mercati, dai centri abitati nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, densità di popolazione, presenza di infrastrutture, condizioni geografiche e climatiche, esistenza di impianti e attrezzature comunali, politica agraria e urbanistica ecc. e a tutte le **caratteristiche intrinseche**, microclima, giacitura, altitudine ed esposizione dei terreni, fertilità dei terreni, conformazione del fondo, grandezza del fondo, dotazioni fondiarie ed infine situazione giuridica (vincoli di diritto pubblico o privato), ecc., elementi tutti necessari per l'effettuazione di una esatta comparazione e raffronto.

- Gli appezzamenti oggetto di stima ricadono nell'agro di Baucina (Pa) nella c.d. **Regione Agraria n°6 - Colline interne - Colline dell'Eleuterio -**

- Appare opportuno scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi per effetto di fattori esterni, che hanno turbato, chiaramente, una serena e libera contrattazione di compravendita cui lo scrivente C.T.U. intende riferirsi.
- Il sottoscritto, aggiunge, che tali raffronti sono stati confortati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati, onesti e di riconosciuta competenza nel settore di compravendita immobiliare.
- Pari riscontri sono stati effettuati prelevando taluni elementi/fattori da riviste specializzate del settore Immobiliare quali "Consulente Immobiliare edito da ilsole24ore, dal borsino redatto dalla Tecnocasa ed altre primarie agenzie del *Settore immobiliare* unitamente a settimanali di *annunci immobiliari* riguardanti gli immobili insistenti nell'agro in questione. Analogamente è stata attuato un riscontro presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) nel sito internet all'uopo dedicato dall'Agenzia del Territorio.
- Poiché si sono riscontrate talune difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato abbisogna inevitabilmente richiamare le possibilità di sanare tali non conformità e/o ripristinare l'immobile allo stato quo ante autorizzato. Per mera completezza sembra che non ricorrano per l'aggiudicatario i presupposti di avvalersi delle disposizioni ai sensi dell'ultimo comma dell'art.40 L.47/85, come anche recepito dalla L.N. 326/03, stante che le ragioni del credito risultano di data non anteriore (*ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo del 06/12/2006*), alla citata Legge del condono ter.

- Invero come prima accennato potrebbe avvalersi di cubatura edificabile di terreni ricadenti nel Comune di Baucina, da acquistare autonomamente per recuperare il volume edificato abusivamente oppure, come dianzi anticipato, eliminare gli abusi con mirati interventi edilizi.
- In vero detta ultima determinazione sarà proposta dallo scrivente CTU, per praticità, definendo, in tal guisa, il valore del compendio immobiliare avendo, seppur indicativamente, considerato e detratto le spese degli interventi edili e competenze tecniche occorrenti al fine di mettere in pristino e funzionale l'unità di che trattasi -
- Per mera compiutezza gli esborsi proposti dovranno essere chiaramente considerati e meglio caratterizzati dall'aggiudicatario che in questa fase approssimativamente si possono assumere compresi fra € 20.000 e € 40.000 - salvo inconvenienti.

§§§§§§

- Di seguito si è proceduto, parimenti, ad apprezzare il valore della unità immobiliare che ci occupa applicando il *metodo c.d. per capitalizzazione di redditi*; ciò prelevando il valore unitario di locazione, avuto riguardo sia delle *accennate* caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che degli oneri in capo ai proprietari, per *canone annuo netto*.
- Da cui prelevando il valore medio di capitalizzazione, che si ritiene congruo entro l'intervallo tra il 3% e il 4% *cioè il 3,5% per le abitazioni*, si ottiene dalla formula $V=B/r^4$ il valore del bene *de quo*.

⁴ $V=B/r$ - B= Canone annuo; r= saggio di capitalizzazione; V= valore immobile -.

- A consuntivo si assumerà quale valore dell'immobile quello ottenuto dalla media dei valori ricavati con i due metodi (*sintetico e capitalizzazione*).

- Pertanto si determina riferendoci:

- a) alla quadratura complessiva dell'immobile, in metri quadrati commerciali (mq.),
- b) all'unità di misura in € a metro quadrato (€/mq.)

il *valore dell'immobile* in questione

SSSSSSSSSS

□ ; Villino per civile abitazione, Contrada Rini, piano Terra/1°/2°, identificato al N.C.E.U. di Baucina (Pa) alla partita n°1718 (mod. 58 n°1718), al Fg. 11 p.lla 1097 - Cat. A/7 - Cl. U - 10,00 vani - Rendita €. 645,57; con terreno circostante esteso catastalmente ore ottantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), e per quanto in effetti si trova; confinante con campo sportivo comunale, strado comunale e proprietà . *riportato in catasto al foglio 11, particelle:*

- 698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;
- 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;
- 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
- 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3°, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;

- Riprendendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare si apprezza quale corrispondente unitario un valore che si attesta entro un *range* compreso fra a €/mq. 520,00 e €/mq. 730,00, da cui considerando convenientemente il *valore unitario medio* pari a €/mq. 625,00 e riprendendo la superficie commerciale prima determinata si ottiene:

> mq 448,26 x €/mq. 625,00 = €. 280.162,00 in c.t. €. 280.000,00

Per capitalizzazione di redditi, al netto, si ricavo:

valore di locazione €/mq x mese 1,78 x 448,26 mq. = in c.t. €. 800,00

canone anno €. 800,00 x 12 (mesi) = €. 9.600,00 da cui :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 9.600,00/0,035 = in c.t. €. 274.300,00

quale valore del compendio si assumerà il valore medio ottenuto con i due metodi

1/2 (280.000,00+274.300,00)= €. 277.150,00 in c.t. €. 277.000,00

- I terreni stante la vicinanza al centro urbano nonostante la destinazione a verde agricolo possono assumere in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate un valore unitario compreso fra €./mq 2,00 e €./mq 4,00 da cui convenientemente il valore unitario medio cioè €./mq. 3,00 e riprendendo la superficie catastale complessiva si ottiene:

> mq 8.936,00 x €./mq. 3,00 = €. 26.808,00 in c.t. €. 26.800,00

- Complessivamente il villino e terreno circostante si apprezza

- € 277.000,00 + € 26.800,00 = €. 303.800,00

- Da cui detraendo indicativamente € 30.000,00 per espletare gli accennati mirati interventi edilizi al fine di ripristinare il compendio immobiliare allo stato conforme a quanto autorizzato unitamente alle spese tecniche in senso lato si ricava

€ 303.800,00 - € 30.000,00 = € 273.800,00

§§§§§§§§§§

- 17) RIEPILOGO INTERO COMPENDIO

- Costruzione per civile abitazione (Villa) ubicata in Baucina, Contrada Rini, costituita da piano Terra/primo e piano di copertura identificata al N.C.E.U. di Baucina (Pa) alla partita n°1718 (mod. 58 n°1718), al Fg. 11 p.lla 1097 - Cat. A/7 - Cl. U - 10,00 vani - Rendita €. 645,57; oltre terreno circostante esteso catastalmente are ottantanove e centiare trentasei (Ha 00.89.36), confinante con campo sportivo comunale, strada comunale riportato in catasto al citato foglio 11 di cui alle particelle:

- 698, di Ha 00.34.41, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,18;
- 703, di Ha 00.19.10, sem. 4°, R.D. € 3,95, R.A. € 0,89;
- 704, di Ha 00.15.51, incolt.prod. 2°, R.D. € 0,24, R.A. € 0,08;
- 1134, di Ha 00.20.34, mand. 3°, R.D. € 6,83, R.A. € 3,15;

- Il fabbricato si compone, ipotizzando il ripristino alla configurazione approvata giusta Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22 Pratica n°3 del 17/03/1993 - Comune di Baucina (Pa), di:

- piano seminterrato/terra *ingresso porticato, ampio salone, cucina w.c., vano disimpegno al livello contiguo locale parcheggio*;
- piano terra/primo *ingresso corridoio, ampio salone verandato, tre vani, doppio servizio igienico, balconi e terrazzo*;
- piano primo/copertura: due vani soffitta di cui uno ampio, oltre terrazzo loggiato e balconi.

I livelli sono fruibili da autonoma scala interna rifinita a due rampe.

Si ravvisa altresì ampia corte pertinenziale, stante la conformazione a terrazzamento del terreno circostante, sia al piano seminterrato/terra (fronte principale) che sul retro piano terra/primo (fronte retro).

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale ragguagliata pari a mq mq 448,26 oltre are 89.36 di terreno agricolo circostante, giusta certificato di destinazione urbanistica.

Il compendio (fabbricato + terreni) si stima, applicando i metodi correnti nella pratica estimativa (stima di tipo sintetico e per capitalizzazione di redditi) in c.t. € 273.800,00

Giova rilevare che il compendio si è stimato nel maggior valore pari a € 303.800,00 cui è stato detratto un importo indicativo di € 30.000,00 per ritornare € 273.800,00 ciò per rimettere l'immobile, con mirati interventi edilizi quali: demolizioni di corpi aggiunti abusivamente - al piano terra - e/o rimozioni di infissi che hanno chiuso un originario porticato al piano terra e/o reinserimento di infissi in luogo della muratura applicata nella veranda di piano primo oltre l'arretramento di una tamponatura (muratura esterna) nel piano di copertura e quanto altro sopra meglio dettagliato.

Le suddette opere, si ribadisce, devono essere necessariamente contemplate per riconfigurare l'assetto originario approvato con Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22 Pratica n°3 del 17/03/1993 - Comune di Baucina (Pa),

In aggiunta sembra che non ricorrano per l'aggiudicatario i presupposti di avvalersi delle disposizioni ai sensi dell'ultimo comma dell'art.40

L.47/85, come anche recepito dalla L.N. 326/03, stante che le ragioni del credito risultano di data non anteriore (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo del 06/12/2006), alla citata Legge del condono ter.

§§§§§§

✎ **Conclusione ed ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U.**

- In risposta ai quesiti posti dal Giudice si ritiene di avere esposto nelle pagine precedenti quanto richiesto. Si ringrazia il Giudice per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per chiarimenti.

- La presente relazione costituita da n°50 pagine oltre allegati (n°34) e n°44+1 positive viene depositata in uno originale con unito cd- mentre verrà inoltrata copia della relazione con allegati stralci significativi al precedente e debitori ove raggiungibili.

§§§§§§§§

📁 **18) ELENCAZIONI ALLEGATI**

- supporto informatico cd-rom con:

- 1) *Copia integrale relazione trascritta in formato PDF;*
- 2) *Rappresentazione planimetrica degli immobili in PDF;*
- 3) *Documentazione fotografica con didascalie in formato PDF;*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

costituita da n°44 + n°1 foto aerea -

FASCICOLO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo:

§§§§§§§§§§

DOCUMENTAZIONE REDATTA e prodotta DAL CTU

§§§§§§§§

- ❑ Tav. "A₁": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/seminterrato* facente parte del villino sito in Baucina, Contrada Rini, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 11 p.la 1097 con la retinatura delle superfici *coperte* conformi agli atti autorizzativi;
- ❑ Tav. "A₂": planimetria schematica dell'immobile di p. *terra/primo* con la retinatura delle superfici *coperte* conformi agli atti autorizzativi;
- ❑ Tav. "A₃": planimetria schematica del p. *primo/soffitta* con la retinatura delle superfici *coperte* conformi agli atti autorizzativi;
- ❑ Tav. "A₁₈₁₅": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/seminterrato* facente parte del villino sito in Baucina, Contrada

Rini, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 11 p.lla 1097 con la retinatura delle superfici conformi agli atti autorizzativi *con evidenziate le postazione di ripresa fotografica*;

- Tav. "A_{2Bis}": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/primo* *con evidenziate le postazione di ripresa fotografica*;
- Tav. "A_{3Bis}": planimetria schematica dell'immobile di *piano primo/soffitta* *con evidenziate le postazione di ripresa fotografica*;
- Tav. "B₁": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/seminterrato* che include le superfici non conformi agli atti autorizzativi;
- Tav. "B₂": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/primo* che include le superfici non conformi agli atti autorizzativi;
- Tav. "B₃": planimetria schematica di *piano primo/soffitta* che include le superfici non conformi agli atti autorizzativi;
- Tav. "B₄": particolare planimetria della tavernetta;
- Tav. "C₁": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/seminterrato* con evidenziate le difformità;
- Tav. "C₂": planimetria schematica dell'immobile di piano *terra/primo* con evidenziate le difformità;
- Tav. "C₃": planimetria schematica di *piano primo/soffitta* con evidenziate le difformità;

SSSSSSSSSS

Istanze inoltrate c/o Comune di Baucina -
U.T. Settore Edilizia/Sanatoria

- Tav. "A_{Comune}": istanza prodotta dallo scrivente CTU consegnata direttamente al Comune di Baucina - finalizzata al rilascio di documentazione tecnica;
- Tav. "A_{1Comune}": istanza trasmessa via fax in data 25/Aprile/2012 prodotta dallo scrivente CTU finalizzata al rilascio di documentazione tecnica

SSSSSSSSSS

Documentazione rilasciata dal Comune di Baucina - U.T. Settore
Edilizia/Sanatoria

- Tav. "A_{1Comune}": Autorizzazione di Abitabilità pratica n°3542/79 rilasciata dal Comune di Baucina in data 20/Aprile/1982;
- Tav. "A_{2Comune}": Copia "progetto di sanatoria di un fabbricato di civile abitazione, sito in contrada Rini, con parere favorevole dalla Comm.ne Edilizia del 15/Settembre/1989;

- Tav. "A_{3Comune}": Concessione/Autorizzazione in sanatoria n°08/92 rilasciata dal Comune di Baucina in data 26/Settembre/1992;
- Tav. "A_{4Comune}": Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22 Pratica n°3 del 17/03/1993;
- Tav. "A_{5Comune}": Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Baucina in data 30/Agosto/2012, con la relativa destinazione delle particelle in oggetto;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Catasto

- Tav. "A_{1Catasto}": stralcio catastale - foglio 11 p.lla n°1097 N.C.T. del Comune di Baucina con individuato il Lotto "A";
- Tav. "A_{2Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°1097 N.C.E.U. del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{3Catasto}": *planimetria catastale* - foglio 11 p.lla n°1097 N.C.E.U. del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{4Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°698 NCT del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{5Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°703 NCT del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{6Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°704 NCT del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{7Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°1134 (ex 705) NCT del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{8Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°1035 NCT del Comune di Baucina;
- Tav. "A_{9Catasto}": *visura storica per immobile* - foglio 11 p.lla n°705 NCT del Comune di Baucina;

§§§§§§§§§§

- Tav. "A_{10Catasto}": *visura per soggetto* - effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - a nome di _____;
- Tav. "A_{11Catasto}": *visura per soggetto* - effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - a nome di _____;
- Tav. "A_{12Catasto}": *visura per soggetto* - effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - a nome di _____;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo -

Servizio di Pubblicità Immobiliare

- Tav. "A_{Conservatoria}": visura ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di ;
- Tav. "B_{Conservatoria}": visura ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di ;
- Tav. "C_{Conservatoria}": visura ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - del 23/11/2012 a nome di ;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dal Notaio Vincenzo Marretta

- Tav. "A_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 06/12/2006 rep. n°18069 racc. n°5588 trascritto in data 11/12/2006 ai nn°76589/43844;
- Tav. "B_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 04/04/2008 rep. n°19965 racc. n°7023 trascritto in data 15/04/2008 ai nn°21137/14121;

§§§§§§§§§§

- Parcella Professionale

Il C.T.U.
Maurizio Di Paola