

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **130/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/09/2023

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 – appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA) via Giovanni Falcone n. 2, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 subalterno 6 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

1. Verbale di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 29/07/2023;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 659, subalterno 6 del foglio di mappa n. 8 del comune di Ciminna (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 659, del foglio di mappa n. 8 del comune di Ciminna (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, prot. n. PA50593 del 04/02/1987 e prot. n. 553 del 12/03/1997;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Ciminna (PA) foglio di mappa n. 8, particella 659 subalterno 6 del n.c.e.u..
- 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 Ciminna (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 subalterno 6 del n.c.e.u.;

4. Titoli di provenienza:

- Atto di donazione del 22/09/1987, Notaio Concetta Di Giorgio di Palermo, rep. n. 156509/1, trascritto in data 13/10/1987 ai nn. 37542-23877;
- Nota di trascrizione dichiarazione di successione devoluta per testamento, presentata presso l'Ufficio del Registro di Misilmeri (PA) il 21/12/1987 al n. 282/210, trascritta in data 16/09/1988 ai nn. 38380-28920.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ciminna (PA) in data 24/02/2023;
- Verbale di consegna documentazione urbanistica, inerente l'unità immobiliare staggita;
- Copia della domanda di condono edilizio L. 47/85, prot. n. 5169 del 30/09/1986, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Attestazione stato condono edilizio, rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Ciminna, prot. n. 9710 del 14/07/2023, con allegata copia del certificato di inesistenza vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, congruità degli importi versati a titolo di oblazione, oneri concessori e altro, oltre documentazione mancante e necessaria per la definizione dell'istruttoria, prot. n. 2301/448 del 25/02/2009;
- Pec ricevuta in data 22/02/2023, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia;
- Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
- Certificato generale del casellario giudiziale del sig. [REDACTED] rilasciato in data 22/08/2023 dalla Procura della Repubblica di Termini Imerese.

6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto dell'atto di nascita, certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio del sig. [REDACTED]

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice [REDACTED] 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 sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Ciminna (PA) via Giovanni Falcone n. 2:

- Appartamento censito in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 subalterno 6 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano quarto di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di finitura colorata. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, una lavanderia, tre camere da letto, due ripostigli, due w.c., un disimpegno e due balconi.

La particella 659 è confinante a nord con la particella 761, a ovest con la particella 767, a sud con la particella 844, a est con la via Paolo Borsellino, rispettivamente del foglio di mappa n. 8 del comune di Ciminna (PA).

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi non corrispondeva alla consistenza catastale, poiché è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre un ampliamento eseguito nell'area occupata dal pozzo luce situato a sud del fabbricato. Inoltre la toponomastica indicata nella visura catastale non era conforme a quanto riscontrato sui luoghi.

Per sanare le difformità rilevate, 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 25/08/2023, prot. n. PA0123308/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 28/08/2023 la denuncia di variazione è stata approvata.

Conformità urbanistica

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto ai grafici contenuti nel carteggio inerente la pratica di condono edilizio, presentata ai sensi della L. 47/85, prot. n. 5169 del 30/09/1986, in testa alla ditta [REDACTED], ad oggi inevasa. È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni. Inoltre è stata rilevata un'incongruenza nella falde della copertura dello stabile condominiale, verosimilmente scaturita da un errore di rappresentazione grafica. La copertura spiovente dello stabile è costituita da pannelli assomiglianti a lastre di eternit, contenenti amianto. Per una puntuale verifica, occorrerebbe far eseguire un'analisi di un campione della copertura in questione. Non ci sono vincoli ostativi al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e gli importi versati a titolo di oblazione e oneri concessori, sono congrui. Propedeuticamente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà regolarizzare le irregolarità accertate e consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva (comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., per i quali sarà irrogata una sanzione di € 1.000,00.

Considerato che, il grafico contenuto nel progetto architettonico a corredo della domanda di condono edilizio, presenta anche delle difformità causate da un'errata rappresentazione grafica, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione, con la conseguente presentazione di tutti gli elaborati tecnici ritenuti necessari. Gli importi per la definizione delle irregolarità accertate, che dovrà corrispondere l'eventuale aggiudicatario e che sono state già detratte dalla stima, ammontano a € 5.500,00 comprensivi della sanzione prevista.

Prezzo base d'asta proposto - € 60.993,00

Premessa

Con decreto del 01/12/2022 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. 130/2022, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 16/02/2023, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto unico

- Appartamento sito nel comune di Ciminna (PA) via Giovanni Falcone n. 2, in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u., piano quarto;

Proprietà: [REDACTED]

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 17/03/2023 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 27/12/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 14/12/2022 dal Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante le unità immobiliari pignorate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutato e dei relativi danti causa. In data 13/06/2023, a seguito del deposito del modulo di controllo documentazione e del consequenziale provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 13/04/2023, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile integrativa, redatta in data 14/12/2022 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

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 29/07/2023, alla presenza del figlio della parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 29/07/2023*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Appartamento – cat. [A/3] sito nel comune di Ciminna (PA) via Giovanni Falcone n. 2, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente al sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

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 pignorata, oltre l'estratto di mappa (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetrie catastali dei beni pignorati, estratto di mappa wegis*).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito su terreno originariamente identificato con la particella 404 di are 10 e centiare 08, del foglio di mappa n. 8.

Con tipo mappale, prot. n. 1477.1/1987 del 04/02/1987, 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 659 di are 01 e centiare 68, variando l'originaria particella 404 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).

In data 04/02/1987, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "abitazione di tipo economico – cat. A/3" (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 8, p.lla 659 sub 6 del n.c.e.u.*).

La particella 659 è confinante a nord con la particella 761, a ovest con la particella 767, a sud con la particella 844, a est con la via Paolo Borsellino, rispettivamente del foglio di mappa n. 8 del comune di Ciminna (PA).

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'esecutato. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- Dichiarazione di successione devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Misilmeri (PA) il 21/12/1987 al n. 282/2010, trascritta in data 16/09/1988 ai nn. 38380-28920;
- Atto pubblico di donazione del 22/09/1987, rep. n. 156509/1, Notaio Concetta Di Giorgio di Palermo, trascritto in data 13/10/1987 ai nn. 37542-23877.

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:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 04/02/1987, sono state accertate una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre un ampliamento eseguito nell'area occupata dal pozzo luce situato a sud del fabbricato. Inoltre la toponomastica indicata nella visura catastale non è conforme a quanto riscontrato sui luoghi. Invero, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, è ubicato nella via Giovanni Falcone n. 2, dato riscontrato anche nel certificato rilasciato dal comune di Ciminna in data 03/07/2023, oltre che nell'attestazione rilasciata

dall'Ufficio urbanistica.

Per sanare le difformità rilevate, 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 25/08/2023, prot. n. PA0123308/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 28/08/2023 la denuncia di variazione è stata approvata (*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: [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u.**, via Giovanni Falcone n. 2, piano quarto, comune di Ciminna (PA), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale m² 148, rendita € 350,67;

Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.

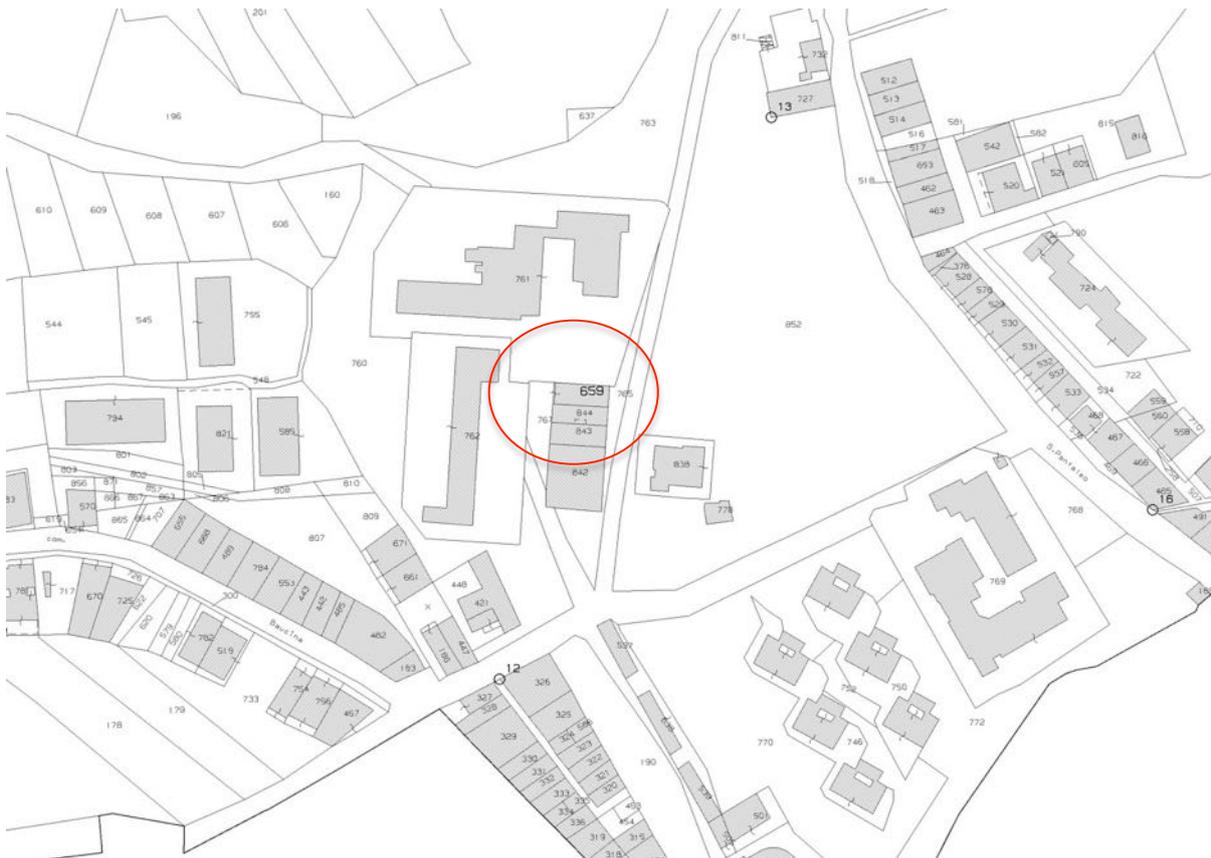


Figura 1

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Hearth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figura 2 sotto riportata) oltre una foto satellitare ingrandita (vedi figura 3 sotto riportata)



Figura 2



Figura 3

Ingrandimento foto satellitare

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di sviluppo del centro urbano.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Descrizione: **appartamento – cat. [A2]**

Abitazione, foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano quarto di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di finitura colorata (vedi foto n. 1-2). Esso è composto da un soggiorno, una cucina, una lavanderia, tre camere da letto, due ripostigli, due w.c., un disimpegno e due balconi. 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 – soggiorno

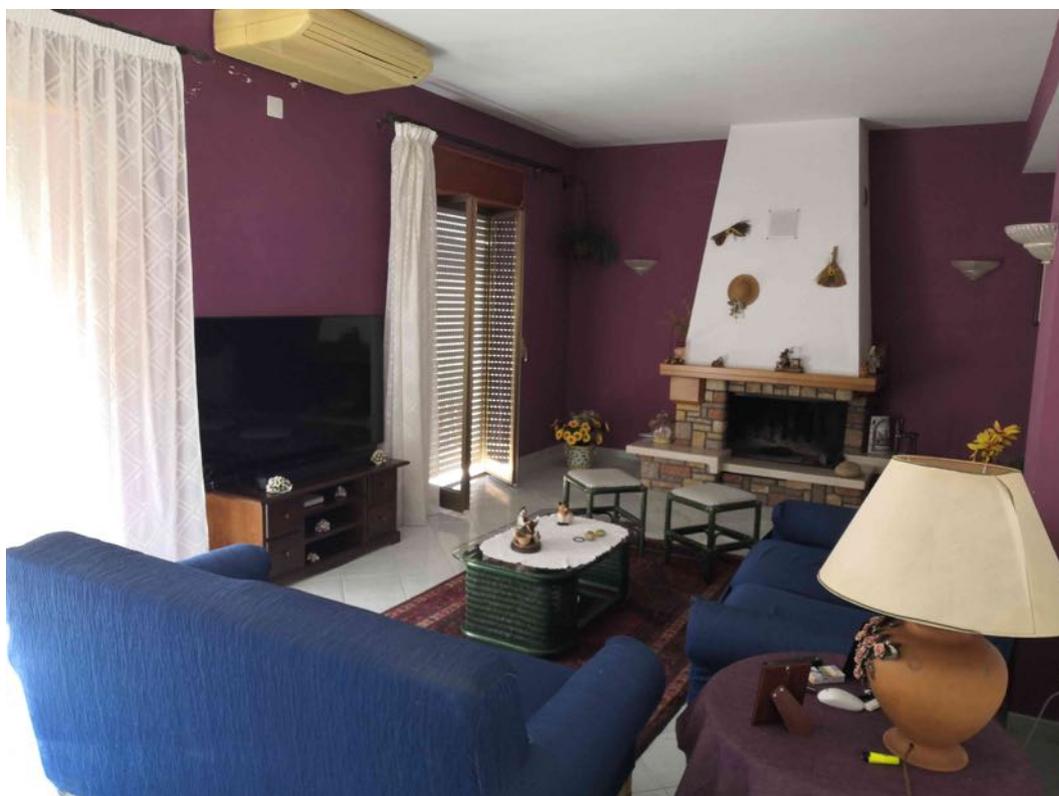


Foto n. 4 - soggiorno

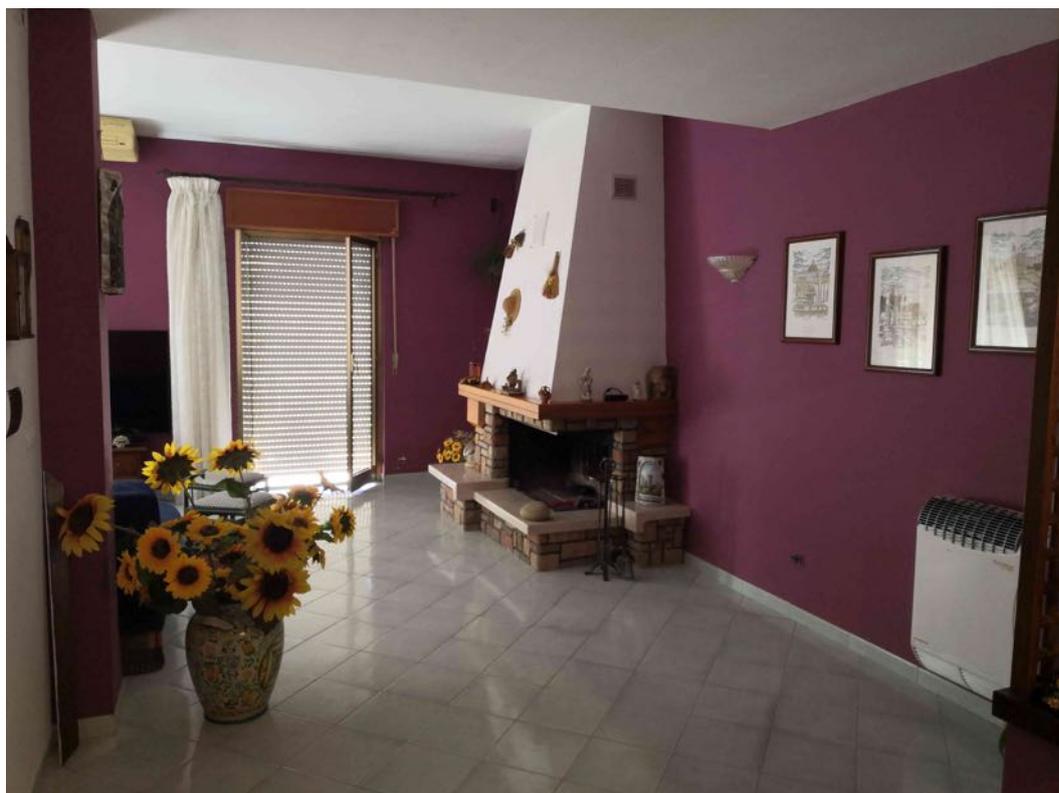


Foto n. 5 - soggiorno

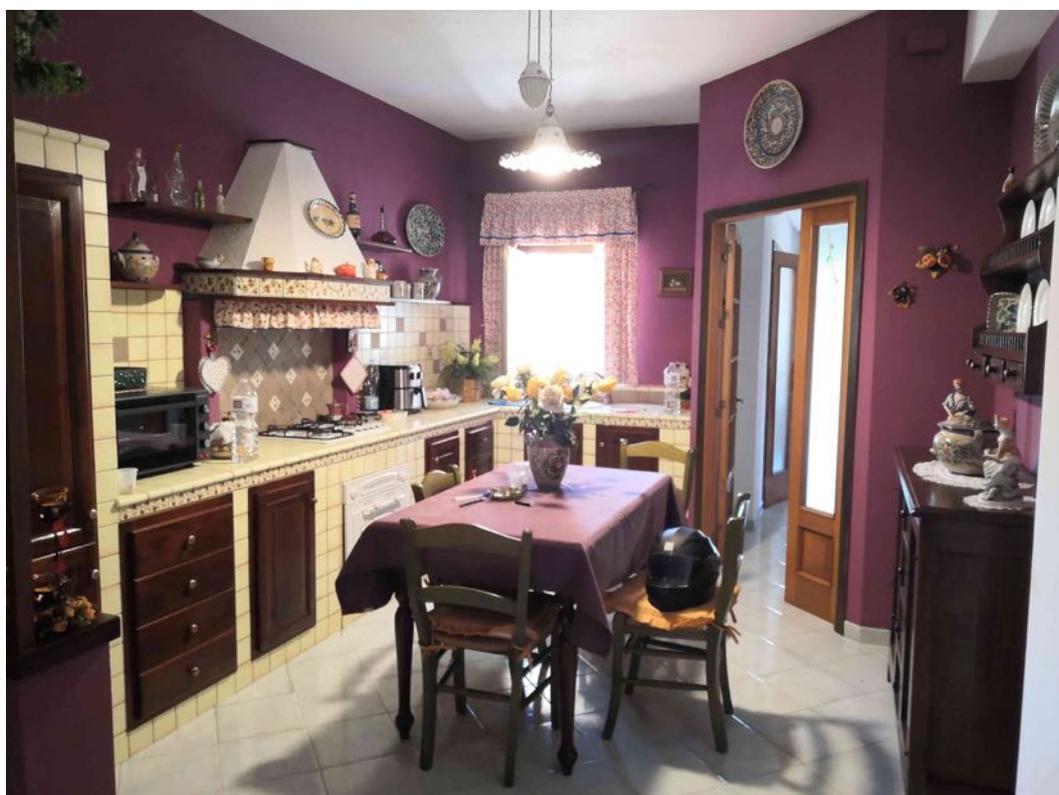


Foto n. 6 - cucina



Foto n. 7 - cucinino

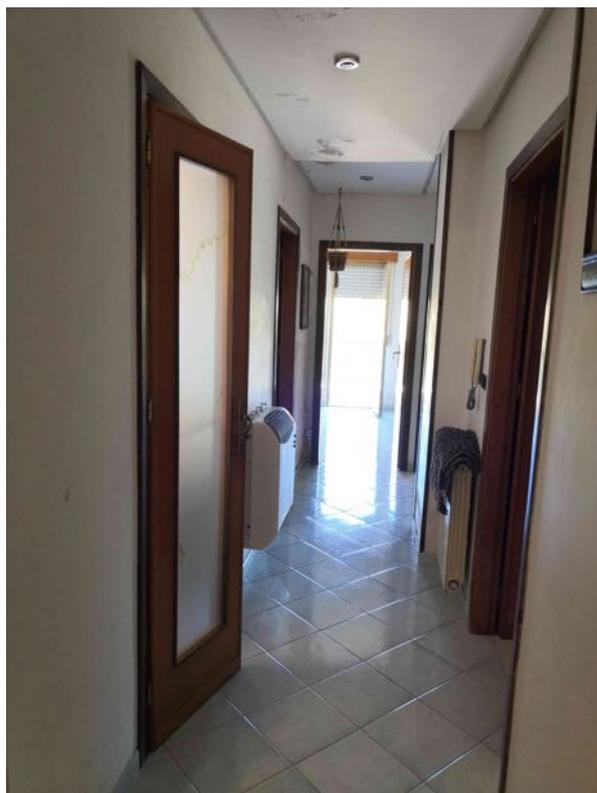


Foto n. 8 - corridoio



Foto n. 9 - ripostiglio



Foto n. 10 – camera da letto



Foto n. 11 – camera da letto



Foto n. 12 – camera da letto



Foto n. 13 – w.c



Foto n. 14 – w.c



Foto n. 15 – balcone prospetto principale

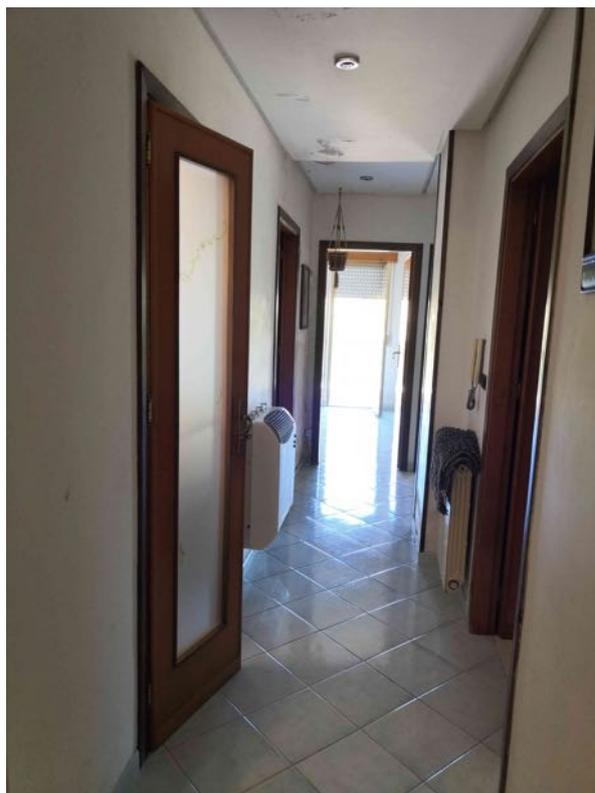


Foto n. 16 – balcone retro prospetto

Internamente l'immobile si presenta con un sufficiente stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e fognario. Tre vani adibiti rispettivamente a camere da letto e soggiorno, sono dotati di pompa di calore aria-aria. Nel corridoio e nel soggiorno sono stati installati due radiatori elettrici per il riscaldamento degli ambienti. Inoltre l'appartamento è corredato da impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia. Tuttavia le piastre radianti non sono presenti in tutti gli ambienti e l'impianto è privo del generatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza netta interna è di m 2,94 circa nelle zone in cui non è stato realizzato il controsoffitto. Nelle porzioni in cui è presente il controsoffitto in cartongesso, l'altezza varia da m 2,57 a m 2,49. L'edificio di cui fa parte l'unità staggita, non è fornito di ascensore. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura.

Sono state accertate tracce di umidità nei muri e nel soffitto dei vani adibiti a camera da letto e disimpegno.



Foto n. 17 – umidità muro camera da letto



Foto n. 18 – umidità soffitto camera da letto



Foto n. 19 – umidità muro camera da letto



Foto n. 20 – umidità muro disimpegno

L'umidità presente nei soffitti è verosimilmente proveniente dal tetto di copertura del fabbricato, considerato che, l'unità immobiliare staggita è ubicata nel quarto e ultimo piano dell'edificio condominiale. L'umidità accertata nei muri delle camere da letto e del disimpegno, sembrerebbe essere una conseguenza di una rottura dell'impianto idrico del w.c. adiacente.

In sede di sopralluogo, sono state inoltre identificate delle problematiche riguardanti l'intonaco dei balconi e del cornicione condominiale dello stabile. A Tal proposito, la parte eseguita ha provveduto con un'impresa di sua fiducia, a mettere in sicurezza le parti pericolanti, facendo eliminare tutte le porzioni di intonaco ammalorate e predisponendo una rete protettiva nei solai di entrambi i balconi, ciò per evitare l'eventuale distacco di ulteriore intonaco, che avrebbe potuto arrecare danni a terzi. In data 04/08/2023, il figlio della parte eseguita ha fatto pervenire le fotografie dei prospetti con l'indicazione dei lavori eseguiti.



Foto n. 21 – prospetto principale



Foto n. 22 – retro prospetto

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

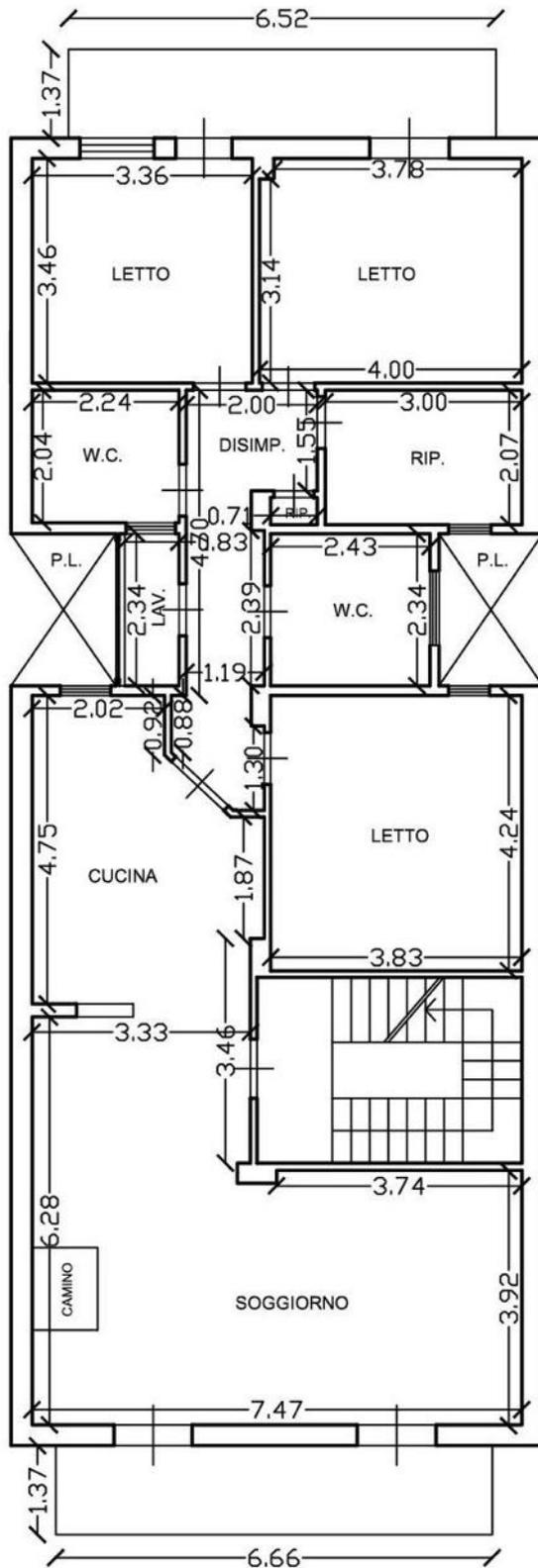
Calcolo Superficie calpestabile

PIANO TERRA

Soggiorno	$(3,74 \times 3,92) + (3,72 \times 0,60) + (4,03 \times 3,13) +$ $+ (3,33 \times 2,25) + (1,79 \times 0,20)$	= m ² 37,35
Cucina	$(2,02 \times 0,92) + [(3,03 + 2,02) \times 0,95 / 2] + (3,54 \times 1,87) +$ $+ (3,33 \times 1,01)$	= m ² 14,24
Letto	$3,46 \times 3,36$	= m ² 11,63
Letto	$(3,14 \times 4,00) + (3,78 \times 0,32)$	= m ² 13,77
Letto	$4,24 \times 3,83$	= m ² 16,24
W.c.	$2,24 \times 2,04$	= m ² 4,57
W.c.	$2,43 \times 2,34$	= m ² 5,69
Ripostiglio	$3,00 \times 2,07$	= m ² 6,21
Ripostiglio	$0,71 \times 0,42$	= m ² 0,30
Lavanderia	$2,34 \times 0,83$	= m ² 1,94
Disimpegno	$(2,00 \times 1,55) + (0,99 \times 0,61) + (1,19 \times 2,39) +$ $(1,22 \times 0,88) + (0,20 \times 1,30) + [(1,22 + 0,27) \times 0,89 / 2] +$ $+ (0,15 \times 0,99)$	= m ² 8,69
Balcone	$1,37 \times 6,66$	= m ² 9,12
Balcone	$1,37 \times 6,52$	= m ² 8,93

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m² 142,72 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m² 18,05 circa**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 3).



Planimetria n. 2 – stato attuale dell'immobile

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e fognario. Tre vani adibiti rispettivamente a camere da letto e soggiorno, sono dotati di pompa di calore aria-aria. Nel corridoio e nel soggiorno sono stati installati due radiatori elettrici per il riscaldamento degli ambienti. Inoltre l'appartamento è corredata da impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia. Tuttavia le piastre radianti non sono presenti in tutti gli ambienti e l'impianto è privo del generatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è priva di attestato di prestazione energetica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia*). Il costo presumibile per la redazione di tale certificazione energetica è di € 800,00 circa, comprensivo dell'eventuale onere da sostenere per fare redigere il libretto degli impianti termici da un'impresa abilitata.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata signor [REDACTED] il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile suddetto, è pervenuto nel seguente modo:

- la quota di 1/2 della nuda proprietà è pervenuta per averla ricevuta in successione, in morte della propria madre sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Misilmeri (PA) il 21/12/1987 al n. 282/210, trascritta in data 16/09/1988 ai nn. 38380-28920, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 13/05/1987, Notaio Di Giorgio Concetta, trascritto in data 20/05/1987 ai nn. 19377-14505;

- la quota di 1/2 della nuda proprietà è stata ricevuta con atto pubblico di donazione, del 22/09/1987, rep. n. 156509/1, Notaio Concetta Di Giorgio di Palermo, trascritto in data 13/10/1987 ai nn. 37542-28377, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] che si è riservato il diritto di usufrutto vita natural durante, atteso che la rimanente quota di 1/2 del diritto di usufrutto era stata devoluta per successione testamentaria in morte del coniuge [REDACTED]. In data 14/03/1993 è deceduto [REDACTED] pertanto l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà del figlio [REDACTED] (*vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza*).

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 08/06/2023, ai nn. 28525 - 22419, atto notarile pubblico del 20/10/2009, rep. n. 18006/4290, Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi (PA).

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 Ciminna (PA). In data 21/02/2023, 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 inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 24/02/2023, a seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici competenti, si è constatato che l'unità immobiliare staggita fa parte di un edificio condominiale costruito senza alcun permesso e che per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. La richiesta di condono inerente il cespite in questione, è stata presentata in data 30/09/1986, prot. n. 5169, a nome del sig. XXXXXXXXXX

È stata estrapolata copia della seguente documentazione:

- Domanda di condono edilizio, mod. R e mod. A, prot. n. 5169 del 30/09/1986;
- Copia del progetto architettonico e della relazione tecnica dell'edificio di cui fa parte l'unità staggita;
- Nulla Osta rilasciato dal Corpo Forestale Regionale Ispettorato Ripartimentale di Palermo, prot. n. 6934 del 05/06/1992;
- Certificato di idoneità sismica, depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 02/01/1991 prot. n. 26, acquisito presso il comune di Ciminna, in data 06/06/1991, prot. n. 3365.

(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: verbale di consegna documentazione urbanistica, con allegati gli elaborati tecnici di cui al superiore elenco).

Stante il mancato completamento dell'istruttoria della suddetta pratica di condono edilizio, in data 10/07/2023 è stata presentata istanza per il rilascio di un attestazione certificante l'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di eventuale congruità degli importi versati a titolo di oblazione, oneri concessori, oltre lo stato di avanzamento della richiesta di condono con riguardo a tutta la documentazione mancante.

In data 14/07/2023, prot. n. 9710, l'ufficio tecnico sanatoria edilizia, in risposta all'istanza come sopra avanzata, ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che la pratica di condono edilizio è mancante della seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del D.P.R. 445/2000, art. 47) in relazione ai delitti previsti dal C.P. di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale;
- certificato del casellario giudiziale ai sensi dell'art. 39 D.P.R. n. 313/2002.

L'attestazione è corredata dal certificato di inesistenza vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e congruità degli importi versati a titolo di oblazione e oneri concessori, rilasciato in data 25/02/2009, prot. n. 2301/448, protocollato in uscita al n. 9714 del 14/07/2023. Pertanto gli importi versati a titolo di oblazione e oneri concessori, sono congrui e non suscettibili di conguaglio.

Considerato che, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è condizionato all'acquisizione del certificato del casellario giudiziale della parte eseguita, al fine di verificare l'esistenza di sentenze passate in giudicato per i delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale, in data 18/08/2023, a seguito di apposita autorizzazione rilasciata dal Giudice dell'Esecuzione, è stato richiesto alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Termini Imerese, il rilascio della rispettiva certificazione. Il certificato è stato rilasciato in data 22/08/2023, prot. n. 13661/2023/R ed è stato attestato che nella Banca dati del Casellario giudiziale risulta NULLA, pertanto la pratica di condono edilizio è procedibile.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni. È stata inoltre rilevata un'incongruenza nelle falde della copertura dello stabile condominiale, verosimilmente scaturita da un errore di rappresentazione grafica. La copertura spiovente dello stabile è costituita da pannelli assomiglianti a lastre di eternit, contenenti amianto. Per una puntuale verifica, occorrerebbe far eseguire un'analisi di un campione della copertura in questione. *(vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico).*

A seguito di colloqui intercorsi con l'ufficio sanatorie edilizie, propedeuticamente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà regolarizzare le irregolarità accertate e consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva (comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., per i quali sarà irrogata una sanzione di € 1.000,00.

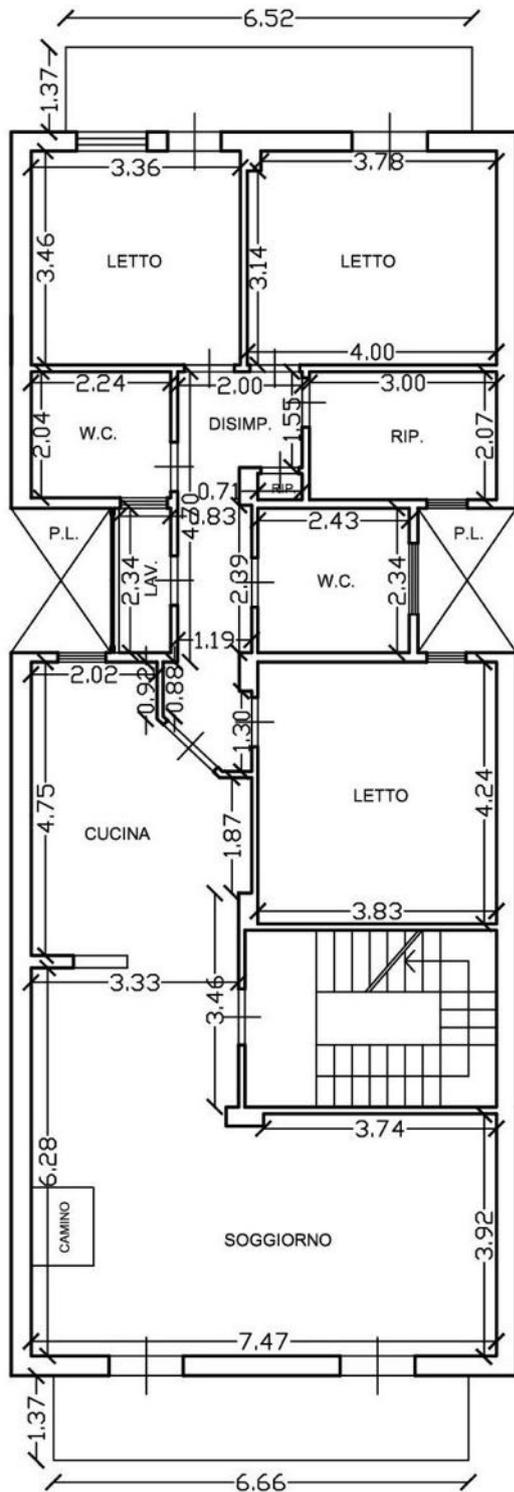
Considerato che, il grafico contenuto nel progetto architettonico a corredo della domanda di condono edilizio, presenta anche delle difformità causate da un'errata rappresentazione grafica, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione, con la conseguente presentazione di tutti gli elaborati tecnici ritenuti necessari.

Gli importi per la definizione delle irregolarità accertate, che dovrà corrispondere l'eventuale aggiudicatario, sono i seguenti:

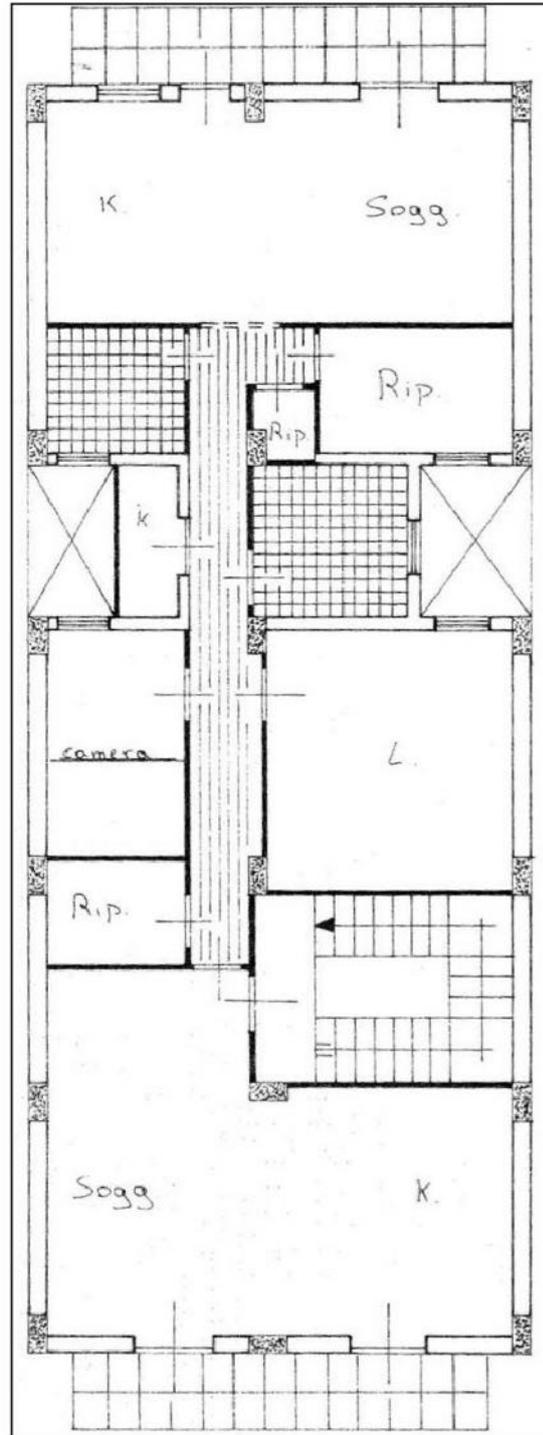
- spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva - € 1.500,00;
- irrogazione della sanzione pecuniaria C.I.L.A. tardiva - € 1.000,00;
- spese tecniche per il completamento della pratica di condono edilizio - € 3.000,00.

(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'Ufficio preposto del comune di Ciminna, prot. n. 9710 del 14/07/2023).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA progetto architettonico



Planimetria n. 4

Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. Del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 646/DRU del 26/07/2007, il suolo su cui insiste il fabbricato identificato con la particella 659 del foglio di mappa n. 8, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B" in cui insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1, titolo I, Capo I, del R.D. 30/12/1923 n. 3267. Restano salve le eventuali diverse prescrizioni e limitazioni conseguenti dalla L.R. 13/08/2020 n. 19 (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ciminna, il 24/02/2023).

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso della parte esecutata sig. [REDACTED] che vi dimora congiuntamente al proprio nucleo familiare.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente. Si segnala la presenza delle seguenti formalità a carico dell'immobile staggito:

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** del 06/11/2009, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n. 18006/4290, Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 06/11/2009 ai nn. 85194–15405, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico, sita nel comune di Ciminna (PA), via Parallela al viale dei Pini n. 2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u..

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 28/09/2022, Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1688/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 20/10/2022 ai nn. 50085-39797, a favore di [REDACTED]

per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del seguente immobile:

- Appartamento sito nel comune di Ciminna (PA), distinto in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 659 sub 6 del n.c.e.u..

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 spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

I costi che saranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva - € 1.500,00;
- irrogazione della sanzione pecuniaria C.I.L.A. tardiva - € 1.000,00;
- spese tecniche per il completamento della pratica di condono edilizio - € 3.000,00;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00.

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 22/02/2023, il Dirigente della Segreteria dott. Pierfausto Guzzo, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che il comune di Ciminna non è interessato da diritti di uso civico (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec del 22/02/2023 ricevuta dalla Regione Siciliana, Commissario Liquidazione Usi Civici*).

E' stato inoltre accertato che nell'edificio in questione non è stato costituito un condominio.

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, zona di sviluppo del centro urbano, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 335,00, max. € 490,00 e del Borsino Immobiliare, zona semiperiferia, tipologia abitazioni civili, valore di mercato € / m² min € 397,00, max € 638,00 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che lo stato conservativo degli immobili è discreto e l'unità immobiliare è situata al quarto piano di un edificio privo di ascensore, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 500,00/m²**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m² 142,72 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m² 18,05 circa**.

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

0,30 da applicare per la sola superficie dei balconi;

Appartamento civile abitazione - categoria catastale [A/2]				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Appartamento civile abitazione.	Superficie lorda	142,72	1,00	142,72
Balconi	Superficie lorda	18,05	0,30	5,42
Totale superficie equivalente				m² 148,14

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intero appartamento

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Appartamento civile abitazione – categoria catastale [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento civile abitazione	m ² 148,14	€ 500,00	€ 74.070,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva - € 1.500,00;
- irrogazione della sanzione pecuniaria C.I.L.A. tardiva - € 1.000,00;
- spese tecniche per il completamento della pratica di condono edilizio - € 3.000,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 74.070,00 -
▪ Spese tecniche C.I.L.A. tardiva	€ 1.500,00 -
▪ Irrogazione sanzione pecuniaria C.I.L.A. tardiva	€ 1.000,00 -
▪ Spese tecniche completamento pratica condono edilizio	€ 3.000,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ 800,00 =
Totale	€ 67.770,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 67.770,00.

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 10%.

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

Importo stimato nuda proprietà – 10% = importo a base d'asta proposto

€ 67.770,00 – 10% = € 60.993,00

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 60.993,00.

È stato acquisito il certificato storico di residenza del soggetto esecutato, dal quale è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di [REDACTED].
Tuttavia con certificato rilasciato dal comune di [REDACTED], in data 03/07/2023, è stato attestato che il sig. [REDACTED] e il suo nucleo familiare risulta risiedere in [REDACTED], contrariamente a quanto riportato nello stato di famiglia, nella quale è stata riportata una vecchia numerazione civica non aggiornata all'attuale toponomastica (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato; certificato rilasciato dal comune di [REDACTED] in data 03/07/2023*).

Altresì sono stati acquisiti l'estratto dell'atto di nascita e di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; estratto atto di nascita e di matrimonio del soggetto esecutato*).

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.

28/08/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo