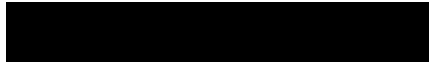


Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **106/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/09/2024

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n. 2

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

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

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it

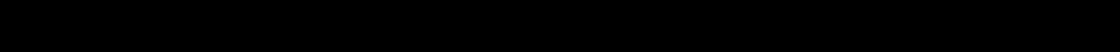

Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione, Lotto n. 2 – appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA) via Trento n. 7, piano secondo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 subalterno 4 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.
2. Ispezioni ipotecarie.
3. Documentazione catastale:
 - Estratto di mappa wegis;
 - Visura catastale storica della particella 727, subalterno 7 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 727, 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 727 subalterno 7 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 727 subalterno 7 del n.c.e.u..
4. Titoli di provenienza:
 - Dichiarazione di successione n. 91, vol. 369, presentata presso l'Ufficio del Registro di Termini Imerese, trascritta il 09/10/1989 ai nn. 41257-31855 contro


 - Atto di divisione ereditaria del 27/06/1996, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 40736 – racc. n. 21133, trascritto in data 13/07/1996 ai nn. 25487-19552.
5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese (PA) in data 12/04/2024, prot. n. 81;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Termini Imerese, prot. n. 34388 del 12/07/2024;
- Progetto architettonico approvato dal comune di Termini Imerese, con verbale n. 1 del 13/01/1958;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Termini Imerese, in data 10/10/1959;
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal comune di Termini Imerese, prot. n. 108 del 23/10/1996, con allegati i relativi elaborati grafici;
- Dichiarazione di vincolo a parcheggio ed inedificabilità del 15/06/1979, trascritta il 03/07/1979 ai nn. 24795-21073;
- 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 del sig. [REDACTED]

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

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

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 2

Piena proprietà della quota di 1/1 come bene personale, relativa al seguente immobile, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA) via Torino n. 6, piazza Gorizia snc:

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Torino n. 6, piazza Gorizia snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..

Descrizione delle unità immobiliari

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino, posta al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è definito con ultimo strato di finitura colorata. Esso è composto da un vano carrabile dotato di w.c. e anti w.c., a cui risulta collegato un ulteriore vano con accesso da piazzetta Gorizia.

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 l'errata indicazione delle altezze nette interne. Inoltre la toponomastica riscontrata era differente rispetto a quanto riportato nella visura catastale.

Per sanare le difformità rilevate, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA..

Conformità urbanistica

Il cespite staggito è stato edificato a seguito dell'approvazione del progetto architettonico, con verbale n. 1 del 13/01/1958. In data 10/10/1959 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità. In data 09/04/1996, prot. n. 15, è stata rilasciata la Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, inerente i lavori di frazionamento dell'intero piano terra, al fine di attuare le disposizioni testamentarie contenute nel testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Mariano Luzzio di Termini

Imerese, rep. n. 33102 – racc. n. 17034 del 11/08/1988, trascritto il 01/09/1988 ai nn. 36461-27546; tuttavia nel fascicolo non sono state trovate le comunicazioni di inizio e fine lavori.

In data 23/10/1996, prot. n. 108 è stata rilasciata l'Autorizzazione per la Esecuzione di Opere, inerente i lavori di trasformazione di un vano finestra in vano ingresso, nella porzione di immobile prospiciente nella piazzetta Gorizia e assegnato all'esecutato con il testamento di cui sopra; tuttavia nel fascicolo non è stata trovata la comunicazione di fine lavori, inoltre la comunicazione di inizio lavori è priva dell'indicazione dell'impresa esecutrice.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti nel progetto approvato in data 13/01/1958, è stata accertata una diversa sagoma dell'edificio; ciononostante, a seguito dei propedeutici sopralluoghi eseguiti dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere comunale, al fine di verificare la conformità al progetto approvato, l'unità immobiliare è stata dichiarata Abitabile con certificato del 10/10/1959. Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale, pertanto le modifiche riscontrate dovrebbero risalire già all'epoca della sua edificazione e verosimilmente riscontrate dagli organi di controllo durante le visite preliminari al rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1959 e probabilmente trattate come varianti al progetto architettonico.

Rispetto ai grafici contenuti nell'elaborato architettonico depositato in seno alla richiesta di Concessione Edilizia per il frazionamento, attestanti la consistenza in quell'epoca, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

La presenza di una verosimile attività commerciale all'interno di una porzione del cespite, non è stata considerata come irregolarità urbanistica, atteso che, si tratta di una destinazione d'uso reversibile che non ha comportato opere edilizie.

Considerato che, per i lavori di frazionamento che hanno interessato l'intero piano terra, non è stata eseguita alcuna comunicazione di inizio e fine dei lavori, gli stessi sono stati considerati irregolari congiuntamente alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla trasformazione del vano finestra in vano porta nel prospetto di piazzetta Gorizia.

Per gli abusi commessi 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 € 4.000,00 circa. La pratica è subordinata al rilascio degli eventuali pareri da parte degli enti che tutelano i vincoli della zona in questione.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, gli abusi sono stati commessi in area soggetta a bene paesaggistico – area di interesse archeologico (art. 142, lettera m, D.Lgs n. 42/04) pertanto in contrasto con i dettami del condono edilizio in questione.

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 - € 49.842,90

Premessa

Con decreto del 09/12/2023 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. 106/2023, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 20/12/2023, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 2

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Torino n. 6, Piazzetta Gorizia snc, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u., piano secondo.

Proprietà: [REDACTED]

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 23/01/2024 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 12/03/2024 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile integrativa redatta in data 21/02/2024 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 contiene i dati degli estratti catastali storici riferiti al suddetto periodo preso in esame.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

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

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 04/06/2024, alla presenza della parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 04/06/2024*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Magazzino – cat. [C/2] sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Torino n. 6, piazzetta Gorizia snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

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

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: planimetria catastale del bene pignorato, estratto di mappa wegis*).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito su terreno originariamente identificato con la particella 727 di are 01 e centiare 55, del foglio di mappa n. 15 ed è stata originariamente censita in catasto in data 10/07/1965, con il subalterno 2. In data 06/06/1996, prot. n. 34996, l'unità immobiliare è stata oggetto di fusione e divisione catastale, assumendo il nuovo identificativo "subalterno 7".

La particella 727 è confinante a sud con la via Trento, a nord con la via Torino, a ovest con piazzetta Gorizia, a est con le particelle 1225 e 1226, 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 all'esecutato. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza del seguente titolo:

- Dichiarazione di successione devoluta per testamento olografo del 18/06/1987, pubblicato il 11/08/1988 con verbale a rogito del Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto il 01/09/1988 ai nn. 36461-27546, presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese al n. 91 – vol. 369, trascritta il 09/10/1989 ai nn. 41257-31855.

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 25/05/1988, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre l'errata indicazione delle altezze nette interne. Inoltre la toponomastica riscontrata è differente rispetto a quanto riportato nella visura catastale. Invero, il cespite oltre ad avere l'ingresso carrabile dalla via Torino n. 6, ha un ingresso da piazzetta Gorizia e uno pedonale dalla scala condominiale dello stabile con ingresso da Via Trento n. 7.

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 25/07/2024, prot. n. PA0124381/2024. In data 29/07/2024 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*).

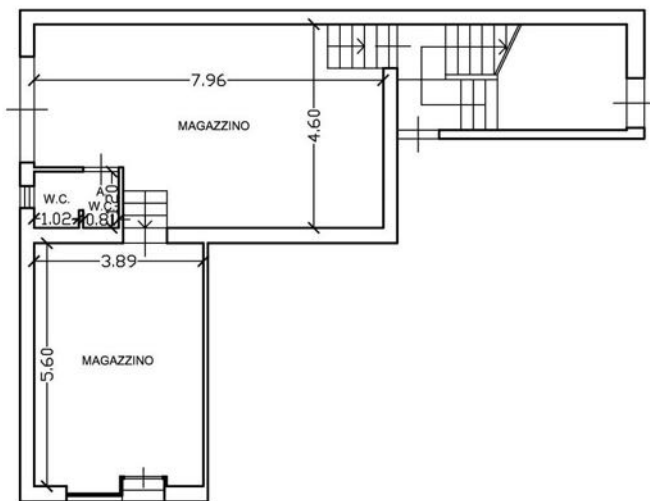
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

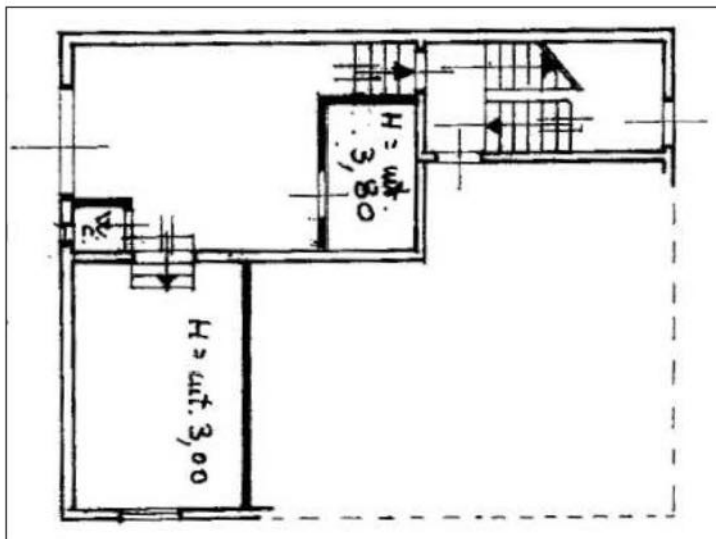
, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u.**, via Torino n. 6, piazza Gorizia snc, piano terra, comune di Termini Imerese (PA) categoria C/2, classe 8, consistenza m² 56 vani, rendita € 219,80;



STATO ATTUALE



PLANIMETRIA
CATASTALE

Planimetria n. 1

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



Figura 1

Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.

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



Figura 2



Figura 3

Ingrandimento foto satellitare

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale / espansione 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/3]**

Magazzino, foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino, posta al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è definito con ultimo strato di finitura colorata (vedi foto n. 1-2). Esso è composto da un vano carrabile, dotato di w.c. e anti w.c., a cui risulta collegato un ulteriore vano con accesso da piazzetta Gorizia. Per la visione completa delle fotografie (vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

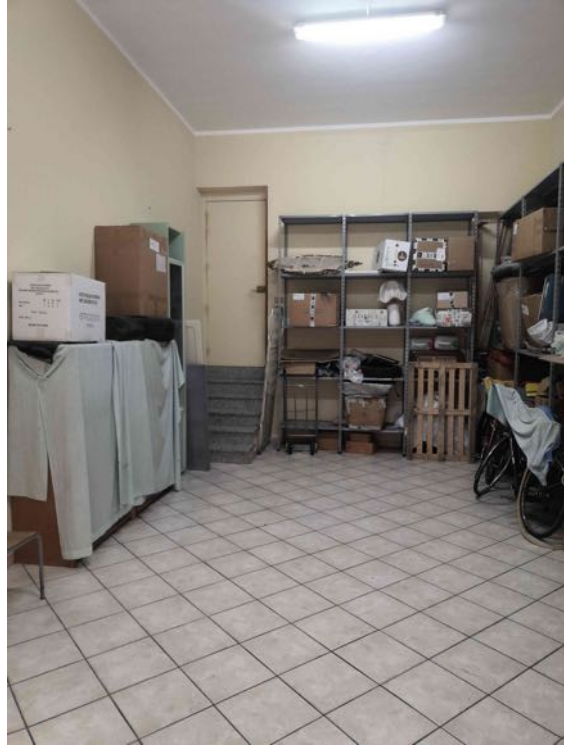


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7

Nonostante il cespite abbia la destinazione d'uso di "magazzino" una porzione di essa è verosimilmente adibita a negozio per la vendita di corredi.

Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario.

La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. L'infisso carrabile è costituito da una saracinesca in ferro, mentre la porta d'ingresso di piazza Gorizia è in ferro con vetrina.

L'altezza netta interna è di m 4,22 circa nella zona carrabile e m 3,32 nella rimanente porzione. L'edificio di cui fa parte l'unità staggita, non è fornito di ascensore. La scala condominiale con ingresso da via Trento n. 7, dalla quale è anche possibile accedere all'immobile in questione, 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

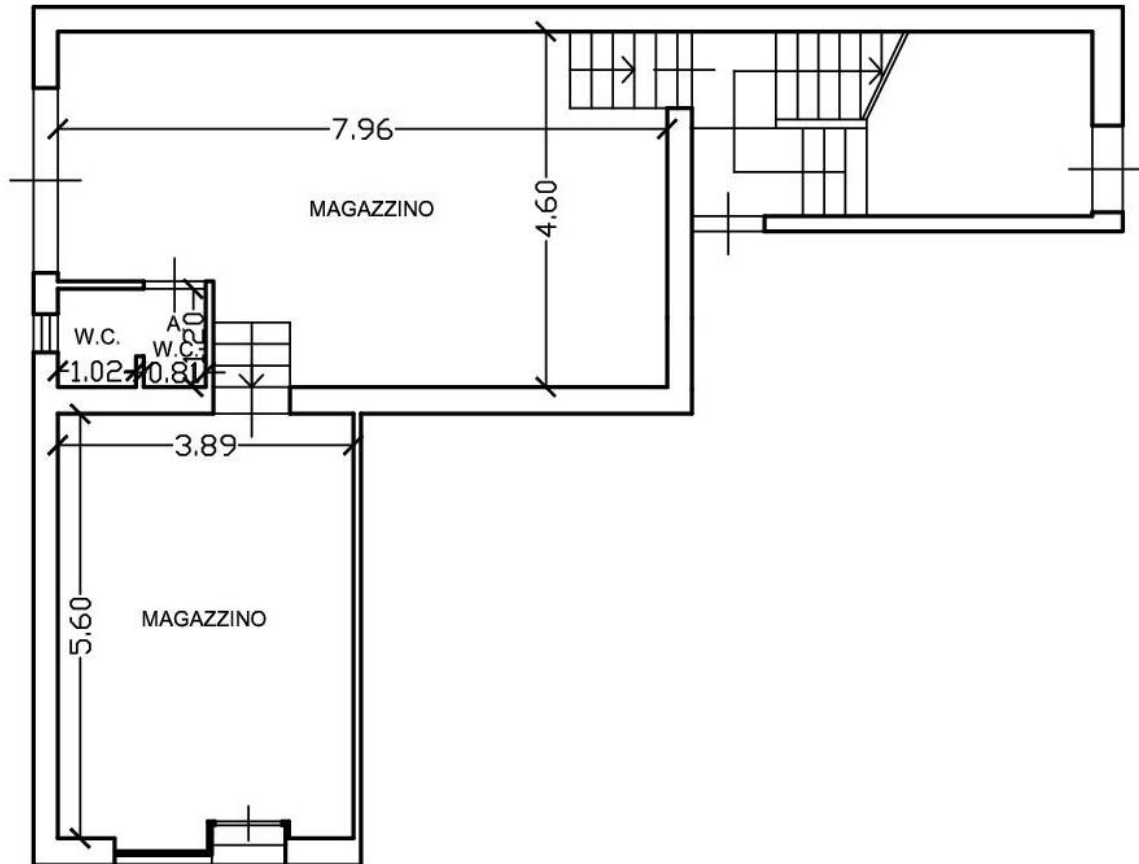
PIANO TERRA

Vano 1	5,60x3,89	= m ² 21,78
W.c.	1,02x1,20	= m ² 1,22
A.w.c.	0,81x1,20	= m ² 0,97
Vano 2	(3,64x1,27)+(4,60x3,66)+(3,03x3,26)+ +(1,00x0,54)	= m ² 31,88

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 69,86 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. Considerata la destinazione d'uso "magazzino" non è obbligatorio dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica. Tuttavia si segnala la presenza di un climatizzatore con funzionamento aria-aria, all'interno del vano con accesso da piazza Gorizia (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata signor ██████████, il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile suddetto, è pervenuto con Dichiarazione di Successione devoluta per testamento olografo del 18/06/1987, pubblicato il 11/08/1988 con verbale a rogito del Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto il 01/09/1988 ai nn. 36461-27546, presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese al n. 91 – vol. 369, trascritta il 09/10/1989 ai nn. 41257-31855, a favore di ██████████

Con atto pubblico di divisione del 27/06/1996, rep. n. 40736, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, il sig. ██████████ ha adottato la piena proprietà della quota di 1/1 del bene staggito, pertanto accettando in forma tacita l'eredità del de cuius. L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/11/2023 ai nn. 57826-44816.

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 03/04/2024, 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. 34388 del 12/07/2024, si è constatato che

la maggiore consistenza dell'unità immobiliare è stata edificata a seguito dell'approvazione del progetto architettonico, con verbale n. 1 del 13/01/1958. In data 10/10/1959 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: progetto approvato con verbale n. 1 del 13/01/1958 e Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1959*).

In data 09/04/1996, prot. n. 15, è stata rilasciata la Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, inerente i lavori di frazionamento dell'intero piano terra, al fine di attuare le disposizioni testamentarie contenute nel testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 33102 – racc. n. 17034 del 11/08/1988, trascritto il 01/09/1988 ai nn. 36461-27546; tuttavia nel fascicolo non sono state trovate le comunicazioni di inizio e fine lavori (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 15 del 09/04/1996*).

In data 23/10/1996, prot. n. 108 è stata rilasciata l'Autorizzazione per la Esecuzione di Opere, inerente i lavori di trasformazione di un vano finestra in vano ingresso, nella porzione di immobile prospiciente nella Piazzetta Gorizia e assegnato all'esecutato con il testamento di cui sopra; tuttavia nel fascicolo non è stata trovata la comunicazione di fine lavori, inoltre la comunicazione di inizio lavori è priva dell'indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: Autorizzazione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 108 del 23/10/1996*).

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici del progetto approvato in data 13/01/1958, è stata accertata una diversa sagoma dell'edificio; ciononostante, a seguito dei propedeutici sopralluoghi eseguiti dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ingegnere comunale, al fine di verificare la conformità al progetto approvato, l'unità immobiliare è stata dichiarata Abitabile con certificato del 10/10/1959. Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale, pertanto le modifiche riscontrate dovrebbero risalire già all'epoca della sua edificazione e verosimilmente riscontrate dagli organi di controllo durante le visite preliminari al rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1959 e probabilmente trattate come varianti al progetto architettonico.

Rispetto ai grafici contenuti nell'elaborato architettonico depositato in seno alla richiesta di Concessione Edilizia per il frazionamento, attestanti la consistenza in quell'epoca, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

La presenza di una verosimile attività commerciale all'interno di una porzione del cespite, non è stata considerata come irregolarità urbanistica, atteso che, si tratta di una destinazione d'uso reversibile che non ha comportato opere edilizie.

Regolarizzazione delle difformità accertate.

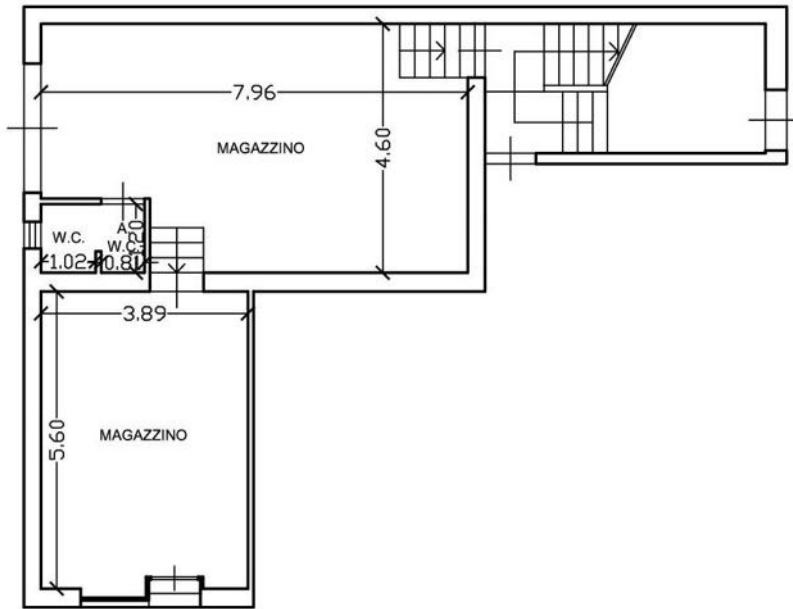
Considerato che, per i lavori di frazionamento che hanno interessato l'intero piano terra, non è stata eseguita alcuna comunicazione di inizio e fine dei lavori, gli stessi sono stati considerati irregolari congiuntamente alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla trasformazione del vano finestra in vano porta nel prospetto di piazzetta Gorizia.

Per gli abusi commessi 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 € 4.000,00 circa. La pratica è subordinata al rilascio degli eventuali pareri da parte degli enti che tutelano i vincoli della zona in questione.

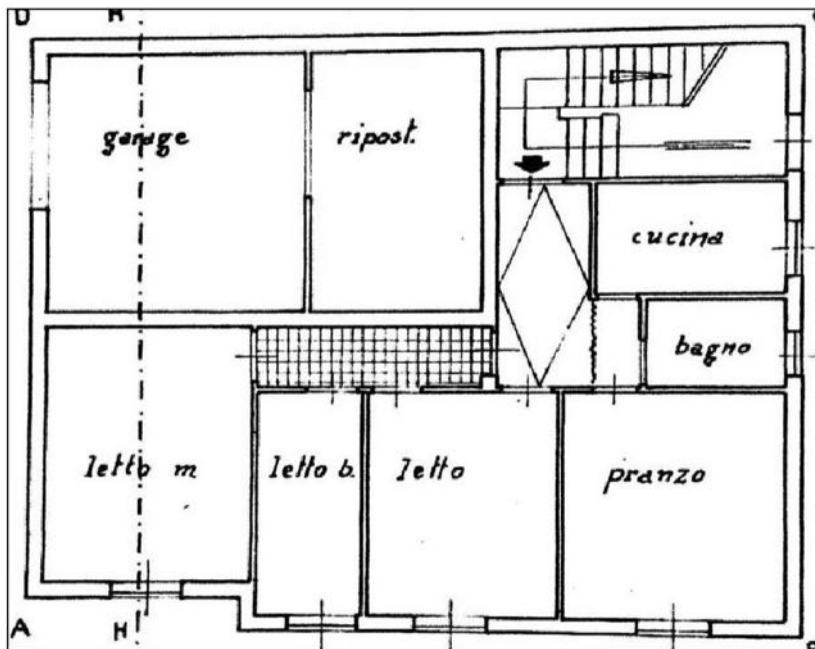
Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, gli abusi sono stati commessi in area soggetta a bene paesaggistico – area di interesse archeologico (art. 142, lettera m, D.Lgs n. 42/04) pertanto in contrasto con i dettami del condono edilizio in questione.

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, vista la vigente variante generale per il centro storico, approvata dall'Assessorato Territorio e Ambiente con D.Dir. n. 687 del 17/07/2008, il suolo su cui insiste il fabbricato identificato con la particella 727 del foglio di mappa n. 15, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "A – centro storico" le cui modalità esecutive sono fissate dall'art. 21 delle norme di attuazione della variante generale per il centro storico del citato strumento urbanistico. Si precisa altresì che, la suddetta particella è interessata dal vincolo sismico di seconda categoria (Legge n. 64/1974) e dal vincolo Beni Paesaggistici – Aree di interesse archeologico (art. 142, lettera m, D.Lgs n. 42/04) (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese, il 12/04/2024, prot. n. 81*).

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso della parte esecutata.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Si segnala la trascrizione di un vincolo a parcheggio ed inedificabilità a favore del comune di Termini Imerese e contro il dante causa dell'esecutato, trascritto in data 03/07/1979 ai nn. 24795-21073. È stata vincolata a parcheggio una porzione del vano carrabile e precisamente un'area di m² 4,92 ed è stata resa inedificabile tutta l'intera superficie del piano terra. Tuttavia si precisa che nella dichiarazione di vincolo è stato attestato che la costituzione del vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 06/08/67 n. 765 e dell'art. 40 della legge regionale n. 19 del 31/03/1972, rimane subordinato alla realizzazione della sopraelevazione del piano secondo. Appare opportuno specificare che l'edificazione della sopraelevazione non è confortata dal titolo abilitativo alla costruzione (Concessione per la Esecuzione di Opere n. 18 del 28/06/1979) atteso che, illo tempore il cantiere è stato sequestrato

per la mancanza della comunicazione di inizio lavori e del propedeutico Nulla Osta del Genio Civile. In data 07/03/1986, prot. n. 5500 è stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, al fine di regolarizzare la suddetta sopraelevazione e in data 23/08/2000, prot. n. 76 è stata rilasciata la rispettiva Concessione Edilizia in sanatoria, nella quale non si fa alcun cenno alla dichiarazione di vincolo a parcheggio ed inedificabilità prima citata.

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

Iscrizioni contro:

- **ipoteca volontaria** del 04/05/1998, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 42182, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 09/05/1998 ai nn. 13522–1773, a favore di [REDACTED]

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

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA), via Torino n. 6, piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..

- **ipoteca volontaria** del 26/07/2005, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 25278, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 28/07/2005 ai nn. 42072–13286, a favore di [REDACTED]

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

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA) piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..

- **ipoteca giudiziale** del 21/05/2012, derivante da decreto ingiuntivo, repertorio n. 483, Giudice di Pace di Pistoia, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 12/03/2013 ai nn. 13661–927, a favore di [REDACTED]

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

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) piano secondo, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** del 06/11/2015, derivante da decreto ingiuntivo, repertorio n. 1136, Giudice di Pace di Nola (NA) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 22/02/2018 ai nn. 7042-782, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA) piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 del n.c.e.u..

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 17/07/2023, Unep Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1404/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 07/08/2023 ai nn. 41253-31987, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

- Magazzino sito nel comune di Termini Imerese (PA) distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 7 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.

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

- spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità edilizie - € 4.000,00 circa.

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. Ignazio Di Dio 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 semicentrale, espansione del centro urbano, tipologia magazzini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 345,00, max. € 530,00 per superficie lorda; tipologia box, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 650,00, max. € 850,00 (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è buono, l'unità immobiliare è situata al piano terra ed è ubicato nel centro storico, una porzione è carrabile ed ha un'altezza di m 4,22 si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 850,00/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 69,86 circa**.

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

Magazzino - categoria catastale [C/2]				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Magazzino	Superficie lorda	69,86	1,00	69,86
Totale superficie equivalente				m² 69,86

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: magazzino

Sottocategoria: intero immobile

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
A. Magazzino – categoria catastale [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	m ² 69,86	€ 850,00	€ 59.381,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

– spese tecniche per la regolarizzazione difformità edilizie - € 4.000,00;

▪ Valutazione complessiva	€ 59.381,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità edilizie	€ 4.000,00 =
Totale	€ 55.381,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 55.381,00.

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

€ 55.381,00 – 10% = € 49.842,90

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 49.842,90.

È stato acquisito il certificato storico di residenza del soggetto esecutato, dai quali è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di Termini Imerese (PA) [REDACTED] (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato*).

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

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

12/08/2024

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo