

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE



INDICE

- **supporto informatico cd-rom con:**

- 1) Copia integrale integrativa relazione trascritta in formato PDF;**
2) Documentazione fotografica con didascalie in formato PDF;

	<i>pag.</i>	
1.		QUESITI POSTI AL CTU
	02	
2.		PREMESSE
	05	
3.		SOPRALLUOGO
	06	
4.		ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI
	06	
5.		DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
	07	
6.		FORMAZIONE LOTTI
	08	
7.		DESCRIZIONE IMMOBILE <i>punto 2) di mandato</i>
	08	
		Lotto "A"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 797/798
	08	
		Lotto "B"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 654/657
	09	
8.		SITUAZIONE CATASTALE del Compendio immobiliare
	11	
		Lotto "A"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 797/798
	11	
		Lotto "B"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 654/657
	12	
9.		ACCERTI <i>la conformità.... punto 3) di mandato</i>
	12	
10.		PROCEDA...l'aggiornamento del catasto.<i>punto 4) di mandato</i>
	12	
11.		DICA dello stato di possesso..<i>punto 5) di mandato</i>
	13	
12.		INDICHI il regime patrimoniale..<i>punto 6) di mandato</i>
	13	
13.		Riferisca dell'esistenza di formalità <i>punto 7)/8) di mandato</i>
	13	
14.		Riferisca della verifica della regolarità edilizia <i>.punto 9) di mandato</i>
	24	
15.		ATTI DI INTERVENTO
	26	
16.		Determini il VALORE del prezzo di vendita <i>punto 12) di mandato</i>
	28	
		Lotto "A"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 797/798
	28	
		Lotto "B"terreno fg 7 NCT di Baucina p.Ile 654/657
	28	
17.		RIEPILOGO
	29	
18.		ELENCAZIONE ALLEGATI
	30	



TRIBUNALE di TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

- GIUDICE dott.ssa C. CAMILLERI -

- *Procedura di espropriazione immobiliare* -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GENERALE integrativa



● R.Gen.E. n° 90/2011 promossa dalla

✓ UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A./ -

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

- 1.) QUESITI POSTI AL CTU

● ☞ **Mandato:** ...

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

✚ **Dispone che il ctu già nominato, sotto il vincolo del prestato giuramento, depositi relazione integrativa contenete risposta ai medesimi quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico in data 26/01/2012, avente per oggetto i seguenti cespiti pignorati solo nella procedura esecutiva riunita iscritta al n° 90/2011 R.Es.: terreni siti in Baucina, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 7 p.lle 654, 657, 798 e 797**

§§§§§§§§§§

- **Dal Mandato**

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inadeguata e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga

indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 3) **Accerti** la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Dica** dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) **Riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico/artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) **Riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) **Riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del

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

- 10) **Fornisca**, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);
- 11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **Determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se di sposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **Corredi** la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una

planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);

14) **Estragga** *reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.....*

§§§§§§§§§§

- 2.) PREMESSE -

- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059 con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Villafranca n°29, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 15/maggio/2013 espletato **l'incarico integrativo** completo, rimette all'attenzione del G. Es. dott.ssa C. Camilleri del Tribunale di Termini Imerese, la seguente relazione di perizia corredata da documentazione catastale, , documentazione richiesta e rilasciata dal Ufficio Tecnico del Comune di Baucina (Pa) (*certificato di destinazione urbanistica dei terreni*), verbale di sopralluogo, documentazione ipocatastale redatta dal Notaio Dr Leo Francesco in Cinisi, rilievo fotografico dei luoghi e parcella professionale.

- Giova precisare che il Certificato di destinazione è stato rimesso, giusta richiesta del CTU (*Tav. "A_{Comunebis}"*), soltanto lo scorso 30 aprile 2013 dall'Ufficio competente - Comune di Baucina (Pa) - (*Tav. "A-Cert.Comunebis"*) ciò a giustificare il differimento del deposito della Ctu integrativa.

§§§§§§§

- 3.) SOPRALLUOGO -

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

→ **1° sopralluogo:**Il giorno dieci del mese di aprile dell'anno duemilatredecim per quanto comunicato giusta raccomandate a.r. ci siamo ritrovati alle ore 11:15 lo scrivente CTU collaborato dal geom. G. Farina c/o l'unità immobiliare (villa) che sorge in Baucina C/da Rini 1 ma senza riscontrare alcun soggetto dei convocati. Quindi atteso 15 minuti circa ci si è trasferiti nei due appezzamenti di terreno da stimare e più esattamente nelle particelle 797 e 798 e successivamente nelle particelle 654 e 657; particelle tutte rientranti nel foglio 7 NCT di Baucina.

- Entrambi i terreni si presentano incolti seppur nell'appezzamento individuato dalle citate p.lle 654 e 657, recintato con paletti in legno e fili di ferro si riscontrano n°10 circa alberi di ulivo in un accettabile stato vegetativo. Alle ore 13:00 si chiudono le operazioni peritali. -

§§§§§§§§§§

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

- a) **Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;**

- Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti della procedura di esecuzione afferente al pignoramento immobiliare in danno agli esecutati e della sig.ra _____, promossa dalla Unicredit Credit Management Bank spa, creditore procedente, ed allibrata al ruolo esecuzioni con il n°90/2011 per quanto disposto dal

Giudice Ordinanza depositata il 18/dicembre/2012 richiamata nell'Udienza 21/03/2013, insieme agli accertamenti tecnici, metrici e tipologici eseguiti nel corso del sopralluogo prima accennato ed ai pari riscontri effettuati presso gli uffici pubblici quali Comune di Baucina - Ufficio Tecnico Urbanistica/Sanatoria, Agenzia del Territorio di Palermo unitamente alla relazione ipocatastale resa dal Notaio Leo Francesco in Cinisi (Pa) , descrive quanto richiesto in forza ai quesiti posti in mandato.

§§§§§§§

-5) - DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- In questa fase integrativa si considererà, per quanto Disposto, soltanto la procedura esecutiva riunita iscritta al ruolo esecuzioni con il n°90/2011 presso la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese (Pa), giusta atto di pignoramento del 11-19/04/2011 in danno a:

- 1)

- 2)

✚ - **sui seguenti immobili .: terreni siti in Baucina, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 7 p.lle 654, 657, 798 e 797**

di proprietà della Sig.ra

- Nel fascicolo si rinviene la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, resa ai *sensi dell'articolo ex 567, comma 2, c.p.c., dal Notaio in Cinisi - Francesco Leo (cfr. Cap.13 pag- 14 e segg..).*

§§§§§§§§§

- Giova preliminarmente rammentare che altre procedure di esecuzione sono state riunite e trattate nelle Relazione principale depositata in Cancelleria.

§§§§§§§§§§

-6) FORMAZIONE LOTTI

- In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, della consistenza e articolazione dei beni immobiliari oggetto di pignoramento è possibile prevedere, convenientemente, la **formazione di due lotti così distinti**:

- ✓ - **Lotto "A"**: *Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.IIe 798/797 (vedi foto da n° 1 a n° 4);-*
- ✓ -- **Lotto "B"**: *Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.IIe 654/657 (vedi foto da n° 5 a n° 10)*

§§§§§§§§§§

- Si rileva, dapprima, che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione degli immobili in questione come sopra distinti.

§§§§§§§§§§

- 7) DESCRIZIONE IMMOBILE

- ✓ *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

§§§§§§§§§§

- ✓ **Lotto "A"**: *Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.IIe 798/797 (vedi foto da n° 1 a n° 4);*

- Trattasi di un appezzamento di terreno incolto che insiste in Contrada Suvarita in agro del Comune di Baucina (PA).
- Il fondo è raggiungibile a mezzo di una stradella in terra battuta che diparte dalla S.P. 16 tra il Km 18 e Km 19 (v. foto aerea all.).
- L'appezzamento risulta parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato.
- Nell'insieme il terreno degrada verso la stradella di accesso accennata.
- Le particelle presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) sono così distinte (cfr. Tav. "A1_{Catasto}" / "A2_{Catasto}" / "A3_{Catasto}").

Comune di Baucina

Fg	P.IIa	Porz	Qualità	CI	Superficie m ²			Redditi	
					Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
7	798		Sem.vo	3	00	06	05	€. 1,87	€. 0,44
	797		Sem.vo	3	00	07	37	€. 2,28	€. 0,53

- La superficie catastale complessiva risulta *00 ha 13 are 42 ca*
 §§§§§§§§§§

- coerenze -

- Dallo stralcio catastale al fg 7 del NCT di Baucina si evince che il lotto "A" - nel suo insieme - confina a nord con altro foglio di mappa (fg 2 NCT di Baucina) , ad est con p.IIa 796, a sud con p.IIa 799 ed a ovest con strada vicinale (cfr. Tav. "A1_{Catasto}").

- In ragione dello strumento urbanistico vigente il lotto **ricade in zona E.1 - Verde Agricolo - come appresso meglio dettagliato** . (cfr.Tav. "A_{Cert.Comunebis}")

§§§§§§§§§§

✓ **Lotto "B"**: Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.IIe 654/657 (**vedi foto da n° 5 a n° 10**);

- Il lotto de quo fa riferimento ad un appezzamento di terreno che insiste in Contrada Suvarita in agro del Comune di Baucina (PA) nei pressi

ed a nord dell'abitato di Baucina. Il terreno di forma regolare (rettangolare) assume un andamento pianeggiante.

- In tale appezzamento si riscontrano n°10 ca alberi di ulivo in un accettabile stato vegetativo.

- Il fondo risulta recintato con paletti di legno e filo spinato.

- Il terreno risulta servito da una stradella in terra battuta che diparte dalla strada comunale asfaltata ubicata, come anticipato, a nord dell'abitato di Baucina (Pa).

- Le particelle sono al Catasto così distinte (cfr. Tav. "B1_{Catasto}" / "B2_{Catasto}" / "B3_{Catasto}").

Comune di Baucina

Fg	P.Ila	Porz	Qualità	CI	Superficie m ²			Redditi	
					Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
7	654		Sem.vo	4	00	01	45	€. 0,30	€. 0,07
	657		Sem.vo	3	00	14	73	€. 4,56	€. 1,07

- Pertanto la superficie catastale complessiva risulta *00 ha 16 are 08 ca*
 §§§§§§

- coerenze -

- Dallo stralcio catastale al fg 7 del NCT di Baucina si evince che il lotto "A" nel suo insieme confina a nord con strada di accesso in terra battuta, ad est con p.lle 655, 656 e 1324, a sud con p.la 662 ed infine ad ovest con p.lle 610/611/619 (cfr. Tav. "B1_{Catasto}")

§§§§§§§§§§

- Dovendo caratterizzare i terreni *de quibus* è stata inoltrata istanza all'indirizzo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina (cfr. Tav. "A-Comunebis") per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato-

- Il Comune di Baucina (Pa) ha rimesso il 30/04/2013 il richiesto Certificato di Destinazione - giusta istanza presentata in data 10/04/2013 prot. N°3220 - da cui (cfr. Tav. "A_{Cert.Comunebis}")::

- Visto il R.E. ed il P. di F. approvato con D.A. Reg. Siciliana n° 61 del 06.03.1981;

- Visto l'adeguamento del Regolamento edilizio annesso al P. di F. approvato con

delibera di C.C. n°33 del 29.03.1980 dalla C.P.C. nella seduta del 25.07.1980; - Visto l'art. 18 della legge 28.02.1985 n°47;

Fatti salvi i vincoli imposti con delibera della Camera di Commercio di Palermo n° 33 del 15.02.1961 Vincolo I drogeologico", e della legge 08.08.1985 no 431 "Vincolo Paesaggistico";

CERTIFICA

Che le particelle 654,657,798,797; del foglio di mappa no 07 al N.C.T. di questo Comune ricadono nella Zona territoriale omogenea "E", del P. di F. aventi le seguenti prescrizioni urbanistiche,:

- destinazione urbanistica: zona agricola;
- densità edilizia fondiaria max, 0,03 mc./mq.;
- tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nell'art. 22 della L.R. n° 71178; - distanze: mia, tra fabbricati m. 15,00;
- mm. dai confini m. 7,50;
- mm. dal ciglio strada: D.M. 01.04.68 n. 1444 e successive;
- altezza max assoluta: m. 8,00;
- numero max piani fuori terra: 2;
- costruzioni accessorie non ammesse;
- lotto minimo non imposto

§§§§§§§§§§

-8) SITUAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PIGNORATO

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

Si conferma preliminarmente la esatta rispondenza delle risultanze catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento de quo.

--- **- LOTTO "A" -** ---

- Il lotto di terreno è annotato al Catasto Terreni del Comune di Baucina (PA), foglio 7 particelle 797/798 (cfr. da Tav. "A1_{Catasto}" a Tav. "A3_{Catasto}") :intestato a:

- Intestati: proprietà
per 1000/1000 con il seguente dettaglio per particella (cfr. da Tav. "A1_{Catasto}" a Tav. "A3_{Catasto}").

- Nel dettaglio - Fg 7 -

- p.lla n° 797 Sem.vo are 07 ca 37 - Redd. Dom. € 2,28 - Redd. Agr. € 0,53

- p.lla n° 798 Sem.vo are 06 ca 05 - Redd. Dom. € 1,87 - Redd. Agr. € 0,44

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

§§§§§§§§§§

- LOTTO "B" -

- Il lotto di terreno è annotato al Catasto Terreni del Comune di Baucina (PA), foglio 7 particelle 654/657 (cfr. da Tav. "B1_{Catasto}" a Tav. "B3_{Catasto}") :intestato a:

- Intestati: proprietà
per 1000/1000 con il seguente dettaglio per particella (cfr. da Tav. "B2_{Catasto}" a Tav. "B3_{Catasto}").

- Nel dettaglio - Fg 7 -

- p.lla n° 654 Sem.vo are 01 ca 45 - Redd. Dom. € 0,30 - Redd. Agr. € 0,07

- p.lla n° 657 Sem.vo are 14 ca 73 - Redd. Dom. € 4,56 - Redd. Agr. € 1,07

- Si allegano stralcio catastale (cfr. Tav. "B1_{Catasto}"), visura storica per immobile (cfr. da Tav. "B2_{Catasto}" a Tav. "B3_{Catasto}"); visura per soggetto (cfr. Tav. "00_{Catasto}"); documenti richiesti e rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Palermo.

§§§§§§§§§§

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

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

- Si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento, tra gli altri, consentono l'individuazione degli immobili (terreni) *de quibus* oggetto della presente relazione integrativa, giusta caratterizzazione di due distinti lotti denominati rispettivamente Lotto "A" e Lotto "B".

§§§§§§§

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

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

- Trattandosi di terreni non si prevede un aggiornamento catastale a riguardo, si allegano, come precisato, i rispettivi stralci catastali con l'individuazione e campitura delle particelle oggetto di pignoramento come anche le visure storiche.

§§§§§§§§§

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

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

- Tenuto conto della mancata partecipazione dell'esecutata, seppur ritualmente convocata giusta raccomandata a.r. (cfr. Comunicazioni all.), e della consequenziale autonoma individuazione dei lotti specificati; al caso si rileva sui luoghi che il denominato Lotto "A" risulta incolto ed apparentemente non occupato mentre il Lotto "B" al momento dell'accesso si presentava recintato con la presenza, all'interno, di taluni animali (due cavalli) al pascolo.

§§§§§

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

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

- Dagli atti si evince che e sono in regime di separazione dei beni -

§§§§§§§§§§

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

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

- Si rimanda, per tale punto di quesito, alla Certificazione Notarile, agli atti, rimessa ai **sensi dell'articolo ex 567, comma 2, c.p.c., Notaio in Cinisi - Francesco Leo, che per completezza e praticità sotto si riporta intieramente.**

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Ai sensi dell'articolo ex 567, comma 2, c.p.c.

Io sottoscritto avv. FRANCESCO LEO, notaio in Cinisi, con ivi studio in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n°5, incaricato dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., con sede in Verona, per tramite dell'avvocato Marcello Avellone, con studio in Palermo, di produrre un certificato notarile ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente agli immobili oggetto del pignoramento notificato il 19 aprile 2011 e trascritto a Palermo il 24 giugno 2011 ai nn°32317/23069, nella nota relativa così descritti:

- 1) Magazzino in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7, particella 1324, C/2 di mq. 45;
- 2) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 654;
- 3) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 657;
- 4) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7, particella 662;
- 5) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 656;
- 6) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7, particella 798;
- 7) Terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7, particella 797;
- 8) Terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11, particella 1134;
- 9) Terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11, particella 703;
- 10) Terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11, particella 698;

11) Terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11, particella 704.

ATTESTO

(A) dall'ispezione dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento ho evidenziato:

Nel periodo dal 6 dicembre 2006 al 24 giugno 2011:

In favore dell'esecutato

la seguente formalità:

Trascrizione dell'atto di compravendita del 6 dicembre 2006 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76589/43844; con detto atto i signori

hanno venduto ai signori

e

villa in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134.

A carico dell'esecutato

le seguenti formalità:

1) Iscrizione d'ipoteca eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76590/23087 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro i

per mutuo rogato dal

Notaio Vincenzo Marretta di Palermo in data 6 dicembre 2006 per il montante di Euro 296.000,00 sopra villa in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134;

2) Iscrizione eseguita il 28 settembre 2007 ai nn°65514/16048 a favore UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna contro i

sopra magazzino in Baucina,

Contrada Suvarita foglio 7 particella 1324, terreno in Baucina, contrada Suvarita, foglio 7 particelle 654, 657, 662, 656, 798, 797 e contro

e

per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno sopra terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 1134, 703, 698 e 704, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 4 settembre 2007 Tribunale di Ravenna per il montante di Euro 167.845,49. Nel quadro "D" della nota si legge: "Quadro il tasso applicato è quello legale via via vigente dall'emissione dall'01/07/2007 al saldo. Si precisa che i signori e i rispondono di un capitale ingiunto di 163.951,49 oltre interessi legali dall'01/07/2007 al saldo e spese".

3) Trascrizione eseguita il 15 giugno 2010 ai nn°35162/23162 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro i

e l

per pignoramento immobiliare del 7 giugno 2010, Ufficiale Giudiziario di Termini Imerese sopra villa in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada

Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134. Nel quadro "D" della nota si legge: "Il pignoramento viene trascritto per il complessivo pagamento della somma totale euro 154.287,87 oltre le spese legali ed occorre tutte e ai diritti dipendenti dal presente atto ed a quelli successivi ed ulteriori interessi di mora dovuti, suscettibile di variazione in conformità alle disposizioni di legge, con di dietimo di mora del 3,27% e tasso del 8,40% suscettibile di variazione in conformità alle disposizioni di legge fino al soddisfo e quanto altro dovuto a qualsiasi titolo in forza del contratto di mutuo e di erogazione a saldo e quietanza, spese e compensi del presente atto e successive occorre nonché le spese e competenze successive, ed onorari della presente fase esecutiva I.V.A. e C.P.A. Per quanto attinente gli appartamenti il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza di beni comuni o di uso comune tra i condomini di uno stesso stabile, tutto incluso e nulla escluso; per quanto attiene ai terreni il pignoramento procede sugli immobili sopra descritti, con le relative ragioni d'acqua, su tutte le costruzioni e su quanto in esse esiste attualmente, e che vi sia introdotto o trasportato, e che sia ritenuto reputato immobile per legge, su tutte le pertinenze ed accessioni e su tutti i relativi accessori, quindi anche non specificamente indicati.

- 4) Trascrizione eseguita il 24 giugno 2011 ai nn. 32317/23069 a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA con sede in Verona contro sopra magazzino in Baucina, contrada Suvarita foglio 7 particella 1324 e terreno in Baucina, contrada Suvarita, foglio 7 particelle 654, 657, 662, 656, 798, 797 e contro e , , per il diritto di proprietà di 0,50011 ciascuno sopra terreno in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particelle 1134, 703, 698 e 704.

§§§§

Nel periodo dal giorno 16 novembre 1998 al 24 giugno 2011:

In favore dell'esecutata

o

, le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 16 novembre 1998 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 18 novembre 1998 ai nn°37139/30227; con detto atto la signora ha venduto alla signora terreno in Baucina, contrada Suvarita foglio 7 particella 797 e798. **(Atto di compravendita prelevato dallo scrivente CTU allegato alla presente cfr. Tav. "A_{Notaio}")**
- 2) Trascrizione dell'atto di vendita del 9 febbraio 2000 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 15 febbraio 2000 ai nn°5288/4049; con detto atto signor ha venduto alla signora terreno in Baucina, contrada Suvarita, foglio 7 par-

ticelle 657 e 654; **(Atto di compravendita prelevato dallo scrivente CTU allegato alla presente cfr. Tav. "B_{Notaio}")**

- 3) Trascrizione dell'atto di vendita del 20 ottobre 2003 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 18 novembre 2003 ai nn°47353/33723: con detto atto la signora ha venduto alla signora magazzino in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7 particella 1324 e terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 656 e 662;
- 4) Trascrizione dell'atto di compravendita del 6 dicembre 2006 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76589/43844; con detto atto i signori e hanno venduto ai signori I e villa in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134.

- **A carico dell'esecutata**

o

le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione d'ipoteca eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76590/23087 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro e per mutuo rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo in data 6 dicembre 2006 per il montante di Euro 296.000,00 sopra villa in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134.
- 2) Trascrizione dell'atto di vendita del 25 luglio 2007 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Palermo eseguita il 30 luglio 2007 ai nn°56936/36527: con detto atto la signora ha venduto al signor magazzino in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7 particella 1324 e terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 656 e 662;
- 3) Iscrizione eseguita il 28 settembre 2007 ai nn°65514/16048 a favore UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna contro sopra magazzino in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7 particella 1324, terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particelle 654, 657, 662, 656, 798, 797 e contro e per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno sopra terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 1134, 703, 698 e 704, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 4 settembre 2007 Tribunale di Ravenna per il montante di Euro 167.845,49. Nel quadro "D" della nota si legge: "Quadro il tasso applicato è quello legale via via vigente

dall'emissione dall'01/07/2007 al saldo. Si precisa che i signori
e
rispondono di un capitale ingiunto
163.951,49 oltre interessi legali dall'01/07/2007 al saldo e spese".

- 4) Iscrizione eseguita il 10 dicembre 2008 ai nn. 74985/15964 a favore Equitalia Polis S.p.A. - Servizio Riscossione Tributi Provincia di Bologna con sede in Napoli contro

dipendente da ipoteca legale del 19/11/2008 Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli per il montante di Euro 1.757,00 sopra il diritto di piena proprietà di terreno in Baucina, contrada Suvarita, foglio 7 particelle 654, 657, 797, 798, e sopra il diritto di 1/2 di terreno in Baucina, C.da Rini foglio 11 particelle 1134, 698, 703 e 704;

- 5) Trascrizione eseguita il 15 giugno 2010 ai nn. 35162/23162 a favore Bar Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro

e
pignoramento immobiliare del 7. giugno 2010, Ufficiale Giudiziario di Termini Imerese sopra villa in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134. Nel quadro "D" della nota si legge: "Il pignoramento viene trascritto per il complessivo pagamento della somma totale euro 154.287,87 oltre le spese legali ed occorrenti tutte e ai diritti dipendenti dal presente atto ed a quelli successivi ed ulteriori interessi di mora dovuti, suscettibile di variazione in conformità alle disposizione di legge, di dietimo di mora del 3,27% e tasso del 8,40% suscettibile di variazione in conformità alle disposizioni di legge fino al soddisfo e quanto altro dovuto a qualsiasi titolo in forza del contratto di mutuo e di erogazione a saldo e quietanza, spese e compensi del presente atto e successive occorrente nonché le spese e competenze successive, ed onorari della presente fase esecutiva I.V.A. e C.P.A. Per quanto attiene gli appartamenti il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione e pertinenza e dipendenza di beni comuni o di uso comune tra i condomini di uno stesso stabile, tutto incluso e nulla escluso; per quanto attiene ai terreni pignoramento procede sugli immobili sopra descritti, con le relative ragioni d'acqua su tutte le costruzioni e su quanto in essi esiste attualmente, e che vi sia introdotto e trasportato, e che sia ritenuto reputato immobile per legge, su tutte le pertinenze ed accessioni e su tutti i relativi accessori, quindi anche non specificamente indicati.

- 6) Trascrizione eseguita il 24 giugno 2011 ai nn°32317/23069 a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA con sede in Verona contro

sopra magazzino in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7 particella 1324 e terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particelle 654, 657, 662, 656, 798, 797 e contro i
e

per il diritto di proprietà di 0,500/1 ciascuno sopra terreno in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particelle 1134, 703, 698 e 704.

Nel periodo dal giorno 1 gennaio 1979 al giorno 11 dicembre 2006:

A favore di

le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 22 gennaio 1979 rogato dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo eseguita il 16 febbraio 1979 ai nn°7364/6523; con detto atto la signora
e la signora
hanno venduto a
e
fondo rustico in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 705.
- 2) Trascrizione eseguita il 16 ottobre 1992 ai nn°42944/30657 a favore
e
e contro Comune di Baucina per concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 26 settembre 1992 sopra immobile in Baucina, foglio 11 particella 704;

A carico di

le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione eseguita il 29 dicembre 1980 ai nn°46536/3682 a favore Banca del Popolo - Banca Popolare Società Cooperativa a r.l. con sede in Trapani contro
e
per mutuo
rogato dal Notaio Nicola Criscuoli di Palermo il 23 dicembre 1980 per il montante di Lire 50.000.000 sopra terreno in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 705.
- 2) Trascrizione dell'atto di compravendita del 6 dicembre 2006 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76589/43844: con detto atto i signori
e
hanno venduto ai signori
e
villa
in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 1134.

Nel periodo dal giorno 1 gennaio 1979 al giorno 11 dicembre 2006:

A favore di

le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 22 gennaio 1979 rogato dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo eseguita il 16 febbraio 1979 ai nn°7364/6523; con detto atto la signora
e la signora
hanno venduto a
e
fondo rustico in Baucina contrada Pini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 705.
- 2) Trascrizione eseguita il 16 ottobre 1992 ai nn. 42944/30657 a favore di
e

e contro Comune di Baucina per concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 26 settembre 1992 sopra immobile m Baucina, foglio 11 particella 704.

A carico di

le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione eseguita il 29 dicembre 1980 ai nn°46536/3682 a favore Banca del Popolo - Banca Popolare Società Cooperativa a r.l. con sede in Trapani contro e l , per mutuo rogato dal Notaio Nicola Criscuoli di Palermo il 23 dicembre 1980 per il montante di Lire 50.000.000 sopra terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 704 e 705.
- 2) Trascrizione dell'atto di compravendita del 6 dicembre 2006 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo eseguita il giorno 11 dicembre 2006 ai nn°76589/43844; con detto atto i signori

e i

hanno venduto ai signori i

e

villa in Baucina, contrada Rini, foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, Contrada Rini, foglio 11 particelle 698, 703, 794 e 1134.

Nel periodo dal giorno 1 gennaio 1979 al 18 novembre 2003:

A favore di

non risulta

nessuna formalità:A carico di

, **la seguente formalità:**

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 20 ottobre 2003 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 18 novembre 2003 ai nn°47353/33723; con detto atto la signora ha venduto alla signora magazzino in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particella 652 e 662;

Nel periodo dal 3 settembre 1997 al 18 novembre 1998:a favore di

, **la seguente formalità:**

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 3 settembre 1997 rogato dal Notaio Vincenzo Cottone di Palermo eseguita il 9 settembre 1997 ai nn°28551/21570; con detto atto la signora ha venduto alla signora terreno in Baucina, foglio 7 particelle 797 e

798.

A carico di

la seguente

formalità:

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 16 novembre 1998 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 18 novembre 1998 ai nn°37139/30227; con detto atto la signora ha venduto alla signora terreno in Baucina, Contrada Suvarita foglio 7 particella 797 e 798.

**Nel periodo dal 25 ottobre 1990 al 9 settembre 1997 a favore di
la seguente formalità:**

- 1) Trascrizione dell'atto del 25 ottobre 1990 rogato dal notaio Leoluca Crescimanno di Palermo eseguita il 14 novembre 1990 ai nn°42748/31953; con detto atto il signor
ha donato alla figlia
terreno in Baucina, località Sovarita, foglio 10 particelle 1049, 1056, 1053, 1054, terreno in Baucina, località Passo di Piede, foglio 15 particella 590, terreno in Baucina, località Sovarita, foglio 7 particelle 797 e 798; terreno in Baucina, località Noce, foglio 19 particelle 599 e 368; quota indivisa di ..% di terreno in Baucina, località Sovarita, foglio 7 particella 563; terreno in Baucina, località Acqua Santa, foglio 11 particella 584.

**A carico di
la seguente formalità:**

- 1) Trascrizione dell'atto di vendita del 3 settembre 1997 rogato dal Notaio Vincenzo Cottone di Palermo eseguita il 9 settembre 1997 ai nn°28551/21570; con detto atto la signora
ha venduto alla signora
terreno in Baucina, foglio 7 particelle 797 e 798.

**Nel periodo dal giorno 1 gennaio 1979 al 15 febbraio 2000: A favore di
8 le seguenti formalità:**

- 1) Trascrizione eseguita il 15 ottobre 1985 ai nn°36026/28148 a favore di
contro (e
deceduto a Baucina il 18 settembre 1982 per denuncia di successione dello stesso n°51 vol. 206 sopra terreno in Baucina, foglio 7 particella 657 e altri immobili in Baucina non interessanti il pignoramento.
- 2) Trascrizione dell'atto di donazione del 5 luglio 1987 rogato dal Notaio Lucia Scoma di Palermo eseguita il 27 luglio 1987 ai nn°29016/21800; con detto atto ha donato ai figli (; 1/3 indiviso di immobili in Baucina, foglio 16 particelle 1269, 1268/2, 1272; foglio 7 particella 91; foglio 13 particelle 96 e 564; foglio 7 particelle 193-34; foglio 18 particella 251; foglio 7 particelle 271 e 275; foglio 7 particelle 120 e 192; foglio 15 particella 342; foglio 7 particella 657 e foglio 13 particelle 360 e 375.
- 3) Trascrizione dell'atto di divisione del 5 luglio 1987 rogato dal Notaio Lucia Scoma, di Palermo eseguita il 27 luglio 1987 ai nn°29017/21801; con detto atto i signor

..... hanno proceduto alla divisione
di beni in Baucina e (.....) ha adottato, tra l'altro, terreno in
Baucina foglio 7 particella 657.

A carico di **le seguenti**
formalità:

1) Trascrizione dell'atto di divisione del 5 luglio 1987 rogato dal Notaio Lucia Scoma di Palermo eseguita il 27 luglio 1987 ai nn°29017/21801; con detto atto i signori

..... hanno proceduto alla divisione
di beni in Baucina e (.....) ha adottato, tra l'altro, terreno in
Baucina foglio 7 particella 657.

2) Trascrizione dell'atto di vendita del 9 febbraio 2000 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo eseguita il 15 febbraio 2000 ai nn°5288/4049; con detto atto Signor

.....
ha venduto alla signora I
.....
terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particelle 657 e 654.

(B) sulla base delle risultanze delle visure catastali eseguite presso U.T.E. di Palermo, che gli immobili pignorati alla data del 9 giugno 2011 risultano censiti come segue:

✚ **Catasto Fabbricati del Comune di Baucina:** foglio 7 particella 1324, cat.C/2, cl. 5, mq. 45, R.C. Euro 48,81 contrada Suvarita, piano terra, in ditta a proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con

..... proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

✚ **Catasto Terreni del Comune di Baucina:** foglio 7 particella 654, seminativo 4, are 1.45, R.D. Euro 0,30, R.A. Euro 0,07 in ditta a La Motta Concetta nata a Palermo il 21 agosto 1981 proprietà per 1000/1000; foglio 7 particella 657, seminativo 3, are 14.73, R.D. Euro 4,56, R.A. Euro 1,07 in ditta a proprietà per 1000/1000; foglio 7 particella 662, seminativo 3 are 21.92, R.D. Euro 6,79, R.A. Euro 1,58 in ditta a /

..... proprietà per 1/2 in regime di comunione di

beni con S

..... proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

..... foglio 7 particella 656, seminativo 4, are 2.52, R.D. Euro 0.52. R.A. Euro 0,12, in ditta a /

..... proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con

..... proprietà

per 1/2 in regime di comunione dei beni con ; foglio
7 particella 798, seminativo 3 are 6,05 R.D. Euro 1,87, R.A. Euro 0,44,
in ditta a proprietà
per 1000/1000; foglio 7 particella 797, seminativo 3, are 7.37, R.D. Eu-
ro 2,28, R.A. Euro 0,53 in ditta a
proprietà per 1000/1000; foglio 11 particella 1134, man-
dorleto 3, are 20.34, R.D. Euro 6,83, R.A. Euro 3,15, in ditta a
proprietà per 1/2 in regime di separa-
zione dei beni e proprietà
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 11 particella
703 seminativo 4 are 19.10 R.D. Euro 3,95, R.A. Euro 0,89 in ditta a
diritto del concedente per 1/1,
proprietà per 1/2 livellaria in
regime di separazione dei beni e
proprietà per 1/2 livellario in regime di separazione dei beni;
foglio 11 particella 698, incolto prod. 2 are 34.41, R.D. Euro 0,53, R.A.
Euro 0,18 in ditta a diritto del concedente
per 1/1, proprietà
per 1/2 livellaria in regime di separazione dei beni e
proprietà per 1/2 livellario in regime di
separazione dei beni; foglio 11 particella 704, incolto prod. 2 are 15.51
R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,08 in ditta a
diritto del concedente per 1/1,
livellaria in regime di separazione dei be-
ni e proprietà per 1/2
livellario in regime di separazioi

Palermo, 6 luglio 2011

§§§§§

**Relazione esplicativa della superiore certificazione e storia della proprietà
degli immobili pignorati. BENI DI PROPRIETÀ DI**

E):(IMMOBILI fg. 11 particelle

1134, 703, 698 e 704)

- Con atto del 6 dicembre 2006 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Pa-
lermo trascritto a Palermo il giorno 11 dicembre 2006 ai nn. 76589/43 844, i
coniugi e

hanno venduto ai co-
coniugi) e

una villa in Baucina, Contrada Rini s.n.
foglio 11 particella 1097 e terreno in Baucina, C.da Rini, foglio 11 particelle
698, 703, 704 e 1134.

- In detto atto si legge che la costruzione è stata eseguita su area acquistata
con atto notaio Nicola Criscuoli del 22 gennaio 1979 trascritto a Palermo il
16 febbraio 1979 ai nn°7364/6523.

§§§§

BENE DI PROPRIETÀ DI

(IMMOBILI fg. 7 particelle 1324, 656 662)

- Con atto del 20 ottobre 2003 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo trascritto a Palermo il 18 novembre 2003 ai nn°47353/33723 la signora
ha venduto alla signora
un locale deposito
con circostante terreno di pertinenza sito in Baucina, contrada Suvarita, censito il locale al foglio 7 particella 1324 e il terreno al foglio 7 particelle 656 e 662.

In detto atto si legge che la venditrice li ha posseduti con animo domini per periodo ultraventennale.

**Si precisa che i detti immobili sono stati venduti dalla signora
al signor**

giusta atto di compravendita del 25 luglio 2007 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo trascritto a Palermo il 30 luglio 2007 ai nn°56936/36527.

(IMMOBILI fg. 7 particelle 797 e 798)

- Con atto del 16 novembre 1998 rogato dal notaio Vincenzo Marretta di Marineo trascritto a Palermo il 18 novembre 1998 ai nn. 37139/30227 la signora
ha venduto alla signora L
un terreno in Baucina, Contrada Suvarita censito al foglio 7 particelle 797 e 798.

In detto atto si legge che il suddetto immobile è pervenuto alla signora
giusta atto di compravendita del 3 settembre 1997 rogato dal Notaio Vincenzo Cottone di Palermo trascritto a Palermo in data 9 settembre 1997 ai nn°28551/21570 da potere di
che a sua volta lo aveva ricevuto per donazione del padre
giusta atto del 25 ottobre 1990 rogato dal Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo trascritto a Palermo il 14 novembre 1990 ai nn°42748/31953.

(IMMOBILI fg. 7 particelle 657 e 654)

- Con atto del 9 febbraio 2000 rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Marineo trascritto a Palermo il 15 febbraio 2000 ai nn°5288/4049, il signor
ha venduto alla signora L

intesa anche
1981 un terreno in Baucina, Contrada Suvarita, foglio 7 particelle 657 e 654.

In detto atto si legge che:

La particella 657 è pervenuta al venditore per 2/3 dalla successione legittima al padre
deceduto a
(denuncia di successione n°51 vol. 206 e den. in rettifica n°153 vol. 210) e per il rimanente terzo per atto di donazione rogato dal Notaio Lucia Scoma in data 5 luglio 1987 registrato a Palermo il 23 luglio 1987 al n°1142 e successiva divisione operata in seno al medesimo atto notaio Scoma;

La particella 654 per possesso continuo ed indisturbato ed animo domini per periodo ultratrentennale.

Palermo, 6 luglio 2011

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

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

- Per l'immobile oggetto di pignoramento si sono prodotte istanze come appresso elencate, all'indirizzo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina (cfr. Tav. "A_{Comunebis}") ,in cui si chiedevano informazioni sulla destinazione urbanistica dei terreni pignorati

- Parimenti, giusta mandato, si sono prelevati gli Atti di compravendita del 9/febbraio/2000 (p.lle 657/654 - fg7 - NCT del Comune di Baucina) e del 16/novembre/1998 (p.lle 797/798 - fg7 - NCT del Comune di Baucina) presso il Notaio Marretta Vincenzo entrambi documenti si ribadisce richiesti, ritirati e allegati .

✚ **Tav. "A_{Notaio}"**: Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 16/novembre/1998 rep. n°609 racc. n°269 trascritto in data 18/11/1998;

✚ **Tav. "B_{Notaio}"**: Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 09/02/2000 rep. n°1830 racc. n°671 trascritto a Palermo in data 15/02/2000 ai nn°5288/4049;

§§§§§§§§§§

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

- Vista l'istanza presentata in data 10/04/2013 prot. N°3220,dall'ing. Di Paola Maurizio nella qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Termini Imerese Sezione Esecuzioni,

- Visto il R.E. ed il P. di F. approvato con D.A. Reg. Siciliana n° 61 del 06.03.1981;

- Visto l'adeguamento del Regolamento edilizio annesso al P. di F. approvato con

delibera di C.C. n°33 del 29.03.1980 dalla C.P.C. nella seduta del 25.07.1980; - Visto l'art. 18 della legge 28.02.1985 n°47;

Fatti salvi i vincoli imposti con delibera della Camera di Commercio di Palermo n° 33 del 15.02.1961 Vincolo I drogeologico", e della legge 08.08.1985 no 431 "Vincolo Paesaggistico";

CERTIFICA

Che le particelle 654,657,798,797; del foglio di mappa no 07 al N.C.T. di questo Comune ricadono nella Zona territoriale omogenea "E", del P. di F. aventi le seguenti prescrizioni urbanistiche,;- destinazione urbanistica: zona agricola;

- densità edilizia fondiaria max, 0,03 mc./mq.;

- tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nell'art. 22 della L.R. n° 71178; - distanze: mia, tra fabbricati m. 15,00;

- mm. dai confini m. 7,50;

• mm. dal ciglio strada: D.M. 01.04.68 n. 1444 e successive;

- altezza max assoluta: m. 8,00;

- numero max piani fuori terra: 2;

- costruzioni accessorie non ammesse;

- lotto minimo non imposto.

§§§§§§§§§§

⇒ **- 15) Atti di intervento**

- Dal fascicolo al momento del prelevamento documentale giusta integrazione, si palesava una istanza di intervento in testa ad Equitalia Centro Sud (al 10/11/2011 Proc. Nascetti Andrea) oltre, per completezza ulteriore istanza di Intervento al 14/giugno 2012 in testa Equitalia per le procedure allibrate al n°120/2010 riunita alla n°72/2011 -prot. 63/2012.

§§§§§§§§§§

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

- i. **12- Determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e

- Per la valutazione del compendio immobiliare, al caso terreni, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere ad una stima per comparazione di tipo sintetico facendo stretto a le **caratteristiche estrinseche** che riguardano esistenza e distanza dai mercati, dai centri abitati, linee di trasporto di collegamento, densità di popolazione, presenza di infrastrutture, condizioni geografiche e climatiche, esistenza di impianti e attrezzature comunali, politica agraria e urbanistica ecc. e a tutte le caratteristiche **intrinseche**, microclima, giacitura, altitudine ed esposizione dei terreni, fertilità dei terreni, conformazione del fondo, grandezza del fondo, dotazioni fondiariae ed infine situazione giuridica (vincoli di diritto pubblico o privato), ecc., elementi tutti necessari per l'effettuazione di una esatta comparazione e raffronto.

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

- Appare opportuno scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi per effetto di fattori esterni, che hanno turbato, chiaramente, una serena e libera contrattazione di compravendita cui lo scrivente C.T.U. intende riferirsi.

- Il sottoscritto, aggiunge, che tali raffronti sono stati confortati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati, onesti e di riconosciuta competenza nel settore di compravendita immobiliare.

- Pari riscontri sono stati effettuati prelevando taluni elementi/fattori da riviste specializzate del settore Immobiliare quali "Consulente Immobiliare edito da ilsole24ore e borsini pubblicati da primarie agenzie del *Settore immobiliare*.

- Analogamente è stata attuato un riscontro presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) nel sito internet all'uopo dedicato dall'Agenzia del Territorio.

§§§§§§§§§§

- **Lotto "A"**: *Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.lle 798/797 (vedi foto da n°1 a n°4);*

- Riprendendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, si ribadisce, servito da trazzera in terra battuta che diparte dalla vicina S.P. 16 si apprezza quale corrispondente unitario un valore che oscilla entro un *range* compreso fra a €/mq. 0.60 e €/mq. 1,00, da cui considerando convenientemente il *valore unitario medio* pari a €/mq. 0.80 e riprendendo la superficie catastale prima indicata si ottiene:

➤ **mq 1.342,00 .x €/mq.0,80 =€. 1.073,00 in c.t. €. 1.100,00**

§§§§§§§§§§

- ✓ **Lotto "B"**: *Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.lle 654/657 (vedi foto da n°5 a n°10);*

- Richiamando le significative caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento de quo tra le quali: vicinanza al centro abitato asservimento con stradella in terra battuta che diparte dalla strada comunale limitrofa asfaltata, l'andamento pianeggiante del lotto e la presenza di taluni alberi di ulivo in un accettabile stato vegetativo fanno attestare il valore unitario entro un *range* compreso fra a €/mq. 0,80 e €/mq. 1,10, da cui considerando convenientemente il *valore unitario medio* pari a €/mq. 0,95 da cui riprendendo la superficie catastale (00 ha 16 are 08 ca) dianzi riportata si ricava:

> mq 1608,00 x €/mq.0,95 = €. 1.527,60 in c.t. **€. 1.500,00**

§§§§§§§§§§

- 17) **RIEPILOGO LOTTI/COMPENDIO**

- **Lotto "A"**: Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.lle 798/797 (**vedi foto da n° 1 a n° 4**) c;

- Appezzamento di terreno incolto di consistenza catastale di mq 1.342,00 servito da stradella in terra battuta che diparte dalla S.P.16- fra il Km 16 e Km 19-

- Il terreno de quo ricade in zona E1 quale verde agricolo giusta Certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Baucina il 30/4/2013 (*cf. Tav. "A_{Cert.Comunebis}"*).

A consuntivo si apprezza un valore pari all'intorno di € 1.100,00

§§§§§§

- **Lotto "B"**: Lotto di terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del Comune di Baucina, foglio 7 p.lle 654/657 (**vedi foto da n° 5 a n° 10**);

Appezzamento di terreno con andamento pianeggiante e con la presenza di taluni alberi di ulivo (dieci circa) in un accettabile stato vegetativo. La consistenza catastale risulta mq 1.608,00. Il lotto di terreno recintato, prossimo all'abitato di Baucina, a nord, ricade in zona E1 - quale *verde agricolo* giusta Certificato di destinazione rilasciato dal Co-

mune di Baucina lo scorso 30/04/2013 - cui si rimanda per i dettagli (cfr. Tav. "A_{Cert.Comunebis}").

Il compendio in questione si attesta nell'intorno di € 1.500,00.

§§§§§§

⇒ **Conclusion e ed ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U.**

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

- La presente relazione integrativa, costituita da n°31 pagine oltre allegati (n°10) e n°10+1 positive, **viene depositata in uno originale con unito cd-** mentre verrà inoltrata copia della relazione con allegati stralci significativi al precedente e debitori, ove raggiungibili.

§§§§§§§§

📁 **18) ELENCAZIONI ALLEGATI**

- **supporto informatico cd-rom con:**

1) **Copia integrale relazione trascritta in formato PDF;**

2) **Documentazione fotografica con didascalie in formato PDF;**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

costituita da n°10 + n°1 foto aerea -

FASCICOLO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo:

§§§§§§§§§§

DOCUMENTAZIONE Richiesta dal CTU

§§§§§§§§§§

Istanze inoltrate c/o Comune di Baucina -

U. T. Settore Edilizia/Sanatoria

□ Tav. "A_{Comune}": istanza prodotta dallo scrivente CTU consegnata direttamente al Comune di Baucina in data 10/Aprile/2013 prot. n°3220 - finalizzata al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dal Comune di Baucina - U. T. Settore

Edilizia/Sanatoria

□ Tav. "A_{Cert.Comunebis}": Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Baucina in data 30/Aprile/2013;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Catasto

- Tav. "00_{Catasto}": *visura per soggetto -* ;

§§§§§§§§§§

- **LOTTO "A"**

- Tav. "A1_{Catasto}": stralcio catastale - foglio 7 p.IIa n°797/798 N.C.T. del Comune di Baucina con individuato il Lotto "A";
- Tav. "A2_{Catasto}": *visura storica per immobile -* foglio 7 p.IIa n°797 N.C.T. del Comune di Baucina;
- Tav. "A3_{Catasto}": *visura storica per immobile -* foglio 7 p.IIa n°798 N.C.T. del Comune di Baucina;

§§§

- **LOTTO "B"**

- Tav. "B1_{Catasto}": stralcio catastale - foglio 7 p.IIa n°654/657 N.C.T. del Comune di Baucina con individuato il Lotto "B";
- Tav. "B2_{Catasto}": *visura storica per immobile -* foglio 7 p.IIa n°654 N.C.T. del Comune di Baucina;
- Tav. "B3_{Catasto}": *visura storica per immobile -* foglio 7 p.IIa n°657 N.C.T. del Comune di Baucina;

§§§§§§§§§§

- Tav. "A_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 16/novembre/1998 rep. n°609 racc. n°269 trascritto in data 18/11/1998;
- Tav. "B_{Notaio}": Copia atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Marretta in data 09/02/2000 rep. n°1830 racc. n°671 trascritto a Palermo in data 15/02/2000 ai nn°5288/4049;

§§§§§§§§§§

- COMUNICAZIONI con le parti

§§§§§§

- Parcella Professionale

il C.T.U.

Maurizio Di Paola

