

# Tribunale di Termini Imerese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **8/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2023

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](mailto:davidebafumo@gmail.com)**

**Pec: [davide.bafumo@ordineingpa.it](mailto:davide.bafumo@ordineingpa.it)**

## **Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio**

1. Fascicolo Relazione – appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553, subalterno 59 del n.c.e.u.; Box-Autorimessa sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno 69, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308, subalterno 89 (ex sub 69) del n.c.e.u.; Cantina sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308, subalterno 88 (ex sub 85) 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;
- Verbale di sopralluogo del 11/10/2023.

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 553, subalterno 59 del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1308, subalterno 89 (ex sub 69) del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1308, subalterno 88 (ex sub 85) del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 553, del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1308, del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 15, particella 553 subalterno 59 del n.c.e.u.;

- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 88 del n.c.e.u. (ex sub 85);
- 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 Termini Imerese (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);
- 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 Termini Imerese (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).

4. Titoli di provenienza e provvedimenti Tribunale:

- Atto di compravendita del 28/08/2006, Notaio Flora Cardinale di Termini Imerese, rep. n. 12.035, raccolta n. 6042, trascritto in data 07/09/2006 ai nn. 56273-30965;
- Decreto di omologa della separazione consensuale dei coniugi alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale di udienza, emesso [REDACTED]

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese (PA) in data 17/11/2023, prot. n. 179;
- Certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Termini Imerese, ricevuta a mezzo pec in data 30/10/2023, attestante l'irreperibilità di parte della documentazione tecnica del fascicolo inerente il fabbricato in questione, con allegato il verbale di sequestro di documentazione urbanistica;

- Concessione per la Esecuzione di opere, rilasciata dal comune di Termini Imerese in data 28/06/1979, prot. n. 17, con allegati i relativi elaborati tecnici presenti nel fascicolo;
  - Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità, rilasciata dal comune di Termini Imerese in data 02/12/1982, prot. n. 23;
  - Certificazione rilasciata dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 79728 del 07/09/2023;
  - Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
  - Documentazione condominiale, unità immobiliare censita nel catasto del comune di Termini Imerese, foglio di mappa n. 15, particella 553, subalterno 59 del n.c.e.u.;
  - Documentazione condominiale, unità immobiliari censite nel catasto del comune di Termini Imerese, foglio di mappa n. 15, particella 1308, subalterni 85 e 89 del n.c.e.u. (ex sub 88 e 69).
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. ██████████;
  - Certificato storico di residenza dell'occupante dell'immobile, sig.ra ██████████
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 ██████████ 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 elettronica certificata. 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 in regime di separazione dei beni, relativa ai seguenti immobili ubicati nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Box-Autorimessa sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno 69, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);
- Cantina sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).

### **Appartamento**

#### **Descrizione delle unità immobiliari**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano quarto di un edificio che comprende sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con struttura portante in cemento armato e copertura piana. L'edificio è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di intonaco di finitura. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due w.c., un disimpegno, un balcone e una veranda.

#### **Conformità catastale**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate. Si è ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, poiché la trasformazione del terrazzo in cucina è in contrasto con le prescrizioni urbanistiche, pertanto lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato alla situazione originaria.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. Stante l'irreperibilità delle planimetrie di progetto, non è stato possibile eseguire il confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nel rispettivo elaborato tecnico. Il raffronto è stato eseguito con l'unica planimetria ad oggi esistente, depositata in catasto il 03/05/1982, pertanto in data antecedente all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e al rapporto tecnico preventivo eseguito il 29/07/1982, dall'Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico. Ebbene, dalla planimetria catastale è stata verificata la consistenza originaria alla data di rilascio del Certificato di Abitabilità. Dal confronto eseguito sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni prospicienti nel vano oggi adibito a cucina, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate.

Per gli abusi inerenti la diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la trasformazione del balcone in veranda è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Le rimanenti opere non potranno essere oggetto di sanatoria edilizia, poiché in contrasto con i parametri contenuti nel piano regolatore generale e nel regolamento edilizio, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino del terrazzo, il quale in epoca non definita è stato trasformato in cucina, individuando altresì un vano interno all'abitazione, ove riposizionare la cucina. Ipotizzando lo spostamento della cucina all'interno del vano adiacente al terrazzo, odiernamente adibito a camera da letto, è stato previsto un costo di ripristino per un importo di € 6.000,00 circa.

**Prezzo base d'asta proposto - € 128.317,61**

### **Box-Autorimessa**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano carrabile, con una porzione soppalcata.

### **Conformità catastale**

Il descritto stato dei luoghi non corrispondeva alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 3,14 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria. Le difformità sono state sanate attraverso il deposito della nuova planimetria catastale.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. È stato eseguito il confronto tra lo stato attuale e la planimetria inerente la variante della distribuzione interna del piano cantinato, la cui commissione edilizia ha espresso parere favorevole con Verbale n. 40 del 18/11/1982, pertanto in epoca anteriore all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e posteriore alla presentazione dell'istanza del 08/04/1982, prot. n. 4943/10. Nonostante, il certificato di Abitabilità/Agibilità riporti una descrizione dettagliata dei locali dichiarati agibili nel locale cantinato e la distribuzione indicata rispecchia quanto rappresentato nella tavola di variante in questione, il provvedimento non riporta gli estremi del verbale di approvazione espresso dalla commissione edilizia comunale. Dal confronto eseguito è stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria. Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

**Prezzo base d'asta proposto - € 13.156,20**

## **Cantina**

### **Descrizione delle unità immobiliari**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a cantina, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano, con una porzione soppalcata. È opportuno precisare che, nonostante il locale sia destinato catastalmente a garage, lo stesso è privo di accesso carrabile che consente l'ingresso di autoveicoli.

### **Conformità catastale**

Il descritto stato dei luoghi non corrispondeva alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 2,96 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria.

Le difformità sono state sanate attraverso il deposito della nuova planimetria catastale.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. È stato eseguito il confronto tra lo stato attuale e la planimetria inerente la variante della distribuzione interna del piano cantinato, la cui commissione edilizia ha espresso parere favorevole con Verbale n. 40 del 18/11/1982, pertanto in epoca anteriore all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e posteriore alla presentazione dell'istanza del 08/04/1982, prot. n. 4943/10. Nonostante, il certificato di Abitabilità/Agibilità riporti una descrizione dettagliata dei locali dichiarati agibili nel locale cantinato e la distribuzione indicata rispecchia quanto rappresentato nella tavola di variante in questione, il provvedimento non riporta gli estremi del verbale di approvazione espresso dalla commissione edilizia comunale. Dal confronto eseguito è stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria. Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi

degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Prezzo base d'asta proposto - **€ 2.737,35**

**Totale stima del lotto unico**

Stima Appartamento	€ 128.317,61 +
Stima Box-autorimessa	€ 13.156,20 +
Stima Cantina	€ <u>2.737,35 =</u>
	<b>€ 144.211,16</b>

**Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita dei cespiti pignorati è di € 144.211,16.**

## Premessa

Con decreto del 04/05/2023 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. 8/2023, promossa da [REDACTED].

In data 18/05/2023, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

### Fascicolo Lotto unico

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Box-Autorimessa sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno 69, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);
- Cantina sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).

Proprietà: [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

## 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 15/03/2023 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 13/03/2023 dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, 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.

### **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 12/07/2023 e 11/10/2023, alla presenza della parte eseguita (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 12/07/2023 e 11/10/2023*).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Appartamento – cat. [A/2] sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;**
- **Box-Autorimessa - cat. [C/6] sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno 69, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);**
- **Cantina - cat. [C/6] sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).**

### **Quota e tipologia del diritto:**

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente al sig. [REDACTED], nato in [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*).

Il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è stato costruito su terreno originariamente identificato con le particelle 424-425-426-553-653-614-615-831-813-616-984 del foglio di mappa n. 15, aventi una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 13.568,50.

In data 03/05/1982, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "abitazione di tipo civile – cat. A/2" (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 559 sub 59 del n.c.e.u.).

In data 30/12/1982, sono state denunciate in catasto le unità immobiliari censite al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 69 e 85 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "cat. C/6" (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1308 sub 69 e 85 del n.c.e.u.).

Il complesso condominiale è confinante a sud-est con la via Piersanti Mattarella, a sud-ovest con la via Luigi Einaudi, a nord-ovest con piazza Giacomo Matteotti, a nord-est con la particella 811, rispettivamente del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese (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:

- Atto pubblico di compravendita del 28/08/2006, rep. n. 12035, racc. n. 6042, Notaio Flora Cardinale di Termini Imerese, trascritto in data 07/09/2006 ai nn. 56273-30965.

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:**

#### **Appartamento, foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u..**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 03/05/1982, sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate. 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 Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, scala D, interno 8, piano quarto.

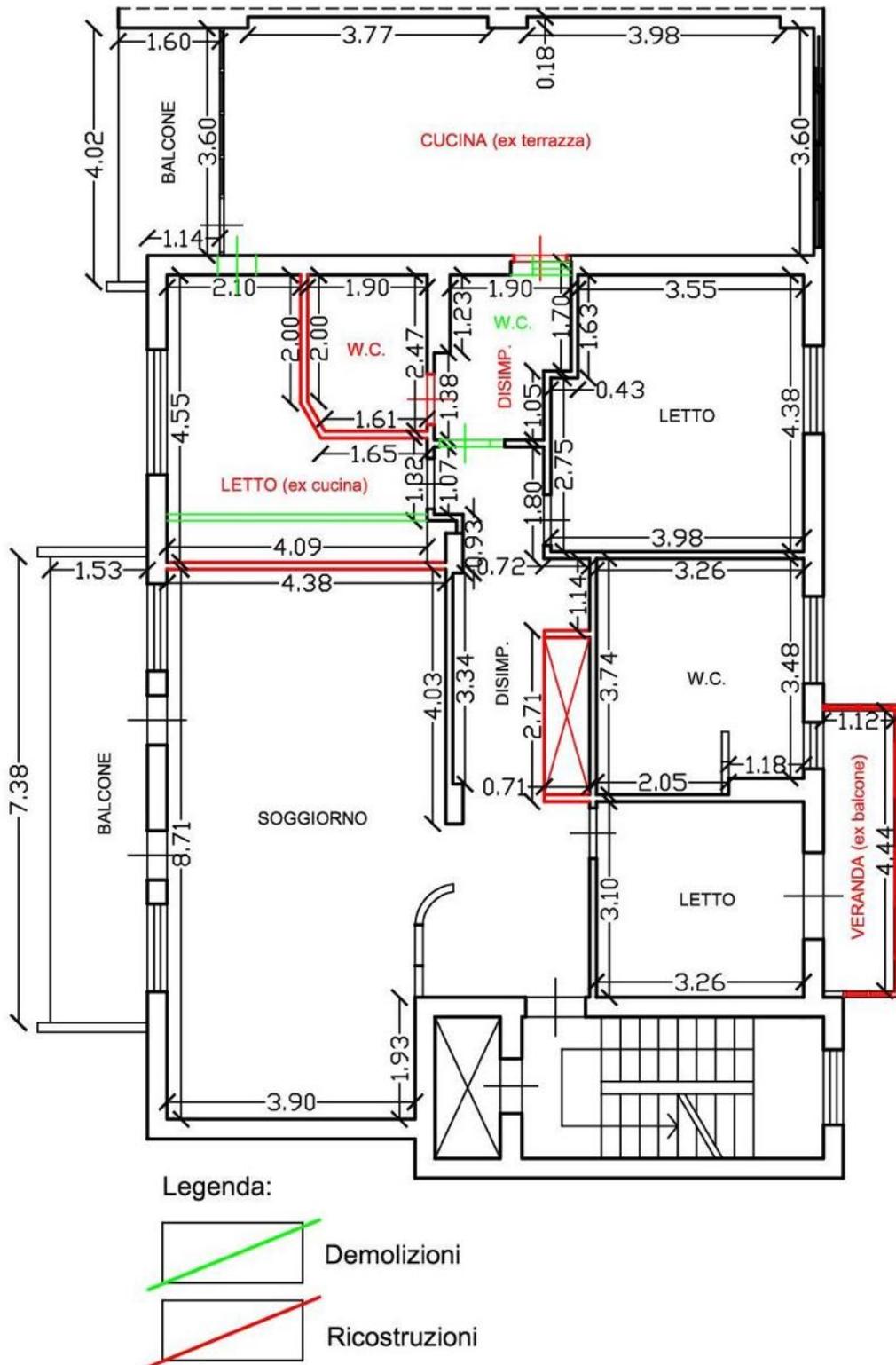
Per sanare la difformità rilevata nella toponomastica, in data 10/11/2023, prot. n. 320995 è stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, protocollata in data 10/11/2023 al n. 137589. Alla data odierna, la richiesta di variazione non è stata ancora esitata. Si è ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, poiché la trasformazione del terrazzo in cucina è in contrasto con le prescrizioni urbanistiche, pertanto lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato alla situazione originaria. Il costo della variazione catastale, quantificato in € 900,00 oltre oneri accessori, è stato decurtato dal totale della stima.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi che saranno indicati in visura a seguito dell'approvazione della richiesta avanzata:

- **Foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.**, via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, comune di Termini Imerese (PA), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 143, rendita € 650,74;



### Planimetria n. 1

Sovrapposizione planimetria stato attuale con la planimetria catastale.

**Box-Autorimessa, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69).**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 30/12/1982, sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 3,14 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria.

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

La variazione catastale è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 13/11/2023, prot. n. PA0157227/2023. In data 14/11/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 89 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo, inerente unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1308 sub 69 del n.c.e.u.*).

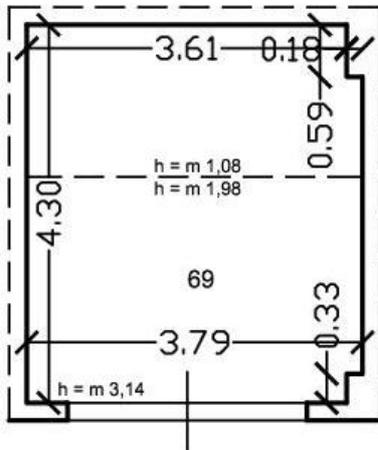
**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], nato in [REDACTED],  
[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

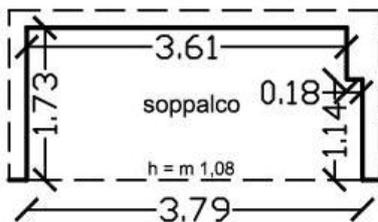
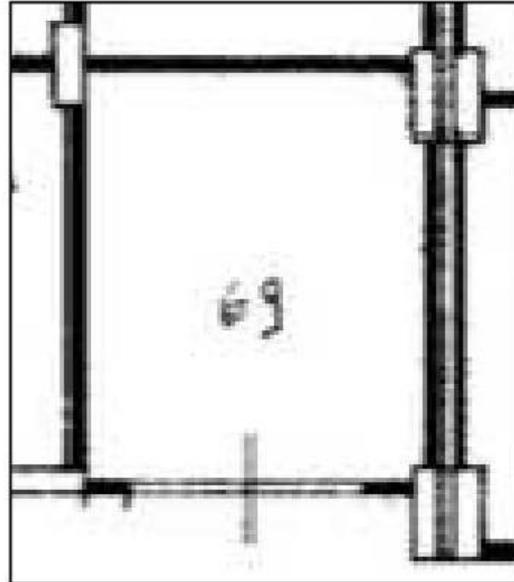
Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69)** via Piersanti Mattarella n. 9, piano S2, interno 69, comune di Termini Imerese (PA), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 18 m<sup>2</sup>, rendita € 38,84.

### PLANIMETRIA STATO ATTUALE



### PLANIMETRIA CATATALE (ante variazione)



### Planimetria n. 2

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale precedente all'aggiornamento.

**Cantina, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 30/12/1982, sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 2,96 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria.

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

La variazione catastale è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 13/11/2023, prot. n. PA0157232/2023. In data 14/11/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa n. 15, particella 1308 subalterno 88 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo, inerente unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1308 sub 85 del n.c.e.u.*).

L'unità in questione, nonostante sia stata indicata nella scheda planimetrica d'impianto con la dicitura "CANTINA N. 3", è stata censita in catasto con la categoria catastale C/6. Nella sezione concernente la descrizione dell'immobile, contenuta nel certificato di agibilità rilasciato dal comune di Termini Imerese in data 02/12/1982, prot. n. 23, il secondo piano cantinato del complesso B-C risulta composto da n. 82 box, tre cantine e due locali autoclave, senza fare alcuna menzione degli identificativi di ogni singola unità immobiliare, atteso che, la loro costituzione in catasto è avvenuta in data 30/12/1982, pertanto in epoca posteriore alla presentazione dell'istanza del 08/04/1982, prot. n. 4943/10 e del rispettivo rilascio dell'autorizzazione di Abitabilità / Agibilità. Pertanto, pur nonostante le connotazioni dell'unità immobiliare propendono per la destinazione d'uso di "cantina", anche in ragione della mancanza di accesso carrabile per autoveicoli, si è preferito non eseguire il cambio di destinazione d'uso assegnato verosimilmente d'ufficio in data 02/07/2001, pratica n. 283492.

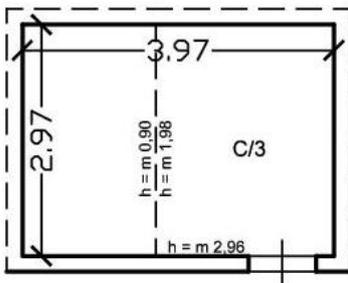
**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

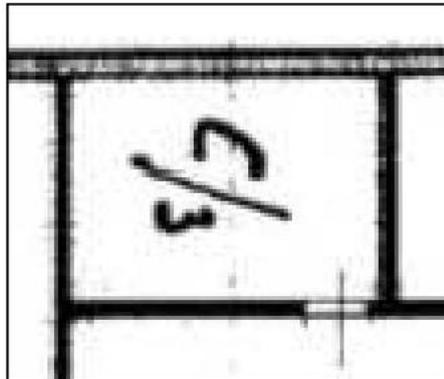
Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85) via Piersanti Mattarella n. 9, piano S2, interno C/3, comune di Termini Imerese (PA), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita € 29,13.

**PLANIMETRIA  
STATO ATTUALE**



**PLANIMETRIA  
CATASTALE  
(ante variazione)**



**Planimetria n. 3**

**Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale precedente all'aggiornamento.**

**Figura n. 1**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**

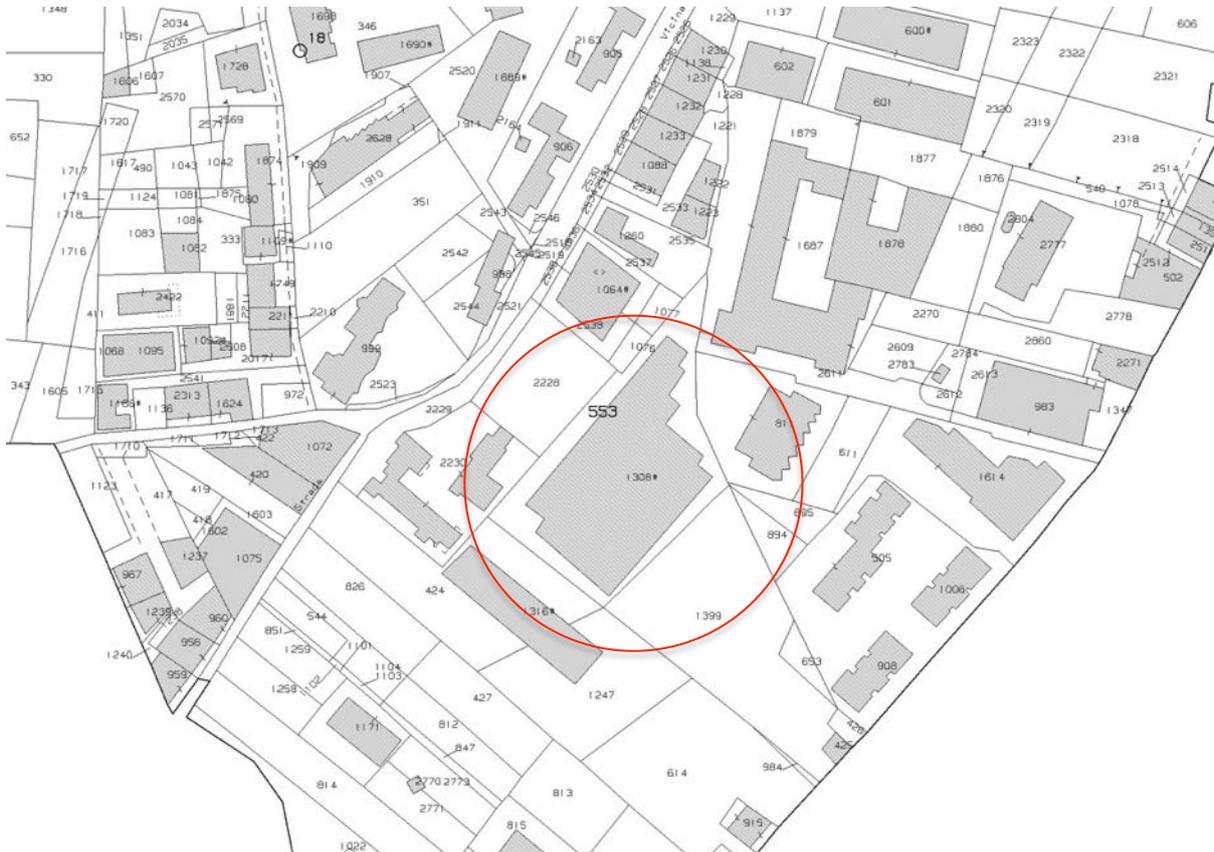


Figura 1

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi 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. 15, particella 553 sub 59 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 che comprende sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con struttura portante in cemento armato e copertura piana. L'edificio è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di intonaco di finitura (vedi foto n. 1-2). Esso è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due w.c., un disimpegno, un balcone e una veranda. 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 – cucina

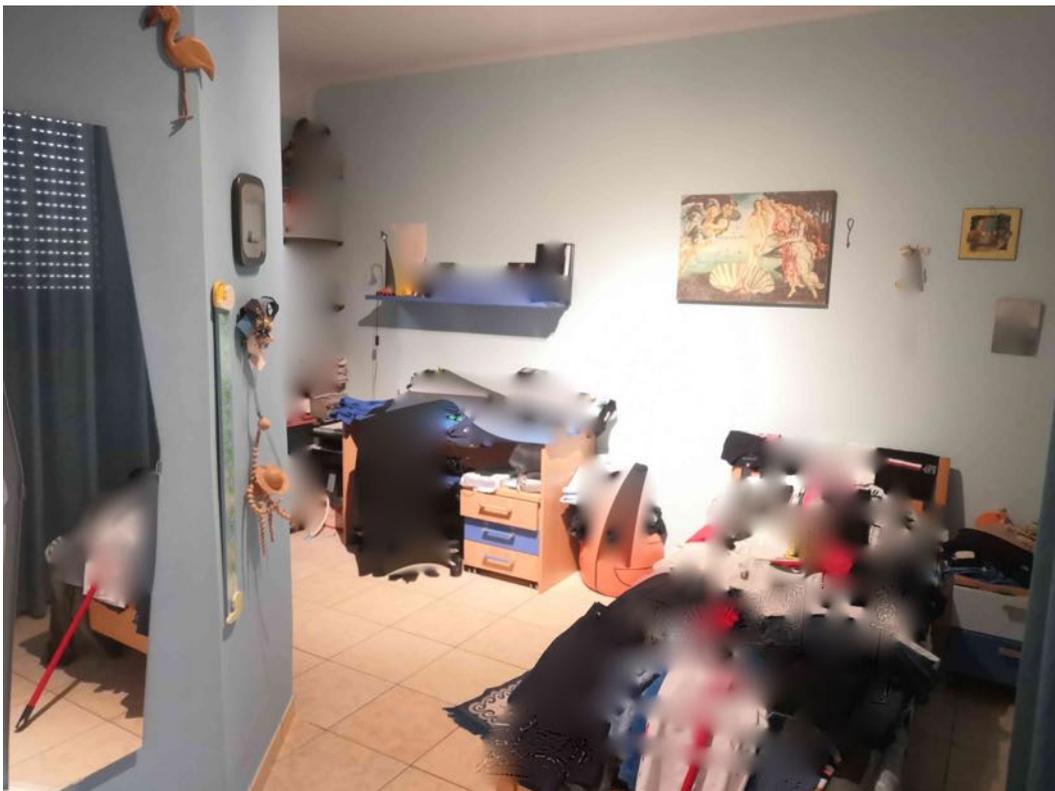


Foto n. 4 - letto



Foto n. 5 - letto



Foto n. 6 - letto



Foto n. 8 – w.c. – lavanderia



Foto n. 14

Foto n. 7 – w.c.



Foto n. 10 – disimpegno



Foto n. 9 – soggiorno



Foto n. 11 - disimpegno



Foto n. 12 - veranda



Foto n. 13 - balcone

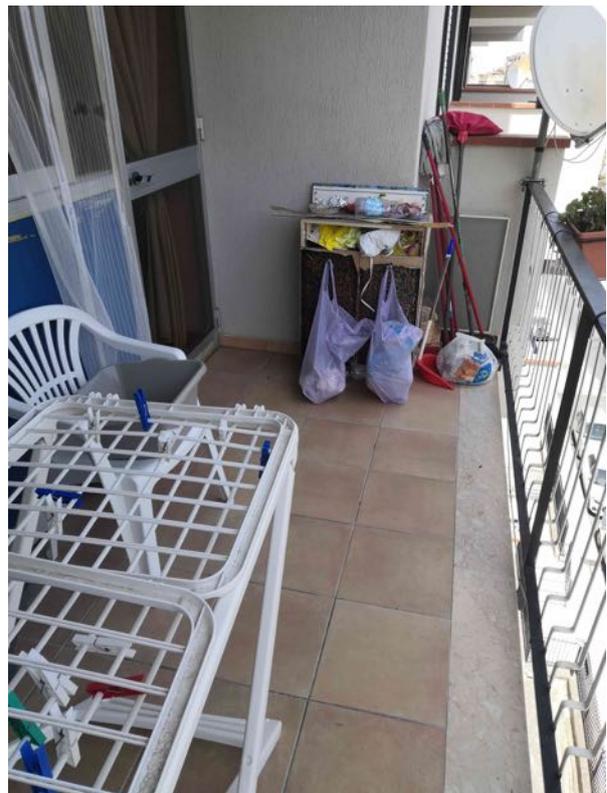


Foto n. 14 - balcone

Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e fognario. I vani adibiti rispettivamente a camera da letto e cucina, sono dotati di pompa di calore aria-aria. L'appartamento è corredato da impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia, con termosifoni in alluminio e generatore a metano.

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 2,73 circa nelle zone in cui non è stato realizzato il controsoffitto. Nelle porzioni in cui è presente il controsoffitto in cartongesso, l'altezza è di m 2,51. L'edificio di cui fa parte l'unità staggita è fornito di ascensore. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura.

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

### Calcolo Superficie calpestabile

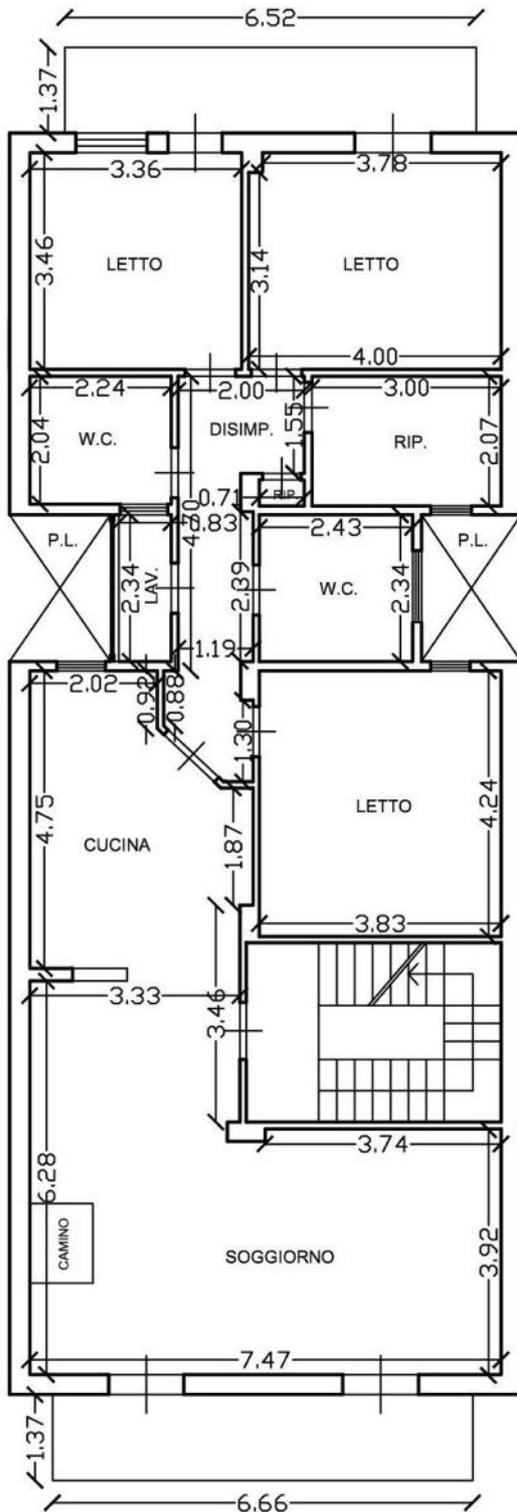
#### PIANO TERRA

Letto	$(2,10 \times 2,00) + [(2,10 + 2,42) \times 0,55 / 2] + (4,09 \times 1,97)$	$= m^2 13,51$
Letto	$(3,55 \times 1,63) + (3,98 \times 2,75)$	$= m^2 16,74$
Letto	$3,10 \times 3,26$	$= m^2 10,11$
W.c.	$(2,00 \times 1,90) + [(1,61 + 1,90) \times 0,47 / 2]$	$= m^2 4,63$
W.c.	$(3,48 \times 1,18) + (1,97 \times 3,74) + (2,74 \times 0,11)$	$= m^2 11,78$
Soggiorno	$(4,38 \times 4,03) + [(4,65 + 4,50) \times 0,95 / 2] +$ $+ [(3,90 + 3,97) \times 0,65 / 2] + (3,90 \times 3,09) + (m^2 0,08)$	
Cucina	$(3,60 \times 9,28) + (3,98 \times 0,18) + (3,77 \times 0,18)$	$= m^2 11,78$
Disimpegno	$[(1,15 + 1,67) \times 0,48 / 2] + (2,14 \times 1,80) +$ $+ [(1,99 + 2,14) \times 0,95 / 2] + (0,35 \times 1,99) + (1,28 \times 0,28) +$ $+ (2,43 \times 1,44) + (0,71 \times 2,49) + (0,91 \times 2,15) +$ $+ (1,99 \times 0,23) + (0,70 \times 1,27) + (1,72 \times 1,07)$ $+ (1,03 \times 0,11) + (1,72 \times 1,38) + (0,43 \times 0,29) +$ $+ (1,23 \times 1,90) + (0,95 \times 0,21)] + (m^2 0,06)$	$= m^2 23,17$
Veranda	$4,44 \times 1,12$	$= m^2 4,97$

Balcone	1,53x7,38	= m <sup>2</sup> 11,29
Balcone	(1,60x3,60)+(0,42x0,50)	= m <sup>2</sup> 5,97

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m<sup>2</sup> 172,80 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m<sup>2</sup> 17,26 circa**. La **superficie lorda commerciale** della veranda, ammonta a **m<sup>2</sup> 4,97 circa**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 4).



**Planimetria n. 4 – stato attuale dell’immobile**

**Box-Autorimessa, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69).**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano carrabile, con una porzione soppalcata. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico autorimessa censita in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 n.c.e.u.*).

Internamente l'immobile si presenta con un sufficiente stato di manutenzione. È corredato dell'impianto elettrico. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo. La porta d'ingresso in alluminio è del tipo basculante.



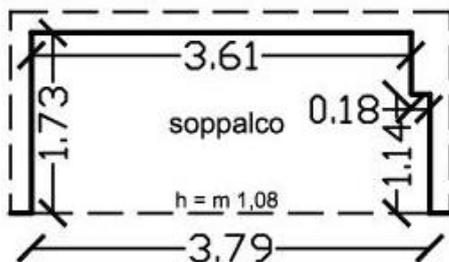
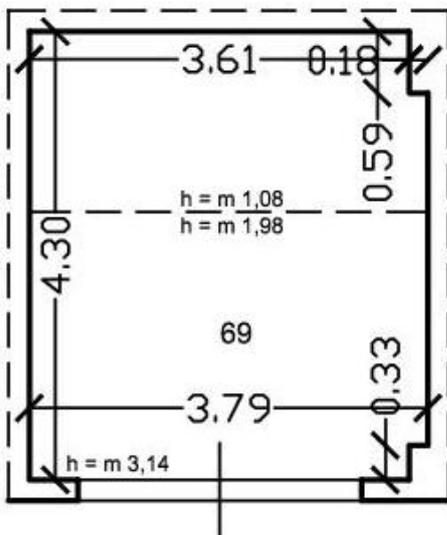
Foto n. 15

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 5).

## Calcolo Superficie calpestabile PIANO SECONDO SEMINTERRATO

Box-Autorimessa	$(4,29 \times 3,79) - (0,59 \times 0,18) - (0,18 \times 0,33)$	= m <sup>2</sup> 16,09
Soppalco	$(1,73 \times 3,79) - (0,59 \times 0,18)$	= m <sup>2</sup> 6,45

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso il soppalco, ammonta a **m<sup>2</sup> 18,35 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del soppalco, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 7,30 circa**.



**Planimetria n. 5**  
**stato attuale dell'immobile**

**Cantina, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a cantina, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano, con una porzione soppalcata. È opportuno precisare che, nonostante il locale sia destinato catastalmente a garage, lo stesso è privo di accesso carrabile che consente l'ingresso di autoveicoli. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).

Internamente l'immobile si presenta con un sufficiente stato di manutenzione. È corredato dell'impianto elettrico. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo. La porta d'ingresso è in ferro.

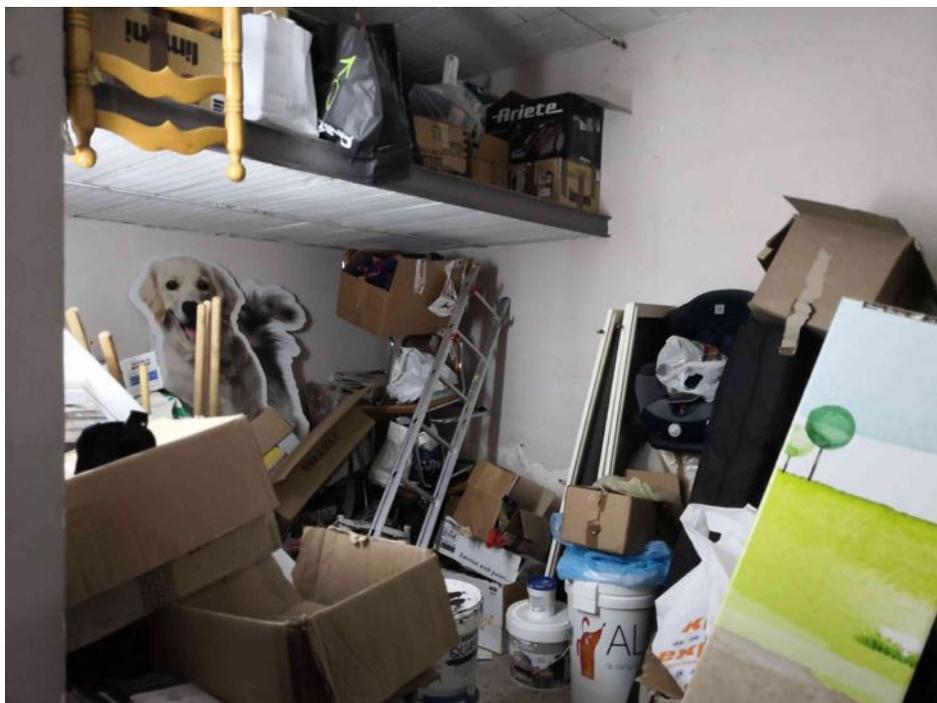


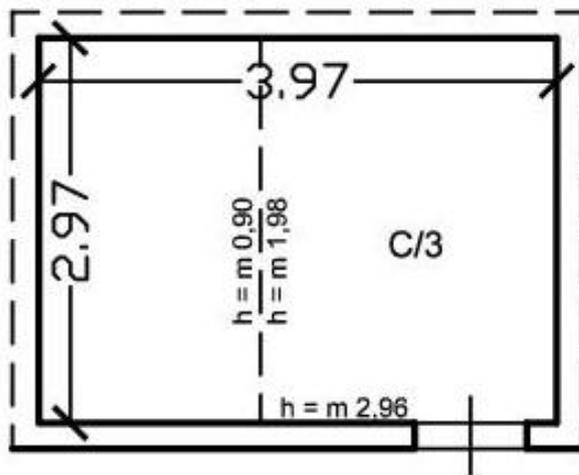
Foto n. 16

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (*vedi anteprima planimetria n. 6*).

## Calcolo Superficie calpestabile PIANO SECONDO SEMINTERRATO

Box	3,97x2,97	= m <sup>2</sup> 11,79
Soppalco	1,70x2,97	= m <sup>2</sup> 5,05

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso il soppalco, ammonta a **m<sup>2</sup> 13,64 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del soppalco, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 5,89 circa**.



**Planimetria n. 6**  
**stato attuale dell'immobile**

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e fognario. I vani adibiti rispettivamente a camera da letto e cucina, sono dotati di pompa di calore aria-aria. L'appartamento è corredata da impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia, con termosifoni in alluminio e generatore a metano. Le unità immobiliari adibite a garage sono dotate di impianto 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. Le unità immobiliari adibite a garage non hanno l'obbligo di essere dotate dell'attestato di prestazione energetica.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte eseguita sig. [REDACTED], il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni è pervenuto con atto pubblico di compravendita del 28/08/2006, rep. n. 12035, racc. n. 6042 – Notaio Flora Cardinale di Termini Imerese, trascritto in data 07/09/2006 ai nn. 56273-30965, da potere di [REDACTED] per il diritto di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Ai danti causa [REDACTED], sopra generalizzati, il bene è pervenuto con atto pubblico di compravendita del 31/03/1987, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 30/04/1987 ai nn. 16658-12059, da potere di [REDACTED] (*vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza*).

## **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 25/07/2023, 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 31/08/2023 e 01/09/2023 è stato eseguito l'accesso agli atti inerenti il complesso condominiale di cui fa parte il bene staggito. È stata estrapolata copia del Certificato di Abitabilità e Agibilità, prot. n. 23 del 02/12/1982, oltre che della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e dei relativi elaborati architettonici (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: Concessione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 17 del 28/06/1979, con allegati gli elaborati tecnici*).

All'interno del carteggio in questione non è stato reperito il titolo edilizio di variante citato nel Certificato di Abitabilità, concernente la variante approvata dalla C.E. e rilasciato in data 12/12/1979, prot. n. 52, né gli elaborati tecnici riguardanti le planimetrie dell'appartamento ubicato al piano quarto, riferite sia al titolo edilizio originario, che a quello di variante, oltre le tavole di variante riguardanti prospetti e sezioni.

A tal riguardo, in data 11/09/2023 è stata inoltrata all'ufficio urbanistica, un'istanza contenente la richiesta di rilascio di un'attestazione certificante l'irreperibilità del titolo edilizio di variante, oltre che degli elaborati tecnici non presenti in archivio, con espressa indicazione delle ragioni di mancata consegna.

In data 30/10/2023, l'ufficio preposto in risposta all'istanza di cui sopra, ha fatto pervenire a mezzo pec, una certificazione attestante l'irreperibilità degli elaborati tecnici non rinvenuti all'interno del fascicolo edilizio, precisando inoltre che il titolo edilizio di variante indicato nel certificato di Abitabilità, si riferisce al numero di verbale e alla data del parere reso dalla Commissione Igienico Edilizia con il quale è stata approvata la variante. È stato inoltre attestato, che all'interno del fascicolo è stata rinvenuta copia del processo verbale redatto in data 26/03/1981 da Legione Carabinieri di Palermo – Squadra P.G. di Termini Imerese, laddove risulta che sono stati sottoposti a sequestro, fra gli altri, fascicoli relativi agli edifici "B-C e C" oltre il verbale di commissione Igienico Edilizia n. 53 del 17/12/1979 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione ricevuta a mezzo pec in data 30/12/2023 con allegato il verbale di sequestro di documentazione urbanistica*).

**Abitazione, foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u..**

Stante l'irreperibilità delle planimetrie di progetto, non è stato possibile eseguire il confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nel rispettivo elaborato tecnico. Il raffronto è stato eseguito con l'unica planimetria ad oggi esistente, depositata in catasto il 03/05/1982, pertanto in data antecedente all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e al rapporto tecnico preventivo eseguito il 29/07/1982, dall'Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico.

Ebbene, dalla planimetria catastale è stata verificata la consistenza originaria alla data di rilascio del Certificato di Abitabilità.

Dal confronto eseguito sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni prospicienti nel vano oggi adibito a cucina, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate.

Regolarizzazione delle difformità accertate.

Per gli abusi inerenti la diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la trasformazione del balcone in veranda è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 2.500,00 circa.

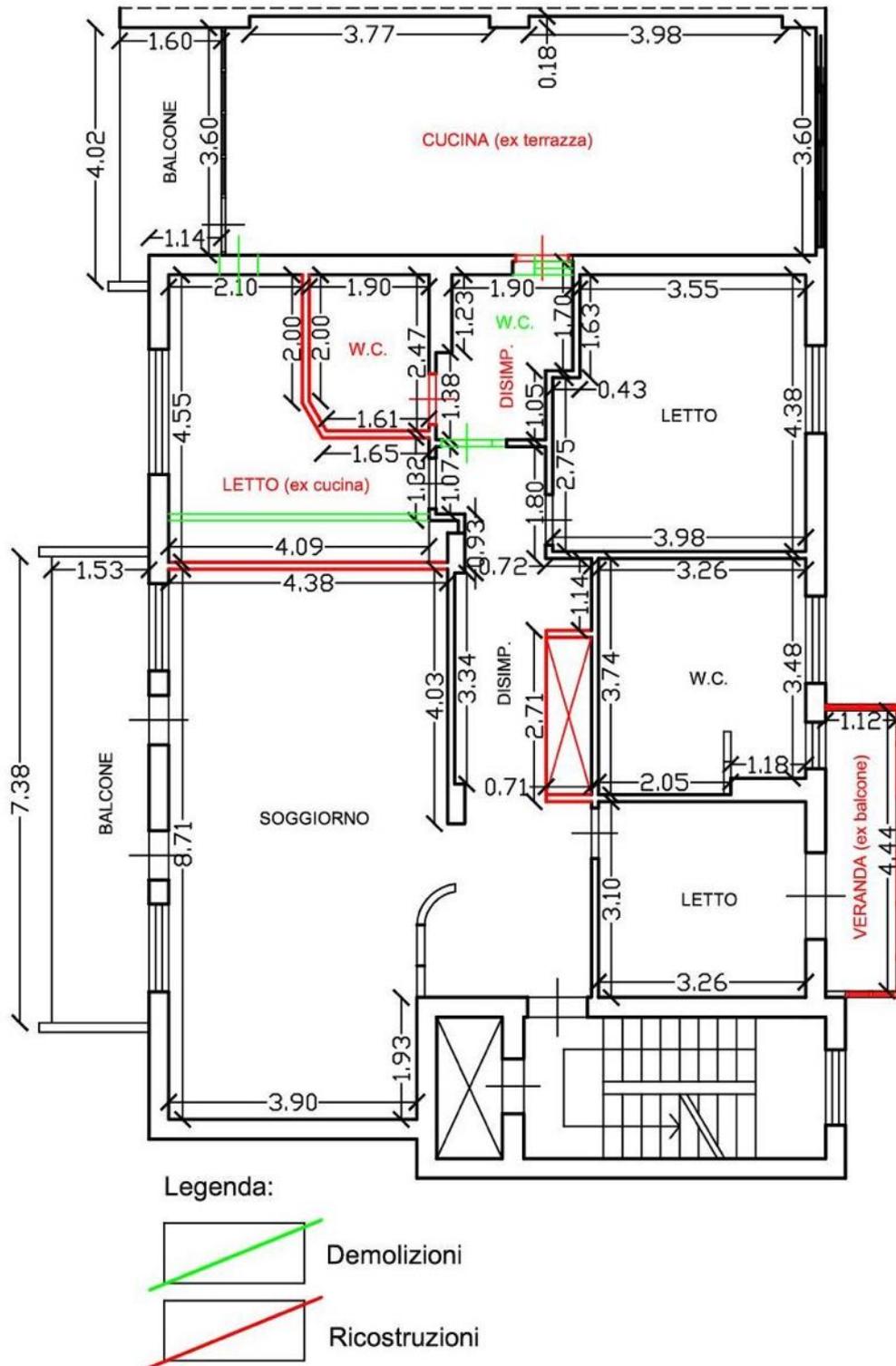
Le rimanenti opere non potranno essere oggetto di sanatoria edilizia, poiché in contrasto con i parametri contenuti nel piano regolatore generale e nel regolamento edilizio, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino del terrazzo, il quale in epoca non definita è stato trasformato in cucina, individuando altresì un vano interno all'abitazione, ove riposizionare la cucina. Ipotizzando lo spostamento della cucina all'interno del vano adiacente al terrazzo, odiernamente adibito a camera da letto, è stato previsto un costo di ripristino per un

importo di € 6.000,00 circa. A seguito degli adempimenti descritti, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese, a far presentare dal proprio tecnico, la S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità, il cui costo, escluse le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e ogni altro onere che dovrà essere eventualmente corrisposto, è di € 1.000,00 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 gli abusi riscontrati sanabili, potranno essere regolarizzati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima descritto.



#### Planimetria n. 4

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale.

**Box-Autorimessa, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69).**

È stato eseguito il confronto tra lo stato attuale e la planimetria inerente la variante della distribuzione interna del piano cantinato, la cui commissione edilizia ha espresso parere favorevole con Verbale n. 40 del 18/11/1982, pertanto in epoca anteriore all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e posteriore alla presentazione dell'istanza del 08/04/1982, prot. n. 4943/10. Nonostante, il certificato di Abitabilità/Agibilità riporti una descrizione dettagliata dei locali dichiarati agibili nel locale cantinato e la distribuzione indicata rispecchia quanto rappresentato nella tavola di variante in questione, il provvedimento non riporta gli estremi del verbale di approvazione espresso dalla commissione edilizia comunale.

Dal confronto eseguito è stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria.

Regolarizzazione delle difformità accertate.

Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 2.500,00 circa. La sanatoria è condizionata al rilascio dei provvedimenti necessari da parte degli enti che esercitano la tutela dei vincoli presenti nella zona in questione.

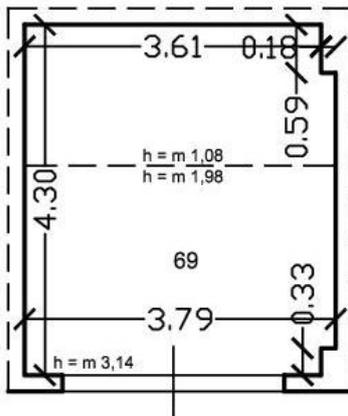
La pratica di regolarizzazione dovrà essere seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, che avrà un costo di € 1.000,00 circa, esclusi diritti di segreteria, certificazione di conformità dell'impianto elettrico e ogni altro onere che dovrà eventualmente essere corrisposto.

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

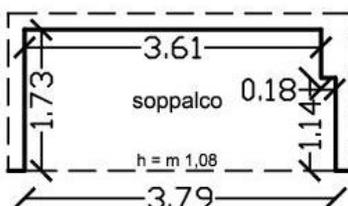
L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto gli abusi riscontrati sanabili, potranno essere regolarizzati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima descritto.

### PLANIMETRIA STATO ATTUALE



### PLANIMETRIA PROGETTO ARCHITETTONICO



### Planimetria n. 7

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.**

**Cantina, foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).**

È stato eseguito il confronto tra lo stato attuale e la planimetria inerente la variante della distribuzione interna del piano cantinato, la cui commissione edilizia ha espresso parere favorevole con Verbale n. 40 del 18/11/1982, pertanto in epoca anteriore all'emissione del Certificato di Abitabilità rilasciato il 02/12/1982 prot. n. 23 e posteriore alla presentazione dell'istanza del 08/04/1982, prot. n. 4943/10. Nonostante, il certificato di Abitabilità/Agibilità riporti una descrizione dettagliata dei locali dichiarati agibili nel locale cantinato e la distribuzione indicata rispecchia quanto rappresentato nella tavola di variante in questione, il provvedimento non riporta gli estremi del verbale di approvazione espresso dalla commissione edilizia comunale.

Dal confronto eseguito è stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria.

Regolarizzazione delle difformità accertate.

Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 2.500,00 circa. La sanatoria è condizionata al rilascio dei provvedimenti necessari da parte degli enti che esercitano la tutela dei vincoli presenti nella zona in questione.

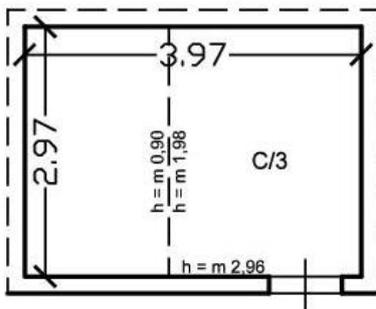
La pratica di regolarizzazione dovrà essere seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, che avrà un costo di € 1.000,00 circa, esclusi diritti di segreteria, certificazione di conformità dell'impianto elettrico e ogni altro onere che dovrà eventualmente essere corrisposto.

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

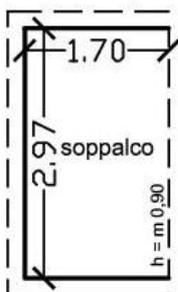
L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto gli abusi riscontrati sanabili, potranno essere regolarizzati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima descritto.

### PLANIMETRIA STATO ATTUALE



### PLANIMETRIA PROGETTO ARCHITETTONICO



### **Planimetria n. 8**

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.**

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009, il suolo su cui insiste il fabbricato identificato con le particelle 553 e 1308 del foglio di mappa n. 15, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B3 ad alta densità" le cui modalità esecutive sono fissate dall'art. 38 e dai commi 8 e 9 dell'art. 31 delle norme di attuazione. Le particelle in questione sono interessate dal vincolo sismico di seconda categoria (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese, il 17/11/2023, prot. n. 179*).

## 2. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare adibita ad appartamento è nel possesso [REDACTED]

L'abitazione è stata assegnata come casa familiare al coniuge separato dell'esecutato, con decreto di omologa della separazione consensuale, emesso dal Tribunale Ordinario di Termini Imerese in data [REDACTED]

Il suddetto provvedimento di omologa non risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo. In sede di verbale di primo accesso, la parte esecutata ha dichiarato che le unità immobiliari adibite a cantina-box e autorimessa sono nel possesso del coniuge separato e dei figli.

**Calcolo canone di locazione di mercato dell'appartamento, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u. e cantina, censita in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).**

Per quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del cespite pignorato, è stata eseguita un'interrogazione presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre, anno 2023, fascia semicentrale, zona espansione del centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di locazione €/m<sup>2</sup> – min. € 2,50, max. € 3,40 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è buono, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 2,80/m<sup>2</sup>**.

Per la determinazione del canone di locazione, si considera la *superficie utile lorda* delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, al lordo delle pareti interne e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Il locale cantina, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85) è stato considerato pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, pertanto la superficie omogeneizzata è stata aggiunta a quella dell'appartamento.

La **superficie utile lorda** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m<sup>2</sup> 156,84 circa**. La **superficie utile lorda** dei balconi, ammonta a **m<sup>2</sup> 17,26 circa**. La **superficie utile lorda** della veranda, ammonta a **m<sup>2</sup> 4,97 circa**. La **superficie utile lorda** della veranda, ammonta a **m<sup>2</sup> 4,97 circa**. La **superficie utile lorda** della cantina-box, escluso il soppalco ammonta a **m<sup>2</sup> 11,07 circa**; la superficie del soppalco ammonta a **m<sup>2</sup> 5,05**.

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

- **0,30** da applicare per la sola superficie dei balconi, fino a m<sup>2</sup> 25; **0,10** da applicare per la quota eccedente i m<sup>2</sup> 25;
- **0,50** da applicare per la sola superficie della veranda;

- **0,25** da applicare per la sola superficie della cantina-Box.
- **0,15** da applicare per la sola superficie del soppalco all'interno della cantina.

**Appartamento civile abitazione - categoria catastale [A/2] e Cantina-Box [C/6]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Appartamento	Sup. lorda	156,84	1,00	156,84
Balconi	Sup. lorda	17,26	0,30	5,18
Veranda	Sup. lorda	4,97	0,50	2,49
Cantina	Sup. lorda	11,79	0,25	2,95
Soppalco Cantina	Sup. lorda	5,05	0,15	0,76
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 168,22</b>

**VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO:**

**Appartamento – civile abitazione [A/2] e pertinenza [C/6].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario locazione</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e pertinenze	m <sup>2</sup> 168,22	€ 2,80	€ 471,02

**Calcolo eventuale indennità di occupazione**

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

**Canone locativo di mercato – 40 % = eventuale indennità di occupazione**

**€ 471,02 – 40% = € 282,61**

**Il valore proposto di indennità di occupazione mensile del cespite pignorato è di € 282,61.**

**Calcolo canone di locazione di mercato del box-autorimessa, censita in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69).**

Per quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del cespite pignorato, è stata eseguita un'interrogazione presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre, anno 2023, fascia semicentrale, zona espansione del centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia Box, stato conservativo normale, valore di locazione €/m<sup>2</sup> – min. € 3,20, max. € 4,30 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è normale e una porzione di esso è soppalcata, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 5,00/m<sup>2</sup>**.

Per la determinazione del canone di locazione, si considera la *superficie utile lorda* delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, al lordo delle pareti interne

La **superficie utile lorda** dell'autorimessa, escluso il soppalco ammonta a **m<sup>2</sup> 16,13 circa**; la superficie del soppalco ammonta a **m<sup>2</sup> 6,45**.

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

- **0,30** da applicare per la sola superficie del soppalco all'interno dell'autorimessa.

<b>Autorimessa [C/6]</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Autorimessa	Sup. lorda	16,13	1,00	16,13
Soppalco	Sup. lorda	6,45	0,30	1,94
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 18,07</b>

#### **VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO:**

##### **Autorimessa [C/6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario locazione</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	m <sup>2</sup> 18,07	€ 5,00	€ 90,35

#### **Calcolo eventuale indennità di occupazione**

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

#### **Canone locativo di mercato – 40 % = eventuale indennità di occupazione**

**€ 90,35 – 40% = € 54,21**

**Il valore proposto di indennità di occupazione mensile del cespite pignorato è di € 54,21.**

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

In sede di verbale di primo accesso, la parte esecutata ha dichiarato che, le unità immobiliari staggite sono nel possesso del coniuge separato e dei figli. A tal riguardo, l'esecutato ha fatto pervenire una copia del decreto di omologa della separazione consensuale, emesso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza e provvedimenti tribunale: decreto di omologa della separazione consensuale, [REDACTED]

[REDACTED]). Il suddetto provvedimento di omologa non risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo. Si precisa inoltre che, con dichiarazione del 22/06/1979, rep. n. 131067 – Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritta in data 07/07/1979, ai nn. 25312-21502, è stato costituito ai sensi della legge 06/08/1967 n. 765 art. 18 e dell'art. 40 della legge regionale del 31/03/1972, n. 19, il vincolo di inedificabilità delle aree non oggetto di costruzione e viabilità pubblica, oltre vincolo permanente di destinazione a parcheggio nelle aree esterne e interne dell'edificio, come da planimetria alla stessa allegata. Nella planimetria in esame è stata campita con il colore verde la porzione di area vincolata a parcheggio interno, senza tuttavia specificare in quale piano è stata individuata l'area e soprattutto in quali porzioni di esso. Nel Certificato di Abitabilità/Agibilità, rilasciato in data 02/12/1982, prot. n. 23, sono stati dichiarati agibili i piani cantinati destinati a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della legge regionale n. 19 del 31/03/1972. Pertanto, si presume che, per il complesso "B-C" dove ricadono le unità pignorate, il vincolo a parcheggio sussista nel secondo piano cantinato, composto da n. 82 box, tre cantine e due locali autoclave. Alla luce delle superiori argomentazioni e in mancanza di un'idonea planimetria con la puntuale indicazione delle aree vincolate, non è possibile stabilire se i cespiti pignorati, posti al secondo piano cantinato e adibiti a cantina e box-autorimessa, siano stati oggetto del vincolo permanente a parcheggio.

Si segnala la presenza delle seguenti formalità a carico dell'immobile staggito:

**Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca volontaria** del [REDACTED],  
[REDACTED], Notaio Coco Livia di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 26/03/2009 ai nn. 27460–5565, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, in qualità di terzo datore di ipoteca, dei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, scala D, interno 8, piano 4, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, interno C/3, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 85;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, interno 69, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 69.

- **Ipoteca giudiziale** del [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 11/11/2011 ai nn. 54199–8041, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, piano 4, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 85;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 69.

**Trascrizioni contro:**

- **Costituzione di fondo patrimoniale** del [REDACTED]  
[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 07/10/2010 ai nn. 53940-35136, a favore e contro di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, del seguente immobile:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA), Via Mazzarino, scala D, interno 8, piano quarto, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u..

- **Verbale di pignoramento immobili** de [REDACTED]  
[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 13/02/2023 ai nn. 6753-5463, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del seguente immobile:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, scala D, interno 8, piano quarto, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, interno C/3, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 85;
- Autorimessa, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Mazzarino, interno 69, piano S2, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 69.

**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:

**Appartamento, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 553 sub 59 del n.c.e.u..**

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese per la messa in pristino - € 6.000,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00;
- spese condominiali insolute - € 1.614,88;

**Box-autorimessa, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 553 sub 89 del n.c.e.u..**

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese condominiali insolute - € 368,00.

**Cantina, censita in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 553 sub 88 del n.c.e.u..**

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese condominiali insolute - € 393,00.

**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, con richiesta inoltrata a mezzo pec in data 25/07/2023, presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia. In data 07/09/2023, prot. n. 79728, il Commissario sig. Matteo Frasca, ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che, al momento, non possono essere rilasciate puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Termini Imerese, poiché le ricerche di natura storico-giuridica e eventualmente le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono

tempi lunghi. I diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza, mediante il pagamento a favore del Comune, di un importo determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. n. 10/1999 e s.m.i. e all'art. 5 della L.R. n. 28/2000 e s.m.i. (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione prot. n. 79728 del 07/09/2023, rilasciata dal Commissariato per la Liquidazione dei Usi Civici per la Sicilia*).

E' stato inoltre accertato che, nell'edificio in questione sono stati costituiti due condomini, di cui uno per l'appartamento e un altro per la cantina e il box-autorimessa.

– **Condominio “Coop. M. SS. dei Peccatori” – appartamento sito in via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, scala D, interno 8, piano quarto.**

In data 19/10/2023, l'amministratore condominiale del condominio “Coop. M. SS. dei Peccatori” ha rilasciato un'attestazione in cui è stato certificato che le rate ordinarie annue al preventivo di spesa ammontano ad un importo di € 570,00, a cui sono da sommare gli importi relativi al consumo idrico; La quota millesimale di competenza è di 64,25/1000; Le uniche spese straordinarie deliberate sono quelle relative all'ammodernamento dell'impianto ascensore, di cui alla delibera dell'assemblea del 15/04/2022; Ad oggi, l'unità immobiliare ha un insoluto per un importo di € 1.614,88 (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'amministratore condominiale, con allegati il regolamento e il verbale assemblea straordinaria del 15/04/2022*).

– **Condominio Box “Coop. M. SS. dei Peccatori” – cantina sita in via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2 e Box-Autorimessa, interno 69, piano S2.**

In data 16/11/2023, l'amministratore condominiale del condominio Box “Coop. M. SS. dei Peccatori” ha rilasciato un'attestazione in cui è stato certificato che la rata ordinaria annua dell'autorimessa è di € 63,00 e quella della cantina di € 46,00. Ad oggi la cantina ha un insoluto da saldare di € 393,00 e l'autorimessa di € 368,00. Non sono stati deliberati lavori straordinari, tuttavia è stato conferito un incarico a un Geometra, per la valutazione di eventuali lavori necessari da eseguire nell'impianto fognario (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'amministratore condominiale, con allegati il regolamento*).

## 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, primo semestre, anno 2023, fascia semicentrale, zona espansione del centro urbano, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 690,00, max. € 1.000,00; tipologia box, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 650,00, max. € 860,00; tipologia magazzini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 345,00, max. € 530,00.

Considerato che lo stato conservativo degli immobili è buono, si è ritenuto opportuno applicare i seguenti prezzi unitari:

Appartamento	<b>€ 1.000,00/m<sup>2</sup></b>
Box-autorimessa	<b>€ 900,00/m<sup>2</sup></b>
Cantina	<b>€ 450,00/m<sup>2</sup></b>

**Appartamento, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 553 sub 59 del n.c.e.u..**

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluse le superfici della scala condominiale e dell'attuale cucina che dovrà essere ripristinata a terrazza, ammonta a **m<sup>2</sup> 135,69 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m<sup>2</sup> 17,26 circa**. La **superficie lorda commerciale** della veranda, ammonta a **m<sup>2</sup> 4,97 circa**. La **superficie lorda commerciale** della terrazza che sarà oggetto di ripristino, ammonta a **m<sup>2</sup> 37,11 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, fino a m<sup>2</sup> 25; **0,10** da applicare per la quota eccedente i m<sup>2</sup> 25;
- **0,50** da applicare per la sola superficie della veranda;
- **0,30** da applicare per la sola superficie del terrazzo coperto.

<b>Appartamento civile abitazione - categoria catastale [A/2]</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Appartamento	Sup. lorda	135,69	1,00	135,69
Balconi	Sup. lorda	17,26	0,30	5,18
Veranda	Sup. lorda	4,97	0,50	2,49
Terrazza	Sup. lorda	37,11	0,30	11,13
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 154,49</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intero appartamento

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento civile abitazione	m <sup>2</sup> 154,49	€ 1.000,00	€ 154.490,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese per la messa in pristino - € 6.000,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00;
- spese condominiali insolute - € 1.614,88;

▪ Valutazione complessiva	€ 154.490,00 -
▪ spese tecniche regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00 -
▪ spese per la messa in pristino	€ 6.000,00 -
▪ spese tecniche per la redazione della S.C.A.	€ 1.000,00 -
▪ spese tecniche per la redazione dell'A.P.E.	€ 800,00 -
▪ spese condominiali insolute	€ 1.614,88 =
<b>Totale</b>	<b>€ 142.575,12</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 142.575,12.**

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 – 10% = importo a base d'asta proposto**

**€ 142.575,12 – 10% = € 128.317,61**

**Box-autorimessa, censito in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1308 sub 89 del n.c.e.u..**

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso il soppalco, ammonta a **m<sup>2</sup> 18,35 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del soppalco, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 7,30 circa**.

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

- **0,30** da applicare per la sola superficie del soppalco.

<b>Box-autorimessa - categoria catastale [C/6]</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Box-Autorimessa	Sup. lorda	18,35	1,00	18,35
Soppalco	Sup. lorda	7,30	0,30	2,19
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 20,54</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Box-autorimessa

Sottocategoria: intera unità immobiliare

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

**B. Box-autorimessa – categoria catastale [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box-autorimessa	m <sup>2</sup> 20,54	€ 900,00	€ 18.486,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese condominiali insolute - € 368,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 18.486,00 -
▪ spese tecniche regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00 -
▪ spese tecniche per la redazione della S.C.A.	€ 1.000,00 -
▪ spese condominiali insolute	€ <u>368,00 =</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 14.618,00</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 14.618,00.**

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 – 10% = importo a base d'asta proposto**

**€ 14.618,00 – 10% = € 13.156,20**

**Cantina, censita in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1308 sub 88 del n.c.e.u..**

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso il soppalco, ammonta a **m<sup>2</sup> 13,64 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del soppalco, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 5,89 circa**.

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

- **0,30** da applicare per la sola superficie del soppalco.

<b>Cantina - categoria catastale [C/6]</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Cantina	Sup. lorda	13,64	1,00	13,64
Soppalco	Sup. lorda	5,89	0,30	1,77
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 15,41</b>

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Cantina

Sottocategoria: intera unità immobiliare

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

**B. Cantina – categoria catastale [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	m <sup>2</sup> 15,41	€ 450,00	€ 6.934,50

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00 circa;
- spese tecniche per la redazione della S.C.A. - € 1.000,00 circa;
- spese condominiali insolute - € 393,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 6.934,50 -
▪ spese tecniche regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00 -
▪ spese tecniche per la redazione della S.C.A.	€ 1.000,00 -
▪ spese condominiali insolute	€ <u>393,00 =</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 3.041,50</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 3.041,50.**

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 – 10% = importo a base d'asta proposto**

**€ 3.041,50 – 10% = € 2.737,35**

**Totale stima del lotto unico**

Stima Appartamento	€ 128.317,61 +
Stima Box-autorimessa	€ 13.156,20 +
Stima Cantina	€ 2.737,35 =
	<b>€ 144.211,16</b>

**Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita dei cespiti pignorati è di € 144.211,16.**

Sono stati acquisiti il certificato storico di residenza, l'estratto dell'atto di nascita e di matrimonio del soggetto esecutato. Alla data di notifica del pignoramento, la rispettiva residenza dell'esecutato era nel comune di [REDACTED] [REDACTED]. Altresì è stato acquisito il certificato storico di residenza del soggetto occupante l'immobile (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe*).

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.

20/11/2023

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo