

TRIBUNALE DI TERMINI IM. (PA)

Giudice dell'esecuzione immobiliare D.ssa Alessia Lupo

PERIZIA

STIMA DI UN COMPENDIO SITO

NEI COMUNI DI BAGHERIA, SANTA FLAVIA E TRABIA

ELABORATI:

Relazione tecnica

Allegati:

- ✓ Elenco delle sigle cui si riferiscono le identità ;
- ✓ Verbali delle operazioni peritali;
- ✓ ID 1÷6 elaborato planimetrico precedente
- ✓ ID 1÷6 elaborato planimetrico attuale;
- ✓ ID 25 planimetria catastale
- ✓ ID 24 visura storica
- ✓ ID 36 confronto mappa ed elab. planimetrico
- ✓ ID 30÷33 nota di trascrizione
- ✓ ID 41÷51 nota di trascrizione
- ✓ Nota catastale di E.D.M. non trovato
- ✓ ID 1-5-6 Dichiarazione amministratore
- ✓ ID 35 Dichiarazione amministratore
- ✓ Certificato di matrimonio Rif. A-G
- ✓ Certificato di matrimonio Rif. D
- ✓ Fascicoli F1÷F14.

Ente: Tribunale di Termini Imerese

Pratica: C.T.U. nella procedura n° 17/2016,

Banca Pop. Sant' Angelo

contro

Rif. F+3

Termini Im., 15/12/2016

Spazio riservato per i visti di competenza

Firmato digitalmente da

**Salvatore
Baldanza**

T = Ingegnere

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Baldanza

PERIZIA ESTIMATIVA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.**



Sommario

RELAZIONE TECNICA.....	4
PREMESSA.....	5
SOPRALLUOGHI E VERBALE	5
DOCUMENTAZIONE.....	6
CESPITI.....	6
ID 1 - Identificazione e coerenze	6
ID 2, 3, 4 - Identificazione e coerenze.....	7
ID 5 - Identificazione e coerenze	7
ID 6 - Identificazione e coerenze	7
ID 7 - Identificazione e coerenze	8
ID 8, 9, 29 - Identificazione e coerenze.....	8
ID 10, 11, 12, 13 - Identificazione e coerenze	8
ID 14, 15 - Identificazione e coerenze.....	9
ID 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Identificazione e coerenze	9
ID 23 - Identificazione e coerenze	9
ID 24, 25, 26, 27 - Identificazione e coerenze.....	10
ID 28 - Identificazione e coerenze	10
ID 34 - Identificazione e coerenze	10
ID 35 - Identificazione e coerenze	11
ID 36 - Identificazione e coerenze	11
ID 37 - Identificazione e coerenze	11
ID 38 - Identificazione e coerenze	11
ID 39 - Identificazione e coerenze	12
ID 40 - Identificazione e coerenze	12
ID 30÷33 e 41÷51 - Identificazione e coerenze	12
CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
VARIAZIONI CATASTALI	13
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	14
ID 1, 2, 3, 4, 5, 6	14
ID 11	15
ID 25	15
ID 28.....	16
ID 34.....	16
ID 35	16
DIRITTI E PESI SUI BENI.....	17



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	18
SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	18
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	18
INFORMAZIONI SULLE SPESE	18
ELENCO DEI LOTTI INDIVIDUATI.....	19
ALLEGATI	19
<i>ALLEGATI</i>	<i>20</i>



RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.**



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 21/09/2016 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un compendio nei comuni di Bagheria, Santa Flavia e Trabia, più avanti meglio identificato.

In data 26/09/2016 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia dell'incartamento relativo alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, dopo aver dato notifica agli esecutati, ai comproprietari, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, onde raccogliere ulteriori informazioni su stato e misura dei beni, potendo così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGHI E VERBALE

Il primo sopralluogo veniva fissato per il giorno **07/10/2016**. Oltre al sottoscritto CTU erano presenti i signori **Rif. A** e **Rif. B**, oltre l'ausiliario del sottoscritto. Immobili interessati: ID 35.

Il secondo sopralluogo veniva fissato per il giorno **11/10/2016**. Oltre al sottoscritto CTU erano presenti i signori **Rif. C** (nella prima parte) e **Rif. D** (nella seconda parte), oltre l'ausiliario del sottoscritto. **Immobili interessati: ID 2-3-4-5-6-34.**

Il terzo sopralluogo veniva fissato per il giorno **04/11/2016**. Oltre al sottoscritto erano presenti i signori **Rif. E** (nella prima parte) e **Rif. C**, oltre l'ausiliario del sottoscritto. **Immobili interessati: ID 1-8-9-28-29.**

Il quarto sopralluogo veniva fissato per il giorno **08/11/2016**. Oltre al sottoscritto CTU erano presenti i signori **Rif. C** (nella prima parte) e **Rif. A** (nella seconda parte) oltre l'ausiliario del sottoscritto. **Immobili interessati: ID da 10 a 27 e ID 37-38-39-40.**

In tutti i sopralluoghi si è effettuata una ricognizione degli immobili, i relativi rilievi metrici e fotografici e si è redatto regolare verbale su foglio separato, sottoscritto dai presenti.

Si allegano verbali.



DOCUMENTAZIONE

Quesito 1. *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione [...] (avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c., nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.)*

La documentazione presentata dai creditori risulta completa in merito agli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. Inoltre il fascicolo per il quale si procede consta di Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Maria Concetta Tredici in Termini Imerese, in data 16/05/2016. Tale documentazione, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ricostruisce la storia del dominio relativo agli immobili oggetto di pignoramento.

La documentazione agli atti risulta completa, tuttavia si rileva nella certificazione notarile la mancata annotazione relativa al trasferimento dei cespiti ID 30+33 e ID 41+51 al Comune di Bagheria in virtù dell'atto di trasferimento (antecedente al pignoramento), rep. n. 5 del 23/03/2011, trascritto con note nn. 55042/40258 e nn. 55046/40262, in data 16/11/2011 (v. **allegati 08 e 09**).

CESPITI

Quesito 2.a)-1 *Provveda, [...] all'esatta individuazione dei beni[...]*

Con riferimento all'elenco di cui all'atto di pignoramento e con la stessa numerazione di cui alla certificazione notarile, escludendo i cespiti precedentemente ceduti o quelli non reperiti, si ha:

ID 1 - Identificazione e coerenze

Locale ad uso attività commerciale sito in **Bagheria**, via Roccaforte 96-98, piano terra. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.lla n° 2745 sub. 73**.

Esso confina a Nord con la via Roccaforte, a Sud e ad Est con la p.lla 3286, a Ovest con i subb. 6 e 78 (ex sub 75).

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'autonoma funzionalità dei beni dopo eventuale frazionamento sarebbe antieconomica.



ID 2, 3, 4 - Identificazione e coerenze

Locale ad uso attività commerciale sito in **Bagheria**, via Roccaforte 86-92, piano terra. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.lla n° 2745 sub. 78 (ex subb. 74-75-76-77)¹**.

Esso confina a Nord con la via Roccaforte, a Sud con la p.lla 3286, a Est con i subb. 6 e 73 e ad Ovest con il sub 20.

Stante che non si può stimare un bene al di fuori del pignoramento, vista l'ordinanza del G.E. del 15/11 u.s., queste uu.ii. non verranno prese in considerazione, salvo successive determinazioni del G.E..

ID 5 - Identificazione e coerenze

Locale sottotetto sito in **Bagheria**, via Papa Giovanni XXIII n. 66/c, piano sesto. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.lla n° 2745 sub. 34**.

Esso confina a Nord con area soprastante la via Roccaforte, a Sud con vano scala e vano ascensore, a Ovest con area soprastante la via Papa Giovanni XXIII.

Si precisa che l'atto di pignoramento indica il civico 66/b (rilevato dal catasto) senza pregiudizio sull'individuazione del cespite.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'autonoma funzionalità dei beni dopo eventuale frazionamento sarebbe antieconomica.

ID 6 - Identificazione e coerenze

Locale sottotetto sito in **Bagheria**, via Roccaforte 82, piano sesto. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.lla n° 2745 sub. 55**.

Esso confina a Nord con area soprastante la via Roccaforte, a Sud ed a Ovest con proprietà Beta S.r.l., a Est con vano scala e vano ascensore.

¹ Il sub. 76 non è oggetto del pignoramento



In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'autonoma funzionalità dei beni dopo eventuale frazionamento sarebbe antieconomica.

ID 7 - Identificazione e coerenze

Area urbana sita in **Bagheria**, via Papa Giovanni XXIII. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.Ila n° 2864**.

Tale particella non risulta trovata dal sistema di gestione catastale (**allegato 10**) e non sarà presa in considerazione.

ID 8, 9, 29 - Identificazione e coerenze

Aree urbane site in **Bagheria**, via Roccaforte/via Papa Giovanni XXIII. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, i cespiti sono individuati in Catasto, **al Fg. 13**, e rispettivamente, come segue:

ID 8, **p.Ila 2699** – Confina a Nord con la particella 2698, a Sud con la p.Ila 2702 a Est con la p.Ila 3036 ed a Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

ID 9, **p.Ila 3288** – Confina a Nord con la via Roccaforte, a Sud con la p.Ila 3280 a Est con la p.Ila 3289 ed a Ovest con la p.Ila 3286.

ID 29, **p.Ila 3286/15** – Confina a Nord con la particella 2745, a Sud ed a Est con il sub. 2, a Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

Per quanto si dirà più avanti ("diritti e pesi sui beni") **non faranno parte di alcun lotto**.

ID 10, 11, 12, 13 - Identificazione e coerenze

Terreno con fabbricato annesso sito in **Bagheria**, in c.da S. Marina. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, i cespiti sono individuati in Catasto, **al Fg. 13, p.Ile 2808 2915, 2797, 2800**. L'intero appezzamento confina a N-O con la via S. Marina, a N-E con le particelle 2813, 2815, 2817; a S-O con le particelle 655, 928, 695, 1206, 765.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'accorpamento consentirebbe una conveniente iniziativa ai fini dell'edificazione.



ID 14, 15 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in **Santa Flavia**, in località Ponticello/Carlo di Patti. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, i cespiti sono individuati in Catasto, **al Fg. 3, p.lle 1384, 1386.**

L'intero appezzamento confina a Nord con la particella 589, a Sud con le particelle 487, 1225, 469, 477, 481 e con la via Leopardi; a Est con le particelle 1420, 1422, 1425; a Ovest con le particelle 1252 e 1227.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'accorpamento consentirebbe una conveniente iniziativa ai fini dell'edificazione.

ID 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in **Santa Flavia**, in c.da Carlo di Patti. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, i cespiti sono individuati in Catasto, **al Fg. 3, p.lle 447, 1379, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436.**

La particella 1379 confina a Nord con la p.lla 1210 a Sud ed a Est con la via Sant'Elia, a Ovest con la P.lla 1430. Il resto dell'appezzamento confina a Nord con le particelle 319, 1394, 1430, a Est con le particelle 1430, 1379 e 615, a Sud con la P.lla 1403 ed altre, ad ovest con la via Giovanni Falcone.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'accorpamento consentirebbe una conveniente iniziativa ai fini dell'edificazione.

ID 23 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in **Bagheria**, in c.da Monaco. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 11, p.lla 444.** Il terreno confina a Nord con stradella interpoderale, a Sud con la particella 4357, a Est con particella 4359 e Ovest con le particelle 1624 e 4355.

Questo cespite può costituire un **lotto unico**.



ID 24, 25, 26, 27 - Identificazione e coerenze

Terreno con fabbricato annesso sito in **Bagheria**, in via Livio Andronico n. 14. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, i cespiti sono individuati in Catasto, **al Fg. 13, p.lle 2575, 2173, 2598, 2573.**

La particella **2573** confina a Nord con la via Andronico, a Est con le particelle 2587 e 1113, a Ovest con la via Boezio. Le p.lle **2575 e 2598** unitariamente confinano a Nord con la via Andronico, a Sud con le p.lle 1113, 1114 e 2781, a Est con la via Casaurro, ad Ovest con la p.la 2587. Il fabbricato, rappresentato dalla p.la 2173, insiste sulla p.la 2575.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'accorpamento consentirebbe una conveniente iniziativa ai fini dell'edificazione.

ID 28 - Identificazione e coerenze

Fabbricato sito in **Bagheria**, in via Papa Giovanni XXIII. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.la 3382.** Il fabbricato è una cabina elettrica confinante su tutti i lati con la p.la 3383. Al momento del sopralluogo era presente soltanto il basamento e pertanto non sarà preso in considerazione.

ID 34 - Identificazione e coerenze

Appartamento sito in Bagheria, via Baldassare Scaduto n. 39/A, piano primo (nella relazione notarile è indicato civ. 41). Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 6, p.la n° 1293 sub. 6.**

Esso confina a Nord con proprietà , a Sud e Ovest con area soprastante corte comune, a Est con area soprastante corte comune e via Scaduto.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'autonoma funzionalità dei beni dopo eventuale frazionamento sarebbe antieconomica.



ID 35 - Identificazione e coerenze

Locali adibiti ad ufficio siti in Bagheria, via Baldassare Scaduto n. 38, piano terra con annessa corte esclusiva. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, **al Fg. 6, p.lla n° 1407 subb. 29 e 7.**

Essi confinano a Nord, Sud e Ovest con proprietà Costruire S.r.l., a Est con androne e vano scala.

In questo caso **non è conveniente la formazione di lotti separati**, in quanto l'autonoma funzionalità dei beni dopo eventuale frazionamento sarebbe antieconomica.

ID 36 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Bagheria, c.da Santa Marina. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 13, p.lla n° 2264.**

Tale particella insiste su porzione di terreno intestato a ditta estranea (**allegati 07/a e 07/b**) e **non sarà presa in considerazione.**

ID 37 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Santa Flavia, in c.da Chiarandà. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 10, p.lla 468.** Il terreno confina a N-O e S-O con la p.lla 170, a N-E con la p.lla 185, a S-E con stradella interpodereale.

Questo cespite può costituire un **lotto unico.**

ID 38 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Santa Flavia, in c.da Chiarandà. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fg. 10, p.lla 466.** Il terreno confina a N-O con la via G. Gentile, a S-E con le p.lle 170, 467 e 163, a N-E con le p.lle 150 e 163, a S-O con la p.lla 162.

Questo cespite può costituire un **lotto unico.**



ID 39 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Trabia, in c.da Serra Scirocco. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fig. 2, p.lla 1414**. Il terreno confina a Nord la p.lla 1415, a Sud con la p.lla 1131, a Est con la p.lla 1876, a Ovest con la p.lla 1412.

Questo cespite può costituire un **lotto unico**.

ID 40 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Trabia, in c.da Serra Scirocco. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, il cespite è individuato in Catasto, **al Fig. 2, p.lla 335**. Il terreno confina a Nord la p.lla 973, a Sud con strada vicinale, a Est con la p.lla 854, a Ovest con la p.lla 456.

Questo cespite può costituire un **lotto unico**.

ID 30÷33 e 41÷51 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Bagheria, in c.da Santa Marina.

Tali cespiti rappresentano aree cedute al Comune di Bagheria con atto rep. n. 5 del 23/03/2011, trascritto con note nn. 55042/40258 e nn. 55046/40262, in data 16/11/2011.

Questo cespiti non saranno dunque presi in considerazione.

CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quesito 2.a)-2 [...] *Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento [...] sia esatta [...]*

Tutti i cespiti hanno identificativi catastali corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento (a meno di quanto si dirà più avanti).

In effetti gli identificativi catastali dei cespiti ID 7 e 36 non sono idonei ad una inequivoca individuazione dei beni e saranno, di conseguenza, stralciati.

Analogamente saranno stralciati i cespiti ID 30÷33 e 41÷51 che sono stati oggetto di atto di trasferimento al comune di Bagheria (antecedente al pignoramento) per come visto prima.



Inoltre stante l'avvenuto accorpamento catastale di un cespite non pignorato (fg. 13, p.lla 2745, sub 76) con altri pignorati (ID 2-3-4), che sono stato oggetto di interlocuzione con il G.E. (istanza GE04 del 07/11/16 e risposta al quesito GE06 del 14/11/16), attualmente non è possibile stimare i cespiti ID 2-3-4 in quanto accorpati con un cespite non pignorato, e dunque (ordinanza G.E. del 15/11/2016) verranno stralciati dal compendio fino a nuove determinazioni del G.E..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 2.b) [...] *all'identificazione catastale dell'immobile [...]*

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione dei seguenti:

ID 2,3,4 - caso c) - *i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile. L'identificativo attuale è stato attribuito con variazione del 07/10/2016. Nell'accorpamento oltre ai beni pignorati (subb. 74, 75, 77) è stato inserito il sub. 76 (v. raffronto tra all. 03 e all. 04).*

ID 7 - caso a) - *i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione. Tale particella non risulta trovata in mappa dal sistema di gestione catastale (all. 10).*

ID 25 - il catasto non ha ancora provveduto ad aggiornare la mappa ma il bene è perfettamente individuato ed insiste nel terreno ID 24, p.lla 2575 ex p.lla 206 (all. 05 e 06).

ID 36 - caso a) - *i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione. L'identificativo attuale (sub 2264) ricade all'interno di altra **particella estranea al pignoramento** (p.lla 2059 – all. 07/a e 07/b).*

VARIAZIONI CATASTALI

Quesito 2.c) [...] *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto [...]*

Alla luce dei dati acquisiti e delle considerazioni precedenti, allo stato attuale, non è necessario alcun aggiornamento catastale sui cespiti presi in considerazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Quesito 2.d) [...] alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico [...]

ID 1, 2, 3, 4, 5, 6

Stante l'accertamento documentale i cespiti ID 1÷6 appartengono ad un unico fabbricato denominato "Edificio A" costruito in forza della concessione edilizia n. 89/97 del 18/12/1997, e concessione di variante in corso d'opera n. 16/00 del 27/06/2000².

Il cespite ID 1 è stato interessato da SCIA edilizia n. 24 del 08/10/2015 per l'accorpamento ad altra u.i. **estranea al presente procedimento** (Fig. 13 p.lla 3286 sub 9).

Successivamente per i soli cespiti ID 5 e 6 (ed altri estranei all'esecuzione in oggetto) fu chiesto ed ottenuto permesso di abitabilità/agibilità parziale n. 36/01 del 10/09/2001.

Tali immobili sono dunque regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Inoltre, da un esame comparato degli elaborati tecnici presenti presso l'UTC/Catasto rispetto allo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano alcune differenze dovute ad interventi successivi.

ID 1-5-6: piccole differenze ininfluenti ai fini della regolarità.

ID 2-3-4: diversa disposizione di tramezzatura interna.

Nota: le modifiche soggette ad autorizzazione³ possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto ricorrono i presupposti di cui al comma 1 del T.U..

I costi si stimano in circa € 1.500,00 e si intendono comprensivi di sanzioni, diritti, spese tecniche, etc.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non ricorre;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di uu.ii. in seno a fabbricato regolarmente edificato in data successiva al trasferimento del terreno;

² In effetti in tale concessione era previsto anche un "Edificio B" che fu successivamente interessato dalla concessione (ex art. 13 L. 47/85) n. 37 del 26/06/98, ma che non riguarda l'esecuzione in oggetto.

³ Qualora i cespiti venissero ritenuti dal G.E. idonei alla stima, nel relativo fascicolo si produrranno le tavole grafiche di raffronto tra stato di progetto e stato attuale e si terrà conto dei relativi costi di regolarizzazione.



- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **ricorrono i presupposti per l'eventuale sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.

ID 11

Stante la verifica dell'atto di trasferimento in Notaio Tripoli, Rep. 6428, Raccolta n. 3084, del 10/11/2006, il cespite ID 11 risulta antecedente al 01/09/1967 e può dunque essere considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non è applicabile alla circostanza in ispecie;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di fabbricati edificati in data antecedente al 01/09/1967;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **ricorrono i presupposti per l'eventuale sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.

ID 25

Stante la verifica dell'atto di trasferimento in Notaio Tripoli, Rep. 42023, Raccolta n. 17980, del 08/05/2001, il cespite ID 25 risulta antecedente al 01/09/1967 e può dunque essere considerato regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non è applicabile alla circostanza in ispecie;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di fabbricati edificati in data antecedente al 01/09/1967;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **ricorrono i presupposti per l'eventuale sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.



ID 28

Stante l'accertamento documentale presso l'UTC il cespite ID 28 risulta realizzato in forza di SCIA edilizia n. 03/12 del 10/01/2012 ed è dunque regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto detto precedentemente l>ID 28 rappresenta il sito di una cabina elettrica (peraltro inesistente), e, pertanto, non sarà preso in considerazione ai fini del quesito 2d.

ID 34

Stante l'accertamento documentale presso l'UTC il cespite ID 34 appartiene ad un fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 37/93 del 13/09/1993. Successivamente fu chiesto ed ottenuto permesso di abitabilità/agibilità in data 04/07/1995.

Tale immobile è dunque regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Inoltre, da un esame comparato degli elaborati tecnici presenti presso l'UTC/Catasto rispetto allo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano alcune piccole differenze ininfluenti ai fini della regolarità.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non ricorre;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di u.i. in fabbricato regolarmente edificato;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **ricorrono i presupposti per l'eventuale sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.

ID 35

Stante l'accertamento documentale presso l'UTC il cespite ID 35 appartiene ad un fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 83/97 del 15/12/1997 e concessione edilizia in variante n. 31/00 del 23/11/2000. Successivamente fu chiesto ed ottenuto permesso di abitabilità/agibilità n. 42/01 del 27/09/2001.



Tale immobile è dunque regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Inoltre, da un esame comparato degli elaborati tecnici presenti presso l'UTC/Catasto rispetto allo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano alcune piccole differenze ininfluenti ai fini della regolarità.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non ricorre;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di u.i. in fabbricato regolarmente edificato;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **ricorrono i presupposti per l'eventuale sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.

DIRITTI E PESI SUI BENI

Quesito 2.e) [...] alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...]

Il diritto sui beni è il seguente:

ID	Intestazione	Diritto	Quota
1÷29	Rif. F	Proprietà	1/1
30÷33	Comune di Bagheria	Proprietà	1/1
34	Rif. D	Proprietà	1/1
35-36	Rif. G	Proprietà	1/1
37-38	Rif. A	Proprietà ⁴	1/1
39	Rif. A	Proprietà ⁴	1/1
40	Rif. A	Proprietà	1/1
41÷51	Comune di Bagheria	Proprietà	1/1

Come si è più volte detto i cespiti ID 30÷33 e 41÷51 sono stati ceduti al comune di Bagheria precedentemente al pignoramento (**allegati 08 e 09**).

Per quanto attiene ai cespiti ID 8, 9, 29 è importante sottolineare che rappresentano opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, etc.) riguardante l'edificazione dei fabbricati

⁴ Riunione di usufrutto



limitrofi (nella fattispecie gli edifici "A" e "B" di cui alle concessioni richiamate per i cespiti ID 1, 2, 3, 4, 5, 6) e pertanto, nonostante formalmente la titolarità è rimasta in capo alla società , queste aree hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria (destinate peraltro ad essere cedute al Comune), e di fatto anche il conseguente interesse economico, sicché non saranno stimate.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Quesito 2.f) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato*

Il regime patrimoniale dei debitori (persone fisiche) è il seguente:

DEBITORE	REGIME	Allegato
Rif. A	Separazione dei beni	13
Rif. D	Separazione dei beni	14
Rif. G	Separazione dei beni	13

SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Quesito 2.g) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Questa ipotesi non ricorre.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 2.h) *Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]*

Questa ipotesi non ricorre.

INFORMAZIONI SULLE SPESE

Quesito 2.j) *[...] spese fisse di gestione o di manutenzione [...]*

ID 1-5-6: Solo per l>ID 1 risulta un debito ad oggi pari a **€ 180,30** (all. 11).

ID 11-25-34: Nessun condominio è costituito. Le spese di gestione attengono alla normale manutenzione degli immobili.

ID 35: Le spese complessive ad oggi da corrispondere ammontano a **€ 768,60** (all. 12).

Per i rimanenti immobili il quesito non è applicabile.



ELENCO DEI LOTTI INDIVIDUATI

Quesito 3) [...] lotti individuati [...]

Elenco dei lotti individuati per ognuno dei quali è redatto un fascicolo:

1. u.i. sita in via Roccaforte 96-98 a Bagheria (ID 1);
2. u.i. sita in via Papa Giovanni XXIII 66/c a Bagheria (ID 5);
3. u.i. sita in via Roccaforte 82 a Bagheria (ID 6);
4. terreni e fabbricato siti in c.da Santa Marina a Bagheria (ID 10÷13);
5. terreno sito in c.da Carlo di Patti località Porticello a Santa Flavia (ID 14-15);
6. terreno sito in c.da Carlo di Patti località Porticello a Santa Flavia (ID 16÷22);
7. terreno sito in c.da Monaco a Bagheria (ID 23);
8. terreni e fabbricato siti in via Livio Andronico a Bagheria (ID 24÷27);
9. u.i. sita in via Baldassare Scaduto 39/A a Bagheria (ID 34);
10. u.i. sita in via Baldassare Scaduto 38 a Bagheria (ID 35);
11. terreno sito in c.da Chiarandà a Santa Flavia (ID 37);
12. terreno sito in c.da Chiarandà a Santa Flavia (ID 38);
13. terreno sito in c.da Serra Scirocco località San Nicola a Trabia (ID 39);
14. terreno sito in c.da Serra Scirocco località San Nicola a Trabia (ID 40).

ALLEGATI

In uno con la presente relazione si allegano:

1. elenco delle sigle cui si riferiscono le identità (quesito 7)
2. verbali delle operazioni peritali
3. elaborato planimetrico ID 1÷6 precedente
4. elaborato planimetrico ID 1÷6 attuale
5. planimetria catastale ID 25 con stralcio di mappa precedente (p.lla 206)
6. visura storica ID 24
7. mappa Bagheria Fg. 13 con incongruenza ID 36
8. nota di trascrizione cessione cespiti 30÷33
9. nota di trascrizione cessione cespiti 41÷51
10. risposta sistema gestione catastale: E.D.M. non trovato ID 7
11. Dichiarazione amministratore condominio ID 1-5-6
12. Dichiarazione amministratore condominio ID 35
13. Certificato di matrimonio Rif. A e Rif. G
14. Certificato di matrimonio Rif. D

Si allegano inoltre i fascicoli da F1 a F14 relativi ai lotti individuati.

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si ringrazia infine il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Im. lì, 15/12/2016

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza

