

**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. 4**

**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. 4 – magazzino sito nel Comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 1 del n.c.e.u (ex foglio di mappa n. 7, particella 1665 n.c.e.u.);
2. Fascicolo allegati lotto n. 4.

## **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 CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI**

### 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 1665 subalterno 1, del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1665 del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, per la diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, relativa all'unità immobiliare sita in Sciara (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 sub 1 del n.c.e.u.;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Sciara (PA), foglio di mappa n. 7, particella 1665, subalterno 1 del n.c.e.u.;

### 4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 25/01/2000, rep. n. 40609 – racc. n. 12216, Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, trascritto il 17/02/2000 ai nn. 5487-4205.

### 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;
  - Pec ricevuta in data 20/02/2023 dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
  7. Fascicolo reperto fotografico.
  8. Certificati Ufficio Anagrafe:
    - Certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio del sig. [REDACTED]
  9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
  10. Banca dati delle quotazioni immobiliari 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 allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

## **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 4**

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2:

- Magazzino, censito in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 subalterno 1 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino, con struttura portante in muratura. Essa si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra. All'interno della propria consistenza è stato ricavato un piano soppalcato. Il prospetto principale è rifinito in parte con ultimo strato di intonaco colorato e in parte a faccia vista con paramento originale costituito da conci di pietra e malta. Esso è composto da un unico ambiente, oltre un w.c. e un piano soppalcato con solaio in legno costituito da travi lamellari e tavole. La copertura è in legno con travi, tavole e soprastanti tegole.

### **Conformità catastale**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 27/03/1995 - prot. n. 70863/1995, si è constatata la presenza di alcune difformità. È stata rilevata una diversa sagoma e una distribuzione degli spazi interni che ha generato un piccolo vano con destinazione w.c.; Nel prospetto adiacente alla via Pirandello, è stata realizzata una porta di accesso; inoltre è stato realizzato un soppalco che occupa parte della consistenza dell'unità in questione.

Per le sanare le dette difformità, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura D.O.C.F.A., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 04/07/2023, prot. n. PA0100599/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 06/07/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa n. 7, particella 1665, subalterno 1.

## **Conformità urbanistica**

Dall'esame delle indagini svolte, dalla documentazione acquisita presso gli enti competenti e data la mancanza di ulteriori notizie certe, si è potuto stabilire che l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 17/08/1942, epoca in cui fu emanata la legge n. 1150, che regolamentava le costruzioni nei centri abitati, pertanto il fabbricato risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ad eccezione dell'intera ristrutturazione che dovrà essere oggetto di regolarizzazione.

Attraverso gli accertamenti e i rilievi planimetrici dell'abitazione, confrontati con la planimetria catastale depositata in sede di costituzione, si è riscontrata una incongruenza nella sagoma del cespite, una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato porzione della consistenza dell'unità immobiliare. Ad eccezione della discrasia accertata nella sagoma del fabbricato, da imputare verosimilmente ad un errata rappresentazione grafica, le altre incongruenze sono state considerate come illeciti edilizi, pertanto realizzate senza alcun titolo edilizio.

### Regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per la diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la realizzazione del piano soppalcato, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, previa acquisizione dei relativi Nulla Osta da parte degli Enti competenti.

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica presso gli enti preposti, comprensivo dei diritti di segreteria per il rilascio del permesso in sanatoria, esclusa l'irrogazione della sanzione prevista e ogni altro eventuale onere da corrispondere, che saranno quantificati dal comune di Sciara in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta ad € 5.000,00 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, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalle indagini eseguite, non è stato possibile accertare l'esatta

epoca di realizzazione delle irregolarità acclarate, commesse verosimilmente in data posteriore alla costituzione dell'unità immobiliare in catasto, avvenuta il 27/03/1995, quindi pregiudicando l'applicazione del condono edilizio di cui alla legge 23 dicembre 1994, n. 724.

Pertanto, non avendo ulteriori elementi probanti per collocare l'epoca di esecuzione delle incongruenze accertate, si ritiene che debba essere esclusa anche la possibilità di applicare il condono edilizio ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli abusi potranno essere sanati solamente avvalendosi dell'art. 36 e dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/2001, come da procedimento sopra descritto.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 22.870,00**



## **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 Unico**

Magazzino sito nel comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 sub 1 del n.c.e.u. (ex foglio di mappa n. 7, particella 1665 n.c.e.u.).

Proprietà: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

### **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 17/01/2023, alla presenza della parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 17/01/2023*).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Magazzino – cat. [C/2] sito nel comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 sub 1 del n.c.e.u. (ex foglio di mappa n. 7, particella 1665 sub 1 del n.c.e.u.).**

### **Quota e tipologia del diritto:**

Il pignoramento è stato eseguito per la piena 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 staggita, oltre l'estratto di mappa dei terreni (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato e estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare staggita è stata costruita su terreno originariamente identificato con la particella 644 del foglio di mappa n. 7. Con tipo mappale del 21/03/1995, prot. n. 1081.1 del 21/03/1995, è stato introdotto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11/08/1939 n. 1249 e s.m.i., costituendo la nuova particella 1665 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica ai terreni, foglio di mappa n. 7, particella 1665*).

In data 27/03/1995, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 7, particella 1665, con destinazione d'uso "magazzino – cat. C/2".

La particella 1665 è confinante a nord con la particella 1180, a sud con la via Camarda, a ovest con la particella 643, a est con via Pirandello, rispettivamente del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciarà.

**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 in forza dell'atto di compravendita del 25/01/2000, rep. n. 40609, Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, registrato a Termini Imerese il 10/02/2000 al n. 128 – serie IV, trascritto in data 17/02/2000 ai nn. 5487-4205.

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 27/03/1995 - prot. n. 70863/1995, si è constatata la presenza di alcune difformità. È stata rilevata una diversa sagoma e una distribuzione degli spazi interni che ha generato un piccolo vano con destinazione w.c.; Nel prospetto adiacente alla via Pirandello, è stata realizzata una porta di accesso; inoltre è stato realizzato un soppalco che occupa parte della consistenza dell'unità in questione.

Per le sanare le dette difformità, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 04/07/2023, prot. n. PA0100599/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 06/07/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa n. 7, particella 1665, subalterno 1 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo*).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

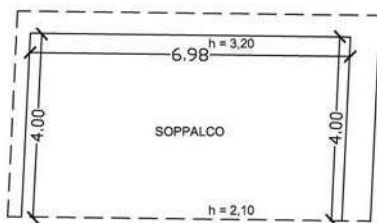
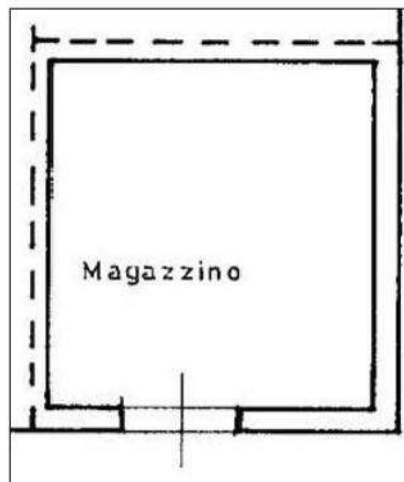
Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 7, particella 1665, subalterno 1 del n.c.e.u.,** via Camarda n. 2, piano terra, comune di Sciara, categoria C/2, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 80, superficie catastale m<sup>2</sup> 96, rendita € 99,16;

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**



**PLANIMETRIA CATASTALE  
(ante variazione eseguita)**



**Planimetria n. 1**

**Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale precedente all'aggiornamento.**







## 2. DESCRIZIONE GENERALE

**Magazzino – cat. [C/2] sito nel comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665, subalterno 1 del n.c.e.u. (ex foglio di mappa n. 7, particella 1665 n.c.e.u.).**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino, con struttura portante in muratura. Essa si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra. All'interno della propria consistenza è stato ricavato un piano soppalcato. Il prospetto principale è rifinito in parte con ultimo strato di intonaco colorato e in parte a faccia vista con paramento originale costituito da conci di pietra e malta. Esso è composto da un unico ambiente, oltre un w.c. e un piano soppalcato con solaio in legno costituito da travi lamellari e tavole. La copertura è in legno con travi, tavole e soprastanti tegole. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1





Foto n. 2



Foto n. 3





Foto n. 4

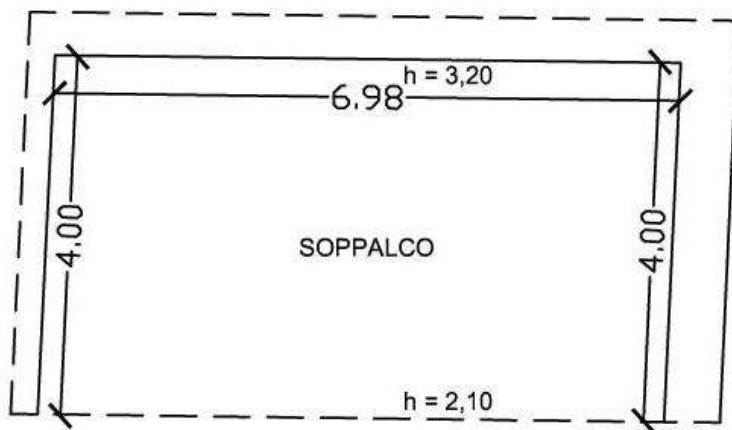
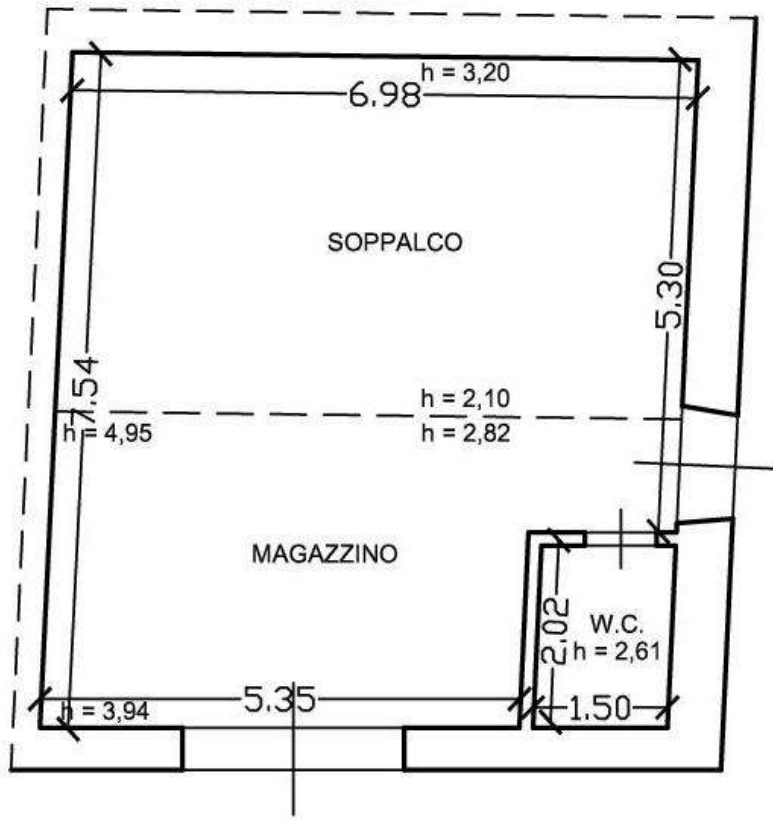


Foto n. 6



Foto n. 5





**Planimetria n. 2 -  
Stato attuale dell'immobile.**

## **IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

L'unità è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso fonte autorizzata. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare non ha l'obbligo di essere dotata dell'attestato di prestazione energetica.

## **2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Sciara (PA) via Camarda, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665, è pervenuta per atto di compravendita del 25/01/2000, rep. n. 40609, Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, trascritto in data 17/02/2000 ai nn. 5487-4205, da potere di Fragale Marco nato a Sciara (PA) il 08/07/1927. Al predetto dante causa, l'unità immobiliare era pervenuta con contratto di matrimonio e costituzione di dote del 24/04/1956, Notaio Vittorio Torina di Sciara, trascritto in data 19/05/1956 al n. 11060, come donazione da potere di [REDACTED].

## **2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:**

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Sciarra (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 in cui si certifica che nessuna documentazione è presente agli atti del SUE per la valutazione in merito alla realizzazione e conformità urbanistica. Nella certificazione non si evince l'esistenza di provvedimenti inerenti la repressione dell'abusivismo edilizio.

Ulteriori indagini sono state eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Territorio, presso cui è stata richiesta la planimetria catastale del bene pignorato, depositata in data 27/03/1995, prot. n. 70863, costituita a seguito dell'approvazione del tipo mappale del 21/03/1995, prot. n. 1081.1/1995.

Mediante il confronto tra la suddetta planimetria e quanto rilevato in loco, è stata accertata una diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la realizzazione di un piano soppalcato con struttura in legno.

Dal sopralluogo eseguito in data 15/11/2022, è stato denotato che il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante costituita da conci di pietra, il cui involucro esterno sembra essere stato edificato in un unico arco temporale.

Sono stati condotti anche ulteriori studi attraverso l'esame dell'atto di compravendita in favore dell'esecutato, rep. n. 40609 del 25/01/2000, Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, trascritto in data 17/02/2000 ai nn. 5487-4205 e dell'atto di provenienza in favore del rispettivo dante causa, pervenutogli in forza di contratto di matrimonio e costituzione di dote del 24/04/1956, Notaio Vittorio Torina di Sciarra, trascritto in data 19/05/1956 al n. 11060, nel quale l'unità staggita non ancora censita nel catasto fabbricati, ma già in quel periodo esistente, è stata indicata con l'identificativo del catasto terreni, particella 644.

Sono stati eseguiti successivi controlli per la verifica della consistenza del fabbricato in epoca antecedente l'emanazione della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Attraverso l'ausilio di una fotografia aerea fornita dall'I.G.M. – Istituto Geografico Militare, volo del 30/08/1939 – Foglio 259, Strisciata 6, è stato possibile indagare sulla consistenza del cespite nell'epoca in esame.





**Stralcio Foto aerea I.G.M. del 30/08/1939, Foglio n. 259 – Strisciata 6**



**Foto aerea software "google hearth" rilevata in data aprile 2022**

Mediante la valutazione della fotografia, sembrerebbe verosimilmente che la consistenza del fabbricato sia rimasta invariata nel tempo.

Dall'esame delle indagini svolte, dalla documentazione acquisita presso gli enti competenti e data la mancanza di ulteriori notizie certe, si è potuto stabilire che l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 17/08/1942, epoca in cui fu emanata la legge n. 1150, che regolamentava le costruzioni nei centri abitati, pertanto il fabbricato risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ad eccezione dell'intera ristrutturazione che dovrà essere oggetto di regolarizzazione.

Attraverso gli accertamenti e i rilievi planimetrici dell'abitazione, confrontati con la planimetria catastale depositata in sede di costituzione, si è riscontrata una incongruenza nella sagoma del cespite, una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato porzione della consistenza dell'unità immobiliare. Ad eccezione della discrasia accertata nella sagoma del fabbricato, da imputare verosimilmente ad un errata rappresentazione grafica, le altre incongruenze sono state considerate come illeciti edilizi, pertanto realizzate senza alcun titolo edilizio.

Regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per la diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la realizzazione del piano soppalcato, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, previa acquisizione dei relativi Nulla Osta da parte degli Enti competenti.

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica presso gli enti preposti, comprensivo dei diritti di segreteria per il rilascio del permesso in sanatoria, esclusa l'irrogazione della sanzione prevista e ogni altro eventuale onere da corrispondere, che saranno quantificati dal comune di Sciara in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta ad € 5.000,00 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, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalle indagini eseguite, non è stato possibile accertare l'esatta epoca di realizzazione delle irregolarità acclarate, commesse verosimilmente in data posteriore alla costituzione dell'unità immobiliare in catasto, avvenuta il 27/03/1995, pregiudicando l'applicazione del condono edilizio di cui alla legge 23 dicembre 1994, n. 724.

Pertanto, non avendo ulteriori elementi probanti per collocare l'epoca di esecuzione delle incongruenze accertate, si ritiene che debba essere esclusa anche la possibilità di applicare il condono edilizio ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli abusi potranno essere sanati solamente avvalendosi dell'art. 36 e dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/2001, come da procedimento sopra descritto.

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 1665 del foglio di mappa n. 7, ricade in zona "B" – Edilizia dell'abitato, normato dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara, in data 14/02/2023*).

L'immobile non è sottoposto a vincoli di carattere urbanistico, non vi sono elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, inoltre nella vendita non dovranno essere previste pattuizioni particolari.

## **2. STATO DI POSSESSO:**

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso della parte eseguita, ma concessa "sine titulo" in forma gratuita, [REDACTED]

[REDACTED]



### 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 magazzini, stato conservativo normale, valore di locazione €/m<sup>2</sup> – min. € 1,00, max. € 1,50 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerato che, lo stato conservativo dell'immobile è ottimo, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 2,20/m<sup>2</sup>**.

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. La superficie del soppalco è stata ragguagliata al 50%.

### VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL LOTTO:

#### Magazzino [C/2]

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario locazione</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Magazzino	m <sup>2</sup> 66,37	€ 2,20	€ 146,01

### 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**

**€ 146,01 – 30% = € 102,21**

**Il valore proposto di indennità di occupazione mensile del cespite pignorato è di € 102,21.**

## **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 per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, € 5.000,00 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 i seguenti immobili:

- magazzino sito nel comune di Sciara (PA) via Camarda n. 2, distinto in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1665 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 Sciarra 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*).

L'unità immobiliare in questione non fa parte di alcun condominio, poiché trattasi di fabbricato indipendente.

## **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 magazzini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 195,00, max. € 290,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo dell'immobile è ottimo, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 380,00 / m<sup>2</sup>**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro del soppalco, ammonta a **mq 63,56 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del soppalco, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 32,93 circa**.

I coefficienti che si andranno ad applicare alle superfici, sono i seguenti:

1,00 per la superficie del magazzino

0,50 per la sola superficie del soppalco

**Magazzino – categoria [C/2] di cui al punto A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale - m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente - m <sup>2</sup>
Magazzino	Superficie lorda	63,56	1,00	63,56
Soppalco	Superficie lorda	32,93	0,50	16,47
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>mq 80,03</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: magazzino

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**A. Magazzino - categoria [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Magazzino e soppalco	m <sup>2</sup> 80,03	€ 380,00	€ 30.411,40

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, € 5.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 30.411,40 -
▪ Spese per la regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 25.411,40</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 25.411,40.**

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**

**€ 25.411,40 – 10% = € 22.870,26**

**Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 22.870,00.**

È stato acquisito presso l'Anagrafe nazionale del comune di Sciarra, il certificato di residenza storico del soggetto esecutato (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato*) dal quale è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di XXXXXXXXXX

Altresì è stato acquisito l'estratto atto di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; estratto atto 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