

Proc 475/98  
(CP)

**Geom. Bernardo Di Pietra**  
via Ben Giobair n°22 - 90123 PALERMO

Depositato in Cancelleria

Palermo, ~~24~~ **24 NOV 2000**  
Il Funzionario di Cancelleria  
Nestor D'Assa Engi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
IV sez. Civile - esecuzioni  
G.E.: Dr. A. Caputo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nel procedimento:

Banco di Sicilia S.p.a.

contro

[REDACTED]

IL C.T.U.  
Geom. Bernardo Di Pietra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI PALERMO

G.E.: Dr. A. Caputo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Espropriazione Immobiliare promossa da:



Banco di Sicilia S.p.a.

contro

[Redacted]

### Premessa

L'Avv. Mario Volante che rappresenta e difende il Banco di Sicilia S.p.a. , con atto di precetto, notificato in data 30.03.1998 ha intimato, in virtù del decreto ingiuntivo n°48/97, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Pretore di Bagheria il 12.03.1997, registrato in Bagheria il 24.03.97 e notificato il 21.04.97, ai Sigg. [Redacted] nato a [Redacted] e [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] di pagare la complessiva somma di L. 22.646.095 oltre interessi convenzionali maturati e maturandi nella misura e con le modalità indicate in decreto ingiuntivo a decorrere dal 14.03.98 e sino al soddisfo. Oltre alle successive spese, competenze ed onorari e relativi oneri fiscali del menzionato atto ed a tutte le altre occorrendo successive.

In data 19.05.98, in danno del predetto Sig. [Redacted] veniva notificato atto di pignoramento immobiliare relativo ai seguenti beni immobili:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) Locale sito in Baucina (PA), contrada Noce, annotato al N.C.E.U. al foglio n°19 particella. 781 subalterno 1;
- 2) Magazzino sito in Baucina (PA), contrada Noce, piano terra, annotato al N.C.E.U. al foglio n°19 particella. 781 subalterno 3;
- 3) Appartamento in Baucina, contrada Noce, annotato al N.C.E.U. al foglio n°19 particella 781 subalterno 4;
- 4) Quota di 1/3 del terreno sito in Bagheria (PA), via Crollanza, annotato al N.C.T. al foglio n°5, particella n°310.

Nell'udienza del 02.03.2000, il G.Es. Dr. A. Caputo nominava, il sottoscritto Geom. Bernardo Di Pietra C. T. d'U. nell'espropriazione immobiliare promossa dal creditore procedente Banco di Sicilia S.p.a. nei confronti del Sig. [REDACTED]

Successivamente, nell'udienza del 06.07.00, prestato il giuramento di rito, lo incaricava di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito:

*-Dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.*

*In caso affermativo:*

- 1) *completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento;*

- 2) *accerti se vi sono creditori iscritti;*

- 3) *Descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;*
- 4) *Riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;*
- 5) *Precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;*
- 6) *Accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n°47 del 1985;*
- 7) *Controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene;*
- 8) *Effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.*

Il G.E.S. Concedeva quindi un termine di 120gg, per il deposito della relazione di consulenza tecnica d'ufficio e rinviava per il prosieguo all'udienza del 01.03.2001.

#### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Previa regolare convocazione delle parti con lettera racc. A.R. del 02.09.2000, inviata al legale rappresentante del creditore procedente, nonché al debitore esecutato, il giorno 20.09.2000 ebbero inizio le operazioni peritali consistenti nei rilievi metrici e fotografici degli immobili siti in Baucina Contrada Noce. le operazioni proseguirono poi, nel giorno 27.10.2000 in cui venivano eseguiti i rilievi metrici, e quanto altro risultava utile all'espletamento del mandato, nell'immobile sito in Sant'Elia fraz. Del comune di Santa Flavia (PA), nella via

Crollalanza.

**UBICAZIONE / GENERALITA'.**

Dall'esame della documentazione e degli atti della procedura, successivamente alle informazioni desunte presso l'ufficio Tecnico Erariale di Palermo, gli uffici Tecnici dei Comuni in cui ricadono gli immobili oggetto del pignoramento, l'ufficio dei RR.II. di Palermo, nonché dalle verifiche effettuate in corso di sopralluogo, è emerso quanto segue:

**Gli immobili ricadenti nel Comune di Baucina** consistono nelle seguenti strutture:

- n°1 fabbricato in corso di costruzione costituito da un piano sottostrada e n°2 elevazioni al di sopra della quota stradale;
- Capannone industriale adibito a falegnameria (non evidenziato nell'atto di pignoramento);
- Locale tecnico adibito a falegnameria -ambiente verniciatura.
- Tutti insistenti nel lotto di terreno, sito nella contrada Noce, identificato catastalmente nel Comune di Baucina, foglio n°19 con la particella n°781 della estensione catastale di are 19,24 (ved. Al. n°1A)

**Gli immobili ricadenti in Sant'Elia** frazione di Santa Flavia (PA) consistono in un fabbricato costituito da un piano sottostrada e n° 3 elevazioni al di sopra della quota stradale di cui fanno parte:

- n°1 unità immobiliare, ad uso residenziale, nei piani 1° e 2° con vano deposito ubicato nel piano sottostrada, con ingresso dalla via XII Gennaio ex discesa Billante
- Magazzino a piano terra sulla via Crollanza

Il fabbricato in questione, insiste nel lotto di terreno identificato catastalmente nel Comune di Santa Flavia, foglio n°5 con la particella n°310 della estensione catastale di are 00,93 (ved. All. n°3A)



#### **A) IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI BAUCINA**

**Descrizione generale del fabbricato sito nel comune di Baucina (ved. fotograf. n° A2-A3-A4-A5)**

L'immobile in questione è sito in Baucina (provincia di Palermo) nella contrada Noce a circa 2.5 Km di distanza dal paese di Baucina.

Si sviluppa su n°2 elevazioni oltre il piano stradale ed un piano sottostrada, ha struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai del tipo latero-cementizio.

In ogni elevazione è stata eseguita la costruzione dei muri di tamponamento, ad esclusione dell'ultima elevazione.

I prospetti esterni sono ancora allo stato grezzo.

Il piano sottostrada è costituito da un ampio vano destinato a locale deposito e da n°1 unità immobiliare parzialmente definita.

Al piano rialzato corrisponde una unità immobiliare allo stato grezzo, costituita dalla tramezzatura interna e dalla predisposizione dell'impianto elettrico.

Il piano primo risulta ancora vano solo pilastro, a cui si accede dal piano rialzato mediante rampa di scala esterna.

#### **Descrizione del piano sottostrada**

L'unità immobiliare del piano sottostrada in oggetto, si compone di ingresso direttamente nella cucina soggiorno, n°1 camera, n°1 cameretta, n°1 bagno e w.e.

La superficie coperta, al lordo dei muri perimetrali, è complessivamente di mq.

73,16

La pavimentazione, è con piastrelle di ceramica, le pareti nei vari ambienti sono intonacate a gesso.

Il bagno è ancora in corso di definizione, il w.c. è in pessimo stato.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale a persiana, le porte interne sono in legno del tipo tamburate con vetri.

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Le finiture in genere sono realizzate con l'impiego di materiali di tipo economico.

(ved. Alleg. n°1B - foto nn° A8-A9-A10-A11-A12-A13)

#### **Descrizione del deposito**

Il vano destinato a locale deposito nel piano sottostrada, ha una superficie coperta di mq. 90,86, si presenta totalmente allo stato grezzo, ed ha ingresso a mezzo di una porta esterna in ferro.

E' comunicante con l'unità immobiliare a mezzo di una porta interna (ved. Alleg. n°1B - foto nn° A6-A7).

#### **Descrizione del piano rialzato**

Il piano rialzato si presenta con muri di tamagno e tramezzature che delineano la distribuzione interna degli ambienti di una unità immobiliare.

L'unità immobiliare delineata si compone di ampio ingresso a disimpegno, n°4 ambienti, un balcone ed una terrazza coperta.

Le pareti sono con intonaco traversato pronte a ricevere l'intonaco di finitura, e nelle stesse tramezzature sono già esistenti i falsi telai per la futura collocazione delle porte interne.

Inoltre è esistente la predisposizione per la realizzazione dell'impianto elettrico.

Per il resto il piano rialzato, si presenta allo stato grezzo (cioè mancano le porte, le finestre, gli intonaci di finitura, la pavimentazione, gli impianti e tutte le rifiniture).

La superficie è complessivamente di mq. 184.34 di cui mq. 58.86 di balconi coperti (verande) e mq. 20.32 di superficie del balcone scoperto (ved. Alleg. n°1C

- foto nn° A15-A16-A17-A18).

#### **Descrizione del piano primo**

L'elevazione del piano primo si presenta come solo vano pilastrato con principio di costruzione dei muri diOMPagnamento.

La superficie è complessivamente di mq. 164.02 di cui mq. 58.86 di superficie scoperta (ved. Alleg. n°1D - foto nn° A19-A20-A21-A22).

#### **Descrizione del capannone industriale**

Adiacente al fabbricato già descritto, sotto la quota del piano stradale, è esistente un capannone industriale attualmente destinato a falegnameria.

La struttura portante è in parte in ferro ed in parte in muratura di conci di tufo, la copertura è realizzata con capriate in ferro e sovrastanti pannelli di eternit.

All'interno sia le pareti che il piano di calpestio sono allo stato grezzo.

Le finestre alte, al fine di procurare luce e sufficiente ricircolo d'aria sono costituite da serramenti in ferro con vetri.

All'interno la costruzione è provvista dell'impianto elettrico realizzato esternamente alla muratura.

L'altezza all'imposta della copertura è pari a 4.40 mt. l'altezza massima nel punto di colmo è di 6.00 mt. circa

L'ingresso avviene mediante una porta in ferro della larghezza di 3.10 mt.

Il capannone in oggetto, comunica con l'unità immobiliare del piano sottostada del fabbricato a n° 3 elevazioni, a mezzo di una apertura appositamente realizzata nella muratura, che ne consente il passaggio.

La superficie coperta del capannone industriale è complessivamente di mq. 192.82.

(ved. Alleg. n°1E - foto nn° A25-A26-A27).

#### **Descrizione del locale tecnico**

Il locale tecnico è ubicato a livello della quota stradale, ed è attualmente destinato a locale verniciatura per attività di falegnameria, ha struttura in muratura di conci di tufo, la copertura è realizzata con travi di legno e soprastante tavolato impermeabilizzato.

All'interno le pareti sono rifinite con tonachina, il piano di calpestio è allo stato grezzo, le finestre sono con serramenti in ferro e con vetri.

L'altezza all'imposta della copertura nel punto più basso è pari a 3.20 mt., nel punto più alto è di 4.20 mt..

L'ingresso avviene mediante una porta in ferro della larghezza di 2.20 ml.

La superficie coperta è complessivamente di mq. 71.92.

(ved. Alleg. n°1F - foto nn° A23-A24).

Il terreno di pertinenza ai fabbricati sopra descritti, ha comodo accesso a mezzo di cancello in ferro dalla strada interpodereale, asfaltata, che si distacca dalla strada provinciale che comunica il paese di Baucina con il paese di Ventimiglia.

L'appezzamento di terreno in questione è incolto con giacitura leggermente in declivio, viene identificato catastalmente nel Comune di Baucina, foglio n°19 con la particella n°781 ed urbanisticamente ricade in zona agricola.



Attualmente gli immobili sono utilizzati dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED], che vi svolge la propria attività artigianale di falegname.

(ved. - foto nn° A28-A29-A30-A31).

**Dati catastali inerenti agli immobili siti nel comune di Baucina.**

Degli immobili ricadenti nel Comune di Baucina, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Baucina alla partita n° 1001027 risulta annotato quanto segue:

- Foglio di Mappa 19 - particella 781 sub.2 variazione n°30267/1994 del 12/01/1994 in atti dal 15/12/1999 DEMOLIZIONE.
- Foglio di Mappa 19 - particella 781 sub.3 intestata alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà 1000/1000 con i seguenti dati censuari: - Contrada Noce Piano Terra - categoria C/2 - classe 6 - consistenza 146 mq. - rendita L. 365.000.
- Foglio di Mappa 19 - particella 781 sub.4 intestata alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà 1000/1000 con i seguenti dati censuari: - Contrada Noce Piano 1° - in corso di costruzione.

Al Catasto Terreni del Comune di Baucina:

- Foglio di Mappa 19 - particella 781 - ENTE URBANO - superficie are 19,24.

Quanto sopra risulta dai certificati di visura rilasciati dall'U.T.E. di Palermo il 31.10.2000 che vengono allegati alla presente relazione (Ved. All. n°2).

VENUTO

**B) IMMOBILI RICADENTI IN SANT'ELIA frazione di SANTA FLAVIA (PA).**

NOT

SAGURO

**Descrizione generale del fabbricato sito in Sant'Elia. (ved. fotog. nn° B1-B2).**

L'immobile in questione è sito in Sant'Elia, nella via Crollalanza, via principale del paese.

La zona è individuata come centro storico del piccolo centro, che si affaccia sul mare.

La costruzione si sviluppa su n°3 elevazioni oltre il piano stradale ed un piano sottostrada.

Ha struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai del tipo latero-cementizio.

I prospetti esterni sono ancora allo stato grezzo.

In particolare nel prospetto che si affaccia sulla via Crollalanza è stato eseguito l'intonaco traversato pronto a ricevere l'intonaco di finitura, i rimanenti prospetti si presentano con il solo strato di isnella.

Il piano sottostrada è costituito da ingresso al vano scala, dal quale si accede, a mezzo di una porta interna, al vano destinato a locale deposito, di servizio alla unità immobiliare esistente ai piani 1° e 2°.

Al piano terra corrisponde un ampio vano destinato a magazzino.

Ai superiori piani di 1° e 2° si sviluppa l'unità immobiliare ad uso residenziale completa nelle finiture, a cui si accede mediante il corpo scala a due rampe ancora allo stato grezzo (ved. All. n°3A - fotog. nn° B6-B7- 12-B13-B14-B15-B30-B31).

**Descrizione del magazzino a PT e dell'unità immobiliare dei piani 1° e 2° con locale deposito nel piano sottostrada.**

Il vano destinato a locale magazzino posto al piano terra, oltre ad avere accesso a mezzo di una porta interna posta nel vano scala, ha n°2 ingressi direttamente sulla via Crollalanza, costituiti di serrande del tipo tradizionale in ferro formate da elementi snodati piani.

Attualmente il magazzino all'interno si costituisce di n°2 ambienti, ottenuti mediante la separazione dell'ampio vano, da pannelli in compensato di vario tipo.

Da quanto riferito dal Sig. [REDACTED], marito della Sig.ra [REDACTED] (sorella dell'esecutato), in corso di sopralluogo, la parte di magazzino che ha ingresso dal civico n°2 della via Crollalanza è attualmente locato.

La parte di magazzino, in cui è stato possibile accedere, è pavimentato con mattoni di cemento a scaglie, lo zocchetto è in marmo, le pareti sono intonacate a gesso.

Gli infissi sono costituiti da serramenti in legno con vetri.

Il magazzino è fornito di impianto elettrico sottotraccia.

Il magazzino in questione, può essere reso indipendente dal resto della costruzione, essendo provvisto di n°2 ingressi indipendenti sulla via Crollalanza.

L'intero piano terra della costruzione costituito dal Magazzino e dal vano scala, si sviluppa per mq. 88.20 di superficie coperta

La superficie commerciale del solo magazzino è di mq. 67.32 (ved. Alleg. n°3C - foto nn° B1-B3-B4-B5).

L'unità immobiliare, si sviluppa sulle due elevazioni di piano 1° e 2° più il locale deposito nel piano sottostrada.

L'ingresso avviene dalla via XII Gennaio ex discesa Billante.

Il vano destinato a deposito nel piano sottostrada è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono provviste di zocchetto battiscopa in marmo e sono rifinite con tonachina.

Il piano sottostrada costituito da ingresso, locale deposito e vano scala si sviluppa per mq. 88.20 di superficie coperta. (ved. Alleg. n°3B - foto nn° B6-B7-B8-B9-B10-B11).

L'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, ed è completamente rifinito.

Si compone a piano primo di n°4 camere con corridoio di disimpegno, bagno, e n°3 balconi.

Nelle camere la pavimentazione è in ceramica, lo zocchetto battiscopa è in marmo.

In tutti gli ambienti le pareti sono finite con tonachina.

Nel bagno i sanitari sono in porcellana vetrificata, il pavimento ed i rivestimenti delle pareti sono in ceramica.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono anche in legno.

Il piano primo costituito dalla descritta unità immobiliare e dal vano scala si sviluppa per mq. 88.20 di superficie coperta e mq. 8.25 di superficie balconi (ved. Alleg. n°3D - foto da n° B16 a n° B28).

Al piano secondo è ubicata la cucina, che è provvista di una porta che permette l'accesso al terrazzo di copertura calpestabile.

La pavimentazione ed il rivestimento in cucina sono in ceramica, nel terrazzo la pavimentazione è con marmette di cemento a scaglie e zoccolatura perimetrale.

Il piano secondo costituito dalla cucina e dal vano scala si sviluppa per mq. 30.90 di superficie coperta e di mq. 66.14 di superficie scoperta di balcone e terrazza (ved. Alleg. n°3E - foto da n° B32 a n° B39).

L'unità immobiliare nei piani 1° e 2° è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico di acqua calda e fredda; ma è sprovvista di impianto centralizzato di riscaldamento.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, è complessivamente di mq. 206.05.

Il fabbricato in questione appartiene ai Sigg.ri [redacted] e alle sorelle [redacted] e [redacted] ciascuno per 1/3, essendo insistente sul lotto di terreno di loro proprietà.

Per le sue caratteristiche l'immobile in questione non risulta divisibile in n°3 quote di uguale valore.

Attualmente l'intero fabbricato è occupato dalla Sig.ra [redacted] - una parte del magazzino di PT, da quanto è stato riferito, è locato a terzi.

**Dati catastali inerenti agli immobili siti in Sant'Elia (Santa Flavia).**

Gli immobili di cui alla precedente descrizione risultano annotati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Flavia alla partita n° 2397 come segue:

- Foglio di Mappa 5 - particella 310 - sub.2 intestata alla [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted] con i seguenti dati censuari: - via Discesa Billante - primo sotto strada - categoria C2 - classe 13 - consistenza 56 mq. - rendita L. 196.000.
- Foglio di Mappa 5 - particella 310 - sub.3 intestata sempre alla stessa ditta ,con i seguenti dati censuari: - via Crollalanza - piano terra - categoria C2 - classe 13 - consistenza 63 mq. - rendita L. 220.500.

Foglio di Mappa 5 - particella 310 - sub.4 intestata sempre alla stessa ditta,  
con i seguenti dati censuari: - via Crollalanza - piano 1 e 2 - categoria A3 -  
classe 2 - consistenza 5,5 vani - rendita L. 770.000.

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Flavia alla partita n° 11911:

Foglio di mappa 5 - particella 310, intestato a [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/3 in regime di comunione legale dei  
beni; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/3;  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] proprietario per 1/3; [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per 1/3 in regime di  
comunione legale dei beni, superficie are 00.93.

Quanto sopra risulta dai certificati di visura rilasciati dall'U.T.E. di Palermo il  
17.10.2000 che vengono allegati alla presente relazione (Ved. All. n° 4)

Provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche per la durata del  
ventennio.

Gli immobili siti in Baucina risultano in piena proprietà del Sig. [redacted]  
*per morte*  
~~[redacted]~~ è pervenuta per successione alla morte della madre  
[redacted] Provvidenza deceduta il 12/05/1990 giusta denuncia n°341/158 trascritta il  
11/11/1991 ai nn° 49829/37579 e den. 253/162; ~~[redacted]~~  
~~[redacted]~~ per donazione *plurimum* del padre [redacted] con consenso delle sorelle  
[redacted] [redacted] giusto atto del 07/07/1994 in Notaio Bonomo  
rep.n° 30346 racc. n° 11381 trascritto il 02/08/1994 ai nn° 30123/22029-  
30124/22030. ~~[redacted]~~

Ai Sig.ri [redacted] l'appezzamento di terreno in  
Baucina, sul quale insistono gli immobili, era pervenuto per atto di compravendita

in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 13.09.1974, registrato il 02.10.1974 al n° 1011 e trascritto il 07.10.1974 ai nn° 35829/30045. ]

Il lotto di terreno, sul quale insistono oggi gli Immobili siti in Sant'Elia, è pervenuto al Sig. [redacted] alle sorelle [redacted], tutti proprietari di una terza parte per ciascuno, per atto di compravendita in Notaio Francesco Saverio Di Liberto del 02.02.1982 rep. n°118688 racc. n°17971, registrato a Bagheria il 09.02.1982 e trascritto ai nn° 5138 e 4267. da potere del Sig. [redacted] (ved. Alleg. n°5 -pagg. 1/2/3).

A quest'ultimo era pervenuto per atto di compravendita in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo del 14.10.1966, registrato il 02.11.1966 al n° 14410 e trascritto il 20.10.1966 ai nn° 35191/29594 da potere del Sig. [redacted]

A carico di [redacted] risultano trascritte le seguenti formalità:

iscrizione decreto ingiuntivo del 12/04/1997 m°1337/13826;

trascrizione per pignoramento del 26.05.98 m° 12750/15386 (ved. Alleg. n°6).

**Attuale situazione urbanistica degli Immobili oggetto del pignoramento.**

Gli immobili insistenti nel comune di Baucina sono stati costruiti interamente in assenza di concessione edilizia.

In particolare la costruzione con n°2 elevazioni oltre il piano stradale e con un piano sotto la quota stradale, risulta insistente sull'area di sedime di un precedente fabbricato ad una elevazione fuori terra, costruito a seguito di rilascio di concessione edilizia n° 13 rilasciata dal Comune di Baucina nel '78, al Sig. [redacted]

[redacted] (padre di [redacted])

Per gli immobili oggi esistenti, dalle informazioni ottenute presso il comune di Baucina, si è riscontrato quanto segue:

- domanda di condono edilizio, effettuata dal Sig. [REDACTED], riguardante l'unità immobiliare del piano rialzato presentata in data 31.03.1995;
- Domanda di condono edilizio, effettuata dal Sig. [REDACTED] riguardante un capannone ad una elevazione fuori terra per attività artigianale;
- Versamento della somma complessiva di L. 3.300.000 con n°3 bollettini postali del pagamento di L. 1.000.000 L. 1.500.000 e L. 800.000 del 31.12.1994 versati a titolo di acconto oblazione, determinata dal richiedente e non ancora verificata dall'Ufficio;
- n°2 dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, eseguite dallo stesso Sig. [REDACTED], del 31.03.1995 (ved. Alleg. n° 7).

ASTE GIUDIZIARIE.it

→ VERAMENTE SI PARLA DI PIANO PIANO (UN C/O SOPRAELEVATO PIANO PIANO (ALTERNATIVO))

→ NEGLI 2° SI FA RIFERIMENTO ANCHE AL LOCALE TECNICO

Il fabbricato insistente in Sant'Elia fraz. Di Santa Flavia è stata costruito interamente in assenza di concessione edilizia.

Per gli immobili oggi esistenti, dalle informazioni ottenute presso il comune di Santa Flavia, si è riscontrato quanto segue:

- domanda di condono edilizio, effettuata dal Sig. [REDACTED] il 29.03.1986, riguardante la costruzione del piano sottostrada e del piano terra;
- Domanda di condono edilizio, effettuata dalla Sig.ra [REDACTED] (sorella di [REDACTED]), il 23.02.1995, riguardante la sopraelevazione del piani 1° e 2° fuori terra;
- il pagamento della somma di L. 900.000 versata a titolo di acconto oblazione;
- n°1 dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, della Sig.ra [REDACTED] del 22.02.1995.
- da quanto riferito dall'U.T.C. di Santa Flavia, le due domande di condono sono state unificate e ad oggi l'istruttoria della pratica non ha ottenuto ancora definizione per difetto di documentazione di parte (ved. Alleg. n° 8).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Considerazioni generali del mercato immobiliare - metodo di stima da adottare.

Il mercato immobiliare, attraverso, per le compravendite di abitazioni, un periodo in corso di rialzo a seconda delle località e della qualità degli immobili.

La tendenza all'aumento o al consolidarsi delle quotazioni ha origini diverse che possono attribuirsi alla scarsa affidabilità dell'euro, all'aumento dell'inflazione, al basso livello ancora degli interessi sui mutui, al timore dell'esaurirsi di facili guadagni in borsa.

Inoltre le riduzioni sulla eccessiva tassazione in materia di imposte indirette e INVIM sui trasferimenti immobiliari, le detrazioni ai fini delle imposte sui redditi per la prima abitazione, la diminuita aliquota dell'imposta di registro per le abitazioni principali e la riduzione dell'IVA con la possibilità di detrazione delle spese di manutenzione straordinaria e opere assimilate dalla dichiarazione dei redditi, hanno fatto sì che per il settore commerciale immobiliare, si esaurissero le precedenti spinte al ribasso, ferma restando, comunque, la forte selettività della domanda in materia di posizione e qualità degli immobili.

Quanto sopra considerato, induce oggi il sottoscritto ad operare nel determinare il giusto prezzo commerciale per gli immobili oggetto del pignoramento, con diversi criteri di stima in funzione sia della natura del bene preso in considerazione, ma anche dello stato dei lavori in cui si trova, nonché della attuale situazione urbanistica degli immobili.

Per alcuni immobili il criterio con il quale viene determinato il loro valore sarà quello corrente di mercato, con il metodo sintetico-comparativo, in cui come parametro di confronto verrà utilizzata l'unità di superficie, sempre tenendo presente l'ubicazione e valutando poi singolarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in questione;

Per alcuni beni, si adoterà il criterio del più probabile valore del costo di riproduzione, deprezzato per la vetustà;

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL  
COMUNE DI BAUCINA (A)**

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Determinazione valore fabbricato a n°2 elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada.**

Da indagini espletate in zona si è rilevato che per la realizzazione della struttura di un immobile, con caratteristiche simili a quello in esame il costo unitario di produzione è pari a L. 100.000 al mq. di superficie per ogni piano.

Nel caso di cui trattasi, in funzione dello stato dei lavori in cui si trova ogni elevazione del fabbricato, in considerazione anche dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, il valore della costruzione oggetto di stima viene come di seguito determinato :

valore del piano sottostrada:

$$L./mq. 150.000 \times 164.02 \text{ mq} = L. 24.603.000$$

valore del piano rialzato:

$$L./mq. 130.000 \times 184.34 \text{ mq} = L. 23.964.200$$

valore del piano primo:

$$L./mq. 100.000 \times 164.02 \text{ mq} = L. 16.402.000$$

Il valore dell'intero fabbricato sito in Baucina Contrada Noce nell'appezzamento di terreno identificato catastalmente nel comune di Baucina - Foglio n°19 - particella

n° 781 è pari a L. 64.969.200 ed in c.t. L.64.900.000

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Determinazione valore del capannone industriale.**

Il capannone industriale destinato a falegnameria nello stato dei lavori in cui si trova, considerando le tipologie costruttive dei materiali adottati, la vetustà di anni 10, ed una durata di utilizzo di 50 anni, ha un costo di ricostruzione a metro quadrato deprezzato per la vetustà, ed escluso il valore del terreno di L. 182.000 al mq.

Pertanto il valore determinato del capannone industriale sito in Baucina Contrada Noce, nell'appezzamento di terreno identificato catastalmente nel comune di Baucina - Foglio n°19 - particella n° 781 è pari a L./mq.  $182.000 \times 192.82 \text{ mq.} = \text{L. } 35.093.240$  ed in c.t. **L. 35.000.000**

**Determinazione valore del locale tecnico.**

Il locale tecnico, destinato anche ad attività artigianale di falegnameria, nello stato dei lavori in cui si trova, considerando le tipologie costruttive dei materiali adottati, la vetustà di anni 10, e la durata di utilizzo di 50 anni ha un costo di ricostruzione a metro quadrato deprezzato per la vetustà ed escluso il valore del terreno di L. 209.300 al mq.

Pertanto il valore determinato del locale tecnico sito in Baucina Contrada Noce, nell'appezzamento di terreno identificato catastalmente nel comune di Baucina - Foglio n°19 - particella n° 781 è pari a L./mq.  $209.300 \times 71.92 \text{ mq.} = \text{L. } 15.052.856$  ed in c.t. **L. 15.000.000**

**Determinazione valore del terreno di pertinenza.**

Per il terreno di pertinenza ai fabbricati esistenti, facendo presente che nella ricerca di elementi di ordine economico-commerciale sono state rilevate poche indicazioni utili per una valutazione comparativa diretta, in considerazione delle limitate

compravendite del periodo nella zona, si è tuttavia stabilito, per un terreno di analoghe caratteristiche di scarsa redditività, per la sua natura e consistenza, un prezzo di L. 15.000.000 per HA.

Per cui il valore determinato per il terreno in Baucina Contrada Noce identificato catastalmente nel comune di Baucina - Foglio n°19 - particella n° 781 è pari a L./mq.  $1.500 \times 1924 \text{ mq.} = \text{L. } 2.886.000$  ed in c.t. L. 2.800.000

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RICADENTI IN SANT'ELIA - FRAZIONE DI SANTA FLAVIA (B)**

**Determinazione del valore dell'unità immobiliare e del magazzino in via Crollalanza.**

Da informazioni assunte è risultato che per unità immobiliari, con eguali caratteristiche, siti nella stessa zona, la cui costruzione è avvenuta circa 25 anni or sono, le quotazioni sono variabili con prezzi che oscillano tra il 800.000 L./mq e 1.000.000 L./mq. a seconda dello stato di manutenzione in cui si trova l'immobile.

Nel caso di cui trattasi, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché le opere necessarie per la definizione dei prospetti e del vano scala, si ritiene attribuire il valore unitario di L./mq. 700.000

Pertanto il valore determinato dell'unità immobiliare, oggetto di stima sito in Sant'Elia via Crollalanza con ingresso dalla attuale via XII Gennaio ex discesa

Billante è come di seguito riportato:

L./mq.  $700.000 \times 206.05 \text{ mq} = \text{L. } 144.235.000$  e in c.t. **L. 144.000.000**

Il valore determinato del locale, destinato a magazzino di PT sito in Sant'Elia via

Crollalanza è come di seguito riportato

L./mq. 700.000 x 67,32 mq = L. 47.124.000 e in c.t. L. 47.000.000

ASTE  
GIUDIZIARIE

24 NOV



**Riepilogo per il bando d'asta.**

Gli immobili pignorati identificati e descritti precedentemente, si ritiene vengano posti in vendita in n°3 lotti, secondo la seguente descrizione da riportare nelle emanande ordinanze di vendita:

**Lotto n°1**

a) **Fabbricato in corso di costruzione**, sito in Baucina Contrada Noce con n°2 elevazioni oltre la quota stradale, ed un piano sottostrada con annesso locale deposito, come di seguito riportato:

**piano sottostrada** costituito da n°1 unità immobiliare (cucina-soggiorno, n°1 camera, n°1 cameretta, bagno e w.c.) della superficie coperta di mq. 73.16 parzialmente definita, e locale deposito con superficie coperta di mq. 90.86 allo stato grezzo con muri di tompagno.

**Piano rialzato** allo stato grezzo, tompagnato e con framezzature interne, con superficie complessiva di mq. 184.34 di cui 58.86 balconi coperti (verande) e 20.32 balcone scoperto;

**Piano primo** solo pilastrato con superficie complessiva di mq. 164.02 di cui 58.86 di superficie scoperta;

b) **Capannone industriale** con altezza all'imposta della copertura pari a 4.40 mt. e nel punto di colmo 6.00 mt. circa - superficie coperta di mq. 192.82;

c) **Locale tecnico** con altezza all'imposta della copertura nel punto più basso di mt. 3.20 e nel punto più alto di mt. 4.20 - superficie coperta di mq. 71.92;

d) **Terreno di pertinenza ai fabbricati** della estensione catastale di are 19.24 identificato catastalmente nel Comune di Baucina Foglio n°19 particella n°781.

Prezzo a base d'asta lotto n°1: L. 117.700.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alta luce delle suddette caratteristiche, per gli immobili siti in Baucina, si è inteso raggruppare il tutto in un lotto unico; se in sede di vendita si ravvisasse la necessità di alienare gli immobili singolarmente, qui di seguito si riporta il riepilogo dei valori stimati:

valore dell'intero fabbricato sito in Baucina Contrada Noce con n°2 elevazioni fuori terra, ed un piano sotto la quota stradale con annesso locale deposito in c.t.

L. 64.900.000 di cui

Valore stimato del piano sottostrada L. 24.603.000

Valore stimato del piano rialzato L. 23.964.200

Valore stimato del piano primo L. 16.402.000

Valore del capannone industriale in c.t. L. 35.000.000

Valore del locale tecnico in c.t. L. 15.000.000

Valore del terreno di pertinenza L. 2.800.000

#### Lotto n°2

a) Quota indivisa pari ad 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Sant'Elia (PA) con ingresso dalla via XII Gennaio ex discesa Billante, costituita da:

piano sottostrada costituito da ingresso, locale deposito e vano scala per mq.

88,20 di superficie coperta.

piano primo con unità immobiliare (n°4 camere, corridoio, bagno e n°3 balconi) e vano scala per mq. 88.20 di superficie coperta e mq. 8.25 di superficie balconi.

piano secondo con cucina, terrazza e vano scala per mq. 30.90 di superficie coperta e mq. 66.14 di superficie balcone e terrazza.

Identificato catastalmente nel comune di Santa Flavia Foglio n°5 particella n°310 sub 2 e 4.

- b) Quota indivisa pari ad 1/3 di piena proprietà del magazzino a PT. in Sant'Elia (PA) via Crollalanza, esteso mq. 74.80 di superficie coperta, identificato catastalmente nel comune di Santa Flavia Foglio n°5 particella n°310 sub 3.

**prezzo a base d'asta lotto n°2: L. 63.667.000**

Alla luce delle suddette caratteristiche, per gli immobili siti in Sant'Elia (PA), si è inteso raggruppare il tutto in un lotto unico; se in sede di vendita si ravvisasse la necessità di alienare gli immobili singolarmente, qui di seguito si riporta il riepilogo dei valori stimati:

Quota indivisa pari ad 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Sant'Elia (PA) con ingresso dalla via XII Gennaio ex discesa Billante.

Valore stimato in c.t. L. 144.000.000/3 = L. 48.000.000

Quota indivisa pari ad 1/3 di piena proprietà del magazzino a PT. in Sant'Elia (PA) via Crollalanza

Valore stimato in c.t. L. 47.000.000/3 = L. 15.667.000

Ritenendo in tal modo di aver assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Palermo 22 NOV. 2000

IL CONSULENTE TECNICO GIUDIZIARIO

Geom. B. Di Paola

*[Firma]*

Tabella di ripellenza



L'anno durante il quale si è verificato il caso di cui si tratta NOV.

il sottoscritto C.F. d'U. si è recato in luogo  
a Beneve. Contratto voce nell'immobile  
oppo. di ~~scusa~~ espone ~~non~~ presente  
oltre al sottoscritto C.F. d'U. il Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ il quale fornisce l'elenco dei  
luoghi.

Alle ore 11.45 espone i dati e si danno  
le seguenti particolari relative alle ore 10.00.  
d. a s.

~~\_\_\_\_\_~~

In 6/11/03  
richiede di \_\_\_\_\_ espone per  
n. \_\_\_\_\_  
da \_\_\_\_\_  
Ritorna \_\_\_\_\_  
ed \_\_\_\_\_  
botti per 18.11  
distribuiti 4.00  
Il C.A. \_\_\_\_\_

L'anno durante il quale si è verificato il  
caso di cui si tratta  
Ottobre per i motivi sopra indicati il  
suscritto C.F. d'U. si è recato in  
S. Maria Etar ne collazione nell'immobile  
di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~  
E' presente oltre al sottoscritto C.F. d'U.  
il Sig. ~~\_\_\_\_\_~~ marito della  
Sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ che fornisce l'elenco  
nell'immobile in questione.



Alle ore 11.45 espone i dati e si danno  
le seguenti particolari relative alle ore 10.00.  
e febbraio per il quale si fornisce l'elenco.

Prof. ~~\_\_\_\_\_~~

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione