
Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXX

N° Gen. Ruolo **83/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/05/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

Studio in: Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019
Trabia (PA)

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it



Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – autorimessa sita nel Comune di Bagheria (PA) via Gian Lorenzo Bernini n. 5/D, piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 subalterno 8 del n.c.e.u;
2. Fascicolo allegati.



Indice del presente fascicolo Relazione -

1. Elenco documenti contenuti nel fascicolo allegati;
2. Schema sintetico descrittivo del lotto pignorato;
3. Premessa;
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.



FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 20/01/2023.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 5634 subalterno 8, del foglio di mappa n. 14 del comune di Bagheria (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 5634 del foglio di mappa n. 14 del comune di Bagheria (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 07/01/2014, prot. n. PA0000458;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, relativo all'unità immobiliare sita in Bagheria (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 subalterno 8 del n.c.e.u.;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Bagheria (PA), foglio di mappa n. 14, particella 5634 subalterno 8 del n.c.e.u..

4. Titoli di provenienza:

- Contratto di vendita e appalto, rep. n. 53939 – racc. n. 8332 del 17/10/2011, Notaio Domenico Zalapì di Bagheria, trascritto il 18/10/2011 ai nn. 49541-35882.

5. Documentazione tecnica:



- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagheria (PA) prot. n. 22/URB del 31/01/2023;
 - Attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Bagheria, prot. n. 15226 del 13/03/2023;
 - Concessione per la Esecuzione di Opere, rilasciata dal comune di Bagheria (PA) prot. n. 60/10 del 20/10/2010, con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 24172 del 04/10/2017;
 - Email inviata all'amministratore condominiale e risposta ricevuta a mezzo email dallo stesso.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
 7. Fascicolo reperto fotografico.
 8. Certificato di iscrizione rilasciato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Palermo e Enna.
 9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
 10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.
 11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice XXXXXXXXXXXXXXXX e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
 12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice XXXXXXXXX e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazione d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Bagheria (PA) via Gian Lorenzo Bernini n. 5/D:

1. Autorimessa censita in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 subalterno 8 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'autorimessa posta al piano seminterrato di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura intelaiata in cemento armato. Il prospetto principale è stato ultimato con ultimo strato di intonaco colorato. L'accesso carrabile è garantito attraverso una rampa di collegamento che si diparte dal cancello posizionato nella via Gian Lorenzo Bernini, sino a raggiungere la quota sottostante in cui è ubicato il garage. C'è anche la possibilità di accedere ad esso, mediante la scala condominiale, con ingresso pedonale dall'androne comune dell'edificio. Esso è composto da un ampio spazio adibito a parcheggio auto e magazzino. Alcune aree sono state delimitate da muri divisorii. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Il solaio e la muratura sono privi di rifiniture.

Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione, nonostante sia privo di pavimentazione e rifiniture del soffitto e delle pareti. È corredato dall'impianto elettrico, realizzato con canalizzazione esterna. L'accesso carrabile nella via Gian Lorenzo Bernini è delimitato da un cancello in ferro.

L'unità immobiliare non fruisce del servizio dell'ascensore, poiché lo stesso è a servizio dei soli piani superiori, pertanto dall'androne condominiale di piano terra è possibile accedere all'unità staggita, solamente attraverso la scala comune.

Si segnala la mancanza del muro di separazione che delimita la scala condominiale con l'area esclusiva del bene staggito.

Conformità catastale

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 07/01/2014 - prot. n. PA0000458, si è constatata la presenza di alcune difformità. La consistenza rilevata è difforme rispetto a quanto rappresentato nella rispettiva planimetria. Inoltre è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è anche riscontrata l'abolizione del muro divisorio che divide l'unità staggita con la scala condominiale.



Il numero civico indicato in visura con l'acronimo snc, è stato rilevato sui luoghi con il n. 5/D.

Per le sanare le difformità accertate, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 10/03/2023, prot. n. PA0037296/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In pari data la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato.

Conformità urbanistica

Dal confronto dell'elaborato architettonico a corredo della pratica in questione, con il rilievo metrico eseguito in occasione dell'accesso, sono state accertate le seguenti difformità.

La consistenza risulta inferiore rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato; Nello specifico, il piano seminterrato risulta arretrato nel confine nord e ampliato nel confine est. La difformità ha comportato una diminuzione della consistenza volumetrica e della superficie complessiva. Nella porzione condominiale sottostante il corpo scala, era prevista la realizzazione di un locale cisterna, odiernamente ospitante la tromba dell'ascensore e la scala comune che dal piano terra consente l'accesso all'unità staggita. Altresì è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre si segnala una difformità accertata al piano terra della scala condominiale, in cui è stata riscontrata un'altezza inferiore dell'interpiano. Invero, è stata variata la quota del solaio di calpestio della porzione di scala che dal piano strada collega al piano terra.

Regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per le difformità riscontrate è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., previa acquisizione dei relativi Nulla Osta da parte degli enti di competenza. Il probabile costo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, comprensivo della sanzione prevista dalla normativa in questione ed



esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di ulteriori sanzioni, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria, ammonta complessivamente in € 8.000,00 circa, di cui € 3.000,00 sono da imputare alle porzioni condominiali e che pertanto dovranno essere ripartite pro-quota con i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio in questione. La quota da attribuire al cespite pignorato è di € 600,00 circa per la porzione comune ed € 5.000,00 di esclusiva pertinenza del garage.

Regolarizzazione ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito e l'epoca di realizzazione degli abusi, sono posteriori all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326. Pertanto gli abusi riscontrati potranno essere sanati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute nell'art. 36 e art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come da procedimento sopra descritto.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto n. 35 del 15/03/2017 emesso dal Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, l'immobile identificato catastalmente al foglio 14 particella 5634 del n.c.e.u., ricade in zona territoriale omogenea con il simbolo "B2 – area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio" regolamentata dagli art. 10 e 12 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta proposto - **€ 57.712,00**



Premessa

Con decreto del 09/11/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 83/2021, promossa da XXXXXXXX, contro XXXXXXXX.

In data 18/11/2022, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto Unico

Autorimessa sita nel comune di Bagheria (PA) via Gian Lorenzo Bernini n. 5/D, in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8 del n.c.e.u..

Proprietà: XXXXXXXX

Documentazione ex art. 567 c.p.c..

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 23/12/2022 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c..

In data 25/06/2021 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 26/11/2020 dal Notaio Gabriele Zammitti di Palermo, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutata e dei relativi danti causa.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

E' stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, ed essa è completa.

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili



pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 20/01/2023, alla presenza degli occupanti dell'immobile e del custode giudiziario (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 20/01/2023).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Autorimessa – cat. [C/6] sita nel comune di Bagheria (PA) via Gian Lorenzo Bernini 5/D, piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per la piena proprietà della quota di 1/1 appartenente alla XXXXXXXX con sede in Villabate (PA) via Trinacria n. 25, C.F. XXXXXXXX.

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche), nonché la planimetria catastale corrispondente dell'unità immobiliare staggita, oltre l'estratto di mappa dei terreni (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato e estratto di mappa wegis).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito su terreno originariamente identificato al foglio di mappa n. 14, con la particella 352 generata dal tipo di frazionamento n. 7978 in atti dal 20/03/1991 e particelle 2299, 2300, 2454, queste ultime generate dal superiore tipo di frazionamento e da un successivo tipo n. 20477 in atti dal 20/03/1991. Con tipo mappale del 24/12/2012, prot. n. PA0456126 del 21/12/2012, è stato introdotto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11/08/1939 n. 1249 e s.m.i., costituendo la nuova particella 5634 (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica ai terreni, foglio di mappa n. 14, particella 5634).

In data 02/01/2013 prot. n. PA0458189, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8, con destinazione d'uso "in corso di costruzione – cat. F/3".



In data 07/01/2014, prot. n. PA0000458, è stata presentata la variazione catastale di cambio di destinazione d'uso per ultimazione di fabbricato urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, p.lla 5634 sub 8.*

La particella 5634 è confinante a nord con le particelle 4212-4211-4210, a sud con la particella 3474 e con la via Gian Lorenzo Bernini, a ovest con le particelle 3801 e 4381, a est con la particella 2455, rispettivamente del foglio di mappa n. 14 del comune di Bagheria.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo all'esecutata. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita e appalto del 17/10/2011, rep. n. 53939 – racc. n. 8332, Notaio Domenico Zalapì di Bagheria (PA) trascritto in data 18/10/2011 ai nn. 49541-35882.

E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Conformità catastale:

Autorimessa, foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8 del n.c.e.u..

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 07/01/2014 - prot. n. PA0000458, si è constatata la presenza di alcune difformità. La consistenza rilevata è difforme rispetto a quanto rappresentato nella rispettiva planimetria. Inoltre è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è anche riscontrata l'abolizione del muro divisorio che divide l'unità staggita con la scala condominiale.

Il numero civico indicato in visura con l'acronimo snc, è stato rilevato sui luoghi con il n. 5/D (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale*).



Per le sanare le dette difformità, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 10/03/2023, prot. n. PA0037296/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In pari data la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo*).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX con sede in Villabate (PA), C.F. XXXXXXXXX.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8 del n.c.e.u.**, via Gian Lorenzo Bernini 5/D, piano seminterrato, comune di Bagheria, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 169, superficie catastale m² 193, rendita € 261,84;



Planimetria n. 1

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale precedente all'aggiornamento e indicazione delle difformità catastali riscontrate.

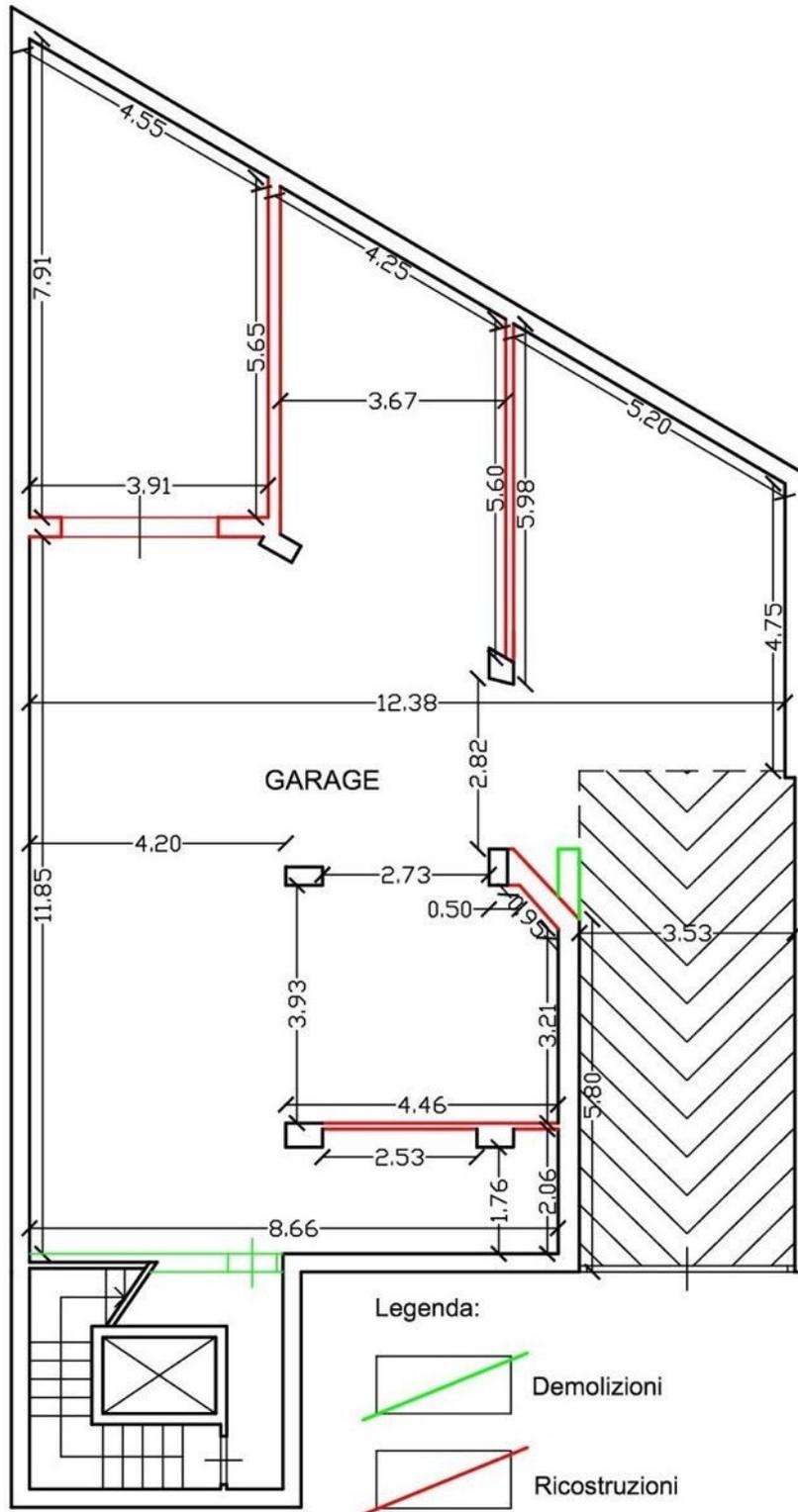


Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.

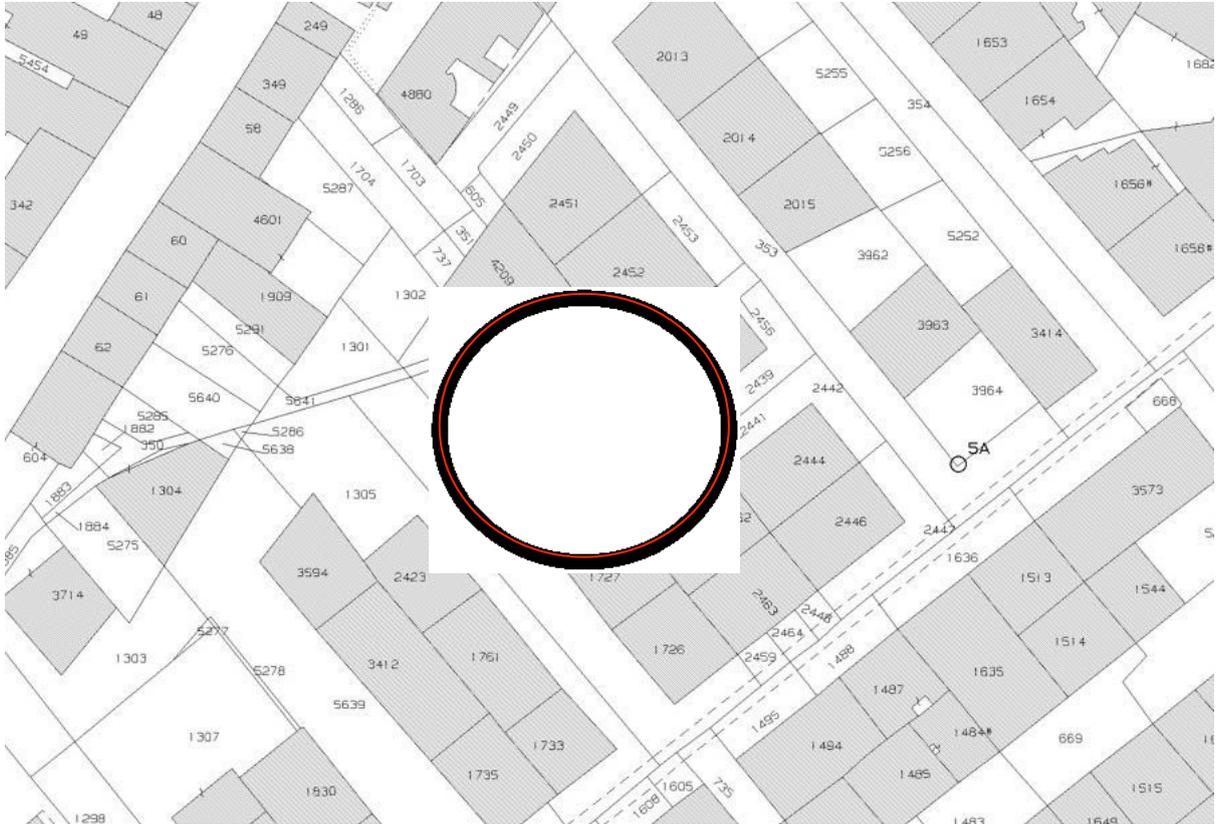


Figura 1



Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figure 2 e 3 sotto riportate).

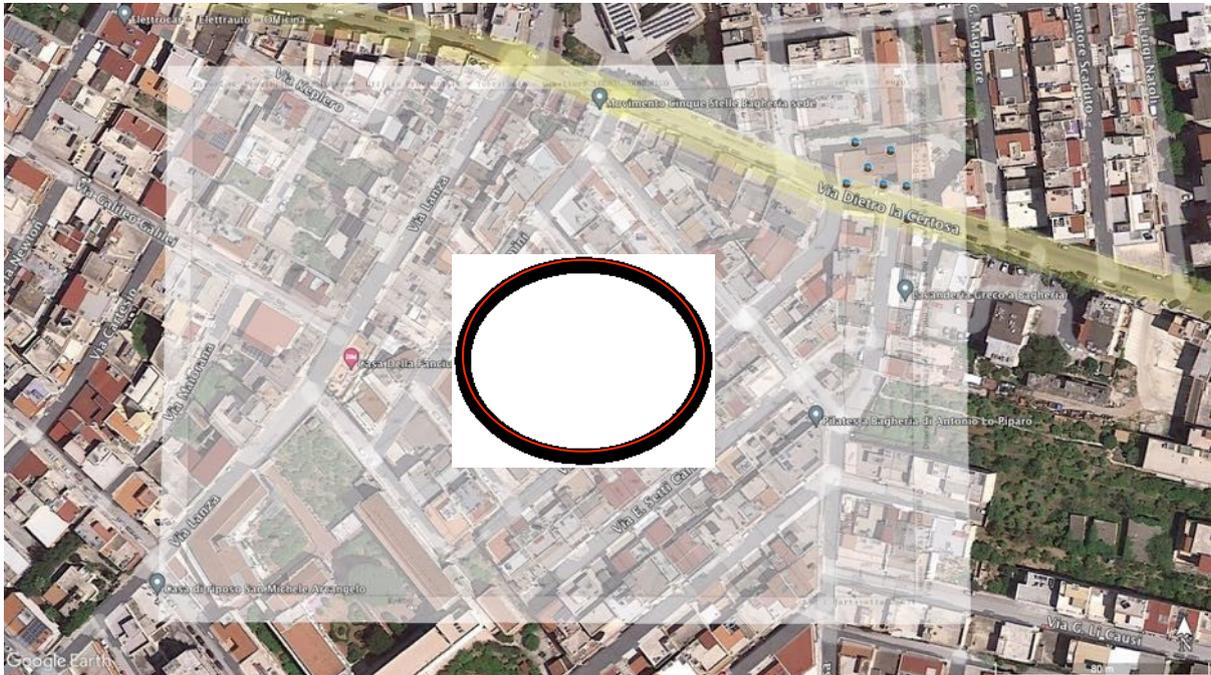


Figura 2

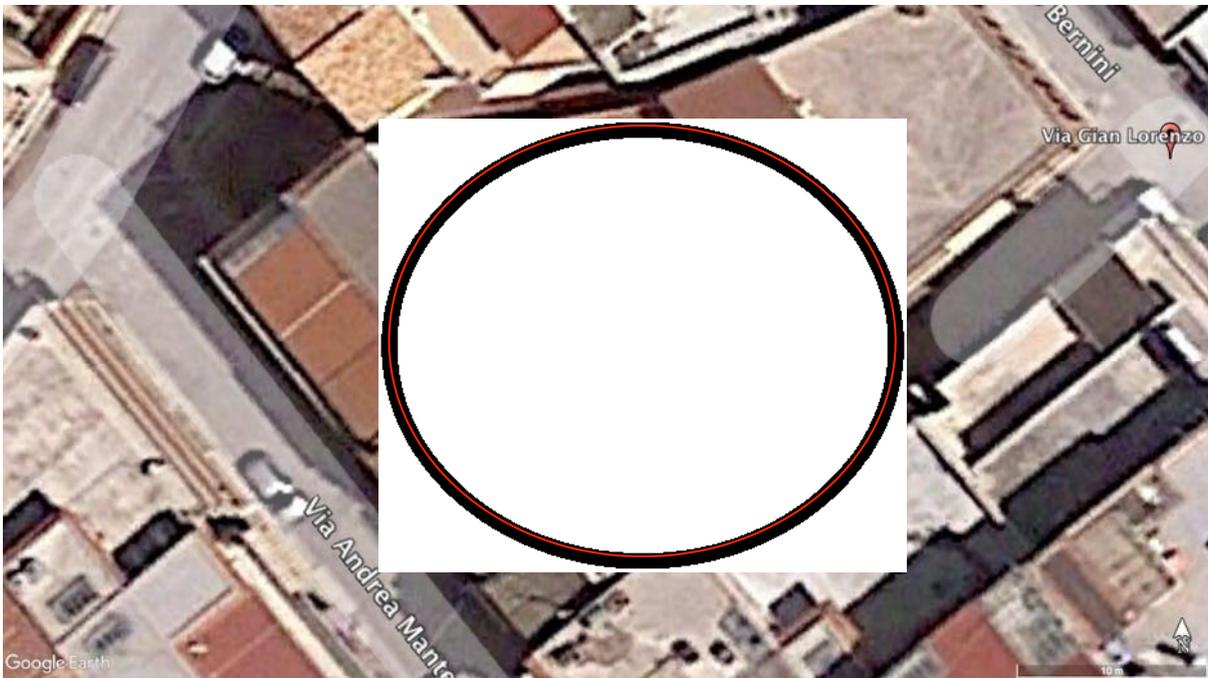


Figura 3

Ingrandimento foto satellitare



2. DESCRIZIONE GENERALE

Autorimessa – cat. [C/6] sita nel comune di Bagheria (PA) via Gian Lorenzo Bernini snc n. 5/D, in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634 sub 8 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'autorimessa posta al piano seminterrato di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura intelaiata in cemento armato. Il prospetto principale è stato ultimato con ultimo strato di intonaco colorato. L'accesso carrabile è garantito attraverso una rampa di collegamento che si diparte dal cancello posizionato nella via Gian Lorenzo Bernini, sino a raggiungere la quota sottostante in cui è ubicato il garage. C'è anche la possibilità di accedere ad esso, mediante la scala condominiale, con ingresso pedonale dall'androne comune dell'edificio. Esso è composto da un ampio spazio adibito a parcheggio auto e magazzino. Alcune aree sono state delimitate da muri divisori. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Il solaio e la muratura sono privi di rifiniture.

Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1





Foto n. 2



Foto n. 3





Foto n. 4



Foto n. 5





Foto n. 6

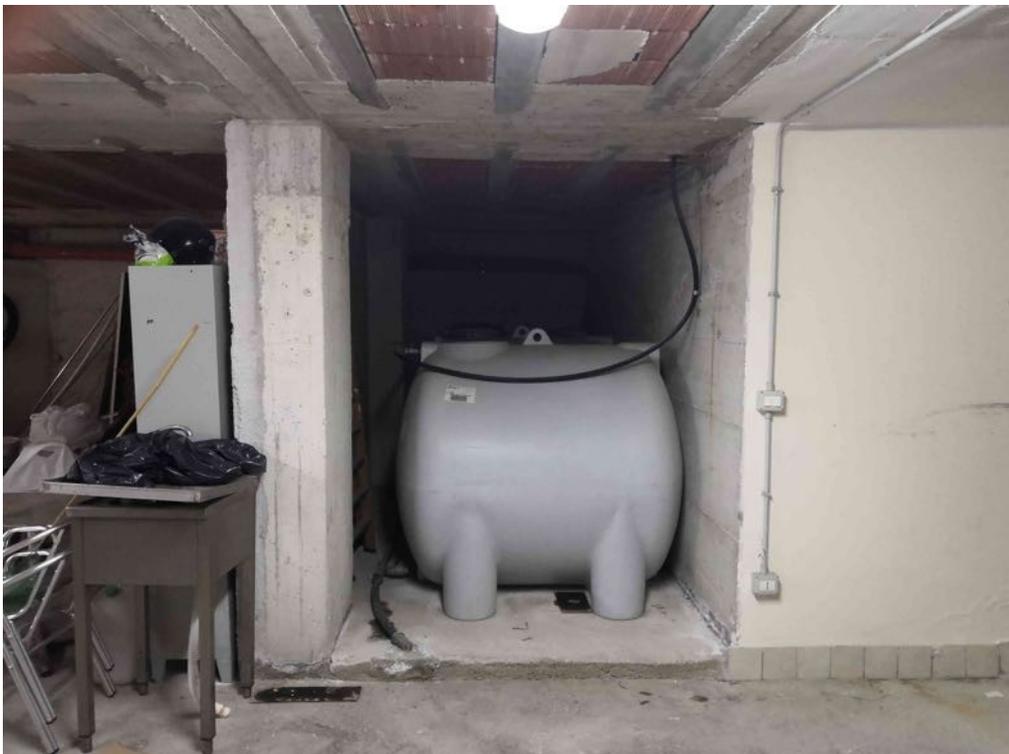


Foto n. 7





Foto n. 8

Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione, nonostante sia privo di pavimentazione e rifiniture del soffitto e delle pareti. È corredato dall'impianto elettrico, realizzato con canalizzazione esterna. L'accesso carrabile nella via Gian Lorenzo Bernini è delimitato da un cancello in ferro.

L'unità immobiliare non fruisce del servizio dell'ascensore, poiché lo stesso serve i soli piani superiori, pertanto dall'androne condominiale di piano terra è possibile accedere all'unità staggita, solamente attraverso la scala.

Si segnala la mancanza del muro di separazione che delimita la scala condominiale con l'area esclusiva del bene staggito.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 2).



Calcolo Superficie calpestabile

PIANO SEMINTERRATO

$$\begin{aligned} \text{Garage} & [(7,91+5,63)\times 3,91/2]+(5,13\times 4,14/2)+ \\ & (5,13\times 4,03/2)+[(5,96+3,32)\times 4,45/2]+ \\ & (4,45\times 1,43)+[(1,29+2,45)\times 1,08/2]+ \\ & (0,50\times 3,93)+[(3,93+3,21)\times 0,63/2]+ \\ & (3,93\times 7,53)+(2,53\times 0,40)+(0,63\times 0,40)+ \\ & +(1,76\times 4,46)+(4,20\times 2,30)+(4,20\times 0,30)+ \\ & +(2,73\times 0,30)+(7,53\times 1,59)+(7,93\times 1,53)+ \\ & +(7,53\times 0,44)+(3,77\times 1,77)+(3,23\times 1,74/2)+ \\ & +[(1,47+1,74)\times 0,53/2]+[(3,83+3,77)\times 0,12/2] \qquad = \text{m}^2 \text{ 169,35} \end{aligned}$$

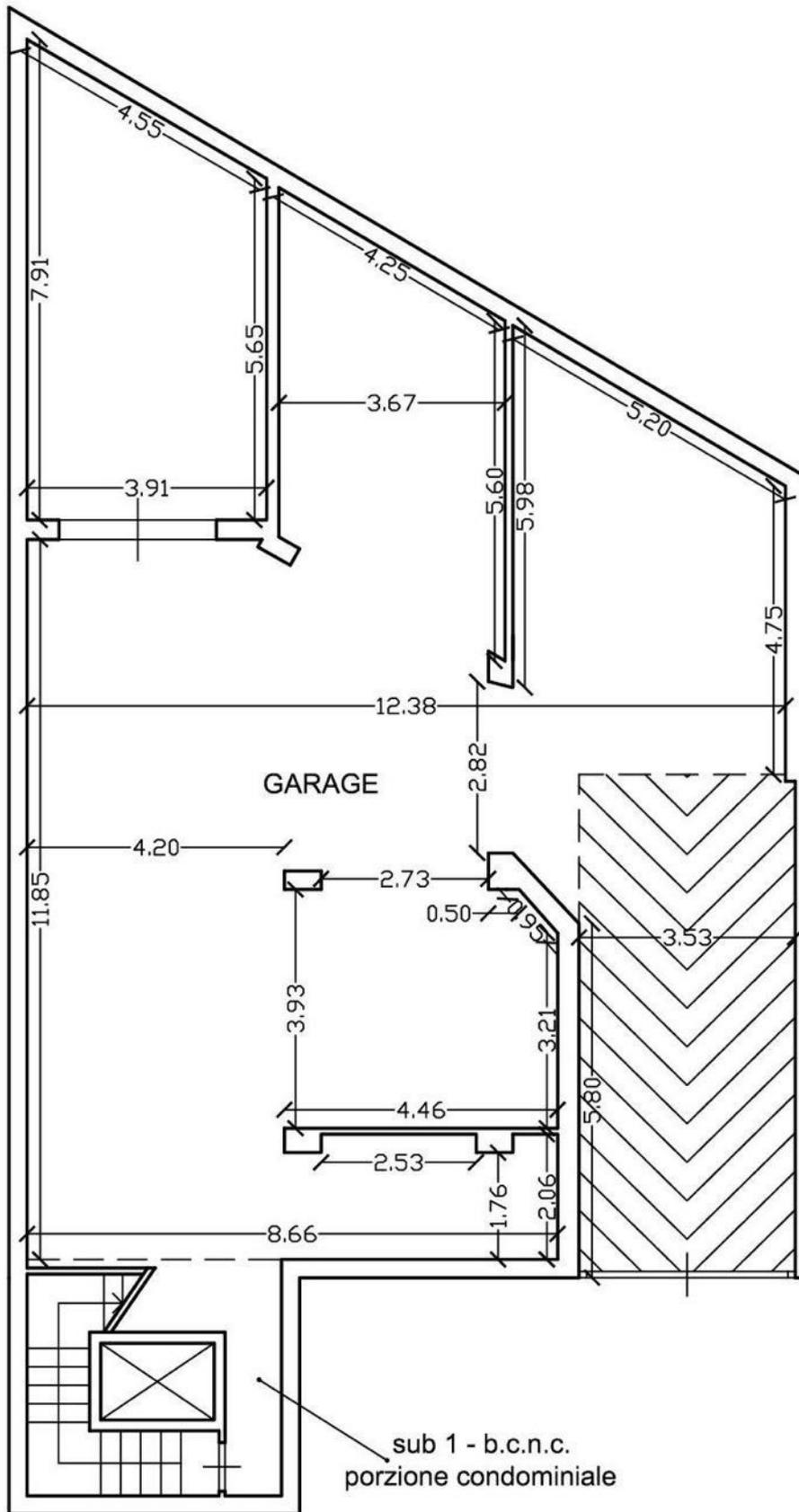
$$\begin{aligned} \text{Rampa} \\ \text{di accesso} & (3,37\times 0,11)+(3,53\times 8,17) \qquad = \text{m}^2 \text{ 29,21} \end{aligned}$$

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la rampa di accesso è di **m² 189,97 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva della rampa di accesso, è di **m² 29,21 circa**.

Saranno compresi nella vendita in proporzione alle quote millesimali, i beni non censibili indicati nell'elaborato planimetrico depositato in catasto in data 07/01/2014, prot. n. PA0000458 e precisamente il sub 1 costituito dall'androne, dal vano scala e dall'ascensore condominiale (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 3: documentazione catastale; elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato in data 07/01/2014, prot. n. PA000458*).



Planimetria n. 2 - Stato attuale dell'immobile.



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità è dotata dell'impianto elettrico realizzato con canalizzazione esterna. Nel fascicolo urbanistico visionato presso il comune di Bagheria, non è stata reperita la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'immobile non ha l'obbligo di essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata XXXXXXXX, il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 del terreno censito in catasto al foglio di mappa n. 14, particelle 352-2299-2300-2454 del n.c.t., ove è stato edificato l'edificio che ospita l'unità immobiliare pignorata, è pervenuto con atto di compravendita e appalto del 17/10/2011, rep. n. 53939 – racc. n. 8332, Notaio Domenico Zalapì di Bagheria (PA) trascritto in data 18/10/2011 ai nn. 49541-35882, da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXX nata a Palermo il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni. Ai suddetti danti causa, il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 02/10/2009, rep. n. 17413 – racc. n. 5972, Notaio Giacomo Sanfilippo di Bagheria (PA) trascritto a Palermo il 16/10/2009 ai nn. 78851 – 57534.

La maggiore consistenza del terreno suddetto, oggetto di frazionamenti nel corso del tempo, era pervenuto ai suddetti danti causa con i seguenti titoli:

- la nuda proprietà della quota indivisa di 3/7 della particella 352 del foglio di mappa n. 14, con atto di donazione del 24/07/1973, Notaio Francesco Saverio Diliberto Di Chiara di Bagheria, trascritto in data 30/07/1973 ai nn. 31085-25705, da potere di XXXX XXXX, nato a Palermo il XXXXX, che si era riservato il diritto di usufrutto per sé durante vita e si era riservato altresì di disporre di detto diritto reale di godimento a mezzo di ultima volontà a favore della moglie XXXXXXXX, se a lui sopravvivente;
- la nuda proprietà della quota indivisa di 4/7 della particella 352 del foglio di mappa n. 14, con atto di compravendita del 24/07/1973, Notaio Francesco Saverio Di Liberto Di Chiara di Bagheria, trascritto in data 30/07/1973 ai nn. 31086-25706.



Risulta registrato in catasto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà, in morte di XXXX XXXXX, avvenuta in data 23/08/2001.

– la piena proprietà della quota di 1/1 della particella 737 del foglio di mappa n. 14, con atto di permuta e vendita del 21/09/1973, Notaio Girolamo Tripoli di Collesano, trascritto in data 06/10/1973 ai nn. 40403-33301, da potere di XXXX nata a Bagheria (PA) il XXXXX;

– la piena proprietà della quota di 1/1 della particella 351 del foglio di mappa n. 14, con atto di permuta e vendita del 21/09/1973, Notaio Girolamo Tripoli di Collesano, trascritto in data 06/10/1973 ai nn. 40404-33302, da potere di XXXXXX nato a Bagheria (PA) il XXXXXX.

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Bagheria (PA). In data 20/12/2022, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 13/03/2023, prot. n. 15226, la Direzione V dell'area edilizia privata del comune di Bagheria, ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che l'edificio di cui fa parte il cespite staggito, è stato edificato con Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 60/10 del 20/10/2010.

A seguito dell'accesso agli atti, è stato inoltre accertato che in data 27/02/2013, prot. n. 14996, è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità, sospesa con provvedimento del 06/03/2019, prot. n. 15930, per mancanza di documentazione allegata alla stessa.

Dal confronto dell'elaborato architettonico a corredo della pratica edilizia in questione, con il rilievo metrico eseguito in occasione dell'accesso, sono state accertate le seguenti difformità. La consistenza è inferiore rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato; Nello specifico, il piano seminterrato è arretrato nel confine nord e



ampliato nel confine est. La difformità ha comportato una diminuzione della consistenza volumetrica e della superficie complessiva. Nella porzione condominiale sottostante il corpo scala, era prevista la realizzazione di un locale cisterna, odiernamente ospitante la tromba dell'ascensore e la scala comune che dal piano terra consente l'accesso all'unità staggita. Altresì è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre si segnala una difformità accertata al piano terra della scala condominiale, in cui è stata riscontrata un'altezza inferiore dell'interpiano. Invero, è stata variata la quota del solaio di calpestio della porzione di scala che dal piano strada collega al piano terra.

Regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per le difformità riscontrate è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., previa acquisizione dei relativi Nulla Osta da parte degli enti di competenza. Il probabile costo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, comprensivo della sanzione prevista dalla normativa in questione ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di ulteriori sanzioni, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria, ammonta complessivamente in € 8.000,00 circa, di cui € 3.000,00 sono da imputare alle porzioni condominiali e che pertanto dovranno essere ripartite pro-quota con i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio in questione. La quota da attribuire al cespite pignorato è di € 600,00 circa per la porzione comune ed € 5.000,00 di esclusiva pertinenza del garage.

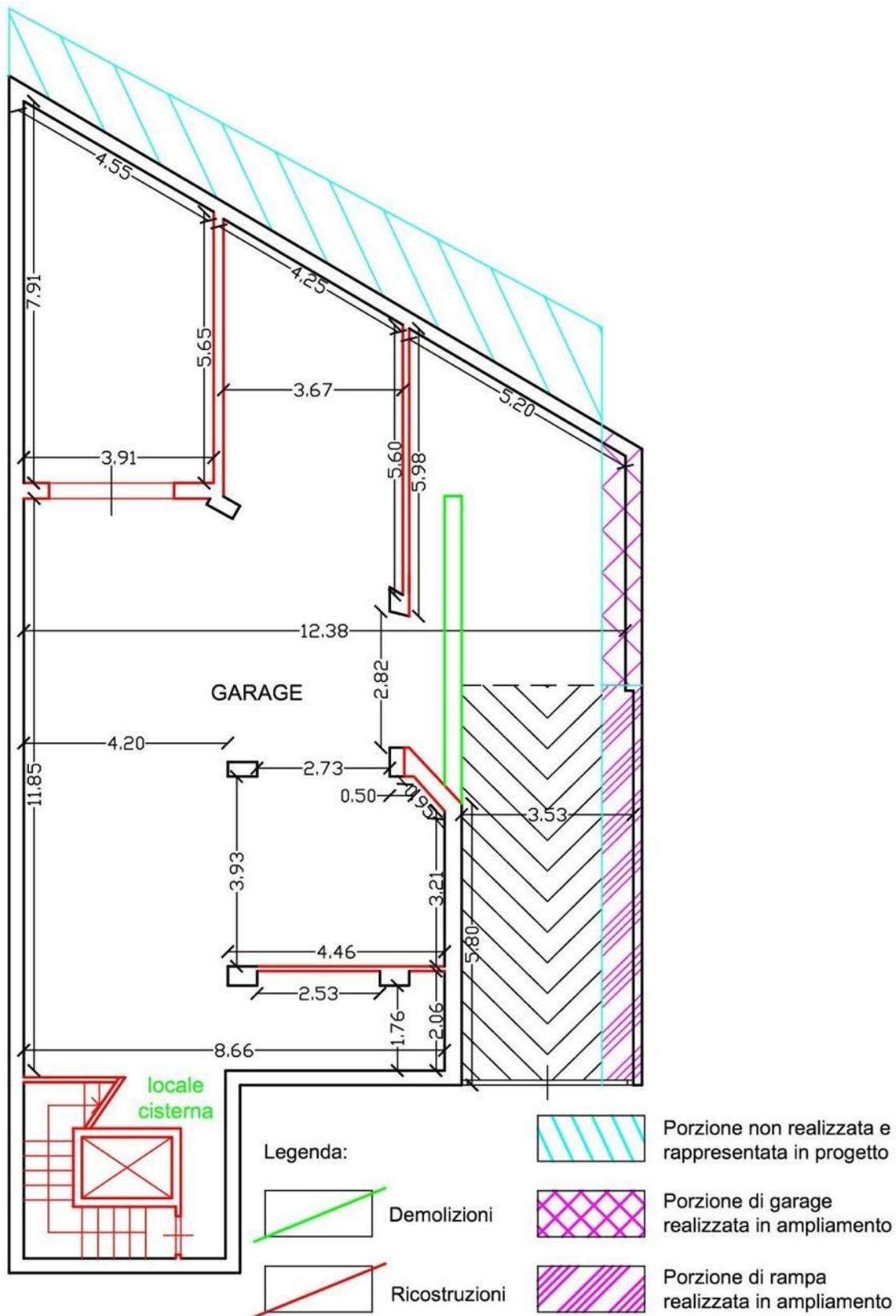
Regolarizzazione ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito e l'epoca di realizzazione degli abusi, sono posteriori all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326. Pertanto gli abusi riscontrati potranno essere sanati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute nell'art. 36 e art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come da procedimento sopra descritto.



Planimetria n. 3

Planimetria stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico.



Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto n. 35 del 15/03/2017 emesso dal Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, l'immobile identificato catastalmente al foglio 14 particella 5634 del n.c.e.u., ricade in zona territoriale omogenea con il simbolo "B2 – area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio" regolamentata dagli art. 10 e 12 delle N.T.A. (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagheria, prot. n. 22 del 31/01/2023*).

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è occupata "sine titolo".

Calcolo canone di locazione di mercato

Per quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del cespite pignorato, è stata eseguita un'interrogazione presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2022, fascia periferica, zone di sviluppo del centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia box, stato conservativo normale, valore di locazione €/m² – min. € 2,40, max. € 3,40 per superficie lorda e del Borsino Immobiliare, zone di sviluppo del centro urbano, tipologia box e autorimesse, valore di locazione €/m² – min. € 1,92, max. € 3,11 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è discreto, anche se privo di rifiniture e l'unità è posizionata al piano seminterrato, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 2,20/m²**.

Per la determinazione del canone di locazione, si considera la *superficie utile lorda* delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL LOTTO:

Autorimessa [C/6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario locazione</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	mq 173,77	€ 2,20	€ 382,29

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo di mercato – 35 % = eventuale indennità di occupazione

€ 382,29 – 35% = € 248,49

Il valore proposto di indennità di occupazione mensile del cespite pignorato è di € 248,49.



2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Costituzione vincolo di destinazione a parcheggio, istituito con atto amministrativo del 19/10/2010, Reg. Uff. Edilizia n. 34/10, per una superficie di m² 103,34, individuato all'interno del piano seminterrato.

Il suddetto vincolo non è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le difformità urbanistico-edilizie riscontrate nell'immobile pignorato e meglio descritte nella risposta al quesito n. 4, i cui costi che verranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- Spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, da imputare all'unità staggita - € 5.000,00 circa;
- Spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche nella porzione condominiale, da imputare pro-quota - € 3.000,00 ÷ 5 unità = € 600,00 circa.

L'immobile pignorato è attualmente gravato dalle iscrizioni e trascrizioni seguenti (vedi fascicolo allegati al punto n. 2: ispezioni ipotecarie):

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, rep. n. 1175 del 28/07/2015, Tribunale di Palermo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 08/10/2015 ai nn. 39146 – 4381, a favore di XXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXX, C.F. XXXXXXXX e contro XXXXXXXX con sede in Villabate (PA), C.F. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

- Autorimessa sita nel comune di Bagheria (PA), via Gian Lorenzo Bernini snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634, subalterno 8 del n.c.e.u;



Iscrizioni contro:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna, rep. n. 5715 del 30/05/2018, Tribunale di Palermo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 07/06/2018 ai nn. 22022 – 2862, a favore di XXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXX, C.F. XXXXXXXX e contro XXXXXXXX con sede in Villabate (PA), C.F. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

- Autorimessa sita nel comune di Bagheria (PA), via Gian Lorenzo Bernini snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634, subalterno 8 del n.c.e.u;

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 08/10/2010, Tribunale di Palermo, repertorio n. 1175, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 10/11/2020 ai nn. 45966 – 33052, a favore di XXXXXXXX, nato a Palermo il XXXX, C.F. XXXXXX e contro XXXXXXXX con sede in Villabate (PA), C.F. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

- Autorimessa sita nel comune di Bagheria (PA), via Gian Lorenzo Bernini snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 5634, subalterno 8 del n.c.e.u;

I gravami sopra descritti sono oggetto della procedura esecutiva.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di censi, livelli e usi civici.

In data 04/10/2017, prot. n. 24172, il Segretario dott. Alessandro Fazzari, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che dagli atti di archivio, risulta dichiarata l'inesistenza di diritti di uso civico nel comune di



Bagheria (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 04/10/2017, prot. n. 24172, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civili della Sicilia*).

Da informazione assunte tramite gli occupanti dell'immobile, è stato accertato che nell'edificio in questione è stato costituito un condominio. A tal riguardo, con email inviata in data 23/02/2023, sono state richieste all'amministratore condominiale, le informazioni ritenute necessarie. In data 03/03/2023, l'amministratore, in riscontro all'istanza avanzata, ha inviato le risposte ai quesiti demandati. La ripartizione delle spese è eseguita a corpo in parti uguali e comprende sia gli appartamenti ubicati nell'edificio, sia l'autorimessa, stante la mancanza delle tabelle millesimali, atteso che, non è mai emersa la necessità della loro redazione. Altresì è stato accertato che non ci sono spese straordinarie approvate e non ci sono debiti residui. L'edificio non ha un regolamento condominiale (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: email inviata all'amministratore condominiale e risposta ricevuta dallo stesso*).

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato con il metodo del confronto". La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2022, fascia periferica, zone di sviluppo del centro urbano, tipologia box, stato conservativo normale, valore di mercato €/m² – min. € 495,00, max. € 730,00 per



superficie lorda e del Borsino Immobiliare, zone di sviluppo del centro urbano, tipologia box e autorimesse, valore di mercato €/m² – min. € 420,00, max. € 694,00 per superficie lorda (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è buono, anche se privo di rifiniture; in una porzione di mq 103,34 è stato costituito vincolo permanente di destinazione a parcheggio; l'altezza netta interna è di m 2,40, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 400,00 / m²**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la rampa di accesso è di **m² 189,97 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva della rampa di accesso, è di **m² 29,21 circa**.

I coefficienti moltiplicatori che si utilizzeranno per il calcolo della stima saranno i seguenti:

0,15 da applicare per la sola superficie della rampa di accesso;

Autorimessa - categoria catastale [C/6]

Destinazione	Parametro	Superficie reale - m ²	Coefficiente	Superficie equivalente - m ²
Autorimessa	Superficie lorda	189,97	1,00	189,97
Rampa di accesso	Superficie lorda	29,21	0,15	4,38
Totale superficie equivalente				mq 194,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: autorimessa



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Autorimessa – categoria catastale [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	m ² 194,35	€ 400,00	€ 77.740,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, da imputare all'unità staggita - € 5.000,00 circa;
- Spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche nella porzione condominiale, da imputare pro-quota - € 3.000,00 ÷ 5 unità = € 600,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 77.740,00 -
▪ Spese regolarizzazione difformità urbanistiche unità staggita	€ 5.000,00 -
▪ Spese regolarizzazione difformità urbanistiche porzione condominiale, pro-quota	€ <u>600,00 =</u>
Totale	€ 72.140,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 72.140,00.

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 20%.



Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

Importo stimato – 20% = importo a base d'asta proposto

€ 72.140,00 – 20% = € 57.712,00

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 57.712,00.

In data 19/11/2022 è stato acquisito presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Palermo e Enna, il certificato dell'azienda esecutata, dal quale è stato accertato che la rispettiva sede legale alla data di notifica del pignoramento era nel comune di XXXXX (XXX) XXXXXXXX (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati iscrizione CC.II.AA., rilasciato il 19/11/2022*).

La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

23/03/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo

