

**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. 6**

**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. 6 – Ufficio sito nel Comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 del n.c.e.u;
2. Fascicolo allegati Lotto n. 6.

## **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. 6

### 1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 17/02/2023.

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 1361, subalterno 2 del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1361, del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 03/07/1986;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Sciara (PA) foglio di mappa n. 7, particella 1361 subalterno 2 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 1361 subalterno 2 del n.c.e.u..

### 4. Titoli di provenienza:

- Atto di divisione del 30/01/2009, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, rep. n. 28358 – raccolta n. 15135, trascritto in data 19/02/2009 ai nn. 15842-11443.

### 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, L. 47/85, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 19/06/2007, prot. n. 2289, con allegati i relativi elaborati tecnici e Certificato di Abitabilità / Agibilità, prot. n. 14/2008 del 30/04/2008;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria, art. 13 legge 28 febbraio 1985 n. 47, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 10/03/2008, prot. n. 10/06, con allegati i relativi elaborati tecnici, inerente l'accertamento di conformità per la realizzazione della copertura del fabbricato che ospita l'unità immobiliare staggita.
- 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;
- Contratto di locazione del 29/05/1992, registrato a Termini Imerese in data 16/06/1992 al n. 708 e atto modificativo del 07/12/2016, registrato a Termini Imerese in data 28/12/2016 al n. 1311.

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.ri [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 raccomandata A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

## **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 6**

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale snc:

- Ufficio, censito in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 subalterno 2 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita ad ufficio. Essa è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e piano copertura. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è spiovente a unica falda. Il prospetto principale è mancante dell'ultimo strato d'intonaco colorato. Esso è composto da tre camere, due servizi igienici provvisti di anti bagno, due disimpegni, una stanza adibita alle lavorazioni front office e un'area per ospitare l'utenza pubblica.

### **Conformità catastale**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 03/07/1986, sono state accertate una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancata rappresentazione degli infissi esterni nel prospetto di Piazza Castelreale, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione errata dell'altezza interna, rilevata in m 2,97 in luogo di m 3,25. 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. PA0098716/2023. 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.

### **Conformità urbanistica**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del condono edilizio L. 47/85, riguardante tra gli altri anche il cespite pignorato, sono state accertate le seguenti difformità.

È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa sagoma

del fabbricato, oltre un'incongruenza dell'altezza netta dell'unità immobiliare, rilevata in m 2,97 in luogo di m 3,25 indicata nella sezione contenuta nell'elaborato tecnico.

Le differenze riscontrate nell'altezza di interpiano e nella raffigurazione della sagoma del fabbricato, sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale e dalle connotazioni esteriori non si colgono elementi che possano condurre ad una diversa interpretazione. Tale tesi è maggiormente avvalorata dallo studio eseguito attraverso il confronto del rilievo fotografico contenuto nel carteggio del condono edilizio e quello effettuato in occasione del sopralluogo. Nella comparazione non si denotano incongruenze nei prospetti in esame, riferiti al cespite in questione

Regolarizzazione ai sensi degli art. 6 bis, 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 l'abuso commesso inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dagli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.500,00 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 dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le



incongruenze inerenti l'altezza di interpiano e la raffigurazione della sagoma del fabbricato, sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato in questione. Quanto all'irregolarità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, la stessa è stata commessa in data posteriore all'emissione dei provvedimenti di regolarizzazione degli abusi condonati con la Concessione Edilizia in sanatoria, prot. n. 279/86 del 19/06/2007 e Autorizzazione Edilizia in sanatoria, prot. n. 16/06 del 10/03/2008.

Pertanto le difformità accertate potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima illustrato.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 80.676,00**

## **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 n. 6**

- Ufficio sito nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale n. 26, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 del n.c.e.u., piano terra.

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 di persona delegata dal conduttore del cespite pignorato (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 17/01/2023*).

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

- **Ufficio – cat. [A/10] sito nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 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 ai sig.ri [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 sull'area di risulta di una porzione della ex particella 446 del foglio di mappa n. 7.

Non è stato possibile ricostruire la storia dei passaggi dalla particella 446 alla particella 1361, poiché il tipo mappale in questione non è reperibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).

In data 03/07/1986, è stata costituita presso il catasto urbano, l'unità immobiliare in questione (*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 1361 sub 2 del n.c.e.u.*).

La particella 1361 è confinante a nord con la via Caserma, a ovest con piazza Castelreale, a est con la particella 1658, a sud con altro fabbricato, 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 degli esecutati in forza dell'atto pubblico di divisione del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, rep. n. 28358 – racc. n. 15135 del 30/01/2009, trascritto il 19/02/2009 ai nn. 15842 – 11443 e registrato a Termini Imerese il 18/02/2009 al n. 370 – 1T. 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 03/07/1986, sono state accertate una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancata rappresentazione degli infissi esterni nel prospetto di Piazza Castelreale, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione errata dell'altezza interna, rilevata in m 2,97 in luogo di m 3,25. 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. PA0098716/2023. 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*).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

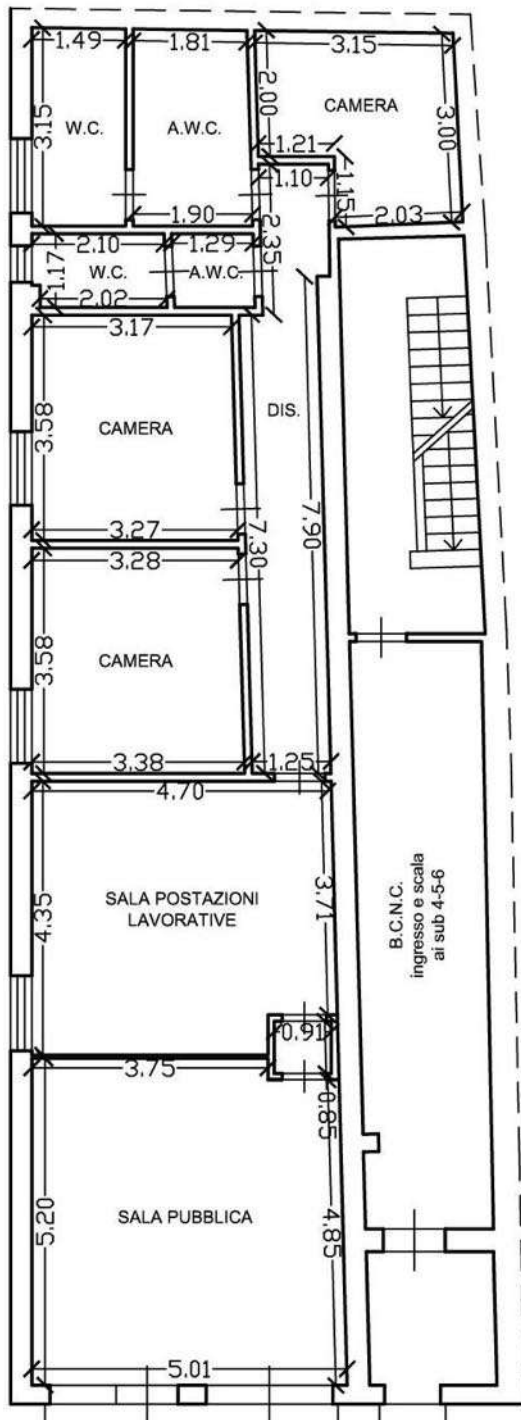
[REDACTED]

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

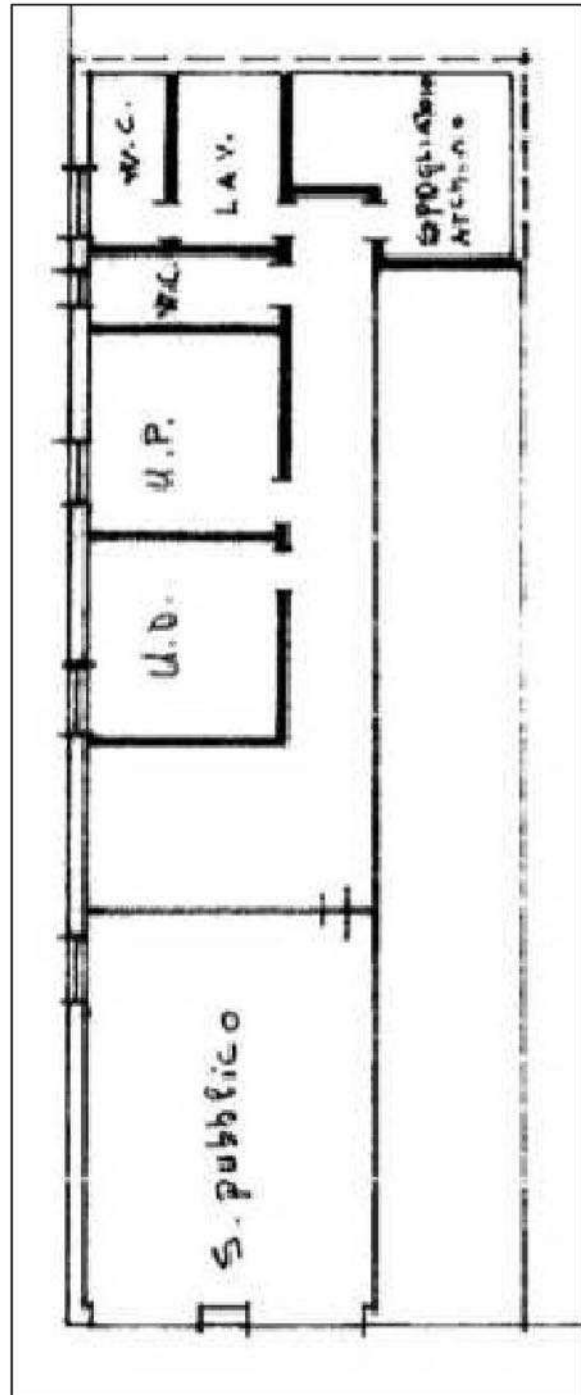
Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 del n.c.e.u.**, Piazza Castelreale snc, piano terra, comune di Sciara (PA), categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup>, rendita € 809,55;

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE



## PLANIMETRIA CATASTALE (ante variazione eseguita)



### Planimetria n. 1

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

**Figura n. 1**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**

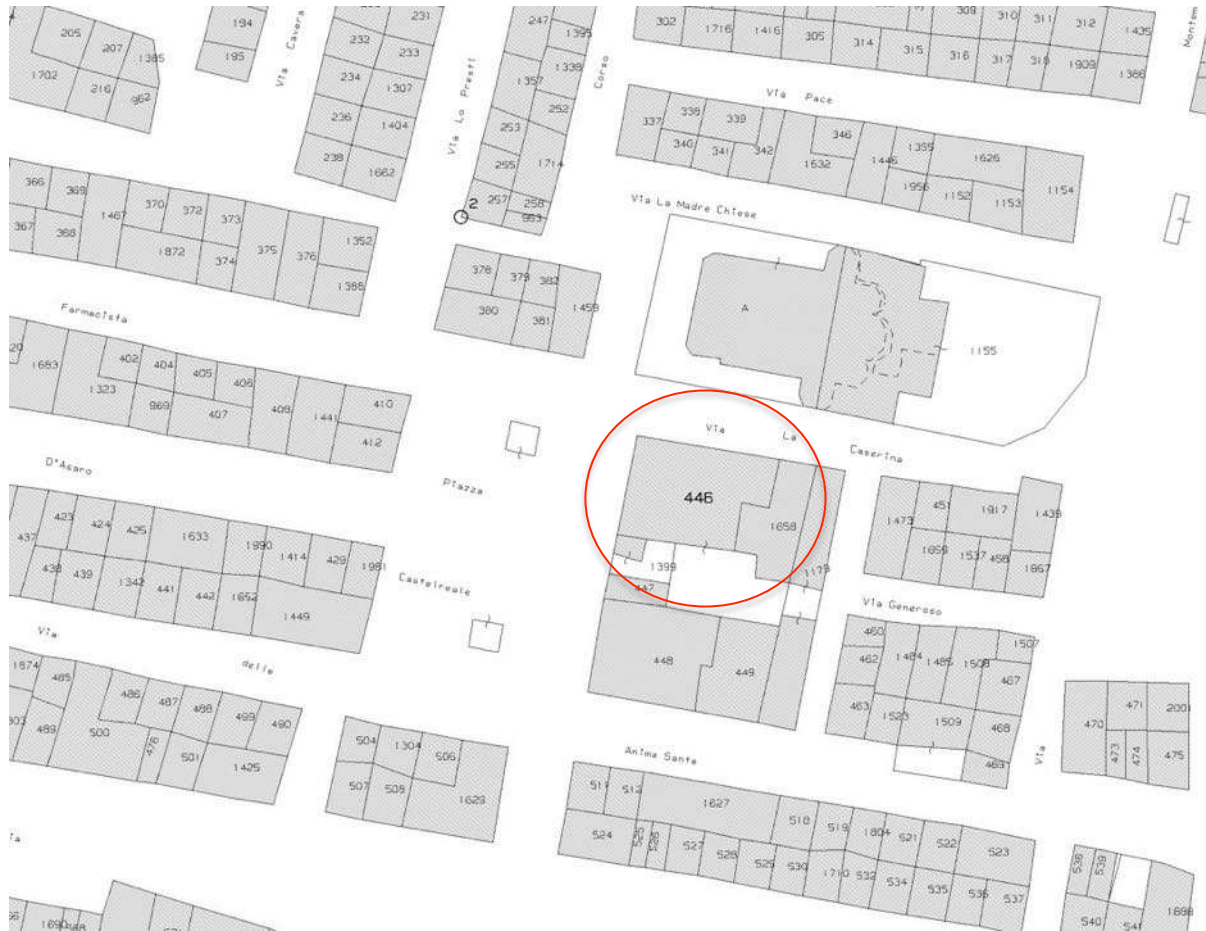


Figura 1

Al fine dell'esatta individuazione dell'edificio che ospita l'unità 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: **ufficio – cat. [A/10]**

### **Ufficio, foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita ad ufficio. Essa è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e piano copertura. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è spiovente a unica falda. Il prospetto principale è mancante dell'ultimo strato d'intonaco colorato. Esso è composto da tre camere, due servizi igienici provvisti di anti bagno, due disimpegni, una stanza adibita alle lavorazioni front office e un'area per ospitare l'utenza pubblica. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2 – sala utenti



Foto n. 3 – sala utenti



Foto n. 4 – front office



Foto n. 5 - camera



Foto n. 6 - camera



Foto n. 7 – anti w.c.



Foto n. 8 – w.c.



Foto n. 9 – w.c.



Foto n. 10 - disimpegno



Foto n. 11 - stanza

Internamente l'immobile si presenta con un discreto stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. I rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è costituita da mattoni in graniglia di marmo. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in ferro, corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'altezza netta interna è di m 2,97, ad eccezione di una porzione del disimpegno che ha un'altezza di m 2,23, poiché dotato di controsoffitto. E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 2).

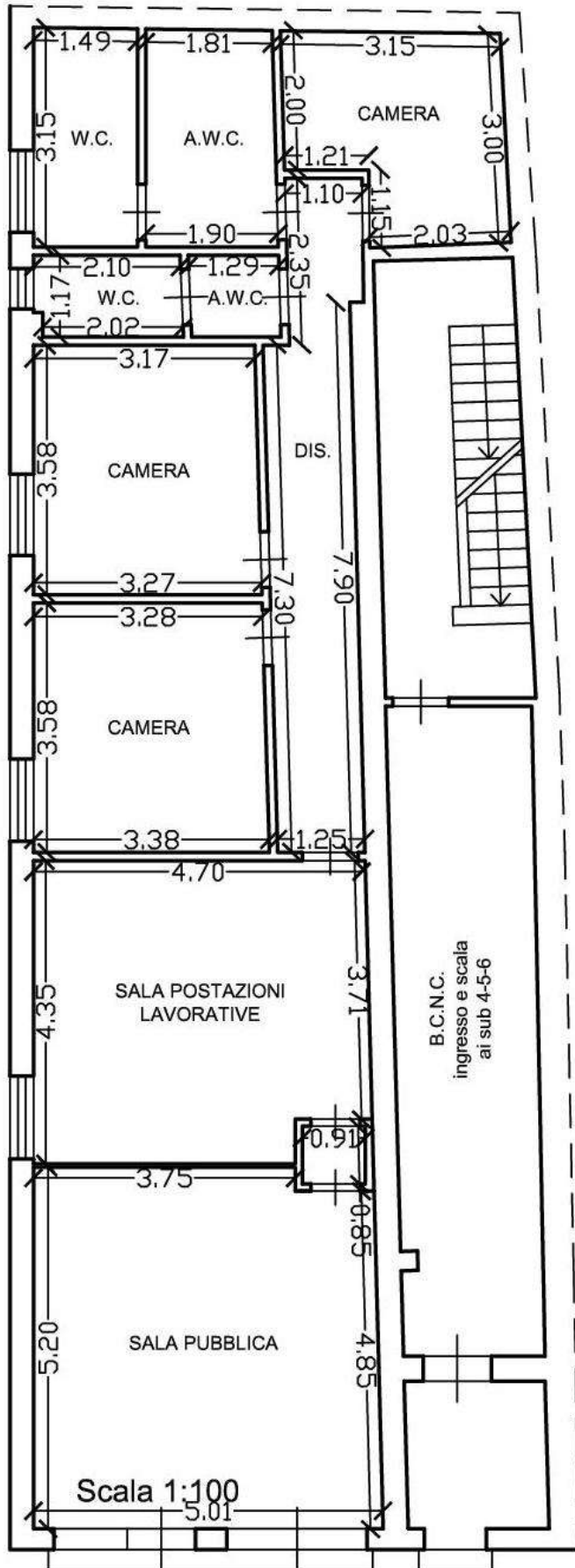
### Calcolo Superficie calpestabile

#### PIANO TERRA

Sala utenti	$[(5,01+4,88) \times 5,20/2] + (3,75 \times 0,34)$	= m <sup>2</sup> 26,99
Sala front office	$(3,75 \times 4,35) + [(1,10+1,01) \times 3,71/2]$	= m <sup>2</sup> 20,22
Disimpegno	$0,91 \times 0,83$	= m <sup>2</sup> 0,76
Camera	$[(3,28+3,38) \times 3,58/2]$	= m <sup>2</sup> 11,92
Camera	$[(3,17+3,27) \times 3,58/2]$	= m <sup>2</sup> 18,55
W.c.	$[(1,97+2,02) \times 1,17/2] + (0,13 \times 0,82)$	= m <sup>2</sup> 2,45
Anti w.c.	$1,29 \times 1,17$	= m <sup>2</sup> 1,51
W.c.	$1,49 \times 3,15$	= m <sup>2</sup> 4,69
Anti w.c.	$[(1,81+1,90) \times 3,15/2]$	= m <sup>2</sup> 5,85
Camera	$(3,60 \times 1,65/2) + (3,60 \times 1,69/2) + [(1,21+1,24) \times 1,98/2]$	= m <sup>2</sup> 8,44
Disimpegno	$(1,10 \times 1,78) + (0,88 \times 0,62) + (1,26 \times 7,30)$	= m <sup>2</sup> 11,71

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 122,00 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 ad ufficio è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso fonte autorizzata. All'interno del carteggio inerente il condono edilizio, sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico. In data 20/04/98 è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte, dalla ditta [REDACTED]

In data 27/03/2008, è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, sanitario e fognario a regola d'arte, dalla ditta [REDACTED]

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è priva di attestato di prestazione energetica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia*). Il costo presumibile per la redazione di tale certificazione energetica è di € 800,00 circa.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota indivisa di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Sciara (PA) piazza Castelreale, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2, è pervenuta per atto di divisione del 30/01/2009, rep. n. 28358 – racc. n. 15135, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/02/2009 ai nn. 15842 – 11443, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Ai predetti, la quota indivisa di 2/9 ciascuno, era pervenuta in forza di dichiarazione di successione, [REDACTED]

[REDACTED] contro l'eredità di [REDACTED]

[REDACTED]. La quota indivisa di 2/18 ciascuno, era pervenuta in forza di dichiarazione di successione, [REDACTED]

██████████ Ai danti causa ██████████, la maggiore consistenza dell'unità predetta, era pervenuta per atto pubblico di compravendita del 27/06/1969, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 21/07/1969 ai nn. 26029 – 20353, da potere di ██████████

██████████ (vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza: atto di divisione del 30/01/2009, rep. n. 28358 – racc. n. 15135, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese).

## **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 Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata ai sensi della L. 47/85, prot. n. 279/86 del 19/06/2007 e l'Autorizzazione Edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, prot. n. 16/06 del 10/03/2008, inerente l'edificio che ospita l'unità immobiliare staggita. È stata inoltre estrapolata copia dei rispettivi elaborati tecnici e del certificato di Abitabilità/Agibilità, prot. n. 14 del 30/04/2008 (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 del condono edilizio L. 47/85, riguardante tra gli altri anche il cespite pignorato, sono state accertate le seguenti difformità.

È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa sagoma del fabbricato, oltre un'incongruenza dell'altezza netta dell'unità immobiliare, rilevata in m 2,97 in luogo di m 3,25 indicata nella sezione contenuta nell'elaborato tecnico.

Le differenze riscontrate nell'altezza di interpiano e nella raffigurazione della sagoma del fabbricato, sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione (vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con confronto della planimetria contenuta nel progetto architettonico).

Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale e dalle connotazioni esteriori non si colgono elementi che possano condurre ad una diversa interpretazione. Tale tesi è maggiormente avvalorata dallo studio eseguito attraverso il confronto del rilievo fotografico contenuto nel carteggio del condono edilizio e quello effettuato in occasione del sopralluogo. Nella comparazione non si denotano incongruenze nei prospetti in esame, riferiti al cespite in questione.



Foto contenuta nel carteggio del condono edilizio



Foto eseguita in occasione del sopralluogo

Regolarizzazione ai sensi degli art. 6 bis, 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 l'abuso commesso inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dagli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.500,00 circa.

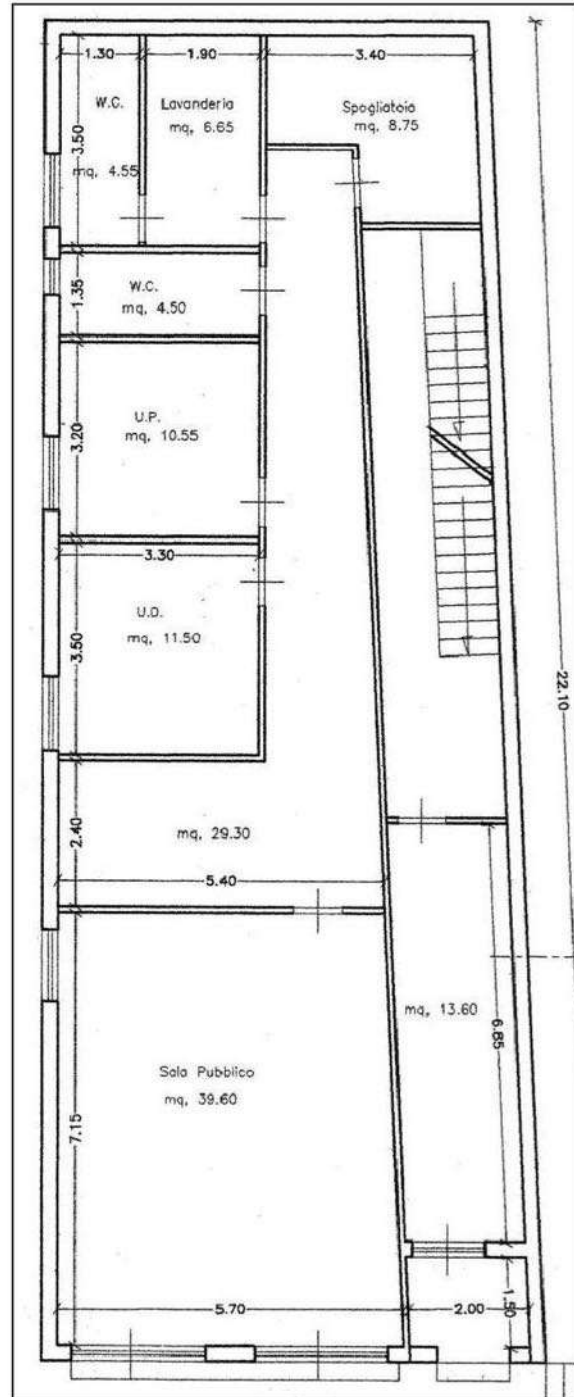
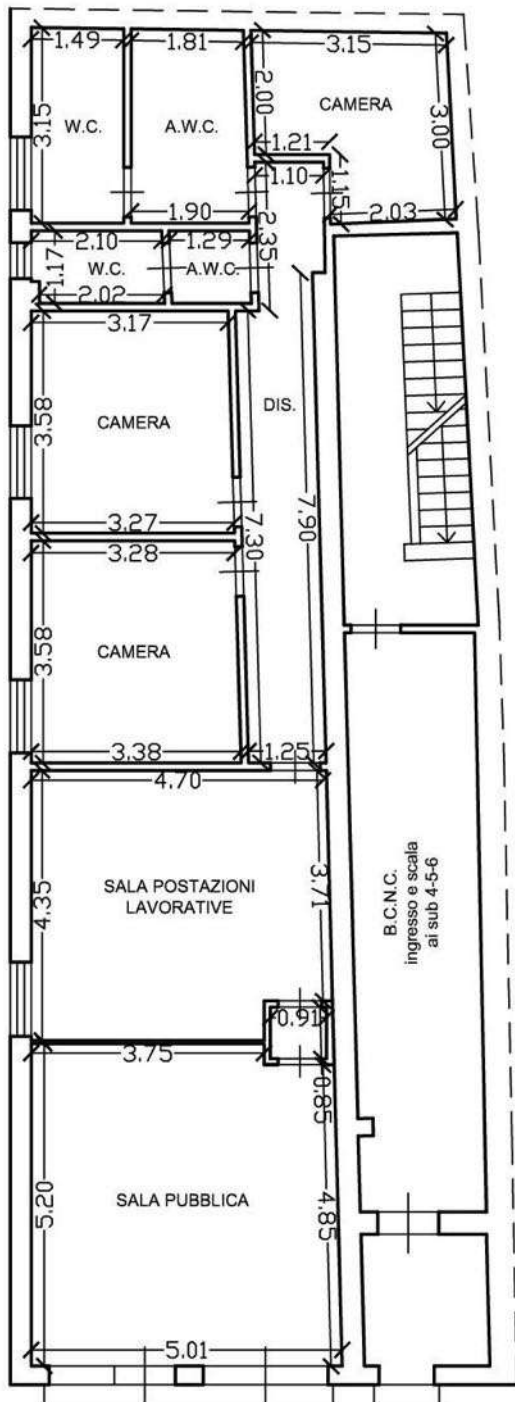
Regolarizzazione ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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 dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le incongruenze inerenti l'altezza di interpiano e la raffigurazione della sagoma del fabbricato, sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato in questione. Quanto all'irregolarità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, la stessa è stata commessa in data posteriore all'emissione dei provvedimenti di regolarizzazione degli abusi condonati con la Concessione Edilizia in sanatoria, prot. n. 279/86 del 19/06/2007 e Autorizzazione Edilizia in sanatoria, prot. n. 16/06 del 10/03/2008.

Pertanto le difformità accertate potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima illustrato.

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE

## PLANIMETRIA progetto architettonico



### Planimetria n. 4



Planimetria stato attuale con sovrapposizione 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 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 stata locata alle

  
 Il contratto originario di locazione è stato stipulato tra le parti in data 29/05/1992 e registrato a Termini Imerese in data 16/06/1992 al n. 708. In data 07/12/2016, con registrazione eseguita a Termini Imerese in data 28/12/2016 al n. 1311, è stato stipulato un atto di modifica del corrispettivo della locazione, riducendo il canone annuo da € 8.834,88 in € 8.284,88. Il canone come stabilito tra le parti è congruo rispetto al valore locativo di mercato (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: contratto di locazione del 29/05/1992 e atto modificativo del 07/12/2016*).

## **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 - € 3.500,00 circa;
- Spese tecniche per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica - € 800,00.

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:

- Abitazione di tipo civile, sita nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 2 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

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 2022, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia uffici, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 440,00, max. € 640,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo degli immobili è normale, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 770,00/m<sup>2</sup>**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell’unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 122,00 circa**.

### Ufficio - categoria catastale [A/10]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Ufficio	Superficie lorda	122,00	1,00	122,00



<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 122,00</b>
--	--	--	--	-----------------------------

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

Destinazione d'uso: ufficio

Sottocategoria: intera unità immobiliare

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**A. Ufficio – categoria catastale [A/10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	mq 122,00	€ 770,00	€ 93.940,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistiche - € 3.500,00 circa;
- Spese per dotare l'appartamento dell'attestato di prestazione energetica, € 800,00 circa;

▪ Valutazione complessiva	€ 93.940,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità urbanistiche	€ 3.500,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ 800,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 89.640,00</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 89.640,00.**

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**

**€ 89.640,00 – 10% = € 80.676,00**

**Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 80.676,00.**

È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti esegutati, dai quali è stato accertato che le rispettive residenze alla data di notifica del pignoramento, erano nel comune d [REDACTED]

Altresì sono stati acquisiti gli estratti atti di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esegutati; 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.

19/09/2023

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo