

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Ruolo **156/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/11/2023

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 – laboratorio artigianale sito nel Comune di Sciara (PA) Via Roma n. 98-100, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4 del n.c.e.u;
2. Fascicolo allegati Lotto n. 1.

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. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 17/01/2023;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 491, subalterno 4 del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 491, del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Sciara (PA) foglio di mappa n. 7, particella 491 subalterno 4 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 Sciara (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 subalterno 7 del n.c.e.u..

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 07/04/2003, Notaio Livia Coco di Termini Imerese, rep. n. 376 – racc. n. 265, trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 16477-12070;
- Atto di divisione del 09/04/2003, Notaio Livia Coco di Termini Imerese, rep. n. 385 – racc. n. 271, trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 16483-12076.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;

- Attestazione urbanistica rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;
 - Licenza di Costruzione Edile, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 23/05/1967, prot. n. 1351, con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Autorizzazione di Agibilità, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 06/05/1975;
 - Pec ricevuta dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, in data 20/02/2023;
 - Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
 - Copia conforme all'originale contratto di comodato d'uso gratuito, registrato a Termini Imerese in data 10/06/2020 al n. 456 serie 3.
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 dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED]
9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
10. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.
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 sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 1

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) via Roma n. 98-100:

1. Laboratorio artigianale, censito in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491, subalterno 4 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale, attualmente ospitante un'attività di panificazione. Essa è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è piana. Il prospetto è stato rifinito con intonaco del tipo Li Vigni. Esso è composto da un locale adibito alla vendita con annessi ripostiglio, w.c. dotato di antibagno, un locale adibito alla panificazione ed uno destinato a magazzino

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi non corrispondeva alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: la sagoma del fabbricato risulta difforme e non rispecchia la forma del terreno dove è stato costruito il fabbricato; è stato realizzato un antibagno all'interno del vano destinato a w.c.; le altezze dei vani destinati a dispensa, vendita e forno, hanno rispettivamente un'altezza di m 2,33, m 2,99 e m 3,34, in luogo di m 2,45, m 3,00 e m 3,40 indicati in planimetria; è stata abolita la porta di servizio che consentiva l'ingresso dalla scala condominiale dello stabile.

Inoltre la toponomastica indicata in visura non è corretta, atteso che, l'unità immobiliare è ubicata nella via Roma n. 98-100.

Si segnala anche una difformità nella visura catastale, nella sezione riguardante i diritti e gli oneri reali. L'intestazione del bene è stata indicata per il diritto di proprietà della quota di 1/1 come bene personale, in luogo della quota di proprietà di 4/5 come bene personale e di 1/5 in comunione legale dei beni.

Per sanare le difformità rilevate nella planimetria catastale, 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 presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in

data 29/06/2023, prot. n. PA0098710/2023. In data 30/06/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato.

In data 13/09/2023, prot. n. 269863 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio, l'istanza inerente la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, atteso che, le quote di proprietà non erano corrispondenti ai rispettivi titoli di provenienza in favore dell'esecutato. La modifica catastale è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento emesso in data 12/09/2023. La correzione è stata apportata in data 19/09/2023, pratica n. PA0132396 in atti dal 19/09/2023.

Conformità urbanistica

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto ai grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della Licenza Edilizia. Invero, sono state accertate le seguenti difformità: la sagoma del fabbricato è difforme e non rispecchia la forma del terreno dove è stato costruito il fabbricato; c'è una diversa distribuzione degli spazi interni e parte degli infissi esterni; l'altezza netta massima tra pavimento e tetto è stata rilevata in m 3,34, in luogo di m 4,55 indicata nella sezione del progetto architettonico

Regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

La difformità riscontrata nella sagoma del fabbricato, è da intendersi verosimilmente come errore di rappresentazione grafica commessa in sede di deposito del progetto architettonico. Le opere che hanno comportato le rimanenti incongruenze, sembrano essere state attuate verosimilmente in sede di costruzione del fabbricato. Tale tesi, sembra essere anche supportata dal rispettivo Certificato di Agibilità, rilasciato dal Sindaco pro tempore in data 06/05/1975, epoca in cui è stato espressamente dichiarato che la costruzione dei locali era stata eseguita in conformità al progetto approvato in data 23/05/1967, pertanto non considerando gli stessi come abusi edilizi, ma verosimilmente come adeguamenti attuati in sede di costruzione dell'edificio. La questione è maggiormente avvalorata dalla data di costituzione in catasto dell'unità immobiliare e dal deposito della rispettiva planimetria catastale, avvenuta in data 17/10/1973, pertanto in epoca antecedente al rilascio del certificato

di agibilità e delle rispettive ispezioni propedeutiche all'autorizzazione concessa, eseguite in data 05/05/1975 dall'Ufficiale Sanitario e dal capo dell'Ufficio Tecnico. Già in quel periodo, ad eccezione della porta d'ingresso posizionata nell'androne condominiale, della presenza dell'antibagno nel w.c. e la diversa sagoma, la consistenza era pressoché identica.

Per sanare le difformità riguardanti la chiusura del vano porta che conduceva alla scala condominiale dello stabile, oltre la realizzazione dell'antibagno nel vano w.c., è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 3 della 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, comprensivo della sanzione prevista dalla normativa in questione ed esclusi diritti di segreteria, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.000,00 circa.

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

Nonostante le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi 24 novembre 2003, n. 326 e 23 dicembre 1994, n. 724, è preferibile regolarizzare gli abusi, usufruendo della sanatoria edilizia prevista dall'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. come da procedimento prima illustrato. Tuttavia, ricorrono i presupposti per avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 106/DRU del 05/03/2002, emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente, la particella 491 del foglio di mappa n. 7, ricade in zona "A" – Edilizia del Centro Storico o di interesse ambientale del P.R.G. vigente, normato dall'art. 9 delle norme tecniche di attuazione. All'interno del Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.R. n. 44 del 05/03/2007 e s.m.i., l'immobile ricade all'interno dei "Siti di

attenzione” della Carta di Pericolosità e del Rischio Geomorfologico, in area a pericolosità elevata “P3” e molto elevata “P4”.

Prezzo base d’asta proposto - **€ 39.002,40**

Premessa

Con decreto del 22/11/2021 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Laura Di Bernardi, 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. 156/2015, promossa da [REDACTED]

In data 04/12/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 1

- Laboratorio artigianale sito nel comune di Sciara (PA) Via Roma n. 98-100, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4 del n.c.e.u., piano terra.

Proprietà: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 4/5 come bene personale e 1/5 in comunione legale dei beni.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 04/10/2022 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. In data 28/06/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 20/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, 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 degli esecutati e dei relativi danti causa.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

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

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 17/01/2023, alla presenza di persona delegata dalla parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 17/01/2023*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Laboratorio artigianale – cat. [C/3] sito nel comune di Sciara (PA) Via Roma n. 98-100, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 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: planimetrie catastali dei beni pignorati, estratto di mappa wegis*).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito sulla particella 491 del foglio di mappa n. 7.

In data 17/10/1973 è stata costituita presso il catasto urbano, l'unità immobiliare in questione, a cui è stato assegnato il seguente identificativo: Tipo "P", protocollo 0701, anno 1973, senza indicazione del rispettivo classamento. In data 30/09/1991, con variazione in atti dal 20/10/1993, derivante da Progetto Finalizzato (n. 701/1973) è stato assegnato il classamento all'unità immobiliare staggita. Con variazione del 01/01/1992, derivante da cambiamento del quadro tariffario, è stata aggiornata la rendita catastale. Con variazione del 20/05/2004,

prot. n. PA0178375 in atti dal 20/05/2004, è stato modificato l'identificativo catastale, assegnando alla stessa, il foglio di mappa n. 7, particella 491 subalterno 4 (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, p.lla 491 sub 4 del n.c.e.u.).

La particella 491 è confinante a nord con le particelle 1380 e 480, a ovest con via Principe di Sciara, a est con la particella 1654, a sud con la via Roma, rispettivamente del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo all'esecutato. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- Atto pubblico di compravendita del 07/04/2003, rep. n. 376, Notaio Livia Coco di Termini Imerese, trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 16477-12070;
- Atto pubblico di divisione del 09/04/2003, rep. n. 385, Notaio Livia Coco di Termini Imerese, trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 16483-12076;
- Dichiarazione di successione, rep. n. 86/320, trascritta in data 21/04/1978 ai nn. 14213-11866;
- Dichiarazione di successione, rep. n. 46/306, trascritta in data 22/12/1973 ai nn. 50632-41794.

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 17/10/1973, sono state accertate le seguenti difformità: la sagoma del fabbricato risulta difforme e non rispecchia la forma del terreno dove è stato costruito il fabbricato; è stato realizzato un antibagno all'interno del vano destinato a w.c.; le altezze dei vani destinati a dispensa, vendita e forno, hanno rispettivamente un'altezza di m 2,33, m 2,99 e m 3,34, in luogo di m 2,45, m 3,00 e

m 3,40 indicati in planimetria; è stata abolita la porta di servizio che consentiva l'ingresso dalla scala condominiale dello stabile.

Inoltre la toponomastica indicata in visura non è corretta, atteso che, l'unità immobiliare è ubicata nella via Roma n. 98-100.

Si segnala anche una difformità nella sezione riguardante i diritti e gli oneri reali, indicati nella visura catastale. L'intestazione del bene è stata indicata per il diritto di proprietà della quota di 1/1 come bene personale, in luogo della quota di proprietà di 4/5 come bene personale e di 1/5 in comunione legale dei beni.

Per sanare le difformità rilevate nella planimetria catastale, 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 presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 29/06/2023, prot. n. PA0098710/2023. In data 30/06/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato (*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*).

In data 13/09/2023, prot. n. 269863 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio, l'istanza inerente la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, atteso che, le quote di proprietà non erano corrispondenti ai rispettivi titoli di provenienza in favore dell'esecutato. La modifica catastale è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento emesso in data 12/09/2023.

La correzione è stata apportata in data 19/09/2023, pratica n. PA0132396 in atti dal 19/09/2023.

Identificato al catasto Fabbricati:

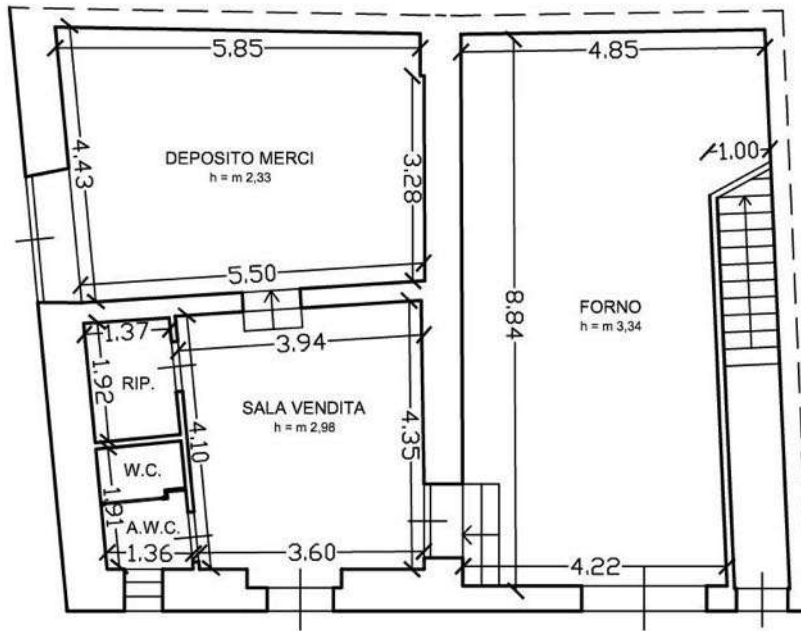
Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 4/5 come bene personale e per la quota di 1/5 in regime di comunione dei beni.

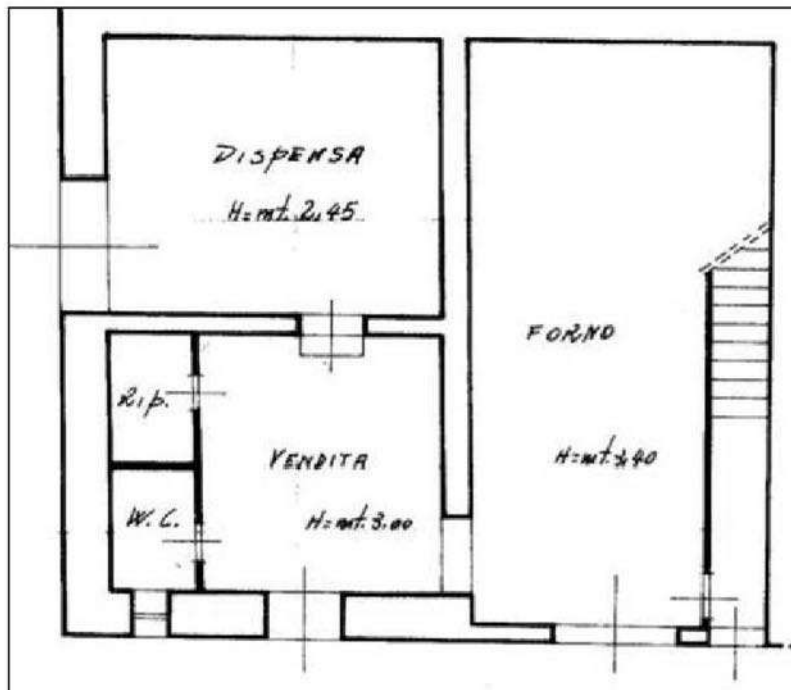
Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4 del n.c.e.u.**, via Roma n. 98-100, piano terra, comune di Sciarra (PA) categoria C/3, classe 3, consistenza 84 m², superficie catastale 104 m², rendita € 177,87;

PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE (ante variazione)



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: 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, commerciali e direzionali.

Descrizione: **Laboratorio artigianale – cat. [C/3]**

Laboratorio artigianale, foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale, attualmente ospitante un'attività di panificazione. Essa è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra. La struttura portante è in muratura e cemento armato; la copertura è piana. Il prospetto è stato rifinito con intonaco del tipo Li Vigni. Esso è composto da un locale adibito alla vendita, con annessi ripostiglio e w.c. dotato di antibagno, un locale adibito alla panificazione ed uno destinato a magazzino. 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 – area vendita



Foto n. 4 - magazzino



Foto n. 5 – area produzione



Foto n. 6 – w.c.



Foto n. 7 – ripostiglio

Internamente l'immobile si presenta con un discreto stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. La pavimentazione è costituita da mattoni in graniglia di marmo. I rivestimenti e i pavimenti del w.c. e del magazzino, sono realizzati con piastrelle in ceramica. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da mattoni in graniglia di marmo. Le porte esterne sono in legno, ad eccezione dell'infisso del vano adibito alla produzione, che ha un infisso in alluminio e vetrate e saracinesca in metallo. Gli infissi interni hanno una struttura in legno e sono corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno ed alcune a soffietto in pvc.

L'altezza netta interna è di m 2,99, m 2,33 e m 3,34, rispettivamente nei locali vendita, magazzino e produzione.

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

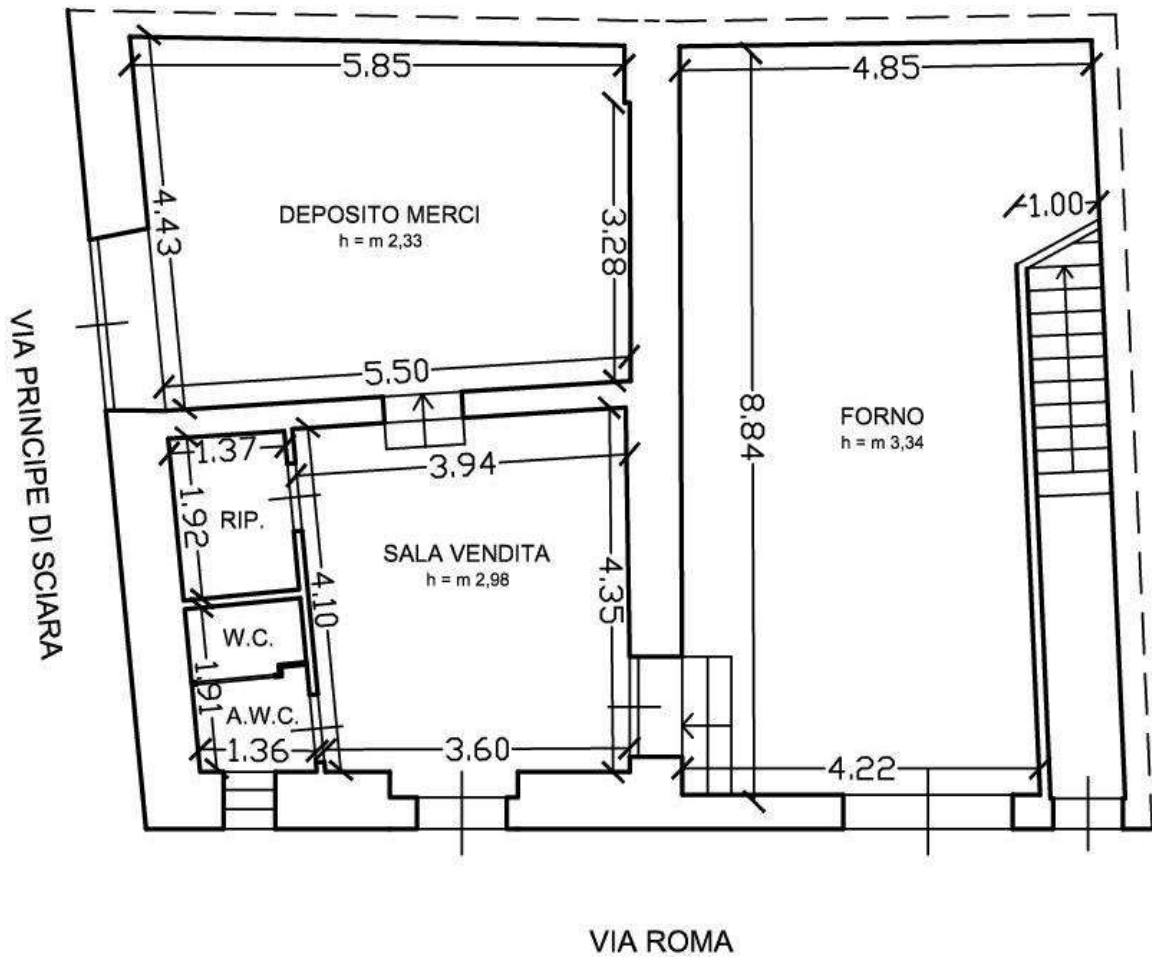
Calcolo Superficie calpestabile

PIANO TERRA

Deposito merci	$(0,06 \times 3,28) + (6,92 \times 3,11/2) + (6,92 \times 3,71/2)$	= m ² 23,80
Area vendita	$[(5,57 \times 2,87/2) + (5,57 \times 2,82/2) + (1,51 \times 0,30)] - (0,93 \times 0,31)$	= m ² 16,02
Forno	$[(9,67 \times 3,88/2) + (9,67 \times 3,52/2) + (1,00 \times 2,63)] - (0,58 \times 1,63)$	= m ² 37,46
Ripostiglio	$1,37 \times 1,92$	= m ² 2,63
W.c. e anti w.c.	$(1,37 \times 0,76) + (1,04 \times 0,11) + (0,30 \times 0,11) + (1,80 \times 0,89/2) + (1,80 \times 0,79/2)$	= m ² 2,69

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 104,08 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 adibita a civile abitazione è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quali idrico, elettrico e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene da fonte autorizzata. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti idrico ed elettrico.

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare non è dotata 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 dell'attestato di prestazione energetica, è di € 500,00 circa.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata [REDAZIONE], la quota indivisa di 1/5 in comunione legale dei beni, dell'unità immobiliare sita in Sciara (PA) Via Roma n. 98/100, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4, è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2003, rep. n. 376, Notaio Livia Coco di Termini Imerese, da potere di Muscarella Santo, nato a Sciara (PA) il 09/08/1944. La rimanente quota di 4/5, è pervenuta per averla adottata con atto di divisione del 09/04/2003, rep. n. 385 – Notaio Livia Coco di Termini Imerese, trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 16483 – 12076, da potere di [REDAZIONE]

Ai predetti, la quota indivisa di 1/5 ciascuno, era pervenuta in forza di [REDAZIONE], contro l'eredità di [REDAZIONE], apertasi in data 13/07/1977, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data [REDAZIONE]; La rispettiva accettazione tacita di eredità in favore del predetto [REDAZIONE], è stata trascritta in data [REDAZIONE].

Ai predetti la quota indivisa di 1/10 ciascuno, era pervenuta in forza di [REDAZIONE]

contro l'eredità di [REDACTED]
[REDACTED]
[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 Sciara (PA). In data 30/12/2022, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 15/02/2023, è stato eseguito l'accesso agli atti riguardante la Licenza di Costruzione Edile, prot. n. 1351 del 23/05/1967, inerente l'edificio che ospita l'unità immobiliare staggita. È stata inoltre estrapolata copia dei rispettivi elaborati tecnici e del certificato di Abitabilità/Agibilità, rilasciato in data 06/05/1975, inerente la sola unità immobiliare oggetto della presente relazione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica con allegare le copie dei titoli edilizi e dei rispettivi elaborati tecnici a corredo*).

È stata anche estrapolata copia del certificato di idoneità statica del fabbricato, redatto in data 30/10/2020, contenuto all'interno della pratica edilizia riguardante la richiesta di Abitabilità del piano primo, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della Licenza Edilizia, sono state accertate le seguenti difformità:

la sagoma del fabbricato risulta difforme e non rispecchia la forma del terreno dove è stato costruito il fabbricato; c'è una diversa distribuzione degli spazi interni e parte degli infissi esterni; l'altezza netta massima tra pavimento e tetto è stata rilevata in m 3,34, in luogo di m 4,55 indicata nella sezione del progetto architettonico (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con confronto della planimetria contenuta nel progetto architettonico*).

Regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

La difformità riscontrata nella sagoma del fabbricato, è da intendersi verosimilmente come errore di rappresentazione grafica commessa in sede di deposito del progetto architettonico. Le opere che hanno comportato le rimanenti incongruenze, sembrano essere state attuate verosimilmente in sede di costruzione del fabbricato. Tale tesi, sembra essere anche supportata dal rispettivo Certificato di Agibilità, rilasciato dal Sindaco pro tempore in data 06/05/1975, epoca in cui è stato espressamente dichiarato che la costruzione dei locali era stata eseguita in conformità al progetto approvato in data 23/05/1967, pertanto non considerando gli stessi come abusi edilizi, ma verosimilmente come adeguamenti attuati in sede di costruzione dell'edificio. La questione è maggiormente avvalorata dalla data di costituzione in catasto dell'unità immobiliare e dal deposito della rispettiva planimetria catastale, avvenuta in data 17/10/1973, pertanto in epoca antecedente al rilascio del certificato di agibilità e delle rispettive ispezioni propedeutiche all'autorizzazione concessa, eseguite in data 05/05/1975 dall'Ufficiale Sanitario e dal capo dell'Ufficio Tecnico. Già in quel periodo, ad eccezione della porta d'ingresso posizionata nell'androne condominiale, della presenza dell'antibagno nel w.c. e la diversa sagoma, la consistenza era pressoché identica.

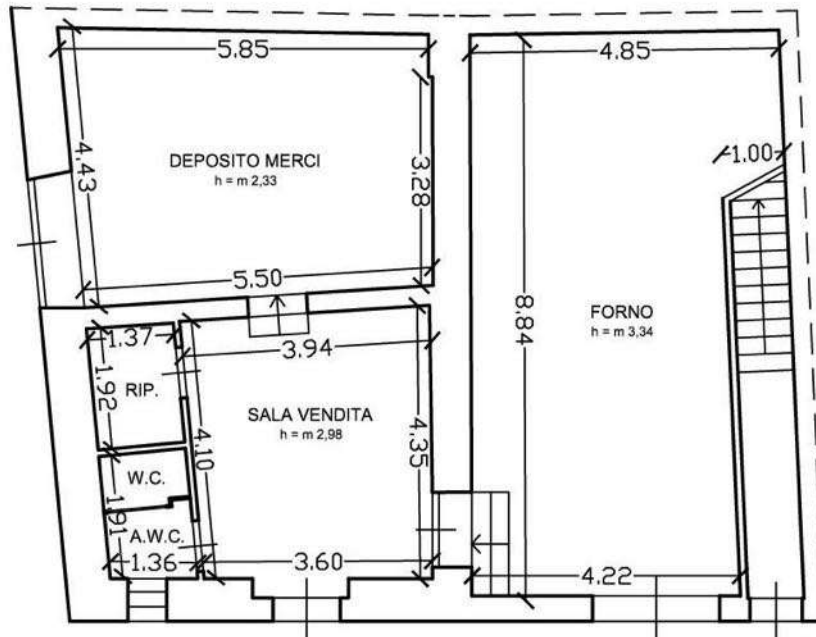
Per sanare le difformità riguardanti la chiusura del vano porta che conduceva alla scala condominiale dello stabile, oltre la realizzazione dell'antibagno nel vano w.c., è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 3 della 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, comprensivo della sanzione prevista dalla normativa in questione ed esclusi diritti di segreteria, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.000,00 circa.

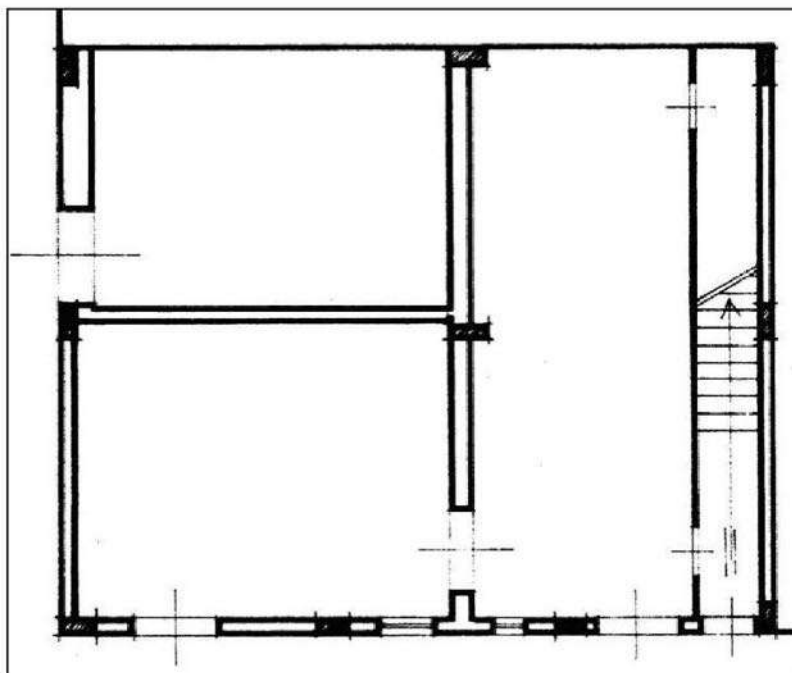
Regolarizzazione ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Nonostante le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi 24 novembre 2003, n. 326 e 23 dicembre 1994, n. 724, è preferibile regolarizzare gli abusi, usufruendo della sanatoria edilizia prevista dall'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. come da procedimento prima illustrato. Tuttavia, ricorrono i presupposti per avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA progetto architettonico



Planimetria n. 4

Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 106/DRU del 05/03/2002, emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente, la particella 491 del foglio di mappa n. 7, ricade in zona "A" – Edilizia del Centro Storico o di interesse ambientale del P.R.G. vigente, normato dall'art. 9 delle norme tecniche di attuazione. All'interno del Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.R. n. 44 del 05/03/2007 e s.m.i., l'immobile ricade all'interno dei "Siti di attenzione" della Carta di Pericolosità e del Rischio Geomorfologico, in area a pericolosità elevata "P3" e molto elevata "P4" (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara, in data 14/02/2023*).

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è adibita alla preparazione e rivendita di pane e altri prodotti ed è nel possesso del sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato di possedere l'immobile in forza di contratto di comodato d'uso.

A seguito dell'esperimento di indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, è stato reperito un contratto di comodato d'uso gratuito, registrato in data 10/06/2020 al n. 456, serie 3, in forza del quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto veniva stipulato per una durata di anni quindici, con decorrenza dalla data di registrazione e scadenza sette anni dopo, salvo tacita proroga (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: contratto di comodato d'uso gratuito, registrato a Termini Imerese il 10/06/2020 al n. 456, serie 3*).

Calcolo canone di locazione di mercato

Per quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del cespite pignorato, è stata eseguita un'interrogazione presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2022, fascia periferica, zone di sviluppo del centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia laboratori, stato

conservativo normale, valore di locazione €/m² – min. € 1,60, max. € 2,00 per superficie lorda e tipologia negozi €/m² – min. € 2,30, max. € 3,30 per superficie lorda (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è discreto e una porzione di esso è adibito ad area vendita, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 2,50/m²**.

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

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL LOTTO:

Laboratorio artigianale [C/3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale	m ² 88,22	€ 2,50	€ 220,55

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 30%.

Canone locativo di mercato – 30 % = eventuale indennità di occupazione

€ 220,55 – 30% = € 154,39

Il valore proposto di indennità di occupazione mensile del cespite pignorato è di € 154,39.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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 difformità urbanistico-edilizie riscontrate nell'immobile pignorato e meglio descritte nella risposta al quesito n. 4, i cui costi che verranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 3.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica - € 500,00 circa.

L'immobile pignorato è attualmente gravato dalle iscrizioni e trascrizioni seguenti (vedi fascicolo allegati al punto n. 2: ispezioni ipotecarie):

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 03/08/2015, Tribunale di Termini Imerese, repertorio n. 255/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 07/09/2015 ai nn. 33896-25822, a favore di [REDACTED]

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

- Laboratorio per arti e mestieri, sito nel comune di Sciara (PA) via Roma n. 98-100, distinto in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 491 sub 4 del n.c.e.u.;

Il gravame sopra descritto è inerente la procedura esecutiva in questione.

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 20/02/2023, il Dirigente della Segreteria dott. Pierfausto Guzzo, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che il comune di Sciara non è interessato da diritti di uso civico (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec del 20/02/2023 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 2022, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia laboratori, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 290,00, max. € 355,00 per superficie lorda e tipologia negozi, stato

conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 465,00, max. € 690,00 per superficie lorda. Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è normale, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 450,00/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 104,08 circa**.

Laboratorio artigianale - categoria catastale [C/3]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Laboratorio artigianale	Superficie lorda	104,08	1,00	104,08
Totale superficie equivalente				m² 104,08

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: laboratorio artigianale

Sottocategoria: intera unità immobiliare

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Laboratorio artigianale – categoria catastale [C/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale	m ² 104,08	€ 450,00	€ 46.836,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistiche - € 3.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica - € 500,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 46.836,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità urbanistiche	€ 3.000,00 -
▪ Spese attestato di prestazione energetica -	€ 500,00 =
Totale	€ 43.336,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 43.336,00.

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

€ 43.336,00 – 10% = € 39.002,40

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 39.002,40.

È stato acquisito il certificato storico di residenza del soggetto esecutato, dal quale è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di [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 dell'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.

19/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo