

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



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. 3

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. 3 – abitazione sita nel Comune di Sciara (PA) Via Principe di Sciara n. 21, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, graffata con il foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u;
2. Fascicolo allegati Lotto n. 3.

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. 3

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 17/02/2023;
- Verbale di sopralluogo del 26/10/2023.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 548, subalterno 1 del foglio di mappa n. 7, graffata con la particella 1732 del foglio di mappa n. 6, del comune di Sciara (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 548, del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1732, del foglio di mappa n. 6 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 548 subalterno 1, graffata con il foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u..

4. Titoli di provenienza:

- Nota di trascrizione dichiarazione di successione, rep. n. 81, vol. 279, trascritta in data 20/06/1967 ai nn. 20305-16712;
- Atto di donazione, rep. n. 33758 del 31/03/1989, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 15/04/1989 ai nn. 16021-12213;
- Atto di compravendita, rep. n. 5132 del 14/07/1989, trascritta in data 10/08/1989 ai nn. 32752-24691.

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;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, dal comune di Sciara (PA) in data 24/12/2001, prot. n. 2127, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Certificato di Abitabilità, rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 04/04/2002, prot. n. 09/02;
- Pec ricevuta dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, in data 20/02/2023;
- Visure Attestato di prestazione energetica, eseguite presso il catasto energetico della Regione Siciliana.

6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto dell'atto di nascita, certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio dei sig. ██████████.

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice ██████████ e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. ██████████ e spedita a mezzo di posta raccomandata

A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 3

Piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, della porzione di fabbricato ricadente nel foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) via Principe di Sciara n. 29, piano terra, primo e secondo:

- Abitazione, censita in catasto al foglio di mappa n. 6, particella 548 sub 1, graffata con il foglio di mappa n. 7, particella 1732 del n.c.e.u..

La porzione di immobile posto in pignoramento è parte integrante di un'abitazione costituita da tre elevazioni fuori terra, che forma unica unità immobiliare con la frazione staggita. Essa è composta al piano terra da un ingresso, un soggiorno, un ripostiglio e un w.c., che rappresentano una porzione di immobile pignorato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni. Attraverso una scala interna si accede ai piani superiori, in cui al piano primo sono dislocate tre camere da letto, un disimpegno e due balconi, gravate dal pignoramento in questione, oltre un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un w.c. e una corte esterna in parte coperta, che non sono oggetto di pignoramento, poiché rientranti nel patrimonio personale di esclusiva proprietà del coniuge dell'esecutato. Al piano secondo ci sono due locali di sgombero, un porticato e un balcone, gravati dal pignoramento in esame, oltre una lavanderia, un w.c. e un sottotetto, non gravati dal pignoramento poiché appartenenti al coniuge in regime di bene personale.

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, poiché sono state riscontrate alcune difformità che scaturiscono da un'errata rappresentazione grafica. Sono state accertate delle incongruenze tra le altezze interne rilevate in loco e quanto indicato nella planimetria catastale. Al piano primo, nel terreno pertinenziale è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e soprastante lastre di ondulina in vetroresina. Inoltre, la numerazione civica indicata nella visura catastale è difforme rispetto a quanto riscontrato sui luoghi. Invero il numero civico corretto è "29" in luogo di "21". Considerato che, la tettoia realizzata al piano primo non potrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica, non si procederà con l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo dell'adempimento necessario, quantificato in € 900,00,

Pag. 7

è stato decurtato dal totale della stima.

Conformità urbanistica

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, poiché sono state accertate alcune difformità che verosimilmente scaturiscono da un'errata rappresentazione grafica.

Inoltre, al piano primo, nella camera da letto centrale, è stata realizzata una porta che consente di accedere nella scala che disimpegna i piani primo e secondo. Nella corte di pertinenza è stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro e soprastanti lastre di ondulina in vetro resina.

Regolarizzazione ai sensi degli art. 37 e 46 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..

Per le difformità urbanistiche riscontrate, da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, oltre la realizzazione di un'apertura nella muratura interna, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista degli art. 46 e 37 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 tettoia realizzata nella corte al piano primo, non potrà essere oggetto di regolarizzazione, poiché in contrasto con il regolamento edilizio vigente.

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, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le incongruenze sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione

grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, mentre per l'apertura realizzata nella muratura interna al piano primo, oltre la realizzazione della tettoia nella corte, non è stato possibile stabilire l'epoca di esecuzione degli interventi. Pertanto, le irregolarità accertate, ad eccezione della tettoia ubicata nella corte al piano primo, potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Le spese di ripristino della tettoia irregolare, ammontano in € 1.500,00 circa, che sono state decurtate dal totale della stima.

Prezzo base d'asta proposto per l'intera unità immobiliare - **€ 117.665,50.**

Premessa

Con decreto del 22/11/2021 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Di Bernardi 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. 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. 3

- Abitazione sita nel comune di Sciara (PA) Via Principe di Sciara n. 21, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, graffata con il foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u., piano terra, primo e secondo.

Proprietà: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, della porzione di fabbricato ricadente nel foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1.

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 16/01/2023, alla presenza della parte esecutata sig. [REDACTED] (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 16/01/2023).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Abitazione – cat. [A/3] sita nel comune di Sciara (PA) via Principe di Sciara n. 21, piano terra, primo, secondo e terzo, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 9/12 appartenente al sig. [REDACTED]

È opportuno evidenziare che la quota pignorata di 9/12 è errata, poiché la quota corretta che doveva gravare sulla particella 548 sub 1 è $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni. Pertanto, il pignoramento della sola quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, ricade su una porzione dell'intera unità immobiliare, atteso che, l'intero immobile è anche costituito dalla particella 1732 del foglio di mappa n. 6, graffata alla particella staggita e di esclusiva proprietà del coniuge come bene personale, congiuntamente alla rimanente quota di $\frac{1}{2}$ della particella 548 sub 1 oggetto di pignoramento.

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'unità immobiliare proviene dalla particella 548, oggetto di variazione catastale del 09/12/1998, prot. n. H03278.1/1998 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. In data 25/10/2001 è stata presentata ulteriore variazione catastale, prot. n. 18417.1/2001 per ampliamento e ristrutturazione, che ha soppresso l'identificativo 548 e costituito l'unità immobiliare censita con il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, graffata con il foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u. (*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 548 sub 1 del n.c.e.u.*).

L'unità immobiliare nel suo complesso è confinante a sud con la particella 549, a nord con la particella 547, a ovest con la particella 546, a est con la via Principe di Sciara, 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:

È opportuno evidenziare che la quota dei diritti reali pignorata di 9/12 è errata, poiché la quota corretta che doveva gravare sulla particella 548 sub 1 è $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni. Pertanto, il pignoramento della sola quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, ricade su una porzione dell'intera unità immobiliare, atteso che, l'intero immobile è anche costituito dalla particella 1732 del foglio di mappa n. 6, graffata alla particella staggita e di esclusiva proprietà del coniuge come bene personale, congiuntamente alla rimanente quota di $\frac{1}{2}$ della particella 548 sub 1 oggetto di pignoramento.

Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 14/07/1989, Notaio Paolo Pedone di Termini Imerese, trascritto in data 10/08/1989 ai nn. 37752-24691.

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 25/10/2001, sono state accertate le seguenti incongruenze.

Piano terra - Porzione di immobile censito al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..

È stata accertata un'incongruenza riguardante la rappresentazione della consistenza del cespite e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,88 e m 2,79, in luogo di m 3,20 indicata in planimetria. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Piano primo - Porzione di immobile censito al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..

È stata accertata un'incongruenza riguardante la rappresentazione della consistenza del cespite e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,90 circa, in luogo di m 3,00 indicata in planimetria. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Piano primo - Porzione di immobile censito al foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u..

È stata accertata un'incongruenza riguardante la rappresentazione della consistenza del cespite e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,90 circa, in luogo di m 3,00 indicata in planimetria. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione. Nel terreno pertinenziale è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e soprastanti lastre di ondulina in vetroresina.

Piano secondo - Porzione di immobile censito al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..

È stata accertata un'incongruenza riguardante la rappresentazione della consistenza del cespite e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 3,67 e m 2,66 circa, in luogo di m 4,00 e m 2,50, indicata in planimetria. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Piano secondo - Porzione di immobile censito al foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u..

È stata accertata un'incongruenza riguardante la rappresentazione della consistenza del cespite e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,23 e m 1,59 circa, in luogo di m 2,50 e m 1,80, indicata in planimetria. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Inoltre, la numerazione civica indicata nella visura catastale è difforme rispetto a quanto riscontrato sui luoghi. Invero il numero civico corretto è "29" in luogo di "21".

Per le sanare le difformità rilevate, dovrà essere presentata la planimetria catastale aggiornata. Considerato che, la tettoia realizzata al piano primo non potrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica, non si procederà con l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo dell'adempimento necessario, quantificato in € 900,00, è stato decurtato dal totale della stima.

Le quote indicate nella visura catastale sono difformi rispetto a quanto trasferito con i seguenti titoli di proprietà:

- Dichiarazione di successione, rep. n. 81/279, apertasi in data 02/08/1966, trascritta in data 20/06/1967 ai nn. 20305-16712;
- Atto di donazione del 31/03/1989, rep. n. 33758 – Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 15/04/1989 ai nn. 16021-12213;
- Atto di compravendita del 14/07/1989, rep. n. 5132 - Notaio Paolo Pedone di Termini Imerese, trascritto in data 10/08/1989 ai nn. 32752-24691

In data 13/09/2023, prot. n. 269860, è stata presentata una pratica all’Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di ripristinare l’intestazione catastale con le quote corrette. In data 30/10/2023, prot. n. 312808 l’istanza è stata integrata su richiesta dell’ufficio ed è stata inoltrata la copia conforme all’originale dell’atto di donazione del 31/03/1989, rep. n. 33758, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, al fine di ripristinare la corretta indicazione dei diritti vantati dal coniuge dell’esecutato, nella particella 1732. La prima variazione è stata eseguita in data 11/10/2023, pratica n. PA0143376/2023, voltura n. 40384.1/2023. La seconda variazione catastale è in corso di lavorazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

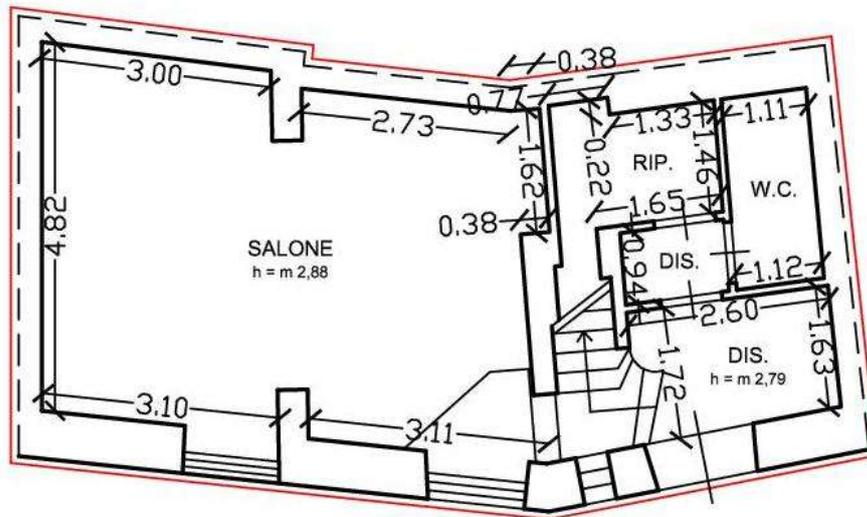
Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 per il foglio di mappa n. 6, particella 1732 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 4/12 per il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, come bene personale; [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di nuda proprietà della quota di 2/12 per il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, come bene personale; [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 2/12 per il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 2/12 per il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/12 per il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 4/12 del foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1.

La signora [REDACTED], pertanto l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà appartenente pro quota ai coniugi [REDACTED]. Per il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà, in data 31/10/2023 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, richiesta di voltura catastale, assunta al prot. n. PA0152559/2023.

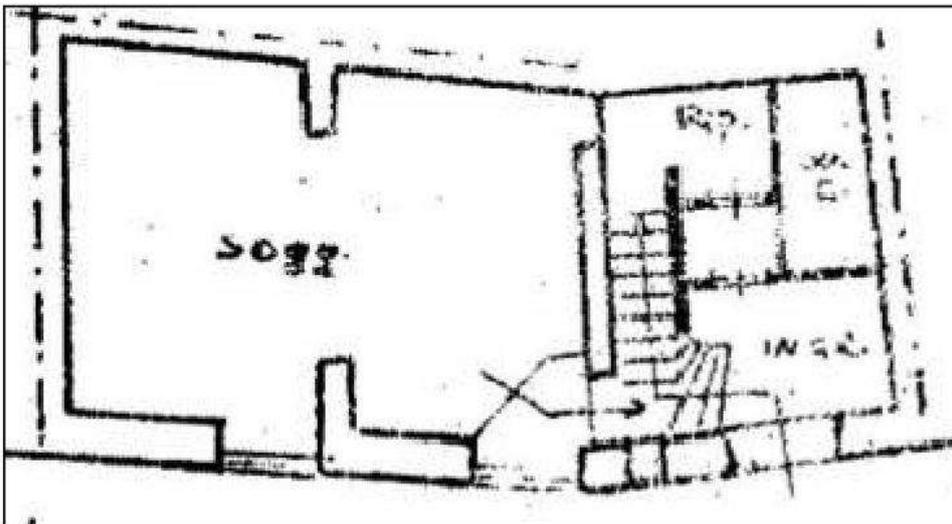
Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1, graffata con il foglio di mappa n. 6, particella 1732 del n.c.e.u.**, via Principe di Sciara n. 21, piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 198 m², rendita € 407,23;

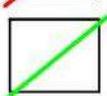
PLANIMETRIA STATO ATTUALE piano terra



PLANIMETRIA CATASTALE piano terra



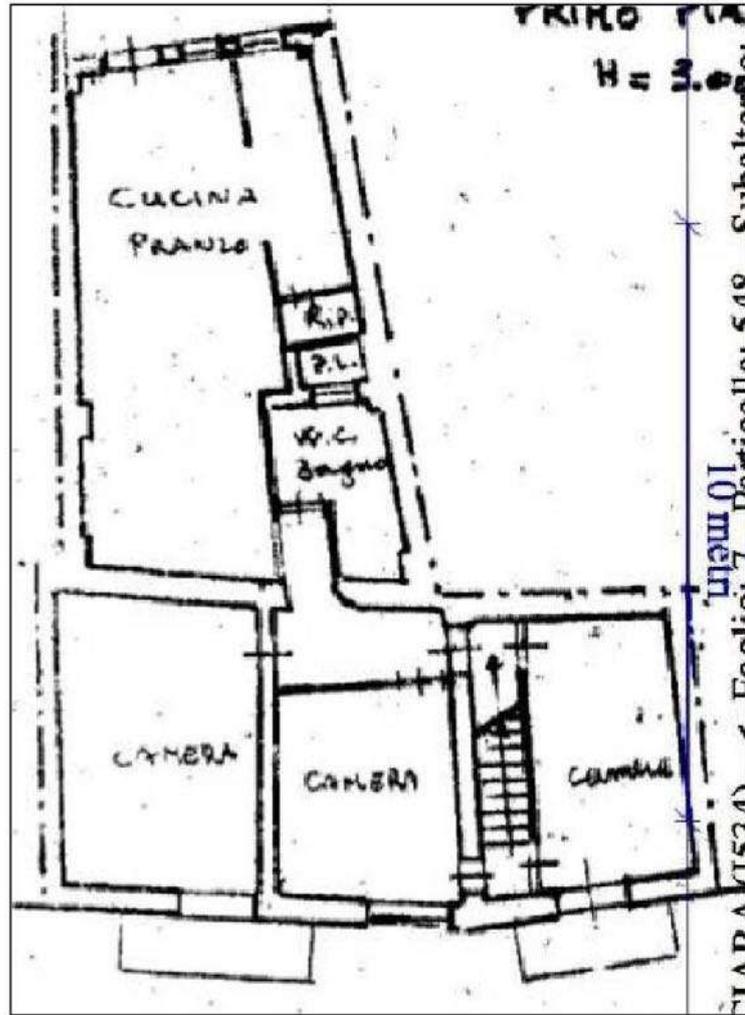
Legenda:

-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7, p.lla 548 sub 1
-  porzione di immobile in catasto foglio di mappa n. 6, p.lla 1732

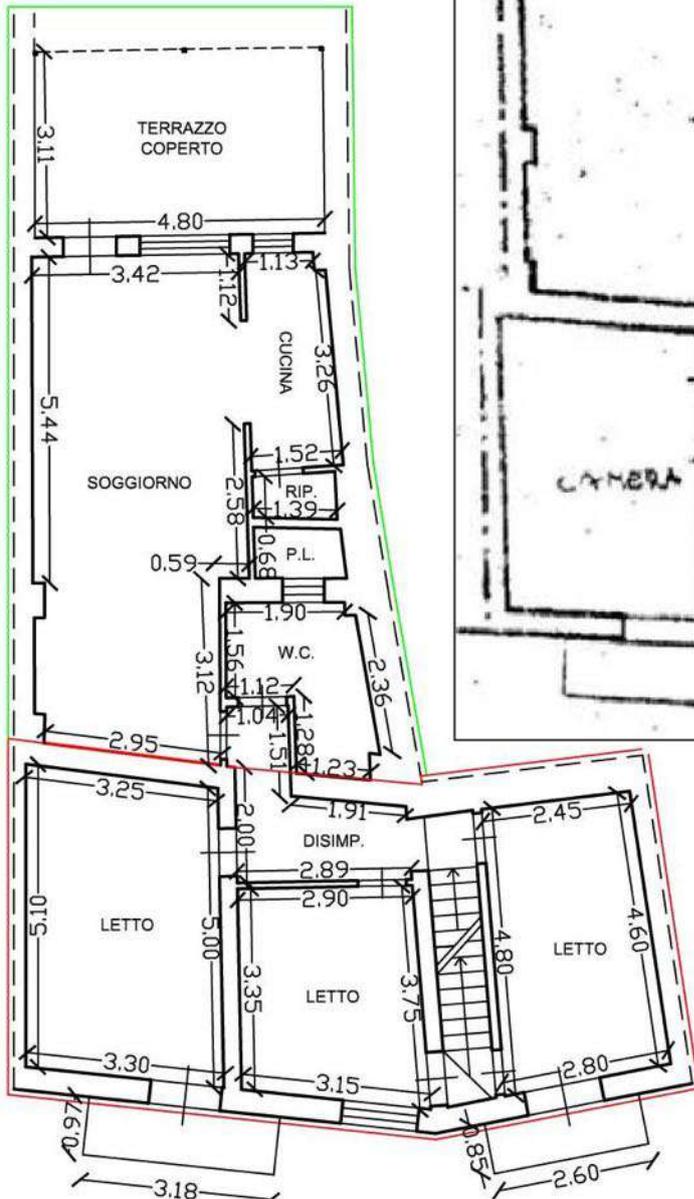
Planimetria n. 1 – PIANO TERRA

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE piano primo



PLANIMETRIA STATO ATTUALE piano primo



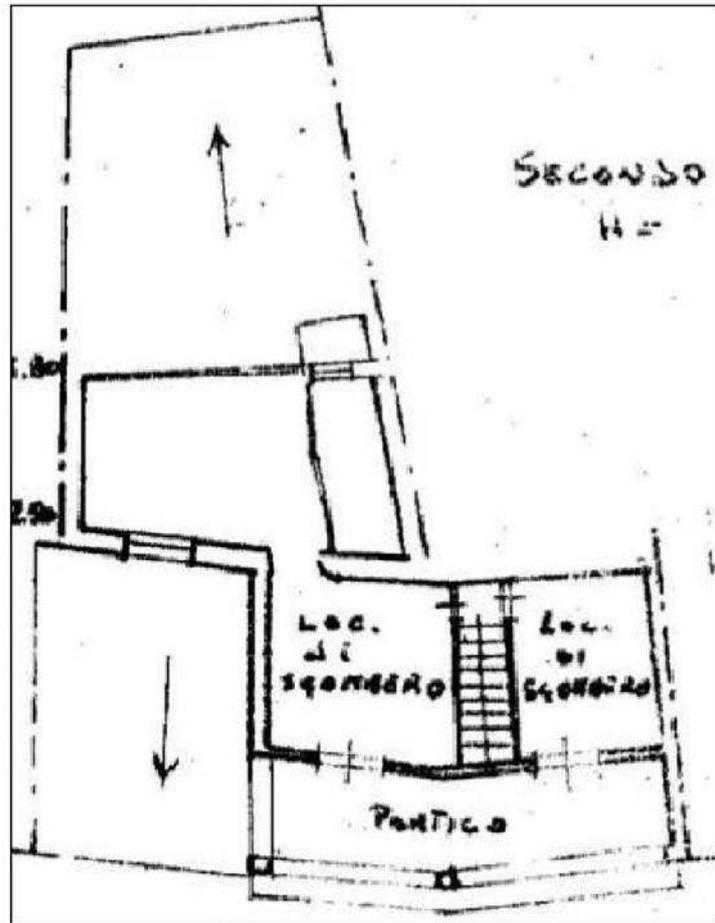
Legenda:

-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7, p.l.la 548 sub 1
-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 6, p.l.la 1732

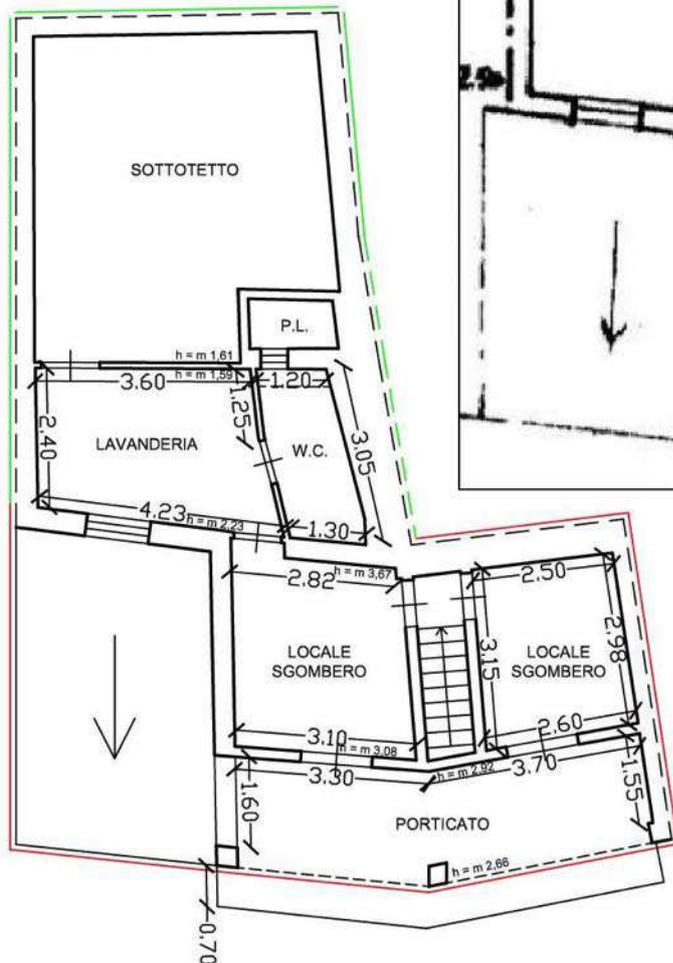
Planimetria n. 2 – PIANO PRIMO

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE piano secondo



PLANIMETRIA STATO ATTUALE piano secondo



Legenda:

-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7, p.la 548 sub 1
-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 6, p.la 1732

Planimetria n. 3 – PIANO SECONDO

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria 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 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: **abitazione – cat. [A/3]**

Abitazione, foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..

La porzione di immobile posto in pignoramento è parte integrante di un'abitazione costituita da tre elevazioni fuori terra, che forma unica unità immobiliare con la frazione staggita. Essa è composta al piano terra da un ingresso, un soggiorno, un ripostiglio e un w.c., che rappresentano una porzione di immobile pignorato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni. Attraverso una scala interna si accede ai piani superiori, in cui al piano primo sono dislocate tre camere da letto, un disimpegno e due balconi, gravate dal pignoramento in questione, oltre un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un w.c. e una corte esterna in parte coperta, che non sono oggetto di pignoramento, poiché rientranti nel patrimonio personale di esclusiva proprietà del coniuge dell'esecutato. Al piano secondo ci sono due locali di sgombero, un porticato e un balcone, gravati dal pignoramento in esame, oltre una lavanderia, un w.c. e un sottotetto, non gravati dal pignoramento poiché appartenenti al coniuge in regime di bene personale.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – soggiorno P.T.

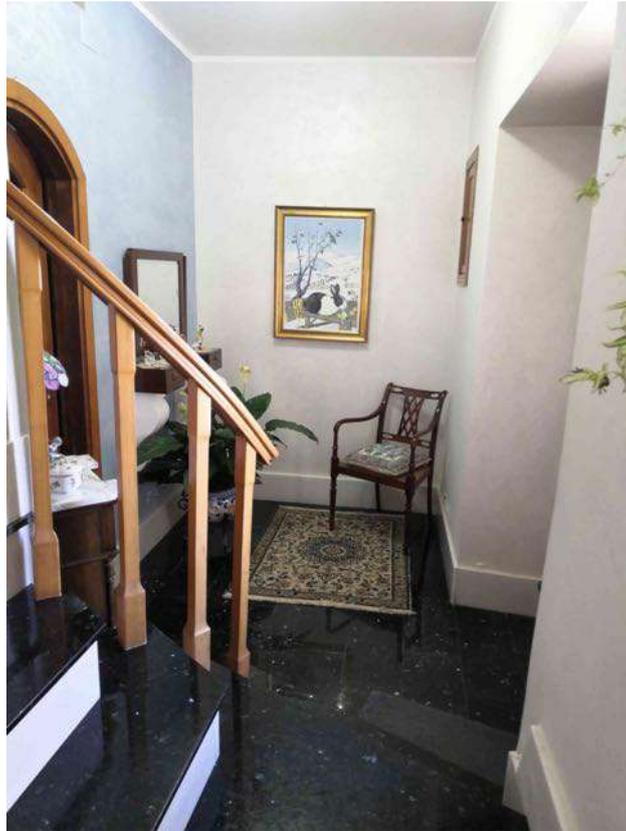


Foto n. 4 – disimpegno P.T.



Foto n. 5 – W.c. P.T.



Foto n. 6 – ripostiglio P.T.



Foto n. 7 – Letto P.1°



Foto n. 8 – letto P.1°



Foto n. 9 – letto P.1°



Foto n. 10 – disimpegno P.1°



Foto n. 11 – cucina soggiorno P.1°



Foto n. 12 – cucina P.1°



Foto n. 13 – w.c. P.1°



Foto n. 14 – corte P.1°



Foto n. 15 – corte P.1°



Foto n. 16 – letto P.2°



Foto n. 17 – soggiorno P.2°



Foto n. 18 – lavanderia P.2°



Foto n. 19 – w.c. P.2°



Foto n. 20 – sottotetto P.2°



Foto n. 21 – portico P.2°

La struttura è in muratura portante e la copertura è spiovente ed costituita da travi in legno e tavole, con soprastanti tegole. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco colorato (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).

L'altezza netta interna del piano terra è di m 2,88 e m 2,79; al piano primo è di m 2,90 circa; al piano secondo è di m 3,67 - m 2,23 e m 3,08 e m 1,59, rispettivamente alle linee di colmo e gronda della porzione di immobile staggita e della particella 1732 non oggetto di pignoramento.

Al piano terra, la pavimentazione è in parquet; gli infissi sono in legno e vetro con persiane; i rivestimenti in ceramica e le porte in legno.

Al piano primo, la pavimentazione e rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in legno e vetro, corredate da serrande in pvc; le porte sono in legno tamburato.

Al piano secondo, la pavimentazione è in gres porcellanato e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi della lavanderia sono in alluminio e vetro, nel w.c. e negli altri ambienti in legno e vetro; le porte interne sono in legno.

Calcolo Superficie calpestabile

PIANO TERRA – foglio di mappa n. 7, p.IIa 548 sub 1

Salone	$(5,35 \times 2,68/2) + (5,35 \times 2,73/2) + (0,34 \times 1,24) +$ $(0,39 \times 3,26) + (1,62 \times 0,38) + (5,02 \times 2,47/2) +$ $(5,02 \times 2,72/2) + (1,33 \times 0,28)$	= m ² 30,19
Disimpegno	$(2,54 \times 0,91/2) + [(1,63 + 0,67) \times 2,60/2] +$ $(1,38 \times 0,50)$	= m ² 4,84
Disimpegno	0,94 x 1,35	= m ² 1,27
W.c.	1,12 x 2,50	= m ² 2,80
Ripostiglio	$(0,22 \times 0,77) + (2,00 \times 0,98/2) + (2,00 \times 0,96/2) +$ $(1,46 \times 0,81)$	= m ² 3,29

PIANO PRIMO – porzione ricadente nel foglio di mappa n. 7, p.IIa 548 sub 1

Letto	$(5,49 \times 2,16/2) + (5,49 \times 2,34/2)$	= m ² 12,36
Letto	$(4,43 \times 2,62/2) + (4,43 \times 2,19/2)$	= m ² 10,66
Letto	$(5,64 \times 2,91/2) + (5,64 \times 2,85/2)$	= m ² 16,25

Disimpegno	$(3,07 \times 1,41/2) + (3,07 \times 1,15/2) + (0,29 \times 0,90)$	= m ² 4,20
Balcone	$0,97 \times 3,18$	= m ² 3,08
Balcone	$0,85 \times 2,60$	= m ² 2,21

PIANO PRIMO – porzione ricadente nel foglio di mappa n. 6, p.IIa 1732

Soggiorno	$(4,00 \times 1,94/2) + (4,00 \times 2,88/2) + (6,46 \times 2,88/2) +$ $+ (6,46 \times 3,00/2) + (0,17 \times 1,60/2)$	= m ² 27,57
Cucina	$(0,30 \times 1,13) + (3,57 \times 1,39/2) + (3,57 \times 1,35/2) +$ $+ (0,10 \times 1,72)$	= m ² 5,40
Ripostiglio	$(1,55 \times 0,71/2) + (1,55 \times 0,60/2)$	= m ² 1,02
W.c.	$[(2,20 + 1,90) \times 1,56/2] + (2,36 \times 0,17) +$ $+ (0,67 \times 1,57/2) + [(1,28 + 0,45) \times 1,23/2]$	= m ² 5,14
Disimpegno	$(1,44 \times 0,70/2) + (1,44 \times 0,81/2)$	= m ² 1,09
Terrazzo coperto	$4,80 \times 3,06$	= m ² 14,69

PIANO SECONDO – porzione ricadente nel foglio di mappa n. 7, p.IIa 548 sub 1

Locale sgombero	$(2,50 \times 3,15/2) + (2,60 \times 2,98/2)$	= m ² 7,81
Locale sgombero	$(4,62 \times 1,94/2) + (4,62 \times 2,15/2) + (2,82 \times 0,18) +$ $+ (0,91 \times 0,27)$	= m ² 10,21
Porticato	$(3,99 \times 1,56/2) + (3,99 \times 1,64/2) + (1,62 \times 0,30) +$ $+ (3,98 \times 1,40/2) + (3,98 \times 1,47/2) + (3,58 \times 0,34)$	= m ² 13,81
Balcone	$(3,63 \times 0,70) + (4,15 \times 0,67/2) + (4,15 \times 0,69/2)$	= m ² 5,36

PIANO SECONDO – porzione ricadente nel foglio di mappa n. 6, p.IIa 1732

Lavanderia	$(4,34 \times 2,03/2) + (4,34 \times 2,59/2) + (1,76 \times 0,23/2)$	= m ² 10,23
W.c.	$(1,85 \times 0,64/2) + (2,44 \times 0,73/2) + (1,04 \times 0,36/2) +$ $+ (1,83 \times 0,50/2) + (0,22 \times 0,39/2) + (2,73 \times 0,21/2) +$ $+ (3,17 \times 1,01/2)$	= m ² 3,92

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano terra**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, comprensiva dell'area scala, ammonta a **m² 56,71 circa**.

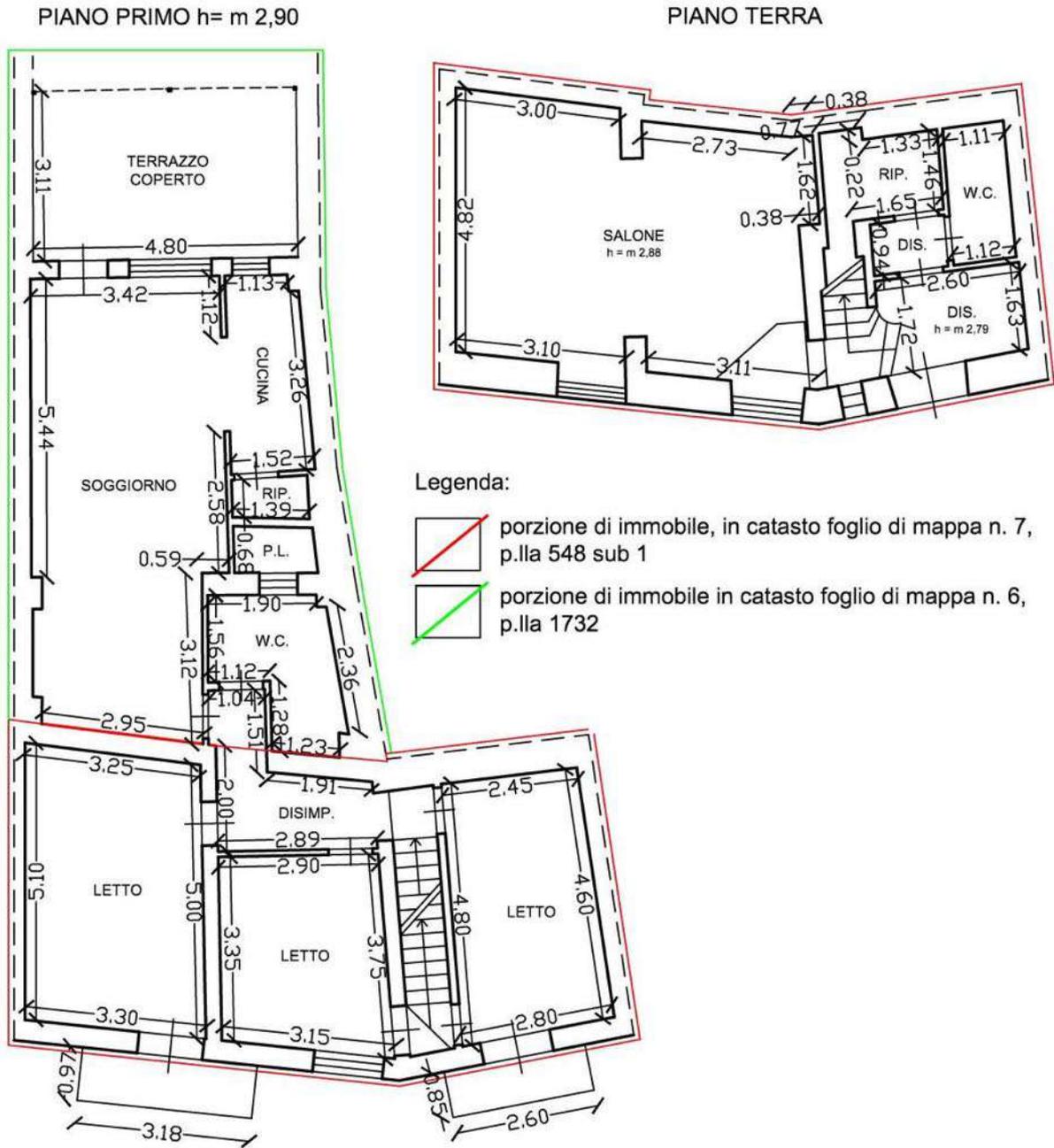
La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano primo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa l'area scala, ammonta a **m² 56,38 circa**. La superficie dei balconi, ammonta a **m² 5,29 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano primo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 6, particella 1732**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 51,04 circa**. La superficie del terrazzo coperto, ammonta a **m² 14,69 circa**. La superficie della corte di pertinenza, ammonta a **m² 54,69 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano secondo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa l'area scala, ammonta a **m² 23,51 circa**. La superficie del porticato, ammonta a **m² 13,81 circa**. La superficie del balcone, ammonta a **m² 5,36 circa**.

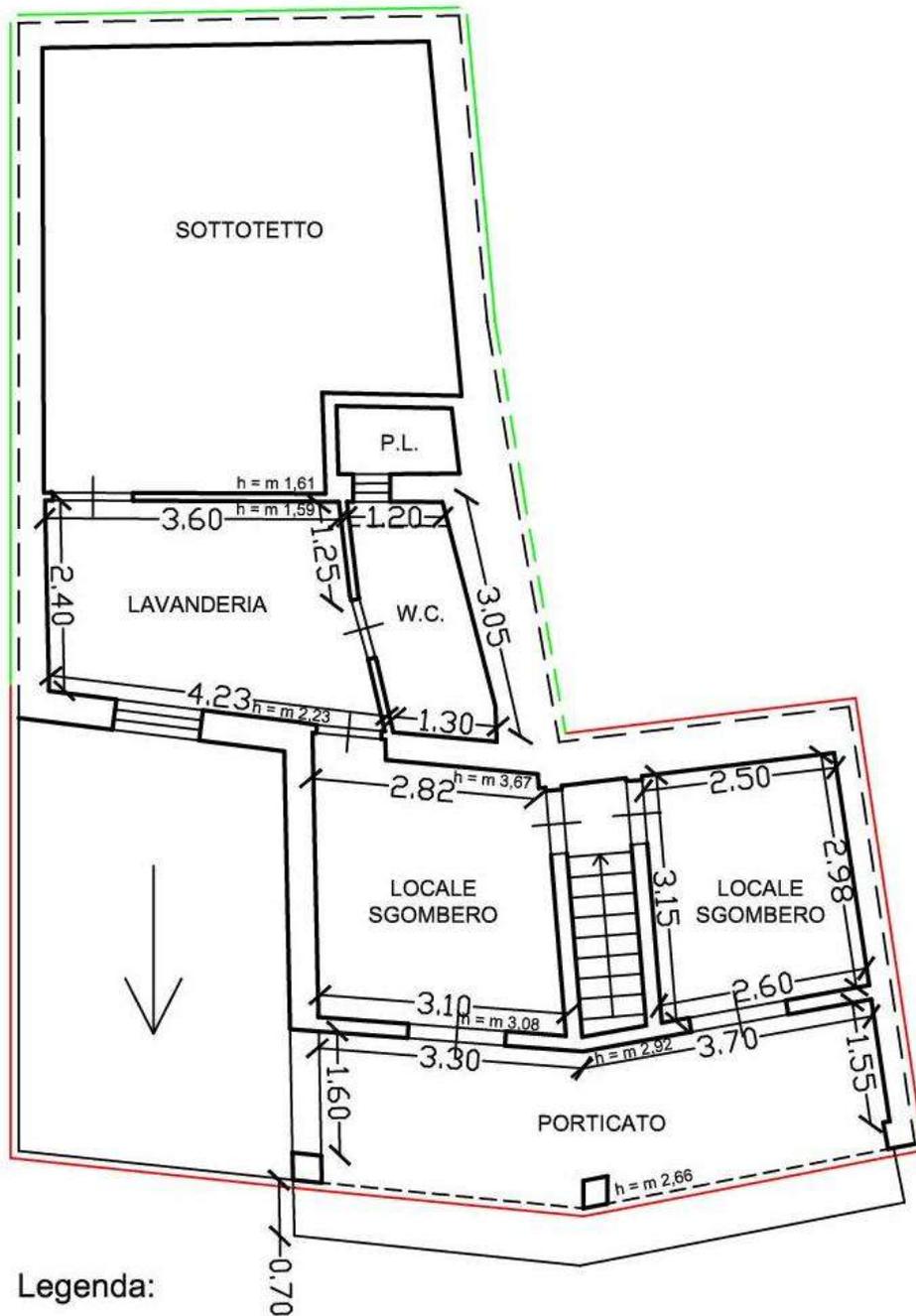
La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano secondo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 6, particella 1732**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 18,23 circa**. La superficie del sottotetto, ammonta a **m² 33,24 circa**.

Sono state predisposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 3).

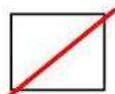


Planimetria n. 4 - stato attuale dell'immobile PIANO TERRA E PRIMO

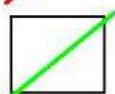
PIANO SECONDO



Legenda:



porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7,
p.l.la 548 sub 1



porzione di immobile in catasto foglio di mappa n. 6,
p.l.la 1732

Planimetria n. 5 - stato attuale dell'immobile PIANO SECONDO

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare adibita a magazzino è dotata degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento, realizzati sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia a metano. In data 05/04/2001 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte, rilasciata dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata il 05/04/2001). 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 sig. [REDACTED], la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], l'unità immobiliare sita in Sciara (PA) via Principe di Sciara n. 21-23, illo tempore distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 548 del n.c.e.u., è pervenuta per atto di compravendita del 14/07/1989, Notaio Paolo Pedone di Termini Imerese, da potere di Minuto Salvatore, nato a Sciara (PA) il 23/09/1947, trascritto in data 10/08/1989 ai nn. 37752-24691.

I danti causa sig.ri [REDACTED], acquisivano la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno della particella 548, in forza di dichiarazione di successione rep. n. [REDACTED], apertasi in data 02/08/1966, contro l'eredità di [REDACTED]. Il bene risultava gravato per la quota di $\frac{1}{3}$, del diritto di usufrutto in favore di [REDACTED]

Il bene staggito è graffato con la particella 1732 del foglio di mappa n. 6 del n.c.e.u., di proprietà esclusiva come bene personale del coniuge sig.ra [REDACTED], per averlo ricevuto in donazione, con atto del 31/03/1989, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Con variazione catastale del 25/10/2001, prot. n. 455067, riportante la causale di ampliamento e ristrutturazione, veniva soppressa la particella 548 e costituita l'unità immobiliare distinta in catasto con il foglio di mappa n. 6, particella 1732, graffata con il foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 del n.c.e.u..

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 14/02/2023, l'ufficio preposto ha rilasciato un'attestazione nella quale sono stati indicati i titoli edilizi rilasciati per l'unità immobiliare in questione.

La porzione di immobile ricadente nella particella 548 oggetto di pignoramento, è di antica epoca costruttiva (*cfr dicitura contenuta nel titolo edilizio*). La porzione di immobile annesso a quest'ultimo e ricadente nella particella 1732 è stato realizzato senza alcun provvedimento edilizio e tal proposito è stato regolarizzato ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, con Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 24/12/2001, prot. n. 2127. In data 04/04/2002, è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, pratica n. 09/02 (Concessione Edilizia – art. 13 legge 47/1985, n. 04/2000) inerente l'unità immobiliare nel suo complesso (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica con allegate le copie dei titoli edilizi e dei rispettivi elaborati tecnici a corredo*).

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli edilizi è stata accertata una lieve incongruenza nella sagoma del fabbricato, oltre delle discrasie delle altezze nette interne, tra quanto rilevato in loco e quanto indicato nei grafici. Verosimilmente, le suddette incongruenze sembrano scaturite da un'errata rappresentazione grafica del cespite. Inoltre, al piano primo, nella camera da letto centrale, è stata realizzata una porta che consente di accedere nella scala che disimpegna i piani primo e secondo. Nella corte di pertinenza è stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro e soprastanti lastre di ondulina in vetro resina.

Regolarizzazione ai sensi degli art. 46 e 37 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..

Per le difformità urbanistiche riscontrate, da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, oltre la realizzazione di un'apertura nella muratura interna, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista degli art. 46 e 37 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 tettoia realizzata nella corte al piano primo, non potrà essere oggetto di regolarizzazione, poiché in contrasto con il regolamento edilizio vigente.

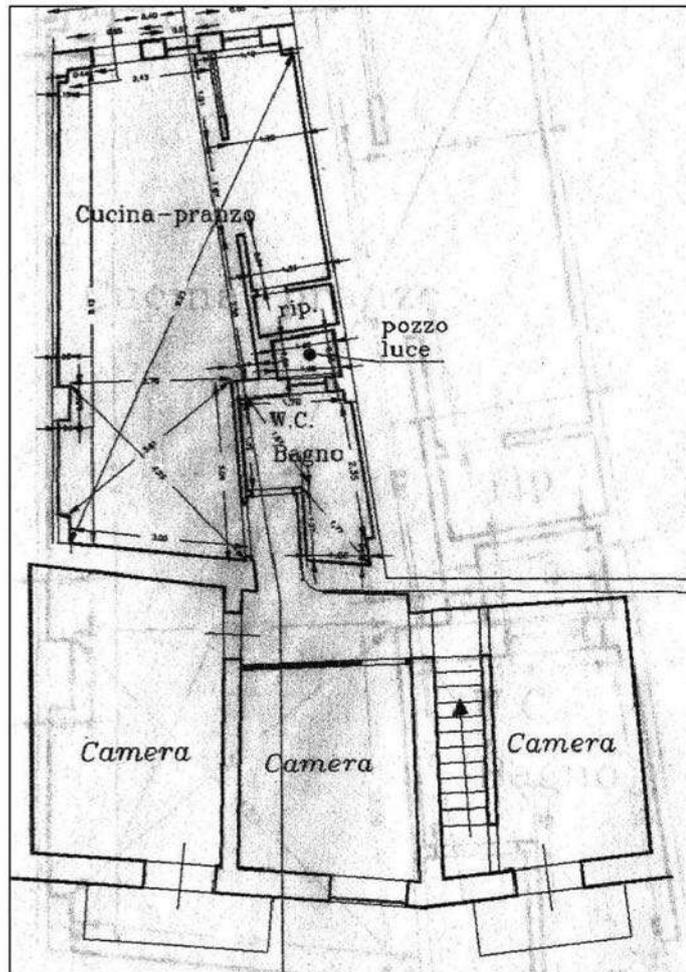
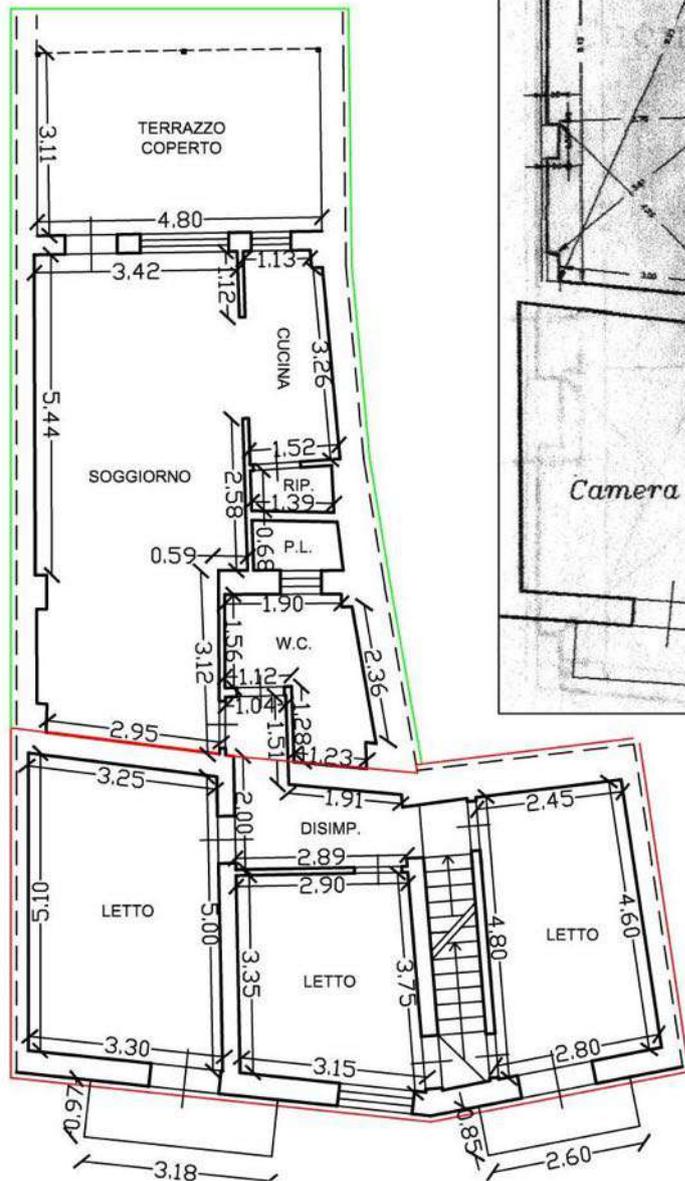
Regolarizzazione ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Nonostante le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi 24 novembre 2003, n. 326 e 23 dicembre 1994, n. 724, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le incongruenze sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, mentre per l'apertura realizzata nella muratura interna al piano primo, oltre la realizzazione della tettoia nella corte, non è stato possibile stabilire l'epoca di esecuzione degli interventi. Pertanto, le irregolarità accertate, ad eccezione della tettoia ubicata nella corte al piano primo, potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Le spese di ripristino della tettoia irregolare, ammontano in € 1.500,00 circa, che sono state decurtate dal totale della stima.

PLANIMETRIA PROGETTO ARCHITETTONICO piano primo

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE
 piano primo**



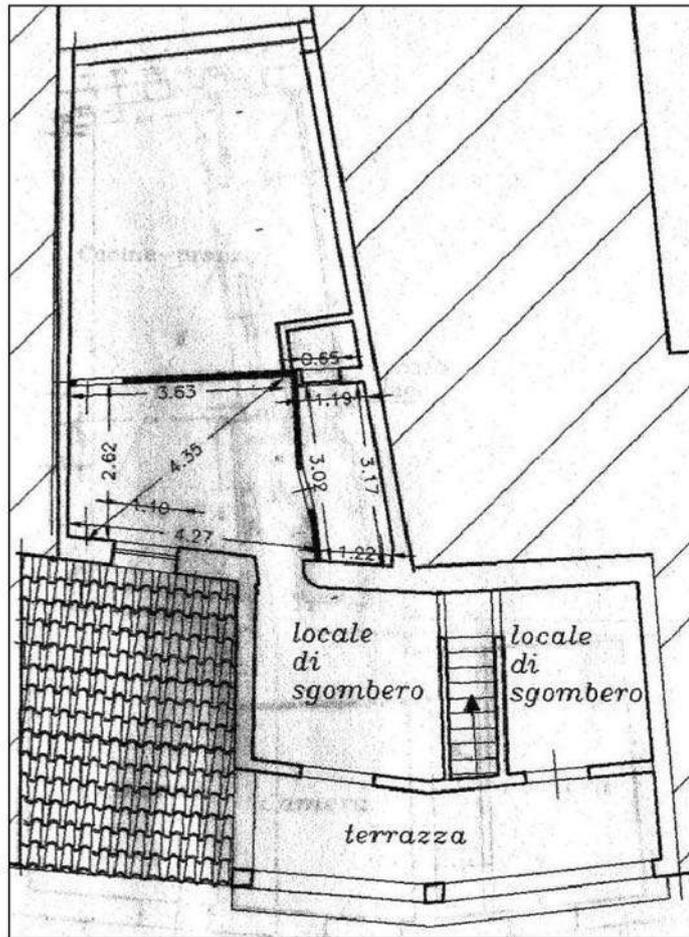
Legenda:

-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7, p.la 548 sub 1
-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 6, p.la 1732

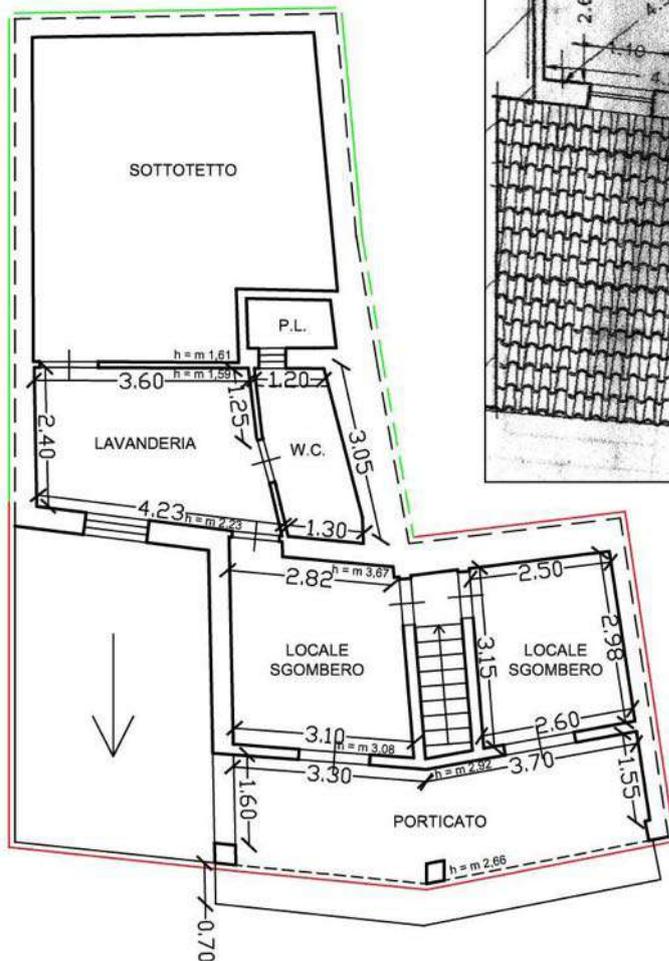
Planimetria n. 7 – PIANO PRIMO

Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.

PLANIMETRIA PROGETTO ARCHITETTONICO piano secondo



PLANIMETRIA STATO ATTUALE piano secondo



Legenda:

-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 7, p.la 548 sub 1
-  porzione di immobile, in catasto foglio di mappa n. 6, p.la 1732

Planimetria n. 8 – PIANO SECONDO

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 548 del foglio di mappa n. 7, ricade in zona "B" – Edilizia dell'abitato, normato dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione. L'area è sottoposta al vincolo sismico e inoltre ricade all'interno dei "Siti d'attenzione" della carta della pericolosità e del rischio geomorfologico (PAI) in area a pericolosità elevata e molto elevata "P3" e "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 nel possesso della parte esecutata e del proprio nucleo familiare.

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. Si segnala la presenza di un vincolo a parcheggio nella corte della particella 1732, per una superficie di m² 20,85, rilevata nei rispettivi elaborati tecnici e priva di qualsiasi accesso carrabile. All'interno del fascicolo edilizio non è stata trovata alcuna dichiarazione di vincolo a parcheggio, ne tantomeno trascrizioni eseguite al riguardo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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 - € 4.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'A.P.E. - € 500,00 circa;
- Spese per la rimessione in pristino nella corte al piano primo (demolizione tettoia irregolare) - € 1.500,00 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 2/3, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo economico, sita nel comune di Sciara (PA) via Principe di Sciara n. 21, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1 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 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 l'unità immobiliare in questione non fa parte di alcun condominio.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il pignoramento è stato eseguito per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della particella 548 sub 1, appartenente alla parte esecutata in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, il pignoramento della sola quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, ricade su una porzione dell'intera unità immobiliare, atteso che, l'intero immobile è anche costituito dalla particella 1732 del foglio di mappa n. 6, graffata alla particella staggita e di esclusiva proprietà del coniuge come bene personale, congiuntamente alla rimanente quota di $\frac{1}{2}$ della particella 548 sub 1 oggetto di pignoramento.

E' stata opportunamente esaminata la possibilità di eseguire la materiale separazione in natura di una porzione di valore pari alla quota pignorata e per la sola porzione di immobile interessato. Tuttavia è stato rilevato che attraverso l'individuazione di una porzione concreta sul bene originario indiviso, il valore della quota stralciata subirebbe un deprezzamento rispetto al valore della quota astratta indivisa sull'intero bene.

E' stata anche valutata la possibilità di dividere comodamente il bene in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, ipotizzando il frazionamento di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. Ciò nonostante, la suddetta divisione determinerebbe la configurazione d'ingenti spese da affrontare, infatti l'eventuale frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari o porzioni di valore pari alla quota, comporterebbe la modifica dell'attuale consistenza, che andrebbe ad incidere sull'originaria destinazione del bene, comportando un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della destinazione e utilizzazione del bene stesso.

Pertanto per tali motivi si è deciso di esprimere parere negativo alla comoda divisibilità del bene.

Tuttavia, stante la mancata possibilità di dividere comodamente il bene e atteso che, il cespite nel suo complesso, pur essendo formato da due distinte particelle catastali, le stesse singolarmente sono prive di reddito, poiché sono graffate e formano unica rendita catastale, in attesa di eventuali disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, in questa sede è stata prevista la stima dell'intera unità

immobiliare, nella quale sono accorpate porzioni di immobile appartenenti al coniuge dell'esecutato, come beni personali. La stima è stata anche ragguagliata alle rispettive quote di proprietà appartenenti alla parte eseguita e al rispettivo coniuge.

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

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre, anno 2023, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 335,00, max. € 490,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo degli immobili è normale e tenuto conto delle rifiniture, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 650,00/m²**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano terra**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, comprensiva dell'area scala, ammonta a **m² 56,71 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano primo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa l'area scala, ammonta a **m² 56,38 circa**. La superficie dei balconi, ammonta a **m² 5,29 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano primo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 6, particella 1732**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 51,04 circa**. La superficie del terrazzo coperto, ammonta a **m² 14,69 circa**. La superficie della corte di pertinenza, ammonta a **m² 54,96 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano secondo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 7, particella 548 sub 1**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa l'area scala, ammonta a **m² 23,51 circa**. La superficie del porticato, ammonta a **m² 13,81 circa**. La superficie del balcone, ammonta a **m² 5,36 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del **piano secondo**, ricadente in catasto al **foglio di mappa n. 6, particella 1732**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 18,23 circa**. La superficie del sottotetto, ammonta a **m² 33,24 circa**.

I coefficienti moltiplicatori che si utilizzeranno per il calcolo della stima saranno i seguenti: **0,33** per la superficie dei porticati e terrazzo coperto; **0,20** per la superficie dei balconi; **0,10** per la superficie della corte di pertinenza; **0,25** per la superficie del sottotetto; **0,90** per la superficie del piano secondo.

Porzione Abitazione - categoria catastale [A/3] – p.la 548 sub 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Civile Abitaz. P.T.	Sup. lorda	56,71	1,00	56,71
Civile Abitaz. P.1°	Sup. lorda	56,38	1,00	56,38
Balconi P.1°	Sup. lorda	5,29	0,20	1,06
Civile Abitaz. P.2°	Sup. lorda	23,51	0,90	21,16
Porticato P.2°	Sup. lorda	13,81	0,33	4,56
Balconi P.2°	Sup. lorda	5,36	0,20	1,07

Totale superficie Equivalente				m² 140,94
--	--	--	--	-----------------------------

Porzione Abitazione - categoria catastale [A/3] – p.IIa 1732

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Civile Abitaz. P.1°	Sup. lorda	51,04	1,00	51,04
Corte P.1°	Sup. lorda	54,96	0,10	5,50
Civile Abitaz. P.2°	Sup. lorda	18,23	0,90	16,41
Sottotetto P.2°	Sup. lorda	33,24	0,25	8,31
Totale superficie Equivalente				m² 81,26

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intera unità immobiliare

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. 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>
Civile abitazione	mq 222,20	€ 650,00	€ 144.430,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 4.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'A.P.E. - € 500,00 circa;
- Spese per la rimessione in pristino nella corte al piano primo (demolizione tettoia) - € 1.500,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 144.430,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità urbanistiche	€ 4.000,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ 500,00 -
▪ Spese per la rimessione in pristino nella corte al piano primo (demolizione tettoia irregolare)	€ 1.500,00 =
Totale	€ 138.430,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 138.430,00.

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 15%.

La stima deve essere rapportata alla sola quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà della particella 548 sub 1, appartenente alla parte eseguita in regime di comunione legale dei beni.

Totale superficie equivalente (p.lla 548 sub 1 + p.lla 1732) = m² 222,20

Superficie equivalente p.lla 548 sub 1

m² 140,94 corrispondente al 63,43% della superficie complessiva

Superficie equivalente p.lla 1732

m² 81,26 corrispondente al 36,57% della superficie complessiva

Stima complessiva compresa la porzione di immobile ricadente nella p.Illa 548 sub 1, di proprietà per ½ all'esecutato in regime di comunione legale dei beni e per ½ di proprietà del coniuge dell'esecutato, unitamente alla quota di 1/1 di piena proprietà della p.Illa 1732, in regime di bene personale:

Importo stimato totale – 15% = importo stimato complessivo.

€ 138.430,00 – 15% = € 117.665,50

Prezzo a base d'asta proposto per l'intera unità immobiliare - € 117.665,50

Stima pro quota della particella 1732 di proprietà del coniuge dell'esecutato, per la quota di 1/1 in regime di bene personale:

Importo stimato totale * [(36,57%)] – 15% = importo stimato p.Illa 1732.

€ 138.430,00 * [(36,57%)] – 15% = € 43.030,27

Stima pro quota della sola porzione della p.Illa 548 sub 1 di proprietà dell'esecutato, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni:

Importo stimato totale * [(63,43%)*½] – 15% = importo stimato pro quota p.Illa 548 sub 1.

€ 138.430,00 * [(63,43%)*½] – 15% = € 37.317,62

Stima pro quota della sola porzione della p.Illa 548 sub 1 di proprietà del coniuge dell'esecutato, per la quota di ½ in regime di bene personale:

Importo stimato totale * [(63,43%)*½] – 15% = importo stimato pro quota p.Illa 548 sub 1.

€ 138.430,00 * [(63,43%)*½] – 15% = € 37.317,62

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].
Altresì è stato acquisito l'estratto atto di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esecutati; estratti atti di matrimonio*).

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.

31/10/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo