

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Villa ubicata a Marineo (PA) - c.da Luisa p.lla 842
- **Beni N° 34÷39** - Terreno ubicato a Marineo (PA) - c.da Luisa, p.lle 448, 837, 839, 840



DESCRIZIONE

BENE N° 33 - VILLA UBIcata A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Villa e corte di pertinenza in agro di Marineo individuata in catasto al Fig. 21, p.lla 842.

La villa è stata realizzata nel 1993 mediante l'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale preesistente e realizzazione di un corpo accessorio, il tutto in assenza di regolare titolo edilizio; per essa, in data 27/02/1995 con prot. n. 2576, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/2002, rilasciata in data 28/08/2002. I due corpi di fabbrica si sono con una elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in muratura di pietrame e calcestruzzo su fondazione in c.a.; i solai di copertura sono realizzati con travi portanti ed arcarecci in legno, soprastante strato di mattoni in cotto a vista (tavolato per il corpo accessorio) e sovracopertura in coppi siciliani. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa.

La stessa si compone di un salone (ex veranda adesso chiusa) (1), un soggiorno con salotto (3a, 3b), cucina-pranzo (2), un piccolo disimpegno (10), w.c. doccia (12), sei camere da letto (5, 6, 8, 9, 11, 13), corridoio (4), un w.c. con bagno e doccia (7), un soppalco accessibile mediante scala in legno che si diparte dall'ambiente 3; il corpo accessorio esterno (ex legnaia) utilizzato come cucina e lavanderia (14), anch'esso, come detto, oggetto dello stesso condono.

All'esterno troviamo, inoltre, due tettoie entrambe con copertura in travi e tavole di legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e, rispettivamente pilastri in muratura di mattoni la tettoia A e pilastri in legno la tettoia B.

In merito alle rifiniture interne riferisce: I pavimenti sono completati con mattoni in ceramica, le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno massello (tranne la veranda che ha serramenti in alluminio e vetrocamera); le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura lavabile; i servizi igienici hanno sanitari in porcellana, sono rivestiti con piastrelle di ceramica così pure la cucina. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sotto traccia, mentre, per quanto concerne l'impianto fognario, lo smaltimento dei reflui domestici avviene in fossa settica del tipo imhoff e relativa condotta disperdente posizionate rispettivamente all'interno delle p.lle 837 e 448.

La villa, inoltre, è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo composto da elementi radianti in ghisa e da generatore a gas collocato all'interno del locale adibito a cucina (14), posto sul lato Nord. Alla climatizzazione estiva provvede un climatizzatore del tipo split aria/aria a p.d.c. posto nel soggiorno 3a.



Le condizioni d'uso e manutenzione dei manufatti sono buone; si rinvencono, tuttavia, nelle zone basse delle pareti, per lo più, delle camere 5, 8 e 9, nonché in quelle del salotto (3b), numerose evidenze di umidità di risalita (v. paragrafo stato conservativo) per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00. L'immobile, in uso agli esecutati, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00.

Dovrà essere regolarizzato il sopralco mediante PdC per accertamento di conformità ex art 36 TU. La chiusura della veranda e la creazione di nuovi ambienti invece non è regolarizzabile e dovrà essere ripristinata come da progetto. Analogamente le tettoie non possono essere regolarizzate e dovranno essere rimosse (fatte salve le considerazioni al paragrafo regolarità edilizia).

Si faccia riferimento al paragrafo sulla regolarità edilizia ed agli elaborati grafici e fotografici.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Terreno di pertinenza di una villa in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lle 448, 837, 839, 840. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. Il lotto di terreno circonda la villa e la sua corte, ha una forma regolare, un andamento pressoché pianeggiante nella parte ad ovest della villa ed acclive nella parte ad est. E' recintato e condotto prevalentemente ad uliveto, vede un'alberatura ornamentale lungo i confini, è curato e ben tenuto. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)



**** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

**** Omissis **** è in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Il compendio, nella sua interezza, confina: a Nord con le p.lle 531, 533 e 153; a Sud con le p.lle 900, 902, 907, 909, 190 e 199, queste ultime due di proprietà del debitore **** Omissis ****; ad Ovest con la p.lla 179; ad Est con le p.lle 153, 182, 956 e 957.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Il compendio, nella sua interezza, confina: a Nord con le p.lle 531, 533 e 153; a Sud con le p.lle 900, 902, 907, 909, 190 e 199, queste ultime due di proprietà del debitore **** Omissis ****; ad Ovest con la p.lla 179; ad Est con le p.lle 153, 182, 956 e 957.

CONSISTENZA

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano T	110,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	3,30 m	0
Cucina esterna	20,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,70 m	0
Soppalco praticabile	20,70 mq	20,70 mq	0,15	3,10 mq	2,00 m	1
Veranda con finiture analoghe	55,00 mq	82,00 mq	0,8	65,60 mq	0,00 m	0
Cortile (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile (sup. oltre 25 mq)	685,00 mq	685,00 mq	0,02	13,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				278,90 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	278,90 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari). L'u.i. è stata considerata per come regolarizzabile (a sistemazione ultimata) e con le modifiche congruenti con i titoli abilitativi.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.lla 448	1297,00 mq	1297,00 mq	1	1297,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 837	2546,00 mq	2546,00 mq	1	2546,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 839	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 840	1754,00 mq	1754,00 mq	1	1754,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5613,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5613,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Il bene NCEU fg. 21 part. 842 è un fabbricato cielo/terra originato giusta COSTITUZIONE (n. 259.1/2002) del 30/01/2002 Pratica n. 48350 in atti dal 30/01/2002, ed edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 21 part. 842 ente urbano di mq. 2072.

I mappali 837, 839, 840 e 842 sono stati originati giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/12/2001 Pratica n. 558718 in atti dal 18/12/2001 T.M. 388296/2001 (n. 388296.1/2001) dalle seguenti aree:

- NCT fg. 21 part. 180 mq. 4226
- NCT fg. 21 part. 181 mq. 2162

Il bene NCT fg. 21 part. 448 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del giorno 08/03/1988.

Si rileva infine che in Catasto l'immobile risulta intestato a **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà bene personale e **** Omissis **** per il diritto di usufrutto bene personale.



BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Il bene NCEU fg. 21 part. 842 è un fabbricato cielo/terra originato giusta COSTITUZIONE (n. 259.1/2002) del 30/01/2002 Pratica n. 48350 in atti dal 30/01/2002, ed edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 21 part. 842 ente urbano di mq. 2072.

I mappali 837, 839, 840 e 842 sono stati originati giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/12/2001 Pratica n. 558718 in atti dal 18/12/2001 T.M. 388296/2001 (n. 388296.1/2001) dalle seguenti aree:

- NCT fg. 21 part. 180 mq. 4226

- NCT fg. 21 part. 181 mq. 2162

Il bene NCT fg. 21 part. 448 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del giorno 08/03/1988.

Si rileva infine che in Catasto l'immobile risulta intestato a **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà bene personale e **** Omissis **** per il diritto di usufrutto bene personale.

DATI CATASTALI**BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	842			A7					T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	842				Ente urbano		002072 mq			SI

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è difforme allo stato di fatto rilevato.

La regolarizzazione si dovrà operare mediante DOCFA.

La spesa è stimata in € 600,00.

BENE N° 3439 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	448				Uliveto	02	001297 mq			
21	837				Uliveto-Seminativo	02-04	002546 mq			
21	839				Seminativo	04	000016 mq			
21	840				Uliveto-Seminativo	02-04	001754 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

L'u.i. si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione fatta eccezione per tracce di umidità di risalita nella parte bassa di alcuni tratti di muratura, per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

I terreni si presentano in buone condizioni d'uso e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Servitù attiva di passaggio: la stradella di accesso ricade in parte sulla p.lla 153, proprietà aliena, estranea alla presente procedura.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Servitù attiva di passaggio: la stradella di accesso ricade in parte sulla p.lla 153, proprietà aliena, estranea alla presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Identificativo catastale: FG. 21 P.lla 842

Fabbricato ad una elevazione f.t. con accesso da corte interna raggiungibile da stradella interpoderale traversa di via c.da Luisa.



Esposizione: Nord e Ovest
Altezza interna utile: Villa 3,3-6,40 m, Corpo accessorio 2,4-3 m
Str. verticali: Muratura su fondazione in c.a.
Solai: in legno
Pareti: in parte intonacati al civile finiti con idropittura in parte in pietra a vista con antispolvero
Pavimentazione interna: in ceramica
Rivestimento wc e cucina: ceramica
Sanitari: in porcellana
Infissi esterni: in alluminio preverniciato con vetrocamera (veranda), legno massello con vetrocamera e sportelli in legno sul lato esterno
Infissi interni: in legno massello
Soppalco: in legno
Scala di collegamento soppalco: in legno
Impianto elettrico/TV: sotto traccia manca di dichiarazioni di conformità
Impianto idrico-sanitario: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto termico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Cortile esterno in battuto di cemento
Tettoie esterne: struttura verticale in pilastri di muratura/legno, copertura in travi e tavole di legno con soprastanti coppi siciliani

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

I terreni, assieme alla villa, risultano occupati da tutti gli esecutati.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

I terreni, assieme alla villa, risultano occupati da tutti gli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1) Testamento olografo pubblicato Notaio Costamante in data 25/11/13, trascritto in data 10/12/13 nn. 41593/55668 quale acquisto di legato;

2a) quanto alla quota di 1/12 per atto di compravendita rogito notaio Vincenzo Marretta in data 10/09/2002, trascritto il 02/10/2002 nn. 29286/37554 (superiore al ventennio);

2b) quanto alla quota di 11/12 per atto di compravendita rogito notaio Leoluca Crescimanno in data



16/03/1995, trascritto il 05/04/1995 nn. 9972/13040 (superiore al ventennio).

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1) Testamento olografo pubblicato Notaio Costamante in data 25/11/13, trascritto in data 10/12/13 nn. 41593/55668 quale acquisto di legato;

2a) quanto alla quota di 1/12 per atto di compravendita rogito notaio Vincenzo Marretta in data 10/09/2002, trascritto il 02/10/2002 nn. 29286/37554 (superiore al ventennio);

2b) quanto alla quota di 11/12 per atto di compravendita rogito notaio Leoluca Crescimanno in data 16/03/1995, trascritto il 05/04/1995 nn. 9972/13040 (superiore al ventennio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

2) Trascrizione nn. 26187/33908 del giorno 8 settembre 2016 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario del Tribunale di Termini Imerese in data 2 agosto 2010, numero 1615/2016 di repertorio A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

4) Trascrizione nn. 34328/44532 del 10 ottobre 2019 – Ordinanza di sequestro conservativo Atto giudiziario del Tribunale di Palermo in data 13 settembre 2019, numero 9011 di repertorio A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

5) Trascrizione nn. 2651/3229 del 19 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Termini in data 12 dicembre 2023, numero 2249 di repertorio A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

2) Trascrizione nn. 26187/33908 del giorno 8 settembre 2016 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario del Tribunale di Termini Imerese in data 2 agosto 2010, numero 1615/2016 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

4) Trascrizione nn. 34328/44532 del 10 ottobre 2019 – Ordinanza di sequestro conservativo
Atto giudiziario del Tribunale di Palermo in data 13 settembre 2019, numero 9011 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

5) Trascrizione nn. 2651/3229 del 19 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Termini in data 12 dicembre 2023, numero 2249 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. Le p.lle 448 e 837 sono soggette, tra gli altri, al vincolo di inedificabilità assoluta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero immobile fu realizzato abusivamente, così pure il corpo accessorio, e per questo fu presentata domanda di sanatoria edilizia il 27.02.1995 con il prot. 2576, ai sensi della legge 724/1994. Successivamente, in data 28/08/2002, il dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Marineo, rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 con la quale legittimava l'edificio principale ed il corpo attiguo. Vale la pena ribadire che la villa è stata realizzata in ampliamento ad un preesistente fabbricato rurale realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967.



In merito alle due tettoie collocate all'esterno (A e B), a Nord-Ovest della villa, esse sono state costruite in forza dell'Autorizzazione Edilizia n. 11/2004 del 03/06/2004. Tale atto consentiva l'installazione di due tettoie prefabbricate in legno ad una elevazione fuori terra. Dei due manufatti la tettoia A non ha i pilastri in legno ma realizzati in muratura di mattoni mentre la tettoia B è stata realizzata su muretti in c.a. ed ad una distanza dal confine inferiore a 10 m. Entrambe hanno dimensioni in pianta per lo più superiori alla tolleranza ammessa. La parte adibita a legnaia, peraltro chiusa da un lato, non era neanche prevista. Conseguente che queste opere, essendo difformi al progetto, dovranno essere rimosse o adeguate al progetto.

Riassumendo, ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) chiusura della veranda e creazione degli ambienti 10, 12, 13.

2) realizzazione tettoie difformi al progetto;

Non regolari.

Spesa per la rimessa in pristino o per adeguamento ed accertamento di conformità: € 5.000,00

3) variazione di tramezzatura e bucatina esterna ambiente 11;

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e dei vani esterni.

CILA per regolarizzazione punti 2 e 3: € 1.000,00

4) realizzazione di soppalco;

data l'esigua superficie (c.a 20 mq), l'altezza inferiore al minimo di 2,40, non si configura un aumento di superficie, volume o sagoma.

Regolarizzabile mediante: PdC per accertamento di conformità (art. 14 L.R. 16 del 10/08/2016)

PdC per accertamento di conformità (comprensivo di contributo al costo di costruzione, sanzioni e costi amministrativi): € 3.000,00

Spese tecniche punti 1, 2, 3, 4: € 2.000,00

Oneri Totali: € 11.000,00.

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

NOTA:

A parere dello scrivente CTU la regolarizzazione delle tettoie potrebbe anche avvenire ammesso che l'UTC condivida le seguenti considerazioni.

Il precedente titolo abilitativo era un'autorizzazione di opera "pertinenziale" che in quanto tale presupponeva il non aumento del carico urbanistico.

Con questo presupposto le difformità al progetto potrebbero essere sanate mediante nuova pratica urbanistica con relativa nuova autorizzazione del Genio Civile, oltre che con gli interventi necessari per rispettare la distanza dal confine e l'eventuale adeguamento sismico. L'istituto idoneo è quello della SCIA edilizia per accertamento di conformità ex art. 37 TU, in quanto oggi l'intervento in questione rientrerebbe nella casistica di cui all'art. 22 TU (art. 10 LR 16/2016).

Conforta in proposito il contenuto della sentenza T.A.R. Calabria - Catanzaro, Sez. I, 23/03/2018, n. 729, cui si



rimanda per approfondimenti:

"la realizzazione di una tettoia aperta su tutti i lati configura un intervento di ristrutturazione edilizia che non crea volumetria, né incide sui prospetti e rientra pertanto nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività, con conseguente applicazione, in caso di violazione dell'art. 22 del d.p.r. n. 380/2001, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi. In tal caso, deve pertanto considerarsi illegittima la più grave sanzione demolitoria, prevista dall'art. 33 e riservata agli interventi di più rilevante impatto urbanistico non assentiti o realizzati in totale difformità".

La spesa conseguente, in termini di adeguamento, sanzione e maggiori costi professionali, potrebbe essere pari o sensibilmente superiore a quella per la rimozione, rimanendo in capo all'aggiudicatario la scelta di convenienza, sentito l'UTC del Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 16

- **Bene N° 33** - Villa ubicata a Marineo (PA) - c.da Luisa p.lla 842

Villa e corte di pertinenza in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lla 842. La villa è stata realizzata nel 1993 mediante l'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale preesistente e realizzazione di un corpo accessorio, il tutto in assenza di regolare titolo edilizio; per essa, in data 27/02/1995 con prot. n. 2576, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/2002, rilasciata in data 28/08/2002. I due corpi di fabbrica si sono con una elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in muratura di pietrame e calcestruzzo su fondazione in c.a.; i solai di copertura sono realizzati con travi portanti ed arcarecci in legno, soprastante strato di mattoni in cotto a vista (tavolato per il corpo accessorio) e sovracopertura in coppi siciliani. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. La stessa si compone di un salone (ex veranda adesso chiusa) (1), un soggiorno con salotto (3a, 3b), cucina-pranzo (2), un piccolo disimpegno (10), w.c. doccia (12), sei camere da letto (5, 6, 8, 9, 11, 13), corridoio (4), un w.c. con bagno e doccia (7), un soppalco accessibile mediante scala in legno che si diparte dall'ambiente 3; il corpo accessorio esterno (ex legnaia) utilizzato come cucina e lavanderia (14), anch'esso, come detto, oggetto dello stesso condono. All'esterno troviamo, inoltre, due tettoie entrambe con copertura in travi e tavole di legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e, rispettivamente pilastri in muratura di mattoni la tettoia A e pilastri in legno la tettoia B. In merito alle rifiniture interne riferisce: I pavimenti sono completati con mattoni in ceramica, le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno massello (tranne la veranda che ha serramenti in alluminio e vetrocamera); le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura lavabile; i servizi igienici hanno sanitari in porcellana, sono rivestiti con piastrelle di ceramica così pure la cucina. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sotto traccia, mentre, per quanto concerne l'impianto fognario, lo smaltimento dei reflui domestici avviene in fossa settica del tipo imhoff e relativa condotta disperdente posizionate rispettivamente all'interno delle p.lle 837 e 448. La villa, inoltre, è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo composto da elementi radianti in ghisa e da generatore a gas collocato all'interno del locale adibito a cucina (14), posto sul lato Nord. Alla climatizzazione estiva provvede un climatizzatore del tipo split aria/aria a p.d.c. posto nel soggiorno 3a. Le condizioni d'uso e manutenzione dei manufatti sono buone; si rinvengono, tuttavia, nelle zone basse delle pareti, per lo più, delle camere 5, 8 e 9, nonché in quelle del salotto (3b), numerose evidenze di umidità di risalita (v. paragrafo stato conservativo) per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00. L'immobile, in uso agli esecutati, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Dovrà essere regolarizzato il soppalco mediante PdC per accertamento di conformità ex art 36 TU. La chiusura della veranda e la creazione di nuovi ambienti invece non è regolarizzabile e dovrà essere ripristinata come da progetto. Analogamente le tettoie non possono essere regolarizzate e dovranno essere rimosse (fatte salve le considerazioni al paragrafo regolarità edilizia). Si faccia riferimento al paragrafo sulla regolarità edilizia ed agli elaborati grafici e fotografici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 842, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 842, Qualità Ente urbano, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.446,29

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore massimo OMI per la categoria Ville e villini maggiorato del 50% in quanto l'u.i. possiede fattezze e servizi di pregio e tenendo dello stato attuale, salvo eventuali decurtazioni dovute a ripristini e regolarizzazioni.

Per il calcolo della nuda proprietà (diritto da porre in vendita), posto un saggio di rendimento del 2,5%,



si ha:
 ETA': da 73 a 75
 Speranza di vita: 14
 Usufrutto: 35%
 Nuda proprietà: 65%

- Beni N° 34÷39** - Terreno ubicato a Marineo (PA) - c.da Luisa, p.lle 448, 837, 839, 840
 Terreno di pertinenza di una villa in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lle 448, 837, 839, 840. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. Il lotto di terreno circonda la villa e la sua corte, ha una forma regolare, un andamento pressoché pianeggiante nella parte ad ovest della villa ed acclive nella parte ad est. E' recintato e condotto prevalentemente ad uliveto, vede un'alberatura ornamentale lungo i confini, è curato e ben tenuto. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 448, Qualità Uliveto - Fg. 21, Part. 837, Qualità Uliveto-Seminativo - Fg. 21, Part. 839, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 840, Qualità Uliveto-Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.593,80
 Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio per i fondi agricoli riscontrati nella zona.

Per il calcolo della nuda proprietà (diritto da porre in vendita), posto un saggio di rendimento del 2,5%, si ha:
 ETA': da 73 a 75
 Speranza di vita: 14
 Usufrutto: 35%
 Nuda proprietà: 65%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Villa Marineo (PA) - c.da Luisa p.lle 842	278,90 mq	697,50 €/mq	€ 194.532,75	65,00%	€ 126.446,29
Beni N° 34÷39 - Terreno Marineo (PA) - c.da Luisa, p.lle 448, 837, 839, 840	5613,00 mq	4,00 €/mq	€ 22.452,00	65,00%	€ 14.593,80
Valore di stima:					€ 141.040,09

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Redazione APE	250,00	€
Lavori di riparazione umidità di risalita	2000,00	€



Regolarizzazione soppalco, rimessa in pristino veranda, ambienti aggiunti e tettoie, compreso sanzioni, spese tecniche ed accessorie	11000,00	€
DOCFA per variazione catastale	600,00	€
Spese per cancellazione delle formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 105.500,00

La quota posta in vendita rappresenta il diritto di nuda proprietà calcolato in base alla speranza di vita dell'usufruttuario s.ra **** Omissis **** di età 74 anni.

Le spese riguardanti manutenzione ordinaria o la rimessa in pristino riguardante gli abusi non sanabili spetterebbero all'usufruttuario, tuttavia vengono decurtate dal valore di stima in quanto si ritiene di dover lasciare indenne l'acquirente da spese potenzialmente non recuperabili.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 16

- **Bene N° 33** - Villa ubicata a Marineo (PA) - c.da Luisa p.lla 842
Villa e corte di pertinenza in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lla 842. La villa è stata realizzata nel 1993 mediante l'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale preesistente e realizzazione di un corpo accessorio, il tutto in assenza di regolare titolo edilizio; per essa, in data 27/02/1995 con prot. n. 2576, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/2002, rilasciata in data 28/08/2002. I due corpi di fabbrica si sono con una elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in muratura di pietrame e calcestruzzo su fondazione in c.a.; i solai di copertura sono realizzati con travi portanti ed arcarecci in legno, soprastante strato di mattoni in cotto a vista (tavolato per il corpo accessorio) e sovracopertura in coppi siciliani. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. La stessa si compone di un salone (ex veranda adesso chiusa) (1), un soggiorno con salotto (3a, 3b), cucina-pranzo (2), un piccolo disimpegno (10), w.c. doccia (12), sei camere da letto (5, 6, 8, 9, 11, 13), corridoio (4), un w.c. con bagno e doccia (7), un soppalco accessibile mediante scala in legno che si diparte dall'ambiente 3; il corpo accessorio esterno (ex legnaia) utilizzato come cucina e lavanderia (14), anch'esso, come detto, oggetto dello stesso condono. All'esterno troviamo, inoltre, due tettoie entrambe con copertura in travi e tavole di legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e, rispettivamente pilastri in muratura di mattoni la tettoia A e pilastri in legno la tettoia B. In merito alle rifiniture interne riferisce: I pavimenti sono completati con mattoni in ceramica, le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno massello (tranne la veranda che ha serramenti in alluminio e vetrocamera); le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura lavabile; i servizi igienici hanno sanitari in porcellana, sono rivestiti con piastrelle di ceramica così pure la cucina. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sotto traccia, mentre, per quanto concerne l'impianto fognario, lo smaltimento dei reflui domestici avviene in fossa settica del tipo imhoff e relativa condotta disperdente posizionate rispettivamente all'interno delle p.lle 837 e 448. La villa, inoltre, è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo composto da elementi radianti in ghisa e da generatore a gas collocato all'interno del locale adibito a cucina (14), posto sul lato Nord. Alla climatizzazione estiva provvede un climatizzatore del tipo split aria/aria a p.d.c. posto nel soggiorno 3a. Le condizioni d'uso e manutenzione dei manufatti sono buone; si rinvengono, tuttavia, nelle zone basse delle pareti, per lo più, delle camere 5, 8 e 9, nonché in quelle del salotto (3b), numerose evidenze di umidità di risalita (v. paragrafo stato conservativo) per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00. L'immobile, in uso agli esecutati, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Dovrà essere regolarizzato il soppalco mediante PdC per accertamento di conformità ex art 36 TU. La chiusura della veranda e la creazione di nuovi ambienti invece non è regolarizzabile e dovrà essere ripristinata come da progetto. Analogamente le tettoie non possono essere regolarizzate e dovranno essere rimosse (fatte salve le considerazioni al paragrafo regolarità edilizia). Si faccia riferimento al paragrafo sulla regolarità edilizia ed agli elaborati grafici e fotografici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 842, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 842, Qualità Ente urbano, Graffato SI. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E.
- **Beni N° 34÷39** - Terreno ubicato a Marineo (PA) - c.da Luisa, p.lle 448, 837, 839, 840
Terreno di pertinenza di una villa in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lle 448, 837, 839, 840. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. Il lotto di terreno circonda la villa e la sua corte, ha una



forma regolare, un andamento pressoché pianeggiante nella parte ad ovest della villa ed acclive nella parte ad est. È recintato e condotto prevalentemente ad uliveto, vede un'alberatura ornamentale lungo i confini, è curato e ben tenuto. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 448, Qualità Uliveto - Fg. 21, Part. 837, Qualità Uliveto-Seminativo - Fg. 21, Part. 839, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 840, Qualità Uliveto-Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. Le p.lle 448 e 837 sono soggette, tra gli altri, al vincolo di inedificabilità assoluta.

Prezzo base d'asta: € 105.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.500,00

Bene N° 33 - Villa			
Ubicazione:	Marineo (PA) - c.da Luisa p.lla 842		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 842, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 842, Qualità Ente urbano, Graffato SI	Superficie	278,90 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione fatta eccezione per tracce di umidità di risalita nella parte bassa di alcuni tratti di muratura, per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00.		
Descrizione:	<p>Villa e corte di pertinenza in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lla 842. La villa è stata realizzata nel 1993 mediante l'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale preesistente e realizzazione di un corpo accessorio, il tutto in assenza di regolare titolo edilizio; per essa, in data 27/02/1995 con prot. n. 2576, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/2002, rilasciata in data 28/08/2002. I due corpi di fabbrica si sono con una elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in muratura di pietrame e calcestruzzo su fondazione in c.a.; i solai di copertura sono realizzati con travi portanti ed arcarecci in legno, soprastante strato di mattoni in cotto a vista (tavolato per il corpo accessorio) e sovracopertura in coppi siciliani. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. La stessa si compone di un salone (ex veranda adesso chiusa) (1), un soggiorno con salotto (3a, 3b), cucina-pranzo (2), un piccolo disimpegno (10), w.c. doccia (12), sei camere da letto (5, 6, 8, 9, 11, 13), corridoio (4), un w.c. con bagno e doccia (7), un soppalco accessibile mediante scala in legno che si diparte dall'ambiente 3; il corpo accessorio esterno (ex legnaia) utilizzato come cucina e lavanderia (14), anch'esso, come detto, oggetto dello stesso condono. All'esterno troviamo, inoltre, due tettoie entrambe con copertura in travi e tavole di legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e, rispettivamente pilastri in muratura di mattoni la tettoia A e pilastri in legno la tettoia B. In merito alle rifiniture interne riferisce: I pavimenti sono completati con mattoni in ceramica, le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno massello (tranne la veranda che ha serramenti in alluminio e vetrocamera); le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura lavabile; i servizi igienici hanno sanitari in porcellana, sono rivestiti con piastrelle di ceramica così pure la cucina. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sotto traccia, mentre, per quanto concerne l'impianto fognario, lo smaltimento dei reflui domestici avviene in fossa settica del tipo imhoff e relativa condotta disperdente posizionate rispettivamente all'interno delle p.lle 837 e 448. La villa, inoltre, è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo composto da elementi radianti in ghisa e da generatore a gas collocato all'interno del locale adibito a cucina (14), posto sul lato Nord. Alla climatizzazione estiva provvede un climatizzatore del tipo split aria/aria a p.d.c. posto nel soggiorno 3a. Le condizioni d'uso e manutenzione dei manufatti sono buone; si rinvergono, tuttavia, nelle zone basse delle pareti, per lo più, delle camere 5, 8 e 9, nonché in quelle del salotto (3b), numerose evidenze di umidità di risalita (v. paragrafo stato conservativo) per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00. L'immobile, in uso agli eseguiti, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Dovrà essere regolarizzato il soppalco mediante PdC per accertamento di conformità ex art 36 TU. La chiusura della veranda e la creazione di nuovi ambienti invece non è regolarizzabile e dovrà essere ripristinata come da progetto. Analogamente le tettoie non possono essere regolarizzate e dovranno essere rimosse (fatte salve le considerazioni al paragrafo regolarità edilizia). Si faccia riferimento al paragrafo sulla regolarità edilizia ed agli elaborati grafici e fotografici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni, assieme alla villa, risultano occupati da tutti gli eseguiti.		



Beni N° 34÷39 - Terreno			
Ubicazione:	Marineo (PA) - c.da Luisa, p.lle 448, 837, 839, 840		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 448, Qualità Uliveto - Fg. 21, Part. 837, Qualità Uliveto- Seminativo - Fg. 21, Part. 839, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 840, Qualità Uliveto-Seminativo	Superficie	5613,00 mq
Stato conservativo:	I terreni si presentano in buone condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno di pertinenza di una villa in agro di Marineo individuata in catasto al Fg. 21, p.lle 448, 837, 839, 840. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. Il lotto di terreno circonda la villa e la sua corte, ha una forma regolare, un andamento pressochè pianeggiante nella parte ad ovest della villa ed acclive nella parte ad est. E' recintato e condotto prevalentemente ad uliveto, vede un'alberatura ornamentale lungo i confini, è curato e ben tenuto. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni, assieme alla villa, risultano occupati da tutti gli esecutati.		

