

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giacona Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2011 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

---

In data 15/01/2015, il sottoscritto Ing. Giacona Caterina, con studio in Contrada San Girolamo - 90018 - Termini Imerese (PA), email caterina.giacona@tiscali.it, PEC caterina.giacona@ordineingpa.it, Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Lupo Alessia presso il Tribunale di Termini Imerese.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via Giovanni Verga n.25/A (Coord. Geografiche: N 37° 55' 36,43"; E 13° 32' 16,64")
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 32 (Coord. Geografiche: N 37° 55' 36,43"; E 13° 32' 16,64")
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.6 (Coord. Geografiche: N 37° 55' 37,90"; E 13° 32'17,11")
- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 34 (Coord. Geografiche: N 37°55' 36,26"; E 13°32' 16,76")
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Baucina (PA) - Baucina

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via Giovanni Verga n.25/A, composto da tre elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1239, sub 2 (PT-1°-2°), Cat. A3, Cl. 1, Vani 4, R.C. € 171,46.

L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

Negozio, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via IV Novembre n.32, posto al piano terra/seminterrato di un fabbricato in c.a. - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1239, sub 1, PT, Cat. C1, Cl. 4, mq 36, R.C. € 641,44.

L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini.



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

Il fabbricato, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via Vittorio Emanuele Orlando n.6, composto da due elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1921, PT-1°, Cat. C2, Cl. 5, mq. 52, R.C. € 56,40.

L'immobile è posto nella zona semicentrale del paese.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 34**

---

Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via IV Novembre n. 34, composto da quattro elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1717, PT-1°-2°-3°, Cat. A4, Cl. 4, Vani 6,5, R.C. € 221,56.

L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BAUCINA (PA) - BAUCINA**

---

Il lotto consiste in sei piccoli appezzamenti di terreno, ubicati nel Comune di Baucina, di cui due confinanti fra loro ed i restanti quattro distaccati tutti fra di loro, aventi le seguenti coordinate geografiche:

- ) terreno identificato al fg 17 p.lla 809: N 37°55'36,90"; E 13°32'31,40";
- ) terreno identificato al fg 10 p.lla 393: N 37°55'55,34"; E 13°31'9,53";
- ) terreno identificato al fg 10 p.lla 283: N 37°56'13,00"; E 13°31'35,27";
- ) terreno identificato al fg 10 p.lla 522: N 37°56'13,00"; E 37°56'15,19";
- ) terreno identificato al fg 10 p.lle 176-177: N 37°56'15,19"; E 13°31'28,19";



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via Giovanni Verga n.25/A
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 32
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.6

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I debitori risultano coniugati dal 12.09.1974, prima della riforma del diritto di famiglia. Dalla data di entrata in vigore della suddetta riforma ad oggi essi si trovano in comunione legale dei beni, come da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Baucina in data 02.03.2015, allegato alla presente perizia.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I debitori risultano coniugati dal 12.09.1974, prima della riforma del diritto di famiglia. Dalla data di entrata in vigore della suddetta riforma ad oggi essi si trovano in comunione legale dei beni, come da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Baucina in data 02.03.2015, allegato alla presente perizia.



---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

Il fabbricato confina a:

- Nord-Ovest con via Giuseppe Verga;
- Sud-Ovest con via IV Novembre;
- Nord-Est con proprietà terzi;
- Sud-Est con p.lla 1717 di proprietà degli stessi debitori.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

Il fabbricato confina a:

- Nord-Ovest con via Giuseppe Verga;
- Sud-Ovest con via IV Novembre;
- Nord-Est con zona interrara;
- Sud-Est con p.lla 1717 di proprietà degli stessi debitori.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

L'immobile confine a:

- Nord con p.lla 1222 di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Est con p.lla 1575 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Sud con p.lla 1220 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Ovest con Via V. E. Orlando.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (zona giorno)	35,70 mq	47,60 mq	1,00	47,60 mq	2,85 m	Terra
Balcone scoperto	6,65 mq	6,65 mq	0,25	1,66 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (zona notte)	34,70 mq	47,60 mq	1,00	47,60 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico il P.T., che risulta anche il piano primo rispetto la via IV Novembre, è così composto: ingresso/soggiorno = 33,40 mq; bagno = 2,30 mq; cucina = 21,50 mq la cui superficie non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale per la stima del cespite perché detto vano non appartiene al presente bene pignorato (identificato al fg 16 p.lla 1239 sub 2) bensì all'immobile adiacente (identificato al fg 16 p.lla 1717). Aspetto che verrà approfondito nei punti successivi dedicati alla regolarità urbanistica del bene in oggetto.

Il P.1°, che risulta anche il piano secondo rispetto la via IV Novembre, è così composto: camera 1 = 21,40 mq; ripostiglio = 6,10 mq; bagno = 7,20 mq.

E' doveroso riferire che il fabbricato nella sua attuale consistenza comprende un ulteriore piano, P.2°, che rispetto la via IV Novembre risulta essere il piano terzo, suddiviso nei seguenti locali: disimpegno = 2,40 mq; camera 2 = 13,70 m; terrazzo = 18,00 mq. Tuttavia la superficie dell'intero piano non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale per la stima del cespite perché risulta essere un piano abusivo non regolarizzabile. Aspetto che verrà approfondito nei punti successivi dedicati alla regolarità urbanistica del bene.

Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato di fatto in allegato.

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	36,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,95 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il negozio ha una superficie commerciale di 45,0 mq ed una superficie utile abitabile di 36 mq, ed è così composto: sala adibita a negozio di 32,40 mq; disimpegno di 1,80 mq; bagno di 1,80 mq.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,90 mq	38,40 mq	1,00	38,40 mq	2,90 m	Terra
Magazzino	31,20 mq	38,40 mq	1,00	38,40 mq	4,35 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su due elevazioni ed è composto da due vani al piano terra ed un vano al piano primo. Il piano primo presenta un'altezza media di 4,35 m. Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria dello stato di fatto in allegato.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/01/1985</b> al <b>19/03/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1239 Categoria C6 Cl.4, Cons. 65

Si precisa che l'originario immobile identificato con la particella n.1239, locale C6, è stato successivamente variato per divisione/ampliamento/diversa distribuzione degli spazi, in data 19.03.2003, n.6321, nella attuale consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento (particella 1239 sub 2).

Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla "certificazione Notarile" prodotta in allegato dal creditore precedente.



**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1985 al 19/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1239 Categoria C6 Cl.4, Cons. 65

Si precisa che l'originario immobile identificato con la particella n.1239, locale C6, è stato successivamente variato per divisione/ampliamento/diversa distribuzione degli spazi, in data 19.03.2003, n.6321, nella attuale consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento (particella 1239 sub 1).

Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla "certificazione Notarile" prodotta in allegato dal creditore precedente.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1980 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1221 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) are 0,36
Dal 09/03/2007 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1221 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) are 0,36

Si precisa che l'originario immobile identificato al Catasto Terreni foglio 16 particella n.1221, fabbricato rurale, è stato soppresso dal 05/07/2011 con variazione mappale n. 330529 dando origine alla particella 1921, attuale consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla "certificazione Notarile" prodotta in allegato dal creditore precedente.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1239	2		A3	1	4 vani		171,46	T-1°-2°	





### **Corrispondenza catastale**

Durante gli accertamenti compiuti si sono rilevate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare dai rilievi sono emerse le seguenti difformità:

-) al piano terra, piano primo rispetto la via IV Novembre, è stato accorpato un locale adibito ad uso cucina, distaccato dal fabbricato limitrofo anch'esso oggetto della presente procedura (Fig. 16 particella 1717);

-) un diverso posizionamento della scala interna;

-) una diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo.

Non si è ritenuto di eseguire un aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto le modifiche riscontrate andrebbero dapprima regolarizzate dal punto di vista urbanistico, argomento che verrà dettagliatamente trattato nel seguito della presente relazione.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	16	1239	1		C1	1	mq 36		641,44	T		

### **Corrispondenza catastale**

Durante gli accertamenti compiuti non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	16	1921			C2	5	mq 52		56,4	T-1		

### **Corrispondenza catastale**

Durante gli accertamenti compiuti non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014, che ricostruiscono la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo la planimetria catastale relativa all'immobile, la copia dell'atto di provenienza, nonché della concessione edilizia con il relativo elaborato planimetrico.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014, che ricostruiscono la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo la planimetria catastale relativa all'immobile, la copia dell'atto di provenienza, nonché copia della concessione edilizia con il relativo elaborato planimetrico.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014, che ricostruiscono la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo la planimetria catastale relativa all'immobile, nonché la dichiarazione di successione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dell'esecutata.

Sull'immobile grava un vincolo a parcheggio di 21,97 mq da riservare al fabbricato sito nella via G. Verdi n. 25/A, angolo con via IV Novembre, identificato al N.C.E.U. al Fg.16 particella 1239 sub 1 e 2, oggetto della presente procedura.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

L'abitazione risulta inserita in un piccolo contesto condominiale. Il fabbricato, nel quale è inserito il bene pignorato, è composto da due unità immobiliari, ognuna con ingresso indipendente. L'edificio, di recente costruzione, si trova sommariamente in buone condizioni e gode di un'area vincolata a parcheggio gravante su un vicino immobile, appartenente agli stessi esecutati ed anch'esso oggetto della presente procedura, con accesso dalla via Vittorio Emanuele Orlando n.6, identificato in catasto al Fg.16 particella 1921 (ex 1221).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

L'abitazione risulta inserita in un piccolo contesto condominiale. Il fabbricato, nel quale è inserito il bene pignorato, è composto da due unità immobiliari, ognuna con ingresso indipendente. L'edificio, di recente costruzione, si trova sommariamente in buone condizioni e gode di un'area vincolata a parcheggio gravante su un vicino immobile, appartenente agli stessi esecutati ed anch'esso oggetto



della presente procedura, con accesso dalla via Vittorio Emanuele Orlando n.6, identificato in catasto al Fg.16 particella 1921 (ex 1221).

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

L'edificio, di cui fa parte l'immobile pignorato, ha una struttura portante in c.a.. Il fabbricato presenta principalmente due esposizioni: Nord-Ovest e Sud-Ovest. I prospetti esterni si presentano in buono stato.

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra, piano primo rispetto la via IV Novembre. Trae accesso direttamente dalla via G.Verga tramite un portoncino in alluminio che si apre su una scala di pochi gradini che conduce al piano adibito a zona giorno.

Quest'ultima è composta da un grande soggiorno, una cucina e un bagno ed ha un'altezza interna utile di 2,85 ml. Nel soggiorno insiste una scala, con struttura portante in ferro e pedate rivestite in legno, che conduce ai piano superiori. Il piano primo è adibito a zona notte, ha un'altezza utile interna di 2,85 ml ed è suddiviso in un'ampia camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, mentre il piano secondo ha un'altezza utile interna variabile, al colmo di 2,75 ml ed alla gronda di 2,20 ml, ed è composto da una camera e da un terrazzo chiuso con una termocopertura ed infissi in alluminio con vetro camera. La copertura della zona abitabile dell'ultimo piano è in legno.

Tutti i vani sono ben disimpegnati ed aerati. La pavimentazione interna, in buone condizioni, è in ceramica tipo cotto. La pavimentazione ed il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica ed è presente in tutte e quattro le pareti fino ad un'altezza di circa 2,40 ml. Il bagno posto al piano terra è munito di lavabo, vaso e piatto doccia, mentre quello posto al piano primo è munito di lavabo, bidè, vaso e vasca da bagno. Tutte le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, mentre gli oscuranti sono in persiane di alluminio. L'impianto elettrico è funzionante, ma non a norma, mentre l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento composto da piastre di alluminio e caldaia alimentata a metano. Gli scarichi fognari sono allacciati alla rete pubblica. L'alimentazione della cucina avviene con gas metano. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico avviene mediante l'allaccio alla condotta comunale, inoltre da quanto è stato riferito in fase di sopralluogo l'immobile è privo di riserva idrica posta sul tetto di 2.000 litri.

Per maggiore chiarezza sulle caratteristiche dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

L'edificio, di cui fa parte l'immobile pignorato, ha una struttura portante in c.a.. Il fabbricato presenta principalmente due esposizioni: Nord-Ovest e Sud-Ovest. I prospetti esterni si presentano in buono stato.

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra, piano seminterrato rispetto la via G. Verga, e trae accesso direttamente dalla via IV Novembre n.32 dove, tramite un'ampia porta a due ante in alluminio/vetro, si accede ad una sala adibita alla vendita di prodotti alimentari.

Il locale negozio è provvisto inoltre di un piccolo bagno, al quale vi si accede tramite un disimpegno, privo di apertura finestrata e munito di wc e lavabo.



La pavimentazione interna, in discrete condizioni, è in ceramica color beige chiaro. La pavimentazione ed il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica color bianco. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, inoltre la porta di ingresso è munita di un oscurante in legno mentre la finestra di una grata in ferro.

L'impianto elettrico ed idrico è funzionante, ma non a norma, mentre l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, anche se in fase di sopralluogo si è rilevata l'installazione di una pompa di calore. Gli scarichi fognari sono allacciati alla rete pubblica. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico avviene mediante l'allaccio alla condotta comunale, mentre da quanto è stato riferito in fase di sopralluogo l'immobile è privo di riserva idrica.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

L'edificio ha una struttura mista ed è composto da due elevazioni fuori terra. Il fabbricato presenta una sola esposizione ad Ovest su via V. E. Orlando. I prospetti esterni si presentano allo stato grezzo.

L'immobile trae accesso direttamente dalla via V. E. Orlando, tramite un ampio portone in ferro, ed è composto da due vani, di cui uno privo di aperture finestrate, al piano terra e da un ampio locale al piano primo, illuminato da una finestra munita di infisso in ferro. Al P.1° vi si accede tramite una scala interna. Il vano principale posto al P.T. si presenta pavimentato e con le pareti perimetrali intonacate, mentre il vano secondario è lasciato allo stato grezzo. Il piano primo è privo di pavimentazione. La copertura del fabbricato è con travetti ed eternit, così per come riferito dall'esecutato. L'impianto elettrico è funzionante, ma non a norma.

Per maggiore chiarezza sulla caratteristiche dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

L'immobile risulta occupato dal figlio dei debitori che vi abita assieme alla moglie ed un figlio minore.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dove vi svolge la propria attività di vendita prodotti alimentari.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

L'immobile risulta utilizzato dal debitore che vi svolge la produzione artigianale di latticini.

---



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1985	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Cali	04/01/1985	4734	3740
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo	02/02/1985	4630	3595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Palermo	22/01/1985	1080	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento (oggi in catasto part. 1239 sub 2) è stato realizzato ad opera degli esecutati in luogo dell'originario immobile ivi esistente (ex locale C6 piano terra e mezzalino di mq 65, identificato in catasto con part. 1239), quest'ultimo oggetto della compravendita su indicata. La nuova realizzazione è avvenuta a seguito dell'acquisizione della concessione edilizia n.08/94 del 16.05.1994, rilasciata dal Comune di Baucina, riguardante la demolizione dell'originario fabbricato, acquistato il 04/01/1985, e la costruzione di nuovo edificio suddiviso in due unità immobiliari, tra cui anche quella in esame. Nella certificazione Notarile non si è rilevato alcun riferimento alla trascrizione della Concessione Edilizia che ha legittimato tale attività né tantomeno tale trascrizione è emersa dall'aggiornamento della ispezione ipotecaria svolta dalla scrivente.

Per la ricostruzione della provenienza ultraventennale si rimanda alla "Certificazione Notarile" prodotta dal creditore precedente a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me).



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>04/01/1985</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Cali	04/01/1985	4734	3740
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo	02/02/1985	4630	3595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Palermo	22/01/1985	1080	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento (oggi in catasto part. 1239 sub 1) è stato realizzato ad opera degli esecutati in luogo dell'originario immobile ivi esistente (ex locale C6 piano terra e mezzalino di mq 65, identificato in catasto con part. 1239), quest'ultimo oggetto della compravendita su indicata. La nuova realizzazione è avvenuta a seguito dell'acquisizione della concessione edilizia n.08/94 del 16.05.1994, rilasciata dal Comune di Baucina, riguardante la demolizione dell'originario fabbricato, acquistato il 04/01/1985, e la costruzione di nuovo edificio suddiviso in due unità immobiliari, tra cui anche quella in esame. Nella certificazione Notarile non si è rilevato alcun riferimento alla trascrizione della Concessione Edilizia che ha legittimato tale attività né tantomeno tale trascrizione è emersa dall'aggiornamento della ispezione ipotecaria svolta dalla scrivente.

Per la ricostruzione della provenienza ultraventennale si rimanda alla "Certificazione Notarile" prodotta dal creditore precedente a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me).



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1980 al 08/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di La Barbera Salvatore</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/04/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)	20/05/1981	225	203		
Dal 09/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Lo Cascio Antonina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/03/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)	21/02/2008	18	1062		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la ricostruzione della provenienza ultraventennale si rimanda alla "Certificazione Notarile" prodotta dal creditore procedente a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 16/06/2003  
Reg. gen. 25141 - Reg. part. 4058  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 28/09/2011  
Reg. gen. 46254 - Reg. part. 33477  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 16/06/2003  
Reg. gen. 25141 - Reg. part. 4058  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 28/09/2011  
Reg. gen. 46254 - Reg. part. 33477  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Palermo il 27/05/1994

Reg. gen. 20676 - Reg. part. 15013

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Sull'immobile grava dalla presente trascrizione un vincolo di area di mq 21.97 da riservare a parcheggio ad un fabbricato sito nella via G. Verdi, angolo via IV Novembre, identificato al N.C.E.U. al foglio 16 p.lla 1239 sub 1 e 2.

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 28/09/2011

Reg. gen. 46254 - Reg. part. 33477

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

Dalla documentazione consultata presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina è risultato che la zona su cui insiste il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente in zona territoriale "B" ed è sottoposta a vincolo sismico secondo la L. 64/74.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

---

Dalla documentazione consultata presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina è risultato che la zona su cui insiste il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente in zona territoriale "B" ed è sottoposta a vincolo sismico secondo la L. 64/74.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

---

Dalla documentazione consultata presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina è risultato che la zona su cui insiste il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente in zona territoriale "B" ed è sottoposta a vincolo sismico secondo la L. 64/74.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che, per il fabbricato in esame, è stata rilasciata dal Comune di Baucina la concessione edilizia n°08 del 16/05/1994, mentre lo stesso risulta privo del certificato di abitabilità [Cfr. documentazione in allegato].

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si riferisce che durante il sopralluogo si è avuto modo di accertare delle difformità rispetto il progetto esitato dal Comune. Secondo il progetto approvato con la suddetta concessione edilizia, infatti, il fabbricato era così suddiviso:

-) Piano Terra, con accesso da via IV Novembre, adibito a locale commerciale (oggi identificato con la particella 1239 sub 1);

-) Piano Primo, magazzino di pertinenza del piano terra ad esso collegato tramite una scala interna, con accesso anche dalla via G. Verga n.25/A (oggi compreso nella particella 1239 sub 2);

-) Piano Secondo, zona destinata ad abitazione, accorpata al fabbricato limitrofo identificato in catasto con la particella 1717, anch'esso oggetto della presente procedura (oggi compreso nella particella 1239 sub 2).

Allo stato attuale, invece, si è riscontrato che:

- il piano terra con accesso da via G. Verga 25/A (attuale particella 1239 - sub 2), corrispondente al piano primo del progetto approvato, è stato reso indipendente dal negozio posto al piano sottostante, mentre risulta collegato tramite una scala interna con i piani sovrastanti. Inoltre a questo piano risulta accorpato un locale, adibito a cucina, distaccato dal limitrofo fabbricato (fg 16 particella 1717);

- il piano primo rispetto la via G. Verga (attuale particella 1239 - sub 2), invece, corrispondente al piano secondo della concessione edilizia, non risulta accorpato al fabbricato limitrofo, così come previsto dal progetto approvato con la concessione edilizia n.08/94, bensì comunicante con i piani sotto/sovrastante dello stesso stabile a cui appartiene;

- il piano secondo rispetto la via G. Verga (attuale particella 1239 - sub 2), corrispondente al vano sottotetto non accessibile della concessione edilizia, deriva da una sopraelevazione illegittima della copertura.

Per maggiore chiarezza sulle difformità rilevate si rimanda alle tavole di confronto in allegato [Cfr. Tav. A-B-C-D].



In riferimento alla possibilità di condonare gli abusi rilevati si vuole rappresentare che nella fattispecie non si potrà usufruire di quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/85 in quanto la ragione del credito per il quale si procede è posteriore alla data dell'ultimo condono edilizio. Tuttavia si potrà intentare la regolarizzazione di alcune delle difformità riscontrate. In particolare si potrà richiedere un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, almeno per quanto riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni e le opere di accorpamento e frazionamento rilevate. Per quanto riguarda invece la sopraelevazione si dovrà procedere con la messa in ripristino dei luoghi secondo il progetto approvato dal Comune, in quanto volume eccedente rispetto quello previsto secondo i parametri urbanistici vigenti. I costi relativi alla rimozione dell'attuale copertura ed alla realizzazione delle opere di ripristino sono stati stimati, sulla base dell'elenco prezzi regione Sicilia anno 2013 ed ammontano a circa € 15.000,00.

In ultimo si evidenzia che il vano cucina non potrà essere accorpato al presente bene sia perché lo stesso risulta esclusivamente di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non di entrambi i debitori, così come il cespite in esame, sia perché tale accorpamento arrecherebbe una eccessiva svalutazione economica dell'immobile limitrofo identificato al fg 156 p.la 1717. Pertanto, il nuovo acquirente dovrà cedere al fabbricato limitrofo l'attuale vano cucina, murando il vano porta che mette in comunicazione il soggiorno con la cucina e dovrà realizzare i nuovi impianti della cucina nel vano soggiorno, allacciandosi agli scarichi fognari già esistenti del bagno. Si precisa in ultimo che nel calcolo della superficie commerciale per la stima del cespite non è stato computato il vano cucina.

A chiusura si vuole esporre una analisi indicativa dei costi presunti che l'eventuale compratore dovrà affrontare per regolarizzare l'immobile, stimati complessivamente in € 19.716,00, iva esclusa, e così suddivisi:

- accertamento di conformità art.13 l. 47/85: importo presunto oblazione pari a € 516,00;
- spese presunte per demolizione volumi in eccesso: € 15.000,00;
- spese presunte per realizzare dei nuovi impianti per la cucina nel vano soggiorno: € 2.000,00;
- competenze tecniche per presentazione pratiche, verifica iter istruttorio, D.L per demolizioni volumi in eccesso: € 2.000,00;
- spese amministrative e bolli: € 200,00.

Dei costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile se ne terrà conto nel capitolo dedicato alla stima.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che, per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, è stata rilasciata dal Comune di Baucina la concessione edilizia n°08 del 16/05/1994, mentre il bene in esame risulta munito di certificato di agibilità n. 31 rilasciato dal comune di Baucina in data 17/08/95 [Cfr. documentazione in allegato].

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si riferisce che durante il sopralluogo si è avuto modo di accertare delle difformità rispetto il progetto esitato dal Comune. Secondo il progetto approvato con la suddetta concessione edilizia, infatti, il fabbricato era così suddiviso:

-) Piano Terra, con accesso da via IV Novembre, adibito a locale commerciale (oggi identificato con la particella 1239 sub 1);

-) Piano Primo, magazzino di pertinenza del piano terra ad esso collegato tramite una scala interna, con accesso anche dalla via G. Verga n.25/A (oggi compreso nella particella 1239 sub 2);

-) Piano Secondo, zona destinata ad abitazione, accorpata al fabbricato limitrofo identificato in catasto con la particella 1717, anch'esso oggetto della presente procedura (oggi compreso nella particella 1239 sub 2).

Allo stato attuale, invece, si è riscontrato che il piano terra, adibito a negozio (attuale particella 1239 - sub 1), con accesso da via IV Novembre n.32, è stato reso indipendente dal piano sovrastante, corrispondente al piano primo del progetto approvato. Infatti allo stato attuale non esiste più la scala interna che collega il locale negozio col piano primo.

Per maggiore chiarezza sulle difformità rilevate si rimanda alle tavole di confronto in allegato [Cfr. Tav. A-B-C-D].

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una richiesta di conformità ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85 per l'eliminazione della scala interna ed il frazionamento del piano primo.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla consultazione della dichiarazione di successione della madre dell'esecutata, trascritta in data 21/02/2008, si evince che l'immobile in esame è stato riportato come fabbricato rurale identificato al catasto terreni con l'osservazione che allo stato si trovava diroccato ed inutilizzabile.

A seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente, si è svolta una ricerca presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Baucina, al fine di verificare l'esistenza di qualche atto autorizzativo, attestante la regolarità edilizia del fabbricato nella sua consistenza attuale. Dalla ricerca non si è ritrovato nessuna autorizzazione/concessione edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



Per la regolarizzazione della ristrutturazione dell'immobile eseguita senza alcun atto autorizzativo, si potrà richiedere un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85. Tale regolarizzazione è inoltre subordinata al rilascio del N.O. del G.C. di Palermo, per quanto riguarda le modifiche di carattere strutturale.

I costi presunti che l'eventuale compratore dovrà affrontare per regolarizzare l'immobile, vengono stimati approssimativamente in € 9.000,00 comprensivi di oblazione, oneri e competenze tecniche.

Dei costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile se ne terrà conto nel capitolo dedicato alla stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA GIOVANNI VERGA N.25/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente eccetto quelli di natura urbanistica.

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA IV NOVEMBRE N. 32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente eccetto quelli di natura urbanistica.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAUCINA (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N.6

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente eccetto quelli di natura urbanistica e del vincolo a parcheggio nascente dalla trascrizione nn. 20676/15013 del 27/05/1994



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 34

### 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)

### CONFINI

Il fabbricato confina a:

- Nord-Ovest con particella 1239 di proprietà dei debitori;
- Sud-Ovest con via IV Novembre;
- Nord-Est con proprietà terzi;
- Sud-Est con p.lla 1132 di proprietà terzi.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,90 mq	48,30 mq	1,00	48,30 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	30,90 mq	41,80 mq	1,00	41,80 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	2,95 mq	2,95 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	30,50 mq	41,80 mq	1,00	41,80 mq	2,90 m	Secondo
Balcone scoperto	2,95 mq	2,95 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	22,40 mq	31,90 mq	1,00	31,90 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza	9,80 mq	11,90 mq	0,30	3,57 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	2,95 mq	2,95 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile ha una superficie commerciale di 169,59 mq, suddivisa in quattro piani, ed una superficie utile abitabile di 121,70 mq.

Nello specifico il P.T. è così composto: soggiorno = 21,00 mq; sala pranzo 8,80 mq; wc = 2,20 mq; cucina = 5,90 mq ricavata in un piccolo vano interrato posto sotto il fabbricato retrostante; un piccolissimo ripostiglio ricavato nel sottoscala la cui superficie non è stata computata nel calcolo della superficie netta visto che non ha un'altezza abitabile.

Il P.1° è così composto: vano buio = 9,40 mq; vano attualmente accorpato all'immobile adiacente (fg 16 p.lla 1239 sub 2)= 21,50.

Il P.2° è così composto: camera 1 = 21,90 mq; ripostiglio = 1,70 mq; bagno = 6,90 mq.

Infine il P.3° è suddiviso nei seguenti locali: vano adibito a zona giorno = 17,80 mq; camera 2 = 4,60 mq.

Tutti i vani abitabili risultano ben disimpegnati, aerati ed illuminati.

Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato di fatto in allegato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1980 al 15/01/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1238 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) are 0,40

Si precisa che l'originario immobile identificato al Catasto Terreni foglio 16 particella n.1238, fabbricato rurale, è stato passato all'urbano con tipo mappale del 22/12/1992 n. 5340 sul quale è stato costituito un fabbricato con atto del 15/01/1993 n. 30501 identificato con un appartamento A4, attuale consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla "certificazione Notarile" prodotta in allegato dal creditore

precedente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1717	0		A4	4	6,5 Vani		221,56	T-1°-2°-3°	



### **Corrispondenza catastale**

Durante gli accertamenti compiuti si sono rilevate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare dai rilievi sono emerse le seguenti difformità:

-) al piano terra risulta un vano interrato, attualmente adibito a cucina, ricavato sotto il fabbricato retrostante;

-) al piano primo sono stati chiusi i vani porta che davano accesso al vano con affaccio su via IV Novembre (vano che attualmente risulta accorpato al fabbricato limitrofo anch'esso oggetto della presente procedura (Fig. 16 particella 1239 sub 2).

Non si è ritenuto di eseguire un aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto si dovrà dapprima procedere con la regolarizzazione dell'immobile provvedendo al ri-accorpamento del vano posto al piano primo, ed attualmente ceduto al limitrofo immobile identificato con la particella n.1239 sub 2, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

### **PRECISAZIONI**

---

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014, che ricostruiscono la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo la planimetria catastale relativa all'immobile e la copia della dichiarazione di successione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'abitazione non è inserita in un contesto condominiale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato ha una struttura mista e si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra. Il fabbricato presenta una sola esposizione sul lato Sud-Ovest. I prospetti esterni si presentano in discreto stato. E' composto da una sola unità abitativa che trae accesso direttamente dalla via IV Novembre, tramite una portafinestra che si apre su un soggiorno.

L'abitazione è composta al piano terra da un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, ricavata nella zona interrata, un bagno, privo di finestra, ed un piccolissimo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Sul soggiorno vi si apre una porta che da accesso al vano scala che conduce ai piani sovrastanti. La scala si presenta in buone condizioni, tutti i gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in ferro. Il piano primo è adibito a zona notte, ha un'altezza utile interna di 2,90 ml ed è così suddiviso: un vano buio ed un'ampia camera prospiciente su via IV Novembre, che attualmente risulta accorpata al fabbricato limitrofo (fg 16 p.lla 1239 sub 2). Il piano secondo è anch'esso adibito a zona notte, ha un'altezza interna di 2,90 ml ed è composto da un'ampia camera, un ripostiglio ed un bagno. Il piano terzo, attualmente adibito a zona giorno, ha un'altezza utile interna variabile, al colmo di 3,00 ml ed alla gronda di 2,40 ml, ed è composto da un ampio vano adibito a zona giorno ed una cameretta. Inoltre in quest'ultimo piano è presente un terrazzo coperto. Tutti i vani sono ben disimpegnati ed aerati eccetto per la cucina. La pavimentazione interna, in mediocri condizioni, è mista, il piano terra è pavimentato con lastre di marmo, il vano buio del piano primo ed il piano secondo in ceramica risalente agli anni '50, mentre il piano terzo in segati di marmo. La pavimentazione ed il rivestimento del wc e del bagno





è con piastrelle di ceramica. Il wc posto al piano terra è munito di vaso e lavabo, mentre il bagno posto al piano secondo è munito di lavabo, vaso, bidè e vasca da bagno.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono misti. La portafinestra del piano terra è munita di infisso in legno con vetro singolo; la portafinestra del piano secondo è provvista di infisso in alluminio con vetro singolo, tapparella in pvc e grata esterna in ferro, mentre al piano terzo abbiamo una portafinestra in ferro, e le finestre in ferro e vetro singolo. L'impianto elettrico è funzionante, ma non a norma, mentre l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Gli scarichi fognari sono allacciati alla rete pubblica. L'alimentazione della cucina avviene con bombola a gas, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno collocato al piano terzo, nel vano adibito a zona giorno. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico esso avviene mediante l'allaccio alla condotta comunale, inoltre da quanto è stato riferito in fase di sopralluogo l'immobile è dotato di riserva idrica posta sul tetto di 500 litri. Durante il sopralluogo si è avuto modo di appurare la presenza di macchie di umidità residua nella camera da letto posta al piano secondo. In merito l'esecutato ha riferito di aver già provveduto ad eliminare le relative infiltrazioni.

Per maggiore chiarezza sulla caratteristiche dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal marito sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1980 al 08/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di La Barbera Salvatore</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/04/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	20/05/1981	225	203		
	Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)				
Dal 09/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Lo Cascio Antonina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/03/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)	21/02/2008	18	1062

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la ricostruzione della provenienza ultraventennale si rimanda alla "Certificazione Notarile" prodotta dal creditore procedente a firma del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Villafranca Tirrena (Me).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 29/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 27/07/1995  
Reg. gen. 28066 - Reg. part. 3779  
Importo: € 90.379,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 16/06/2003  
Reg. gen. 25141 - Reg. part. 4058  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da .  
Iscritto a Palermo il 04/12/2007  
Reg. gen. 77754 - Reg. part. 19319  
Importo: € 39.140,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 28/09/2011

Reg. gen. 46254 - Reg. part. 33477

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla documentazione consultata presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina è risultato che la zona su cui insiste il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente in zona territoriale "B" ed è sottoposta a vincolo sismico secondo la L. 64/74.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del comune di Baucina è emerso che agli atti non esiste nessun documento autorizzativo, rilasciato in favore del padre, della madre o dell'esecutata, che possa attestare la regolarità edilizia del fabbricato in esame nell'attuale consistenza in cui si trova.

Si precisa comunque che tra la documentazione fornita dall'esecutata, si è rilevato l'esistenza un documento firmato e timbrato dal comune di Baucina, datato 28/02/1995, che certifica quanto segue:

- ) l'immobile è stato edificato prima del 1942;
- ) l'immobile è composto da quattro piani fuori terra;
- ) l'immobile ha destinazione abitativa per civile abitazione;
- ) l'immobile, essendo stato edificato prima del 1942, non è soggetto ad abitabilità.

[Cfr. documentazione in allegato].

Sulla base della documentazione recepita, il C.T.U. evidenzia che l'immobile parrebbe essere stato edificato prima del '42 e quindi in tal caso risulterebbe urbanisticamente regolare.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Si evidenzia in ultimo che il nuovo acquirente dovrà eseguire dei lavori edili per reintegrare il vano attualmente accorpato all'immobile limitrofo (p.lla 1239 sub 2), consistenti in:

-) chiusura del vano porta che attualmente mette in comunicazione il vano in oggetto con l'immobile limitrofo;

-) riapertura dei due vani porta indicati nella planimetria catastale dell'immobile.

Dei costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile se ne terrà conto nel capitolo dedicato alla stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente eccetto quelli di natura urbanistica.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Baucina (PA) - Baucina

### 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)

### CONFINI

---

La particella n.809 del fg 17 confina a:

Nord: p.lla 1088 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ovest: p.lla 808 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sud: p.lla 144 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Est: p.lla 810 intestata ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La particella n. 393 del fg 10 confina a:

Nord: p.lla 392 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ovest: p.lle 377-378 intestate rispettivamente ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed all'esecutata

Sud: p.lla 394 intestata all'esecutata

Est: p.lle 395-396 intestate rispettivamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La particella n.283 del fg 10 confina a:

Nord: p.lla 282 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ovest: torrente

Sud: p.lla 284 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Est: p.lla 1055 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La particella n.522 del fg 10 confina a:

Nord: p.lla 268 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ovest: p.lla 269 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sud: p.lle 524-270 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Est: p.lla 276 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Le particelle nn. 176-177 del fg 10 confinano a:

Nord: p.lle 173-174 intestate rispettivamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ovest: p.la 175 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sud: p.la 179 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Est: p.la 178 intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2599,00 mq	2599,00 mq	1,00	2599,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2599,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2599,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto è composto da diversi piccoli appezzamenti di terreno, distinti catastalmente e quindi vendibili singolarmente. Tuttavia si è ritenuto di accorparli in un unico lotto in quanto trattandoli separatamente, vista la piccolissima estensione di ciascuna particella, si sarebbero creati dei lotti di importi irrisori, dato anche lo scarso valore ad essi attribuibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali. Per maggiori dettagli sulla cronistoria catastale dei cespiti pignorati si rimanda alla relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014.



## 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
17	809				Seminativo	3	are 2,25	0,7	0,16	
10	393AA				Seminativo	4	are 0,91	0,19	0,04	
10	393AB				Uliveto	2	are 5,63	3,34	1,6	
10	283				Seminativo arborato	2	are 3,02	1,64	0,47	
10	522				Fico d'india	2	are 2,86	0,82	0,3	
10	176				Seminativo arborato	2	are 6,90	3,74	1,07	
10	177				Seminativo arborato	3	are 4,42	1,83	0,41	

### Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nel pignoramento permettono l'univoca identificazione dei cespiti beni.

### PRECISAZIONI

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 13.03.2014, dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me), nonché della successiva integrazione del 29.09.2014, che ricostruiscono la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo gli estratti di mappa della zona in cui ricadono gli immobili ed il certificato di destinazione urbanistica dei cespiti pignorati.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante il sopralluogo si è avuto modo di accedere solo ad alcuni dei fondi interessati in quanto altri sono posti in zone impervie o difficilmente raggiungibili a causa di intervenuti movimenti franosi. In particolare si riferisce che il fondo identificato dalla particella n.393 del foglio 10 si presenta ben mantenuto e condotto ad uliveto e risulta facilmente raggiungibile dalla pubblica via. Gli altri fondi invece sono utilizzati per pascolo e per raggiungerli è necessario attraversare dei fondi alieni. Per quanto riferito dall'esecutato, che li utilizza personalmente, nessuno dei fondi è recintato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano utilizzati dal marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



L'accesso ai terreni non è impedito da alcuna cancellata o recinzione continua, per accedervi si ricorda che bisogna comunque attraversare delle proprietà aliene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1980 al 08/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di La Barbera Salvatore</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/04/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)	20/05/1981	225	203
Dal 09/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Lo Cascio Antonina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/03/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Palermo 3 (Misilmeri)	21/02/2008	18	1062

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la ricostruzione della provenienza ultraventennale si rimanda alla "Certificazione Notarile" prodotta dal creditore precedente a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (Me).





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 28/09/2011

Reg. gen. 46254 - Reg. part. 33477

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina risulta che le particelle formanti il lotto ricadono, secondo il P.R.G. vigente, in zona territoriale omogenea "E" destinata alle attività agricole. Nelle zone "E" è consentita, a mezzo concessione, la costruzione di fabbricati a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq.

[Cfr. Certificato di destinazione urbanistica in allegato]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui fondi visionati si è direttamente rilevata l'inesistenza di corpi di fabbrica. Per quanto riferito dall'esecutato anche sugli altri fondi non vi sono corpi fabbrica, circostanza che viene confermata anche dalla consultazione delle foto satellitari allegate alla perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il quesito non riguarda il caso in studio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la formazione del lotto n°1 si è deciso di accorpare i seguenti immobili:

- 1) immobile identificato al fg 16 p.lla 1239 sub 1;
- 2) immobile identificato al fg 16 p.lla 1239 sub 2;
- 3) immobile identificato al fg 16 p.lla 1921;

perchè dagli accertamenti eseguiti si è rilevato che sull'immobile n°3 insiste un vincolo a parcheggio in favore del Comune a seguito del rilascio della concessione edilizia n°8/94 per la costruzione del fabbricato identificato con la particella 1239 subb. 1 e 2. Pertanto, al fine di evitare delle comproprietà sull'immobile n°3 si è scelto di formare un unico lotto.

Nel lotto n°2 invece è stato compreso il fabbricato di cui alla particella n.1717 del foglio 16, che potrà essere venduto separatamente dagli altri beni.

Nel lotto n°3 si sono ricompresi tutti gli appezzamenti di terreno pignorati che singolarmente risultano per lo più di scarso valore e poco appetibili. Quindi si è ritenuto di renderli più appetibili accorpandoli insieme all'unico fondo di discreto interesse, l'uliveto identificato con la particella n.393 del foglio 10.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via Giovanni Verga n.25/A  
Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via Giovanni Verga n.25/A, composto da tre elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1239, sub 2 (PT-1°-2°), Cat. A3, Cl. 1, Vani 4, R.C. € 171,46. L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1239, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 40.620,99.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2014 per immobili ad uso residenziale di tipo economico ubicati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori



riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo residenziale ubicate nella zona di espansione del Comune di Baucina è compreso tra 360,00 e 530,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si assume come base per il calcolo della stima il valore massimo di 530,00 €/mq per tenere conto della recente costruzione del fabbricato, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = 1$
  - $K6 = 0,95$  per tenere conto che l'abitazione si sviluppa su più piani
  - $K7 = 1,10 * 0,75$  per tenere conto rispettivamente dello stato manutentivo dell'immobile, delle pregevoli finiture presenti nonché delle spese necessarie per la regolarizzazione e l'eliminazione delle difformità riscontrate, spese presuntivamente stimate in € 19.716,00. Il valore unitario così determinato risulta pari a:  $€ 530,00 * 0,95 * 1,10 * 0,75 = 415,39$  €/mq
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 32  
Negozio, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via IV Novembre n.32, posto al piano terra/seminterrato di un fabbricato in c.a. - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.la 1239, sub 1, PT, Cat. C1, Cl. 4, mq 36, R.C. € 641,44. L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1239, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 31.792,50.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed



esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2014 per immobili ad uso commerciale ubicati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per negozi ubicate nella zona centrale del Comune di Baucina è compreso tra 630,00 e 940,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio si assume come base per il calcolo della stima il valore medio di 785,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = 1$
- $K7 = 0,90$  per tenere conto dello stato manutentivo dell'immobile, nonché delle spese necessarie per regolarizzare le difformità riscontrate, spese presuntivamente stimate in € 1.000,00 Il valore unitario così determinato risulta pari a: €  $785,00 * 0,90 = 706,50$  €/mq

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.6  
Il fabbricato, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via Vittorio Emanuele Orlando n.6, composto da due elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.lla 1921, PT-1°, Cat. C2, Cl. 5, mq. 52, R.C. € 56,40. L'immobile è posto nella zona semicentrale del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1921, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 16.224,00.



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2014 per immobili ad uso commerciali ubicati [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinzenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per magazzini ubicati nella zona centro urbano del Comune di Baucina è compreso tra 260,00 e 390,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si assume come base per il calcolo della stima il valore medio di 325,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = 1$
- $K7 = 0,65$  per tenere conto dello stato manutentivo dell'immobile, del vincolo a parcheggio gravante su esso in favore dell'immobile identificato al fg 16 p.lla 1239, nonché delle spese



necessarie per la sua regolarizzazione, spese presuntivamente stimate in € 9.000,00. Il valore unitario così determinato risulta pari a: € 325,00\*0,65 = €/mq 211,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile Baucina (PA) - Via Giovanni Verga n.25/A	97,79 mq	415,39 €/mq	€ 40.620,99	100,00	€ 40.620,99
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 32	45,00 mq	706,50 €/mq	€ 31.792,50	100,00	€ 31.792,50
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.6	76,80 mq	211,25 €/mq	€ 16.224,00	100,00	€ 16.224,00
Totale lotto:					€ 88.637,49

**Valore finale di stima: € 88.637,49**

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 34  
 Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Baucina (Pa), Via IV Novembre n. 34, composto da quattro elevazioni fuori terra - identificato al N.C.E.U. al Fg. 16 del medesimo Comune, P.la 1717, PT-1°-2°-3°, Cat. A4, Cl. 4, Vani 6,5, R.C. € 221,56. L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1717, Sub. 0, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 46.827,19.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2014 per immobili ad uso residenziale di tipo economico ubicati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del



fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo residenziale ubicate nella zona di espansione del Comune di Baucina è compreso tra 360,00 e 530,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si assume come base per il calcolo della stima il valore medio di 445,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = 1$
- $K6 = 0,85 * 1 * 0,95 * 0,90 = 0,73$  per tenere conto che l'abitazione si sviluppa su più piani.
- $K7 = 0,85$  per tenere conto rispettivamente dello stato manutentivo dell'immobile, nonché delle spese necessarie per reintegrare il vano posto al piano primo, attualmente appartenente al fabbricato limitrofo. Il valore unitario così determinato risulta pari a:  $€ 445,00 * 0,73 * 0,85 = 276,12 €/mq$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Fabbricato Civile Baucina (PA) - Via IV Novembre n. 34	169,59 mq	276,12 €/mq	€ 46.827,19	100,00	€ 46.827,19
				Totale lotto:	€ 46.827,19

**Valore finale di stima: € 46.827,19**



## LOTTO 3

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Baucina (PA) - Baucina**

Il lotto consiste in sei piccoli appezzamenti di terreno, ubicati nel Comune di Baucina, di cui due confinanti fra loro ed i restanti quattro distaccati tutti fra di loro, aventi le seguenti coordinate geografiche: -) terreno identificato al fg 17 p.lla 809: N 37°55'36,90"; E 13°32'31,40"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 393: N 37°55'55,34"; E 13°31'9,53"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 283: N 37°56'13,00"; E 13°31'35,27"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 522: N 37°56'13,00"; E 37°56'15,19"; -) terreno identificato al fg 10 p.lle 176-177: N 37°56'15,19"; E 13°31'28,19";  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 809, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 393AA, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 393AB, Qualità Uliveto - Fg. 10, Part. 283, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 522, Qualità Fico d'india - Fg. 10, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 177, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.898,50.

La vendita riguarda l'intera quota di possesso di sei piccolissimi fondi agricoli non contigui fra loro. Si procederà alla valutazione tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- i fondi sono siti nelle vicinanze del comune di Baucina;
- i fondi ricadono ad oggi in zona E destinata ad uso verde agricolo con indice di edificabilità pari allo 0,03 mc/mq;
- i fondi sono condotti per lo più a pascolo eccetto che un fondo coltivato ad uliveto;
- i fondi hanno una giacitura leggermente acclive, sono privi di recinzione e di approvvigionamento idrico. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a valore di mercato col metodo sintetico prendendo a riferimento i valori di beni simili espressi da mediatori locali ed agenzie immobiliari, tenendo conto anche dei parametri indicativi dei valori agricoli medi. Dalle ricerche di mercato effettuate, volendo esprimere un valore medio per tutti i fondi, è emerso che il valore medio più probabile per terreni nelle medesime condizioni di quelli in studio può essere assunto pari a 1,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Terreno Baucina (PA) - Baucina	2599,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.898,50	100,00	€ 3.898,50
				Totale lotto:	€ 3.898,50

**Valore finale di stima: € 3.898,50**





## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

**Si evidenzia che l'acquirente del lotto n°1 non potrà godere dell'attuale vano cucina, di cui peraltro non si è tenuto conto nel calcolo della superficie commerciale, in quanto tale ambiente andrà annesso al limitrofo fabbricato identificato con la particella 1717, anch'esso oggetto della presente procedura e costituente il lotto n° 2.**

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

Termini Imerese, li 19/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giacona Caterina



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Ortofoto - Stralcio aerofotogrammetria\_Immobilabile fg 16 p.lla 1239
- ✓ N° 1 Ortofoto - Stralcio aerofotogrammetria\_Immobilabile fg 16 p.lla 1921
- ✓ N° 1 Ortofoto - Stralcio aerofotogrammetria\_Immobilabile fg 16 p.lla 1717
- ✓ N° 1 Ortofoto - Stralcio aerofotogrammetria\_Terreni fg 17 p.lla 809 - fg 10 p.lle 176-177-283-393-522
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobilabile fg 16 p.lla 1921
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobilabile fg 16 p.lla 1717
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Terreno fg 17 p.lla 809
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Terreno fg 10 p.lla 393
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Terreno fg 10 p.lle 283-522-176-177
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di fatto\_Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo\_Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di fatti\_Immobilabile fg 16 p.lla 1921
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo\_Immobilabile fg 16 p.lla 1717
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica\_Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 1
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica\_Immobilabile fg 16 p.lla 1239 sub 2
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica\_Immobilabile fg 16 p.lla 1921
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica\_Immobilabile fg 16 p.lla 1717
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica\_Terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav. A\_Confronto PT - p.lla 1239
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav. B\_Confronto P1 - p.lla 1239
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav. C\_Confronto P2 - p.lla 1239
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav. D\_Confronto P3 - p.lla 1239
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio dei debitori
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Immobilabile fg 16 p.lla 1239
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Sichiaraazione di successione della madre dell'esecutata
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 8-94 ed elaborati tecnici



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Immobile fg 16 p.lla 1239 sub 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione immobile fg 16 p.lla 1717 da parte del Comune
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Terreni fg 17 p.lla 809 - fg 10 p.lle 176-177-283-522-393
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati OMI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria dell'esecutato
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 16 p.lla 1238
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 16 p.lla 1717

