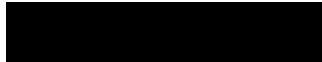

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **127/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/06/2024

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

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

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it

Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA) via Saverio Ciofalo n. 4, piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 subalterno 1 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.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 1239, subalterno 1 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 1239, del foglio di mappa n. 15 del comune di Ciminna (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Visure catastali storiche partite n. 24374, 24410, 24444;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 15, particella 1239 subalterno 1 del n.c.e.u.;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, relativo all'unità immobiliare sita in Termini Imerese (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 subalterno 1 del n.c.e.u.;
- Copia conforme tipo mappale e frazionamento, prot. n. 152 del 11/05/1977, rilasciato in data 29/05/2024 dall'Agenzia delle Entrate di Palermo – Area Servizi Catastali e Cartografici.

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 30/07/2008, Notaio , rep. n. 51480 – racc. n. 6606 , trascritto in data 05/08/2008 ai nn. 48206- 32248;
- Atto di compravendita del 28/04/1975, Notaio , rep. n. 1478 – racc. n. 445, trascritto in data 07/05/1975 ai nn. 14140-11622.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese (PA) in data 12/02/2024, prot. n. 33;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Termini Imerese, prot. n.n 26633 del 29/05/2024;
- Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, prot. n. 129 del 30/04/2008, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Certificato rilasciato dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, prot. n. 40395 del 29/04/2024;
- 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, certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio dei sig.ri .

9. Schema sintetico-descr

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale);
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 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 comunione legale dei beni, relativa al seguente immobile, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA) via Saverio Ciofalo n. 4:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Saverio Ciofalo n. 4, piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u..

Descrizione delle unità immobiliari

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un edificio con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito in parte con ultimo strato di finitura colorata. Esso è composto da cucina-soggiorno, due camere da letto, un w.c., un disimpegno e un balcone.

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi non corrispondeva alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre una diversa configurazione della sagoma, quest'ultima verosimilmente scaturita da un'errata rappresentazione grafica. Inoltre la toponomastica indicata nella visura catastale non era conforme a quanto riscontrato sui luoghi. Le difformità sono state regolarizzate con DO.C.FA. presentato il 28/05/2024 e approvato il 29/05/2024.

Conformità urbanistica

Il cespite staggito è stato regolarizzato ai sensi della L. 47/85, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 129 del 30/04/2008. Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni,

quest'ultima scaturita dalla realizzazione di una nuova apertura nel w.c.. È stata rilevata la mancata indicazione della porta finestra nel vano oggi adibito a camera da letto, in contrasto con quanto correttamente rappresentato nel prospetto "C" dell'elaborato tecnico progettuale. Si segnala inoltre una difformità nella sagoma dell'edificio e nell'indicazione dell'altezza interna, scaturite verosimilmente da un'errata rappresentazione grafica, commessa in sede di redazione del progetto architettonico. L'unità immobiliare è priva del certificato di Abitabilità.

Per gli abusi inerenti la diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la correzione della raffigurazione della sagoma, 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. È opportuno precisare che, in fase di istruttoria, l'ufficio preposto potrebbe condizionare la sanatoria edilizia, alla realizzazione dell'anti bagno nel w.c. o allo spostamento della rispettiva porta di ingresso nella zona del disimpegno, ciò in ottemperanza all'art. 29 del regolamento edilizio.

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.

Prezzo base d'asta proposto - € 53.682,75

Premessa

Con decreto del 06/11/2023 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. 127/2023, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 01/12/2023, 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 Saverio Ciofalo n. 4, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u., piano primo.

Proprietà: [REDACTED]

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 27/12/2023 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

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

In data 27/10/2023 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 04/10/2023 dal Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutato e dei relativi danti causa. Il certificato non contiene i dati degli estratti catastali storici riferiti al suddetto periodo preso in esame. A tal riguardo, in data 12/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il sottoscritto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio, i relativi certificati catastali storici, oltre la necessaria documentazione probante, occorrente per la ricostruzione dei passaggi di proprietà del cespite pignorato. La documentazione è stata acquisita in data 24/01/2024 e 29/05/2024.

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 16/04/2024 e 21/05/2024, alla presenza delle parti esegutate (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 21/05/2024*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Appartamento – cat. [A/4] sito nel comune di TERMINI IMERESE (PA) via Saverio Ciofalo n. 4, piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 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 1/1 appartenente ai sig.ri [REDACTED]

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*) nonché la planimetria catastale corrispondente dell'unità immobiliare pignorata, oltre l'estratto di mappa (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetrie catastali dei beni pignorati, estratto di mappa wegis*).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito su terreno originariamente identificato con la particella 417/b di centiare 82, del foglio di mappa n. 15.

Con tipo mappale, prot. n. 152 del 11/05/1977, è stato introdotto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione da

considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11/08/1939 n. 1249 e s.m.i., costituendo la nuova particella 1239 di are 01 e centiare 11, variando l'originaria particella 417/b (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).

In data 12/05/1977, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "abitazione di tipo popolare – cat. A/4" (*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 1239 sub 1 del n.c.e.u.*).

La particella 1239 è confinante a nord con la particella 967, a sud, ovest ed est con strada, rispettivamente del foglio di mappa n. 15 del comune di Termini Imerese.

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 agli esecutati. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità degli esecutati in forza del seguente titolo:

- Atto pubblico di compravendita del 30/07/2008, rep. n. 51480, racc. n. 6606, Notaio , trascritto in data 05/08/2008 ai nn. 48205- 32248.

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

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 12/05/1977, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre una diversa raffigurazione della sagoma, quest'ultima verosimilmente scaturita da un'errata rappresentazione grafica. 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 Saverio Ciofalo n. 4, dato riscontrato anche nella Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciato dal comune di Termini Imerese, prot. n. 129 del 30/04/2008.

Per sanare le difformità rilevate, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta. La variazione catastale è stata eseguita con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 28/05/2024, prot. n. PA0083502/2024. In data 29/05/2024 la denuncia di variazione è stata approvata (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo*).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

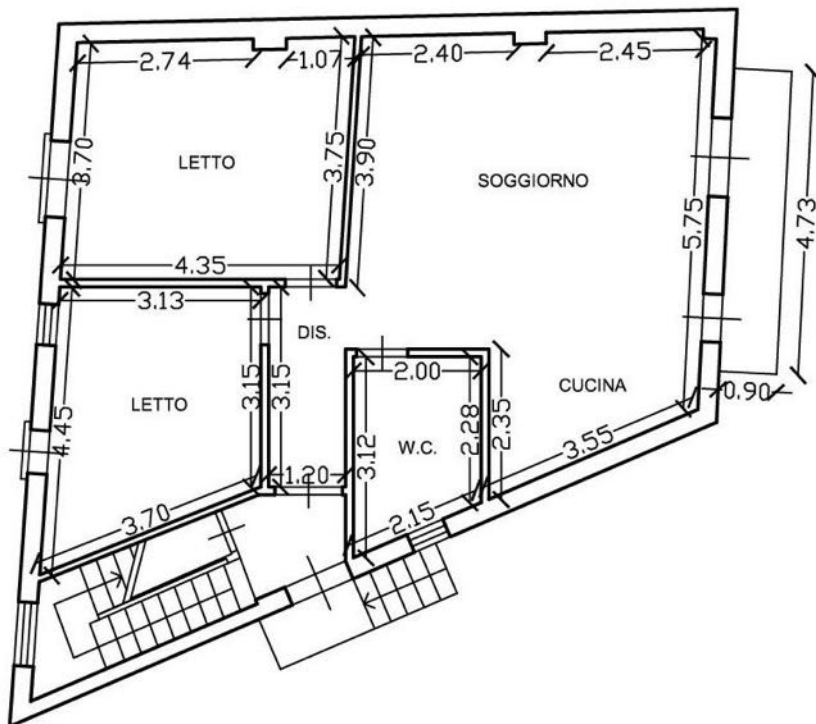
[REDACTED]

[REDACTED]

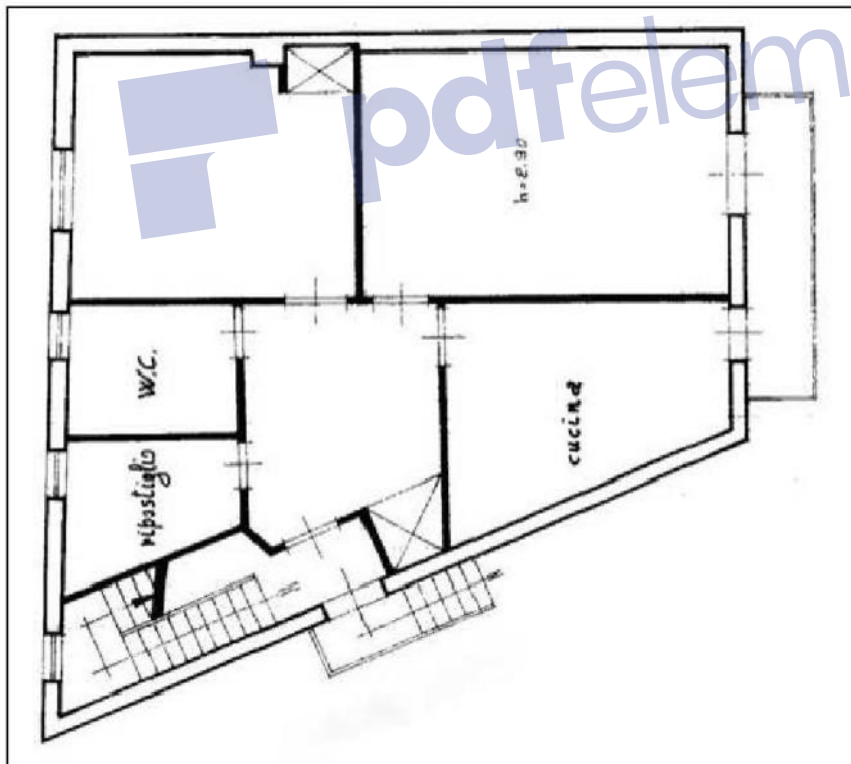
per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u.,** via Saverio Ciofalo n. 4, piano primo, comune di Termini Imerese (PA), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale m² 84, rendita € 234,99;



STATO
ATTUALE



PLANIMETRIA
CATASTALE

Planimetria n. 1

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 dei fabbricati e dei terreni 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)

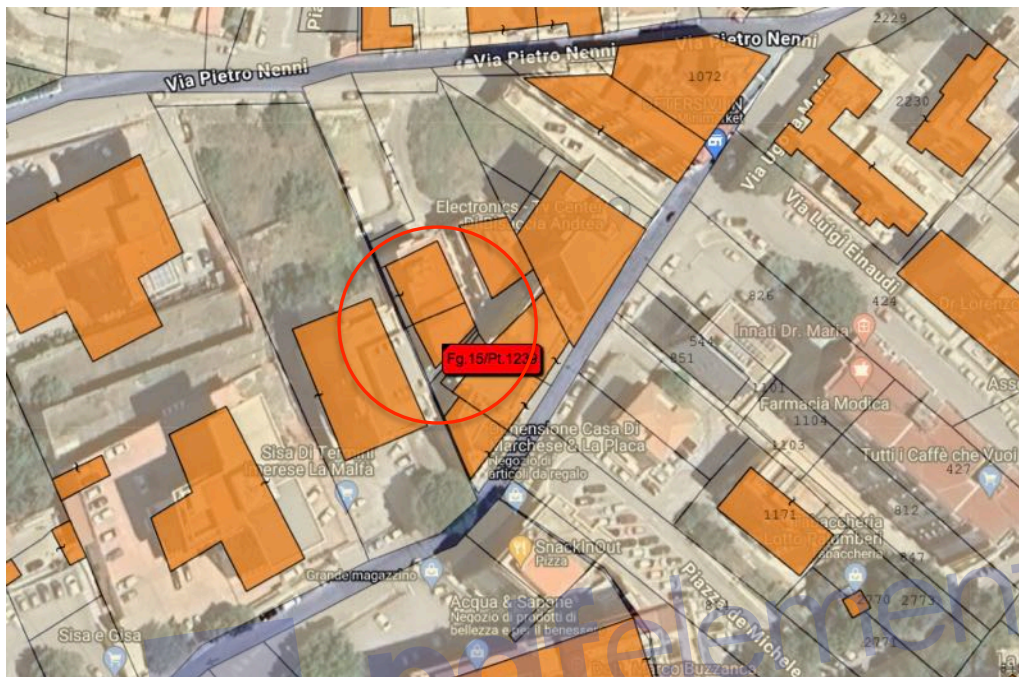


Figura 2



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. [A/4]**

Abitazione, foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u..

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



Foto n. 4 – cucina - soggiorno



Foto n. 5 – camera da letto



Foto n. 6 – camera da letto



Foto n. 7 - disimpegno



Foto n. 8 - w.c.

pdfelement

Internamente l'immobile si presenta con un sufficiente stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. La cucina-soggiorno è dotata di pompa di calore aria-aria. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da doppio vetro. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc, tranne un'apertura del soggiorno che ne è sprovvista. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza netta interna è di m 2,91 circa e m 2,77 nel w.c.. L'edificio di cui fa parte l'unità staggita, non è fornito di ascensore. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura.

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

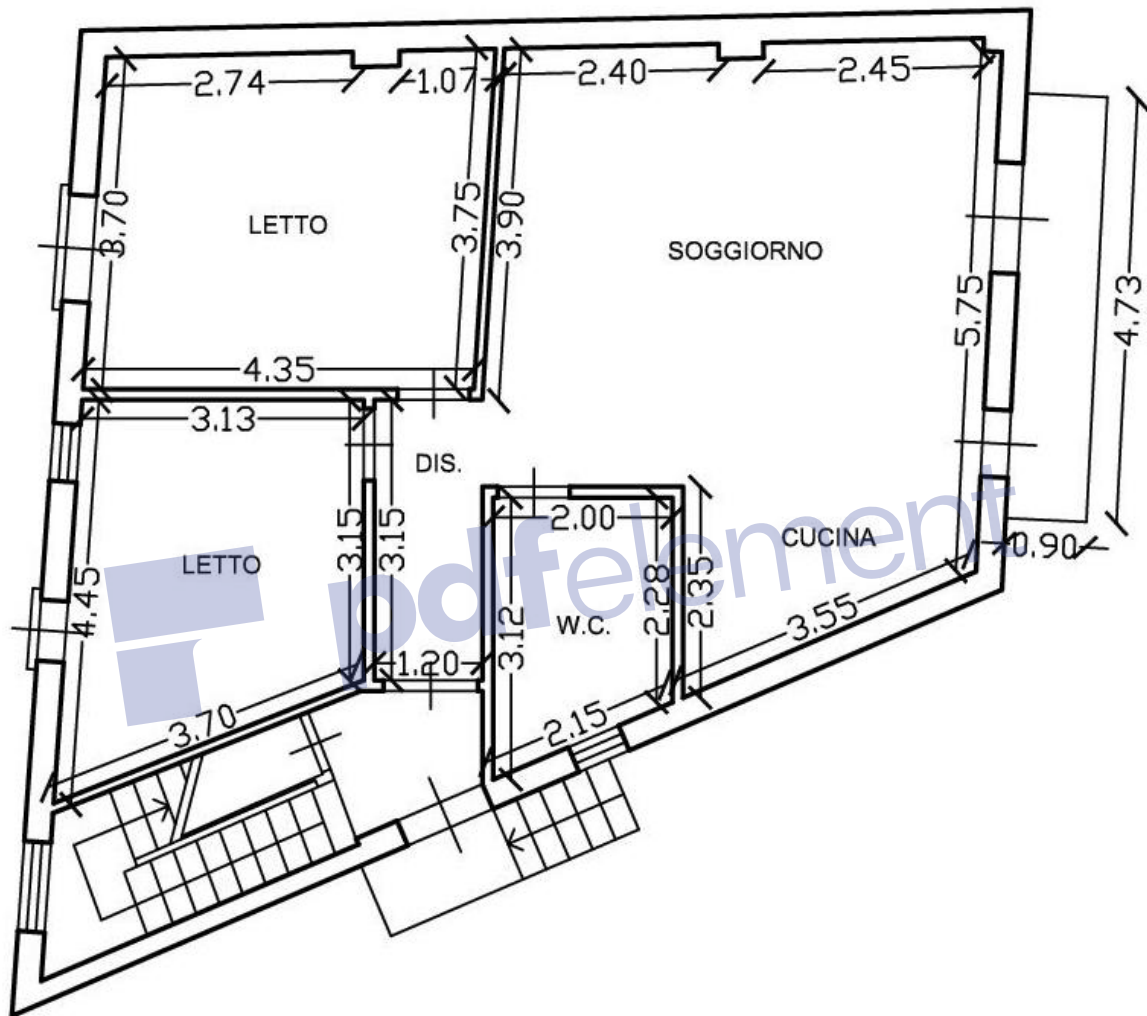
Calcolo Superficie calpestabile

PIANO TERRA

Cucina - soggiorno	$[(4,38 \times 1,79/2) + (4,38 \times 1,99/2) + (2,23 \times 0,97) + (6,71 \times 3,14/2) + (6,71 \times 3,53/2)] - [(0,50 \times 0,17) + (0,14 \times 0,20)]$	= m ² 32,71
Disimepgno	1,20x3,15	= m ² 3,78
Letto	$(2,21 \times 4,42/2) + (3,40 \times 4,42/2)$	= m ² 12,41
Letto	$[(5,51 \times 2,97/2) + (5,51 \times 2,95/2)] - (0,52 \times 0,17)$	= m ² 16,22
W.c.	$[(3,14 + 2,27) \times 2,00/2]$	= m ² 5,41
Balcone	4,73x0,90	= m ² 4,26

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m² 82,65 circa**. La **superficie lorda commerciale** del balcone, ammonta a **m² 4,26 circa**.

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



Planimetria n. 2 – stato attuale dell’immobile

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. La cucina-soggiorno è dotata di pompa di calore aria-aria. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è priva di attestato di prestazione energetica (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia). Il costo presumibile per la redazione di tale certificazione energetica è di € 800,00 circa, comprensivo dell'eventuale onere da sostenere per fare redigere il libretto degli impianti termici da parte di un'impresa abilitata.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alle parti eseguite signori [REDAZIONE], il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile suddetto, è pervenuto con atto di compravendita del 30/07/2008, rep. n. 51480, racc. n. 6606, Notaio di Bagheria, trascritto il 05/08/2008 ai nn. 48206-32248, da potere di Carcione [REDAZIONE] causa, l'area su [REDAZIONE] terra del fabbricato sulla quale è stato edificato il cespite in questione, è pervenuta con atto di compravendita del 28/04/1975, rep. n. 1478, racc. n. 445, trascritto il 07/05/1975 ai nn. 14140-11622, da potere di nato in Tortorici (ME) il 14/11/1924. [REDAZIONE]

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 Termini Imerese (PA). In data 26/01/2024, 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 05/04/2023 e 12/04/2023, a seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici competenti e rilascio di attestazione prot. n. 26633 del 29/05/2024, si è constatato che l'unità immobiliare staggita è stata costruita senza alcun permesso edilizio e che per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della L.

47/85, prot. n. 4595 del 25/02/1986. In data 30/04/2008, prot. n. 129 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 129 del 30/04/2008*).

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, quest'ultima scaturita dalla realizzazione di una nuova apertura nel w.c.. È stata rilevata la mancata indicazione della porta finestra nel vano oggi adibito a camera da letto, in contrasto con quanto correttamente rappresentato nel prospetto "C" dell'elaborato tecnico progettuale. Si segnala inoltre una difformità nella sagoma dell'edificio e nell'indicazione dell'altezza interna, scaturite verosimilmente da un'errata rappresentazione grafica, commessa in sede di redazione del progetto architettonico. L'unità immobiliare è priva del certificato di Abitabilità.

Regolarizzazione delle difformità accertate.

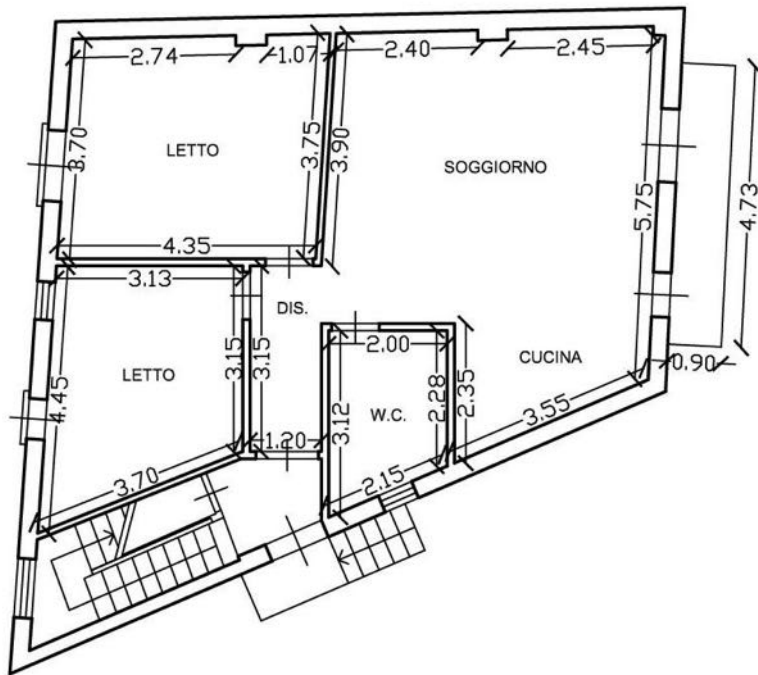
Per gli abusi inerenti la diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la correzione della raffigurazione della sagoma, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 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. È opportuno precisare che in fase di istruttoria, l'ufficio preposto potrebbe condizionare la sanatoria edilizia, alla realizzazione dell'anti bagno nel w.c. o allo spostamento della rispettiva porta di ingresso nella zona del disimpegno, ciò in ottemperanza all'art. 29 del regolamento edilizio.

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

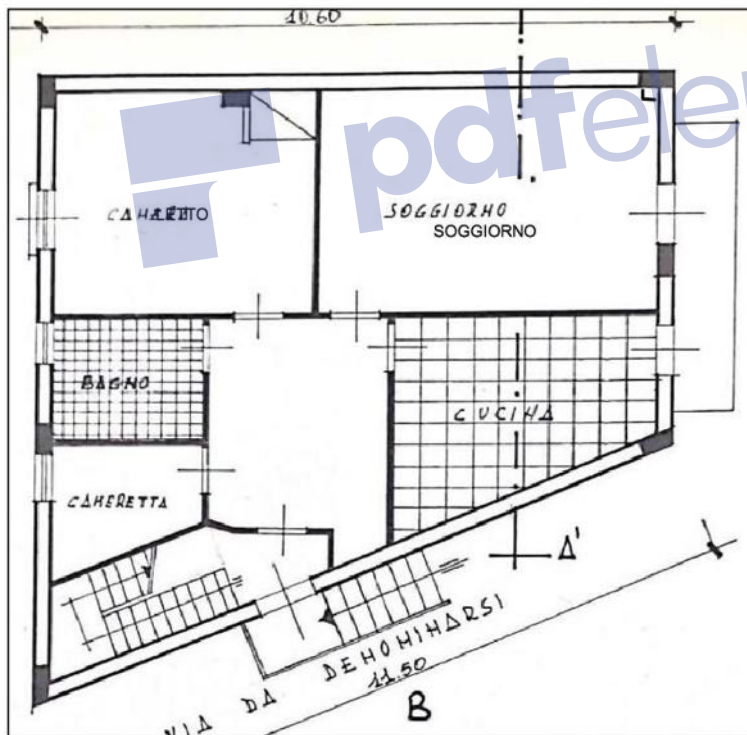
L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

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.





STATO ATTUALE



PROGETTO
ARCHITETTONICO

Planimetria n. 4

Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed 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 la particella 1239 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 del citato strumento urbanistico. Si precisa altresì che, la suddetta particella è interessata 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 12/02/2024, prot. n. 33).

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso delle parti esecutate, che vi dimorano congiuntamente al proprio nucleo familiare.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

Iscrizioni contro:

- **ipoteca volontaria** del 30/07/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario , repertorio n. 51481 /6607 , Notaio di Bagheria , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 05/08/2008 ai nn. 48207–9880, a favore di Banca per la

proprietà della quota di 1/1 del seguente immobile:

- Abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via Zeta n. 6, distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u..

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 21/09/2023, Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1671, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 03/10/2023 ai nn. 48079-37132, a favore di [REDACTED]

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

- Abitazione di tipo popolare sita nel comune di Termini Imerese (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1239 sub 1 del n.c.e.u..

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

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

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

- spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità edilizie - € 2.500,00 circa;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

In data 29/04/2024, prot. n. 40395, il dott. n.q. di Assessore agli Usi Civici, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando 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. Le ricerche di natura storico-giuridica e eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Altresì è stato precisato che 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 una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. 10/1999 e s.m.i. ed all'art. 5 della L.R. n. 28/2000 e s.m.i. (vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec del 22/02/2023 ricevuta dalla Regione Siciliana, Commissario Liquidazione Usi Civici).

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

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

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

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2023, fascia periferica, zone di sviluppo del centro urbano, tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 630,00, max. € 830,00 e del Borsino Immobiliare, zona centro urbano, tipologia abitazioni in stabili di seconda fascia, valore di mercato € / m² min € 564,00, max € 716,00 per superficie lorda (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari).

Considerato che lo stato conservativo dell'immobile è discreto e l'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio privo di ascensore, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 750,00/m²**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **m² 82,65 circa**. La **superficie lorda commerciale** del balcone, ammonta a **m² 4,26 circa**.

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

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

Appartamento civile abitazione - categoria catastale [A/4]				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Appartamento civile abitazione.	Superficie lorda	82,65	1,00	82,65
Balconi	Superficie lorda	4,26	0,30	1,28
Totale superficie equivalente				m² 83,93

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intero appartamento

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Appartamento civile abitazione – categoria catastale [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento civile abitazione	m ² 83,93	€ 750,00	€ 62.947,50

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione difformità edilizie - € 2.500,00;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 62.947,50 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità edilizie	€ 2.500,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ 800,00 =
Totale	€ 59.647,50

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 59.647,50.

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

€ 59.647,50 – 10% = € 53.682,75

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 53.682,75.

È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti esegutati, dai quali è stato accertato che le rispettive residenze alla data di notifica del pignoramento erano nel comune di Termini Imerese (PA) via Saverio Ciofalo n. 4 (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esegutati*).

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

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.

30/05/2024

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo