

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **133/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n. 2

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 Lotto n. 2 – unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 9, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1, graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u..
2. Fascicolo allegati.

Indice del presente fascicolo Relazione – Lotto n. 2

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:

- Verbali di sopralluogo del 21/09/2022 e 21/11/2022;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3, del foglio di mappa urbana del comune di Lercara Friddi (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Lercara Friddi (PA), foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u.;
- Voltura catastale eseguita per l'aggiornamento dell'intestazione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate, in data 18/01/2023, prot. n. PA0007998/2023 e registrata in data 26/01/2023, prot. n. PA0007998.

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del [REDACTED], rep. n. [REDACTED]
[REDACTED];

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 16/09/2022, prot. n. 2019 (A.T.);
- Attestazione urbanistica, rilasciata dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 19/09/2022, prot. n. 2018 (A.T.);
- Autorizzazione Edilizia n. 6 del 30/04/2008 - pratica n. 6/2008, con allegati i relativi elaborati tecnici;

- Certificato di agibilità, prot. n. 6 del 17/06/2009 – pratica n. 6/2008;
 - Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 86763 del 13/10/2022;
 - Visura attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
7. Fascicolo reperto fotografico.
8. Certificati Ufficio Anagrafe:
- Estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio del signor [REDACTED]
9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.
11. Documentazione revocatoria atti notarili, richiesta da Cassa [REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di citazione, [REDACTED], inerente la richiesta di revoca dell'atto notarile di costituzione fondo patrimoniale, [REDACTED]
[REDACTED]
 - Sentenza [REDACTED], pubblicata il [REDACTED]
[REDACTED], con la quale il [REDACTED] ha accolto la domanda proposta dall'Istituto di Credito, con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti della stessa;
 - Sentenza del [REDACTED]
[REDACTED], ha dichiarato inammissibile il ricorso in appello proposto dalla parte esecutata e dal proprio coniuge, pertanto confermando l'inefficacia dei suddetti atti notarili nei confronti dell'Istituto di Credito.

12. 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).

13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO n. 2

Piena proprietà per la quota di 1/2 del seguente cespite:

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 9, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1513 sub 3, graffata con la particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Lercara Friddi (PA). Esso è costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Sant'Anna n. 9. La struttura è del tipo in muratura portante. Al piano terra ci sono una cucina, un soggiorno, un w.c. e un ripostiglio che ospita la riserva idrica ed una doccia; Attraverso una scala interna disimpegnata dai precedenti vani, si accede al piano primo, in cui ci sono una cucina soggiorno ed un w.c.; Con l'ausilio di una scala prefabbricata costituita da una struttura in acciaio e pedate in legno, si accede al piano terzo, in cui ci sono due vani adibiti a camera da letto, un w.c. e un piccolo terrazzo. Il prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato

È corredato dagli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a metano. L'unità è dotata di climatizzatori aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c., del ripostiglio e del soggiorno al piano terra.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio e quelli interni dello stesso materiale corredati da vetro camera. Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Nel Certificato di Agibilità sono stati riportati gli estremi delle seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data 20/02/2009 dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data 30/12/2008 dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data 30/12/2008 dal sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'unità immobiliare staggita è confinante a nord con spazio pubblico, a sud con la particella 1514 e via Rotolo, a ovest con la via Sant'Anna, a est con la particella 1515, rispettivamente del foglio di mappa urbana del comune di Lercara Friddi (PA).

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 22/12/2008, prot. n. PA0614069, sono state accertate delle difformità inerenti una errata rappresentazione grafica della consistenza globale del fabbricato e della scala che disimpegna i vari piani, oltre una diversa destinazione dei vani nel piano secondo adibito a sottotetto (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale*).

Avendo avuto riguardo anche alla verifica della regolarità urbanistica e poiché sono state riscontrate delle difformità che dovranno essere ripristinate, per i cui approfondimenti si rimanda al quesito dedicato, non si è proceduto alla regolarizzazione catastale delle suddette divergenze, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sue cure e spese all'aggiornamento della planimetria attraverso procedura D.O.C.F.A., il cui costo che sarà detratto dalla stima è di € 900,00.

L'intestazione è stata aggiornata con la presentazione della voltura catastale del 18/01/2023, prot. n. PA0007998/2023, presentata a seguito dell'autorizzazione concessa all'esperto dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 16/01/2023,

atteso che, con atto a rogito del Notaio Domenico Maglione di Cento (FE) rep. n. 10957 – racc. n. 6536, i coniugi proprietari del cespite staggito, hanno variato il regime patrimoniale scelto in sede di matrimonio, pertanto il regime della comunione dei beni è stato sostituito con la separazione dei beni. La voltura è stata registrata in data 26/01/2023, prot. n. PA0007998.

Conformità urbanistica:

Per l'immobile staggito è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia, prot. n. 6/2008 del 20/04/2008, inerente l'esecuzione di lavori manutenzione straordinaria. In data 19/06/2009, prot. n. 8405/1102 è stato il rilasciato il Certificato di Agibilità.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'unità immobiliare pignorata, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici del suddetto titolo edilizio, sono state accertate le seguenti difformità.

PIANO TERRA: è stata variata la disposizione della scala, la muratura che divideva i due vani principali è stata abolita costruendo un tramezzo di cm 10, la disposizione degli ambienti cucina e soggiorno è stata invertita, il ripostiglio è stato trasformato in servizio igienico, nel vano prima adibito a cucina (oggi soggiorno) è stato ricavato un ripostiglio e infine è stata eliminata la finestra prospiciente sulla piazzetta pubblica.

PIANO PRIMO: è stata abolita la muratura centrale che divideva gli ambienti studio e camera da letto, è stato eliminato il vano ripostiglio ed è stata rimodulata la disposizione del servizio igienico, inoltre la superficie utile dell'intero piano è stata destinata interamente a cucina soggiorno; si segnala inoltre la diversa realizzazione e ubicazione della rampa di scala che consente l'accesso dal primo al secondo piano.

PIANO SECONDO: è stata riscontrata un'altezza diversa alle linee di colmo e gronda; invero la copertura spiovente a due falde con diversa inclinazione è stata rilevata con altezze alla linea di colmo pari a m 2,50 e m 3,10, in luogo di m 1,90 e m 2,90 desunte dai grafici; le altezze alla linea di gronda sono state rilevate in m 1,50 e m 1,52, in luogo di m 0,80 e m 2,00 desunte dai grafici; nel vano sottotetto adiacente al confine sud-ovest è stato ricavato un vano adibito a servizio igienico; quest'ultimo è stato anche ridimensionato. Inoltre sono state realizzate delle finestre in tutti i rispettivi vani realizzati.

Alla stregua delle superiori rilevazioni, si desume che l'intero fabbricato è stato

oggetto di lavori riguardanti la struttura portante, atteso che, sono stati modificati i muri portanti centrali, la scala che disimpegna i piani e la copertura è stata rimodulata in altezza. È stata inoltre attuata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni con realizzazione di nuove finestre.

La planimetria catastale del bene in questione è stata depositata in data 22/12/2008, prot. n. PA0614069, la cui consistenza in quella specifica epoca era pressoché uguale a quella riscontrata in sede di sopralluogo. Pertanto, verosimilmente, le dette modifiche erano state già attuate nel periodo in cui è stata depositata in catasto la relativa planimetria.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Per le suesposte irregolarità come sopra evidenziate, ad eccezione della rimodulazione del tetto di copertura, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 7.000,00 circa.

Si precisa che, il permesso di costruire in sanatoria, sarà condizionato al rilascio dei pareri necessari da parte degli enti di competenza che tutelano i vincoli presenti nella zona in questione, quale Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e Ufficio del Genio Civile di Palermo, considerato che, occorrerà eseguire delle verifiche tecniche per stabilire se le modifiche strutturali siano state eseguite in conformità alle normative imposte in materia.

Porzioni di immobile che non potranno essere oggetto di alcuna sanatoria edilizia.

Per quanto concerne la diversa realizzazione del tetto di copertura, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, poiché le modifiche apportate sono in contrasto con le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Lercara Friddi. Inoltre le stesse sono state attuate senza richiedere il preventivo Nulla Osta alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, pertanto i luoghi dovranno essere ripristinati allo stato originario.

Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la rimessione in pristino e che saranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 4.000,00 circa.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio, approvati con modifiche attraverso D.A. n. 767 del 09/11/1995 e ss.mm.ii., nell'ambito del quale sono riportati anche i vincoli di piano preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, decaduti per decorrenza dei termini, l'immobile in questione ricade nella zona territoriale omogenea "A" – centro storico.

Prezzo base d'asta proposto per la quota di ½ - € 47.600,00

Premessa

Con decreto del 09/05/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Di Bernardi 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. 133/2021, promossa da [REDACTED]

In data 18/05/2022, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 2

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 9, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1513 sub 3, graffata con la particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;

Proprietà: [REDACTED], per la quota di ½ in separazione dei beni.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 22/06/2022 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 04/01/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in pari data dal [REDACTED]

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, ad eccezione dell'errore materiale commesso nella sezione riguardante la provenienza in favore dell'esecutato, in cui è stato indicato il sub 12 in luogo del sub 2. Il certificato contiene anche i dati degli estratti catastali attuali e storici riferiti al suddetto periodo preso in esame.

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, ad eccezione delle seguenti trascrizioni di accettazione di eredità:

- Accettazione di eredità in favore dei danti causa, sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], gli eredi suddetti, intervenuti nella qualità di venditori, hanno compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta;

- Accettazione di eredità in favore dei danti causa, sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione, categoria catastale di tipo popolare [A/4], sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 9, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1513 sub 3, graffata con la particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ appartenente al [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 dei terreni (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato ed estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare staggita era originariamente censita in catasto al foglio di mappa urbana particella 1513 graffata con la particella 837 del n.c.e.u., soppressa a seguito di variazione modifica identificativo per allineamento mappe, pratica n. PA0428759 del 16/07/2007, che ha costituito la particella 837 graffata con la particella 1513 sub 2 del n.c.e.u..

Con variazione del 22/12/2008, pratica n. PA0614069, l'unità come sopra costituita è stata soppressa a seguito di lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica, generando la particella 1513 sub 3 graffata con la particella 837 sub 1 del n.c.e.u. (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).

L'unità immobiliare staggita è confinante a nord con spazio pubblico, a sud con la particella 1514 e via Rotolo, a ovest con la via Sant'Anna, a est con la particella 1515, rispettivamente del foglio di mappa urbana del comune di Lercara Friddi (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 piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dell'atto pubblico di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], con la quale è stata acquisita la quota di $\frac{1}{1}$ del bene staggito, in comunione legale dei beni con il [REDACTED]

[REDACTED].
In data [REDACTED], con atto a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED], i coniugi suddetti hanno variato il regime patrimoniale scelto in sede di matrimonio, pertanto il regime della comunione dei beni è stato sostituito con la separazione dei beni. Inoltre con la convenzione matrimoniale, i coniugi hanno assoggettato al regime della separazione, i beni acquistati durante il matrimonio, regolato dall'art. 215 del codice civile.

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 22/12/2008, prot. n. PA0614069, sono state accertate delle difformità inerenti una errata rappresentazione grafica della consistenza globale del fabbricato e della scala che disimpegna i vari piani, oltre una diversa destinazione dei vani nel piano secondo adibito a sottotetto (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale*).

Avendo avuto riguardo anche alla verifica della regolarità urbanistica e poiché sono state riscontrate delle difformità che dovranno essere ripristinate, per i cui approfondimenti si rimanda al quesito dedicato, non si è proceduto alla regolarizzazione catastale delle suddette divergenze, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sue cure e spese all'aggiornamento della planimetria attraverso procedura DO.C.FA., il cui costo che sarà detratto dalla stima è di € 900,00.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

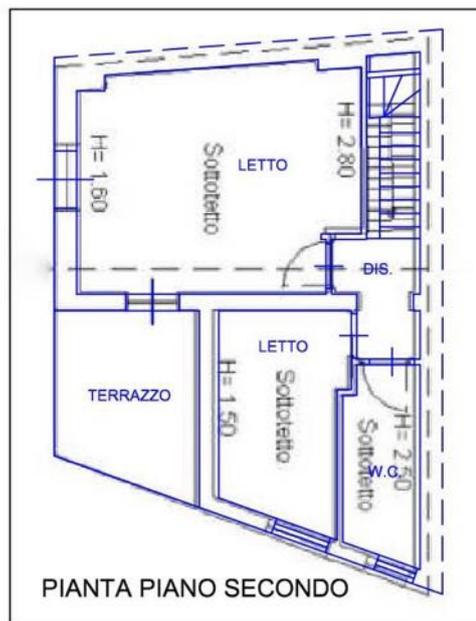
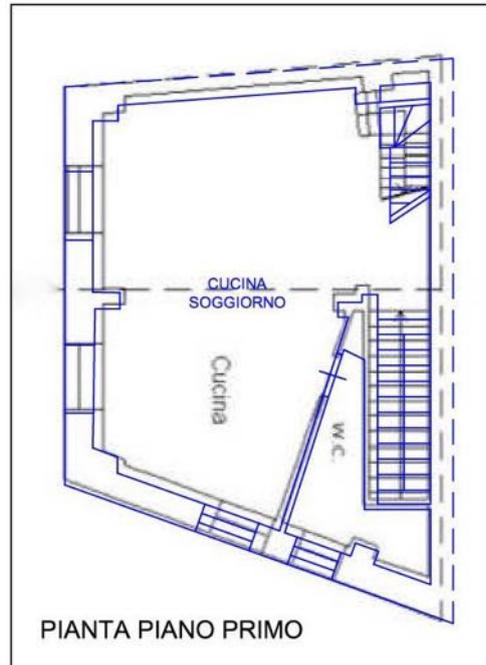
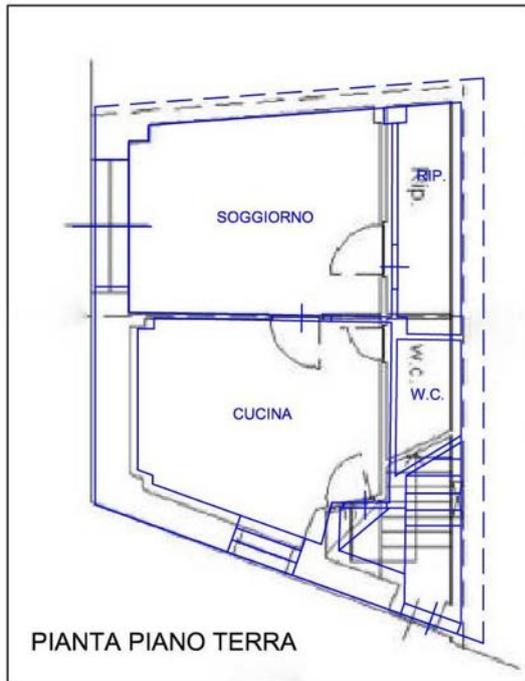
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

La suddetta intestazione è stata aggiornata con la presentazione della voltura catastale del 18/01/2023, prot. n. PA0007998/2023, presentata a seguito dell'autorizzazione concessa all'esperto, dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 16/01/2023, atteso che, con atto a rogito del [REDACTED], i coniugi suddetti hanno variato il regime patrimoniale scelto in sede di matrimonio, pertanto il regime della comunione dei beni è stato sostituito con la separazione dei beni. La voltura è stata registrata in data 26/01/2023, prot. n. PA0007998.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa urbana, particella 1513 sub 3, graffata con la particella 837 sub 1 del n.c.e.u.**, via Sant'Anna n. 9, piano terra, primo e secondo, comune di Lercara Friddi (PA) categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 133 m²;

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE



Planimetria n. 1

Legenda:



consistenza rilevata

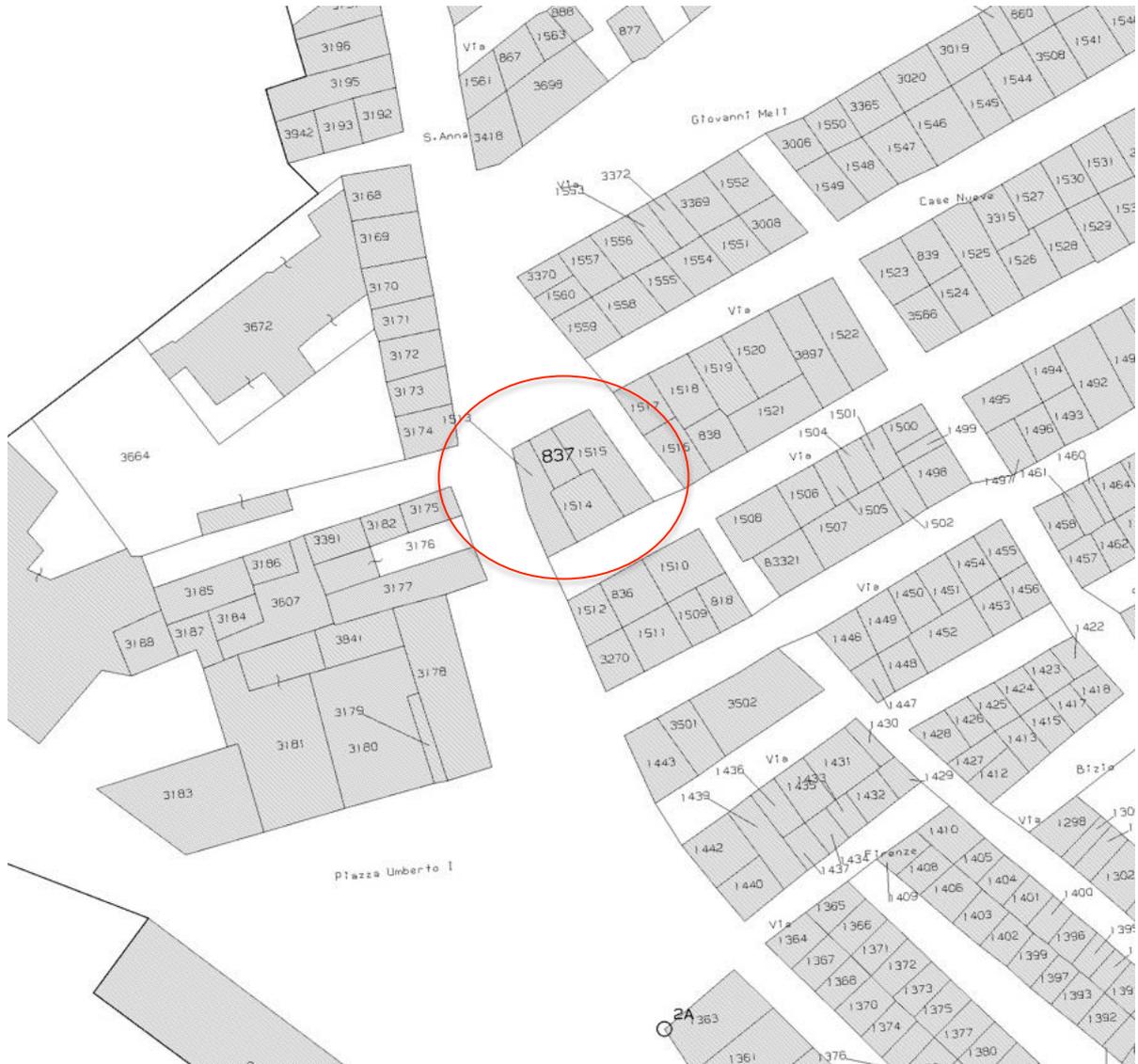


Figura 2

Figura n. 2

Stralcio estratto di mappa catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato e della corte ivi annessa, 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).



Figura 2



Figura 3

Ingrandimento foto satellitare

2. DESCRIZIONE GENERALE

Descrizione: unità immobiliare in corso di costruzione

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Lercara Friddi (PA). Esso è costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Sant'Anna n. 9. La struttura è del tipo in muratura portante. Al piano terra ci sono una cucina, un soggiorno, un w.c. e un ripostiglio che ospita la riserva idrica ed una doccia; Attraverso una scala interna disimpegnata dai precedenti vani, si accede al piano primo, in cui ci sono una cucina soggiorno ed un w.c.; Con l'ausilio di una scala prefabbricata costituita da una struttura in acciaio e pedate in legno, si accede al piano terzo in cui ci sono due vani adibiti a camera da letto, un w.c. e un piccolo terrazzo. Il prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2 – cucina piano terra



Foto n. 3 – soggiorno piano terra



Foto n. 4 – w.c. piano terra



Foto n. 5 – scala da piano terra a primo



Foto n. 6 – ripostiglio piano terra



Foto n. 7 – cucina soggiorno piano primo



Foto n. 8 – cucina soggiorno piano primo



Foto n. 9 – w.c. piano primo



Foto n. 10 – w.c. piano secondo



Foto n. 11 – letto piano secondo

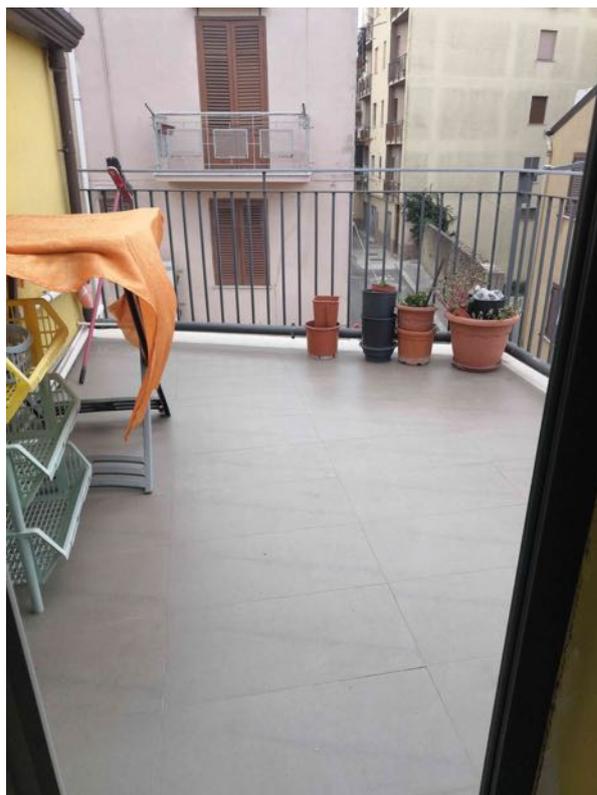


Foto n. 13 – terrazzo piano secondo



Foto n. 12 – letto piano secondo

La pavimentazione e i rivestimenti sono in gres porcellanato. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a metano. L'unità è corredata da climatizzatori aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c., del ripostiglio e del soggiorno al piano terra. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'Azienda Municipalizzata Acquedotto di Palermo – meglio indicata con l'acronimo A.M.A.P. S.p.A.. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio e quelli interni dello stesso materiale corredata da vetro camera. Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. L'altezza netta interna è di m 2,65 al piano terra, m 2,73 al piano primo; Al piano secondo la copertura è spiovente a due falde, con altezza di m 2,65 – m 1,65 e m 3,24 – m 1,68, rispettivamente alla linea di colmo e gronda per ogni falda. La copertura è costituita da travi lamellari, tavole e tegole. Le condizioni generali del cespite sono ottime.

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

Calcolo Superficie calpestabile

PIANO TERRA

Soggiorno	$(3,08 \times 0,35) + (4,21 \times 0,28) + (3,48 \times 0,94) +$ $+ (5,24 \times 2,77/2) + (5,24 \times 2,47/2)$	= m ² 16,48
Cucina	$(4,98 \times 1,69/2) + (4,98 \times 3,46/2) + (0,15 \times 3,20) +$ $+ (0,19 \times 4,23/2) + (1,02 \times 3,23/2)$	= m ² 15,36
W.c.	1,71 x 1,14	= m ² 1,95
Ripostiglio	$(3,50 \times 0,17) + [(4,09 + 4,18) \times 0,97/2]$	= m ² 4,61

PIANO PRIMO

Cucina-soggiorno	$(3,08 \times 0,45) + (4,25 \times 0,29) + (5,58 \times 2,87/2) +$ $(5,58 \times 7,11/2) + (0,43 \times 0,14) + [(0,41 + 0,29) \times$ $\times 3,89/2] + [(2,50 + 2,66) \times 0,44/2] + [(3,16 + 3,07) \times$ $\times 0,27/2] + (4,82 \times 2,46/2) + (4,82 \times 2,48/2) +$ $+ (0,95 \times 0,43) + (0,18 \times 2,63)$	= m ² 49,07
W.c.	$(1,23 \times 0,83) + (2,89 \times 0,34/2) + (2,89 \times 1,11/2) +$ $+ (0,79 \times 0,34/2) + (1,18 \times 0,75/2) + (1,35 \times 0,93/2) +$ $+ (1,08 \times 0,24/2)$	= m ² 4,44

PIANO SECONDO

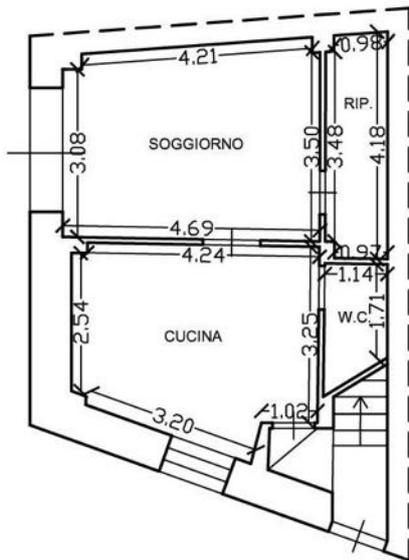
Letto	$(3,65 \times 0,50) + [(0,28 + 0,19) \times 3,82/2] +$ $+ (2,96 \times 0,71/2) + (1,08 \times 3,95/2) + (6,10 \times 1,76/2) +$ $+ (6,10 \times 2,72/2)$	= m ² 19,58
Letto	$(2,36 \times 1,42) + [(2,70 + 1,94) \times 2,11/2]$	= m ² 8,25
W.c.	$(1,13 \times 0,55) + [(2,64 + 3,13) \times 1,38/2]$	= m ² 4,60
Disimpegno	$(1,01 \times 0,30) + (0,87 \times 1,13) + (1,00 \times 1,58)$	= m ² 2,86
Terrazzo	$[(2,63 + 3,54) \times 2,59/2]$	= m ² 7,99

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali esterne computate fino ad uno spessore di cm 50 e quelle in comunione fino ad uno spessore di cm 25, compreso l'ingombro della scala interna, ammonta a **m² 151,75 circa**. La **superficie lorda commerciale** del terrazzo al piano secondo a **m² 7,99 circa**.

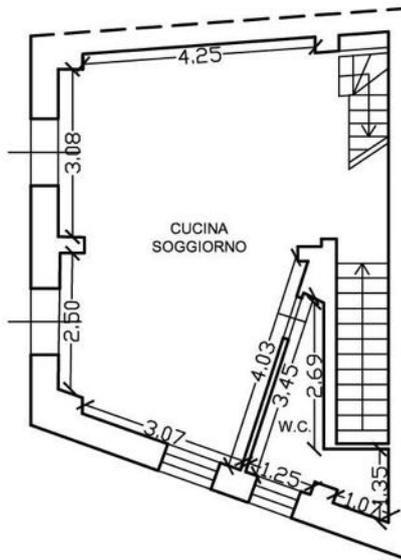
E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 2).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

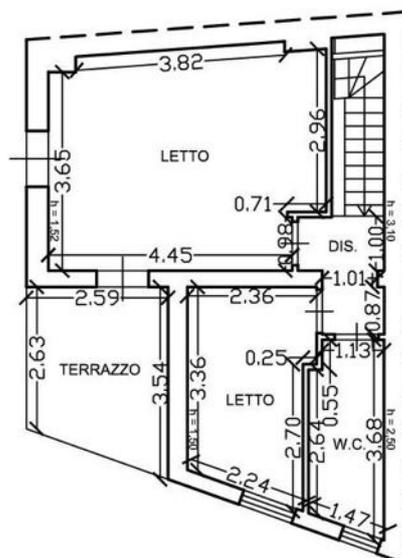
PIANTA PIANO TERRA - h = m 2.65



PIANTA PIANO PRIMO - h = m 2.73



PIANTA PIANO SECONDO



Planimetria n. 2

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a metano. L'unità è corredata da climatizzatori aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c., del ripostiglio e del soggiorno al piano terra. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'Azienda Municipalizzata Acquedotto di Palermo – meglio indicata con l'acronimo A.M.A.P. S.p.A. Non sono state esibite le certificazioni di conformità dei suddetti impianti tecnologici. Nel Certificato di Agibilità sono stati riportati gli estremi delle seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, rilasciata ai sensi del D.M. 37/2008, in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità 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 della rispettiva certificazione è di € 500,00 circa.

la particella 1513, era pervenuto per successione in morte di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED], sopra generalizzata, [REDACTED]

la quota di 1/21 ciascuno di piena proprietà dell'immobile illo tempore censito in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 graffata con la particella 1513, era pervenuto per successione in morte di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzati, la quota di 1/7 ciascuno di piena proprietà dell'immobile illo tempore censito in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 graffata con la particella 1513, era pervenuto per successione in morte di [REDACTED], titolare della piena proprietà e deceduto il [REDACTED]

Si precisa inoltre che non risultano trascritte le seguenti accettazioni di eredità:

– Accettazione di eredità in favore dei danti causa, sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], gli eredi suddetti, intervenuti nella qualità di venditori, hanno

compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta;

– Accettazione di eredità in favore dei danti causa, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], hanno compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta;

– Accettazione di eredità in favore dei danti causa, sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], gli eredi suddetti, intervenuti nella qualità di venditori, hanno compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta;

– Accettazione di eredità in favore dei danti causa, sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED], gli eredi suddetti, intervenuti nella qualità di venditori, hanno compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta.

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Lercara Friddi (PA). In data 13/09/2022, 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 che potessero dichiarare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 19/09/2022, prot. n. 2018 (A.T.) l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che per l'unità immobiliare in questione, è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 6/2008 del 20/04/2008 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria. In data 19/06/2009, prot. n. 8405/1102 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità *(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto del comune di Lercara Friddi (PA) con allegate copie dei titoli edilizi corredati dagli elaborati tecnici).*

Dall'esame della documentazione tecnica a corredo del provvedimento edilizio di cui sopra, è stato accertato che la manutenzione straordinaria riguardava le seguenti lavorazioni: dismissione del manto di copertura esistente; coibentazione copertura con lana di roccia e impermeabilizzazione con guaina prefabbricata a base di bitume e realizzazione del manto di copertura con coppi siciliani prima dismessi; lavori di dismissione pavimentazione e relativo sottofondo; taglio, ripristino e ripresa in breccia della muratura per la sostituzione di infissi e collocazione infissi esterni; rimozione intonaco interno ed esterno fino al rinvenimento della muratura; realizzazione del massetto di pavimentazione; realizzazione di tramezzi con laterizi forati dello spessore di cm 8, per il rifacimento del servizio igienico di piano primo, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, forniti di canna di ventilazione per esalazione, con sfiato oltre copertura, mediante comignoli in terracotta; realizzazione di intonaci interni costituiti da rinzafo applicato su traversato di malta bastarda con ultimo strato di tonachina; realizzazione di intonaco esterno costituito da rinzafo applicato su traversato di malta bastarda con ultimo strato di intonaco tipo LIVIGNI; pavimenti in piastrelle di monocottura per le camere e la cucina, piastrelle modulari in ceramica quelle del bagno, con collocazione di nuove apparecchiature igienico-sanitarie; infissi esterni in legno naturale con guarnizioni e vetro camera 4/16/4; infissi interni in legno tamburato di mogano, ciechi o con specchiatura; opere di tinteggiatura degli ambienti con coloro a base di tempera bianca o colorata (dati

estrapolati dalla relazione tecnica a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n. 6/2008). Analizzando il rilievo effettuato presso l'unità immobiliare pignorata, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici del suddetto titolo edilizio, sono state accertate le seguenti difformità.

PIANO TERRA: è stata variata la disposizione della scala, la muratura che divideva i due vani principali è stata abolita costruendo un tramezzo di cm 10, la disposizione degli ambienti cucina e soggiorno è stata invertita, il ripostiglio è stato trasformato in servizio igienico, nel vano prima adibito a cucina (oggi soggiorno) è stato ricavato un ripostiglio e infine è stata eliminata la finestra prospiciente sulla piazzetta pubblica.

PIANO PRIMO: è stata abolita la muratura centrale che divideva gli ambienti studio e camera da letto, è stato eliminato il vano ripostiglio ed è stata rimodulata la disposizione del servizio igienico, inoltre la superficie utile dell'intero piano è stata destinata interamente a cucina soggiorno; si segnala inoltre la diversa realizzazione e ubicazione della rampa di scala che consente l'accesso dal primo al secondo piano.

PIANO SECONDO: è stata riscontrata un'altezza diversa alle linee di colmo e gronda; invero la copertura spiovente a due falde con diversa inclinazione è stata rilevata con altezze alla linea di colmo pari a m 2,50 e m 3,10, in luogo di m 1,90 e m 2,90 desunte dai grafici; le altezze alla linea di gronda sono state rilevate in m 1,50 e m 1,52, in luogo di m 0,80 e m 2,00 desunte dai grafici; nel vano sottotetto adiacente al confine sud-ovest è stato ricavato un vano adibito a servizio igienico; quest'ultimo è stato anche ridimensionato. Inoltre sono state realizzate delle finestre in tutti i rispettivi vani realizzati.

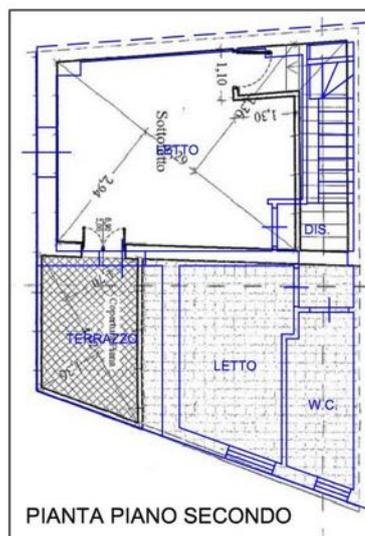
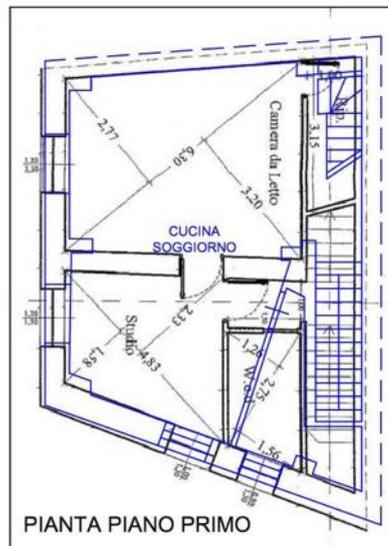
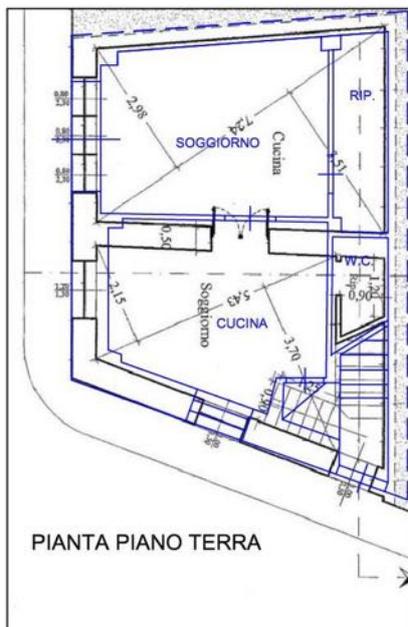
Alla stregua delle superiori rilevazioni, si desume che l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori riguardanti la struttura portante, atteso che, sono stati modificati i muri portanti centrali, la scala che disimpegna i piani e la copertura è stata rimodulata in altezza. È stata inoltre attuata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni con realizzazione di nuove finestre.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio, approvati con modifiche attraverso D.A. n. 767 del 09/11/1995 e ss.mm.ii., nell'ambito del quale sono riportati anche i vincoli di piano preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, decaduti per decorrenza dei termini, l'immobile in questione ricade nella zona territoriale

omogenea "A" – centro storico (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi, prot. n. 2019 (A.T.) del 16/09/2022).

La planimetria catastale del bene in questione è stata depositata in data 22/12/2008, prot. n. PA0614069, la cui consistenza in quella specifica epoca era pressoché uguale a quella riscontrata in sede di sopralluogo. Pertanto, verosimilmente, le dette modifiche erano state già attuate nel periodo in cui è stata depositata in catasto la relativa planimetria.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE CON SOVRAPPOSIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO



Planimetria n. 3

Legenda:

 consistenza rilevata

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Per le suesposte irregolarità come sopra evidenziate, ad eccezione della rimodulazione del tetto di copertura, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 7.000,00 circa.

Si precisa che, il permesso di costruire in sanatoria, sarà condizionato al rilascio dei pareri necessari da parte degli enti di competenza che tutelano i vincoli presenti nella zona in questione, quale Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e Ufficio del Genio Civile di Palermo, considerato che, occorrerà eseguire delle verifiche tecniche per stabilire se le modifiche strutturali siano state eseguite in conformità alle normative imposte in materia.

Porzioni di immobile che non potranno essere oggetto di alcuna sanatoria edilizia.

Per quanto concerne la diversa realizzazione del tetto di copertura, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, poiché le modifiche apportate sono in contrasto con le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Lercara Friddi. Inoltre le stesse sono state attuate senza richiedere il preventivo Nulla Osta alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, pertanto i luoghi dovranno essere ripristinati allo stato originario.

Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la rimessione in pristino e che saranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 4.000,00 circa.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 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 sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto per gli abusi che potranno essere regolarizzati, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., come da procedimento meglio sopra descritto.

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è abitata dalla parte esecutata e del rispettivo coniuge nonché comproprietario non debitore. È stato altresì accertato che la parte esecutata vi ha stabilito la propria residenza a far data dal 27/06/2011 (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato*).

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 della seguente formalità a carico dell'immobile staggito:

- **Domanda giudiziale** del [REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, repertorio n. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1, graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u..

N.B. Il suddetto atto di citazione riguarda la richiesta di revoca dell'atto notarile di costituzione fondo patrimoniale, del [REDACTED]

Con Sentenza [REDACTED]
[REDACTED] ha accolto la domanda proposta dalla parte attrice, con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti della stessa.

Con Sentenza [REDACTED]
[REDACTED], ha dichiarato inammissibile il ricorso in appello proposto dalla parte esecutata e dal proprio coniuge, pertanto confermando l'inefficacia del suddetto atto notarile nei confronti dell'Istituto di Credito appellato. Si precisa che, non risultano le annotazioni a trascrizione di inefficacia totale, delle sentenze suddette a margine delle formalità in questione [REDACTED]

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 opere edilizie eseguite senza permesso, oltre le spese di rimessione in pristino degli ampliamenti che non potranno essere oggetto di sanatoria.

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

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammontano in € 7.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 4.000,00 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** del [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;

- **ipoteca giudiziale** del [REDACTED], derivante da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;

- **ipoteca giudiziale** del [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], avente ad
oggetto i seguenti immobili:

- quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u.;

- **Ipoteca giudiziale** del [REDACTED], derivante da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u.;

Trascrizioni a favore e contro:

- **Atto notarile pubblico** del [REDACTED], derivante da costituzione di fondo patrimoniale, repertorio n. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u.;

Si precisa che, nella detta formalità risulta la seguente annotazione:

Annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni contro:

- **Domanda giudiziale** del [REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 del n.c.e.u.;

Si precisa che, in data [REDACTED] è stata emessa sentenza dal [REDACTED] che accoglie la domanda proposta [REDACTED]

[REDACTED] dichiarando l'inefficacia nei confronti dei medesimi istituti di credito, ai sensi dell'articolo 2901 c.c..

- **Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 9, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 837 sub 1 graffata con la particella 1513 sub 3 del n.c.e.u..

Annotazioni a trascrizione, favore e contro:

- **Atto giudiziario** del [REDACTED] derivante da inefficacia totale, [REDACTED]
[REDACTED], a favore e

contro di [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni. Formalità di riferimento, numero di registro particolare [REDACTED]. Sezione D – ulteriori informazioni: detta sentenza accoglie la domanda proposta [REDACTED]

[REDACTED] dichiara l'inefficacia nei confronti dei medesimi istituti di credito, ai sensi dell'articolo 2901 c.c..

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 13/10/2022, prot. n. 86763, il Commissario Aggiunto sig. [REDACTED], ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che dagli atti di archivio, non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel Comune di Lercara Friddi (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 13/10/2022, prot. n. 86763, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*). Trattasi di edificio indipendente pertanto non in condominio.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il pignoramento è stato eseguito per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà appartenente all'esecutato. E' stata opportunamente esaminata la possibilità di eseguire la materiale separazione in natura di una porzione di valore pari alla quota pignorata. Tuttavia è stato rilevato che attraverso l'individuazione di una porzione concreta sul bene originario indiviso, il valore della quota stralciata subirebbe un

deprezzamento rispetto al valore della quota astratta indivisa sull'intero bene.

E' stata anche valutata la possibilità di dividere comodamente il bene in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, ipotizzando il frazionamento di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. Ciò nonostante, la suddetta divisione determinerebbe la configurazione d'ingenti spese da affrontare, infatti l'eventuale frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari o porzioni di valore pari alla quota, comporterebbe la modifica dell'attuale consistenza, che andrebbe ad incidere sull'originaria destinazione del bene, comportando un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della destinazione e utilizzazione del bene stesso.

Pertanto per tali motivi si è deciso di esprimere parere negativo alla comoda divisibilità del bene.

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.

Si procederà con la stima globale del cespite nella sua interezza e per la quota intera di 1/1. Il totale della stima sarà ragguagliato con le detrazioni delle spese previste e successivamente si andrà ad applicare un ulteriore abbattimento del prezzo di stima. Il risultato emerso dalle operazioni come sopra descritte, sarà adeguato considerando la sola quota di $\frac{1}{2}$ relativa al diritto di piena proprietà che è stato pignorato all'esecutato.

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. È stata eseguita

un'interrogazione nella fascia centrale, zona del centro urbano, primo semestre, anno 2022 (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari) tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 490,00, max. € 660,00 per superficie lorda.

Poiché lo stato conservativo dell'immobile è ottimo, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 800,00 / mq**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali esterne computate fino ad uno spessore di cm 50 e quelle in comunione fino ad uno spessore di cm 25, compreso l'ingombro della scala interna, ammonta a **m² 151,75 circa**. La **superficie lorda commerciale** del terrazzo al piano secondo a **m² 7,99 circa**.

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

0,25 da applicare per la sola superficie dei terrazzi;

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione,
con destinazione catastale di tipo popolare [A/4]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Abitazione	Superficie lorda	151,75	1,00	151,75
Terrazzo	Superficie lorda	7,99	0,25	2,00
Totale superficie equivalente				m² 153,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intero immobile

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Appartamento con destinazione catastale [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	m ² 153,75	€ 800,00	€ 123.000,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammontano in € 7.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 4.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 123.000,00 -
▪ Spese di regolarizzazione sanatoria edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	€ 7.000,00 -
▪ Spese rimessione in pristino delle opere abusive	€ 4.000,00 =
Totale	€ 112.000,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 112.000,00.

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 15%.

La stima deve essere rapportata alla sola quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà appartenente all'esecutata, pertanto l'importo a base d'asta proposto al Giudice per la sola quota pignorata è il seguente:

Importo stimato – 15% / 2 = importo a base d'asta proposto

€ 112.000,00 – 15% / 2 = € 47.600,00

È stato acquisito presso [REDACTED] del soggetto esecutato, dal quale è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di [REDACTED]

[REDACTED] (vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato).

Altresì è stato acquisito l'estratto atto di matrimonio dal quale è risultato che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; estratto atto 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.

02/02/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo