

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. 1

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. 1 – 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 LOTTO N. 1

1. Verbale di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 727, subalterno 4 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 4 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;
 - Concessione per la esecuzione di opere, prot. n. 18 del 28/06/1979 con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, prot. n. 76 del 18/10/2000, con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Certificato di Abitabilità, prot. n. 76 del 18/10/2000;
 - 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. 1

Piena proprietà della quota di 1/1 come bene personale, relativa al seguente immobile, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA) via Trento n. 7:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Trento n. 7, piano secondo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 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 secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e 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 una cucina, due camere da letto, un soggiorno, un salone, un disimpegno, un w.c., una lavanderia e tre balconi.

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: una diversa sagoma dei balconi, la variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio trasformato in lavanderia, oltre l'errata rappresentazione grafica del muro divisorio che separa la camera da letto con la lavanderia.

Per sanare le difformità rilevate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure a far presentare la planimetria catastale aggiornata con le modifiche riscontrate. Il costo delle spese tecniche inerenti l'aggiornamento previsto, quantificate in € 900,00, è stato detratto dal totale della stima.

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. 76 del 23/08/2000. 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 accertata la variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio trasformato in lavanderia, una diversa

sagoma dei balconi, l'errata rappresentazione grafica del muro divisorio che separa la camera da letto con la lavanderia, oltre l'errata indicazione dell'altezza netta interna, indicata nella rispettiva sezione in m 3,00 in luogo di m 3,08 rilevata.

Nel confronto dei prospetti tra lo stato attuale e quanto rilevato nelle fotografie depositate nella pratica di condono edilizio, è emerso che la consistenza dei balconi è identica a quanto odiernamente costatato, pertanto ad eccezione della variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio e al rifacimento degli intonaci nell'intero prospetto, tutte le discrasie accertate sono da addebitare ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato architettonico.

Per gli abusi commessi e per la correzione delle discrasie accertate negli elaborati grafici, 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 all'eventuale rilascio dei nulla osta da parte degli enti che tutelano i vincoli presenti nella zonizzazione in oggetto.

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 - € 116.799,30

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].

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

Fascicolo Lotto n. 1

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Trento n. 7, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 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 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 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 delle parti esegutate (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 04/06/2024*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Appartamento – cat. [A/4] sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Trento n. 7, piano secondo, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 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.

In data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare staggita è stata censita con la categoria catastale "F3 – in corso di costruzione".

In data 25/05/1988, prot. n. 12742, l'unità immobiliare ha subito la variazione di destinazione d'uso da categoria catastale "F/3 – in corso di costruzione" ad "A/3 – abitazione di tipo economico".

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 sagoma dei balconi, la variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio, trasformato in lavanderia, oltre l'errata rappresentazione grafica del muro divisorio che separa la camera da letto con la lavanderia.

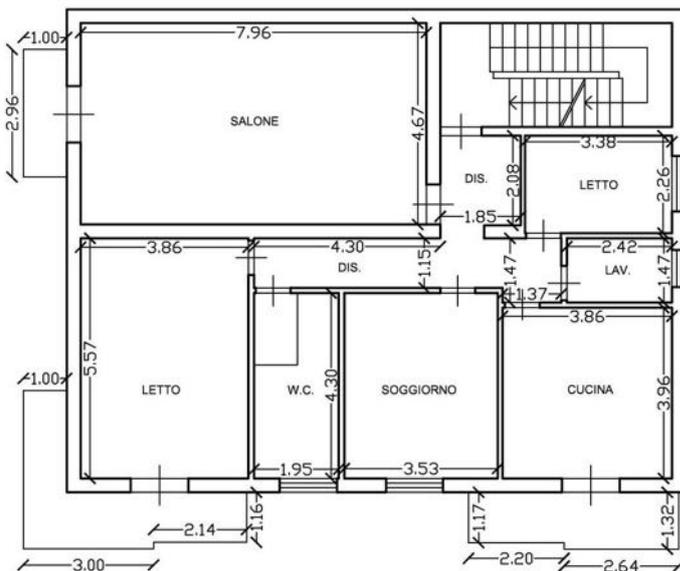
Per sanare le difformità rilevate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure a far presentare la planimetria catastale aggiornata con le modifiche riscontrate. Il costo delle spese tecniche inerenti l'aggiornamento previsto, quantificato in € 900,00, è stato detratto dal totale della stima.

Identificato al catasto Fabbricati:

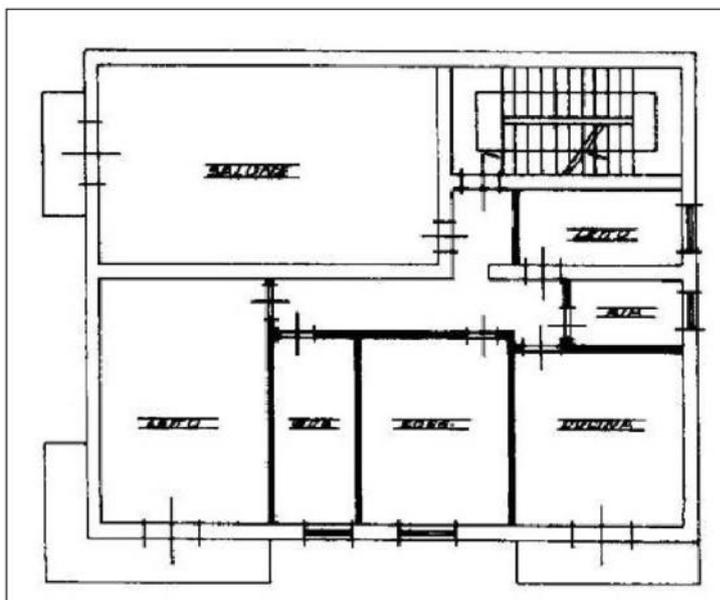
Intestazione: [REDACTED], nato in [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 del n.c.e.u., via Trento n. 7, piano secondo, comune di Termini Imerese (PA), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 587,47;



STATO ATTUALE



**PLANIMETRIA
CATASTALE**

Planimetria n. 1

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale.



Figura 1

Figura n. 1
Stralcio estratto di mappa catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato 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: 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]**

Abitazione, foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e 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 una cucina, due camere da letto, un soggiorno, un salone, un disimpegno, un w.c., una lavanderia e tre balconi. Per la visione completa delle fotografie (vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11

Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. La cucina-soggiorno e una camera da letto, sono dotati di pompa di calore con funzionamento 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 legno, corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza netta interna è di m 3,08 circa. 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).

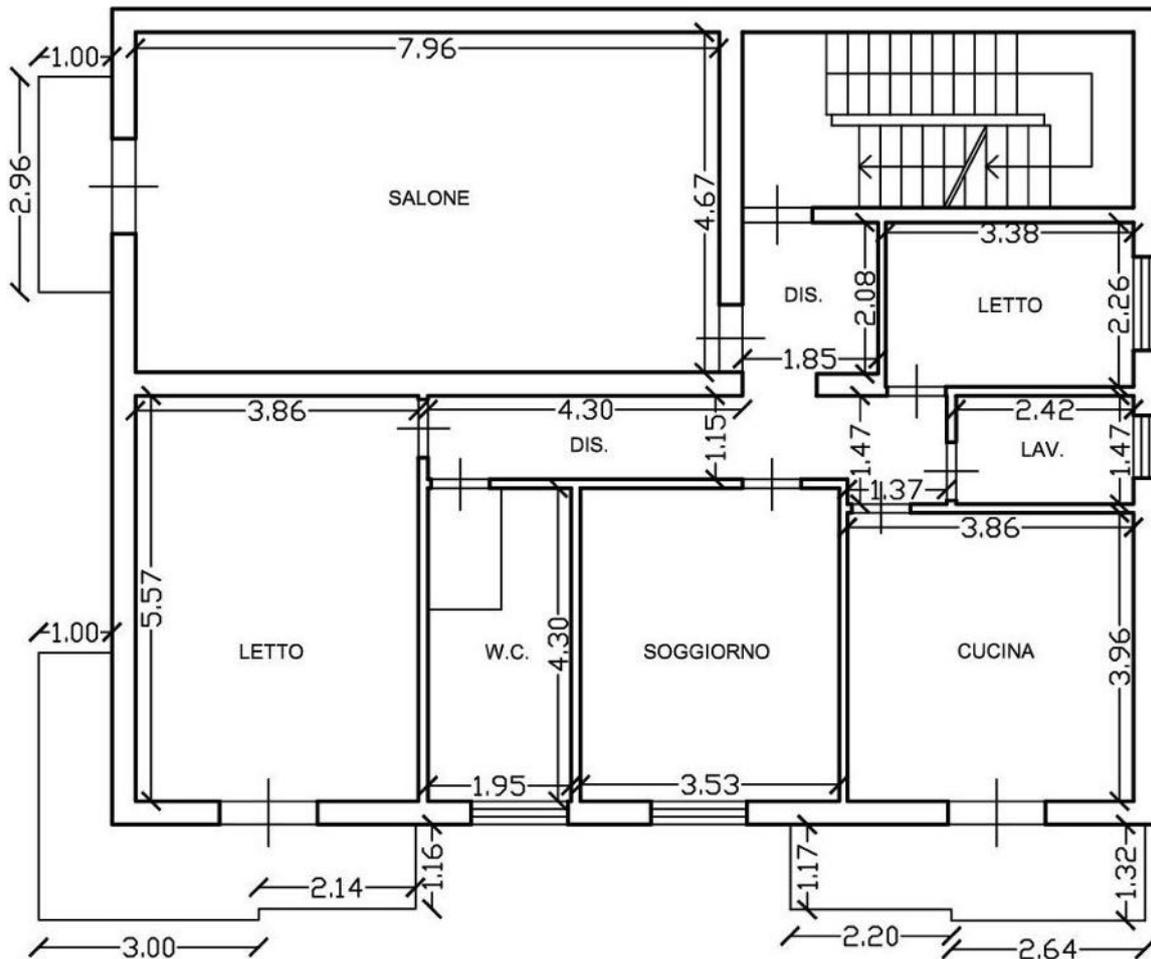
Calcolo Superficie calpestabile

PIANO SECONDO

Salone	7,96x4,67	= m ² 37,17
Letto	3,86x5,57	= m ² 21,50
Letto	3,38x2,26	= m ² 7,64
Soggiorno	3,53x4,30	= m ² 15,18
Cucina	3,86x3,96	= m ² 15,29
W.c.	4,30x1,95	= m ² 8,39
Lavanderia	2,42x1,47	= m ² 3,56
Disimpegno	(2,08x1,85)+(1,01x0,30)+(1,37x1,47)+ +(5,72x1,15)	= m ² 12,74
Balcone	2,96x1,00	= m ² 2,96
Balcone	(3,67x1,00)+(2,00x1,31)+(2,14x1,16)	= m ² 8,77
Balcone	(1,17x2,20)+(2,64x1,32)	= m ² 6,05

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 144,20 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m² 17,78 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 e una camera da letto sono dotati di pompa di calore con funzionamento aria-aria. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. In data 11/09/2000, è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, certificato n. 07/2000 dalla ditta D.I. Center di Montechiaro Luigi, con sede in Termini Imerese (PA) via Felice Cavallotti n. 6. 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:

Alla parte esecutata signor Pecoraro Salvatore, 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 [REDACTED]

[REDACTED]

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 per l'unità immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, prot. n. 76 del 23/08/2000. In data 18/10/2000, prot. n. 30 è stato rilasciato il certificato di Abitabilità (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 76 del 23/08/2000 e certificato di abitabilità n. 30 del 18/10/2000*). Si segnala il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. 108 del 23/10/1996, in favore dell'esecutato sig. [REDACTED], inerenti i lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli intonaci dell'intero prospetto dello stabile che ospita l'unità immobiliare staggita. Tuttavia, nella pratica edilizia esaminata durante l'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio urbanistica, non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di inizio e fine lavori dei lavori in questione.

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 accertata la variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio trasformato in lavanderia, una diversa sagoma dei balconi, l'errata rappresentazione grafica del muro divisorio che separa la camera da letto con la lavanderia, oltre l'errata indicazione dell'altezza netta interna, indicata nella rispettiva sezione in m 3,00 in luogo di m 3,08 rilevata.

Nel confronto dei prospetti tra lo stato attuale e quanto rilevato nelle fotografie depositate nella pratica di condono edilizio, è emerso che la consistenza dei balconi è identica a quanto odiernamente constatato, pertanto ad eccezione della variazione d'uso del vano adibito a ripostiglio e al rifacimento degli intonaci nell'intero prospetto, tutte le discrasie accertate sono da addebitare ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato architettonico.



Foto attuale



Foto condono edilizio

Regolarizzazione delle difformità accertate.

Per gli abusi commessi e per la correzione delle discrasie accertate negli elaborati grafici, 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

all'eventuale rilascio dei nulla osta da parte degli enti che tutelano in vincoli presenti nella zonizzazione in oggetto.

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.

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, che vi dimora congiuntamente al proprio nucleo familiare.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

Iscrizioni contro:

- **ipoteca volontaria** del 10/09/1997, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 41614, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 17/09/1997 ai nn. 29111–3536, a favore di [REDACTED]

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

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA), via Trento n. 7, piano secondo distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 del n.c.e.u..

- **ipoteca volontaria** del 25/03/1999, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 43114, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 27/03/1999 ai nn. 10676–1468, a favore di [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..

La superiore ipoteca è stata rinnovata con iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 18/01/2019 ai nn. 229-2392.

- **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], 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..

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], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del seguente

immobile:

- Abitazione di tipo economico sita nel comune di Termini Imerese (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 727 sub 4 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 - € 4.000,00 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. 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 abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 650,00, max. € 950,00 e del Borsino Immobiliare, zona espansione centro urbano, tipologia abitazioni in stabili di prima fascia, valore di mercato € / m² min € 721,00, max € 1.198,00 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che, lo stato conservativo dell’immobile è buono e l’unità immobiliare è situata al piano secondo di un edificio privo di ascensore, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 900,00/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 144,20 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei balconi, ammonta a **m² 17,78 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/3]				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Appartamento civile abitazione.	Superficie lorda	144,20	1,00	144,20
Balconi	Superficie lorda	17,78	0,30	5,33
Totale superficie equivalente				m² 149,53

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/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento civile abitazione	m ² 149,53	€ 900,00	€ 134.577,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione difformità edilizie - € 4.000,00;
- spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 134.577,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità edilizie	€ 4.000,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ <u>800,00 =</u>
Totale	€ 129.777,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 129.777,00.

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

€ 129.777,00 – 10% = € 116.799,30

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 116.799,30.

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 XXXXXXXXXX (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