

# **Tribunale di Termini Imerese**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **150/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/10/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

### **PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico**

**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 – immobile sito nel Comune di Altavilla Milicia (PA), via Nicola Calipari n. 3, in catasto al foglio di mappa n. 5, particella 3038 sub 28 del n.c.e.u.;
2. Fascicolo allegati;

**Indice del presente fascicolo Relazione - immobile sito nel Comune di Altavilla  
Milicia (PA), via Nicola Calipari n. 3, in catasto al foglio di mappa n. 5,  
particella 3038 sub 28 del n.c.e.u..**

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 16/04/2021;
- Verbale di sopralluogo del 30/08/2021.

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 3038 subalterno 28, del foglio di mappa n. 5 del comune di Altavilla Milicia (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 3038 del foglio di mappa n. 5 del comune di Altavilla Milicia (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, prot. n. PA0024137 del 09/02/2017;
- Copia del tipo mappale prot. n. 74052 del 24/03/2005;
- Panimetria catastale, prot. n. PA0145243 del 16/05/2006.

### 4. Titoli di provenienza;

- Atto di compravendita [REDACTED], Notaio [REDACTED], rep. n. [REDACTED];

### 5. Documentazione tecnica:

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Altavilla Milicia (PA), in data 19/07/2021, prot. n. 12498;
- Concessione per Esecuzione di lavori edili, n. 5 del 06/03/2003 e relativi elaborati tecnici;

- Concessione per Esecuzione di lavori edili, n. 11 del 24/02/2005 e relativi elaborati tecnici;
  - Autorizzazione Edilizia n. 56, del 04/05/2006 e relativi elaborati tecnici;
  - Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 106 del 02/08/2006;
  - Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 21896 del 11/09/2017;
  - Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
  - Attestazione rilasciata dall'amministratore di condominio, corredata dalla documentazione necessaria.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
  7. Fascicolo reperto fotografico.
  8. Certificato d'iscrizione rilasciato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Palermo e Enna.
  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 al creditore intervenuto [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
  13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice [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 DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare adibita a ufficio, ubicata nel comune di Altavilla Milicia (PA), via Nicola Calipari n. 3, piano S1.

Esso è composto da sette vani, oltre due disimpegni, tre piccoli vani adibiti ad archivio, due w.c., un balcone e un terrazzo. Odiernamente l'immobile è adibito a residenza dell'esecutato. Il vano raffigurato nella foto n. 3 è stato destinato a cucina; i vani raffigurati nelle foto n. 11-12-13 sono stati destinati a camera da letto.

Il lotto in questione è confinante a nord con la via Nicola Calipari, a est con la via Caduti di Nassiriya, a ovest con le particelle 2653-2661-2639, a sud con le particelle 2654-2655-2666 del foglio di mappa n. 5 del comune di Altavilla Milicia.

E' riportato nel catasto fabbricati del comune di Altavilla Milicia, al foglio di mappa n. 5, particella 3038 sub 28 del n.c.e.u.. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, poiché è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre una difformità inerente le dimensioni in pianta. Invero, è stata riscontrata una larghezza lorda di m 12,80 circa e una lunghezza di m 20,25, a fronte di quelle rappresentate in pianta di m 13,00 e m 21,00. Pertanto l'unità ha una superficie minore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto. L'altezza interna netta è di m 2,93 a fronte di m 3,00, difformità che rientra nelle tolleranze di cantiere. Inoltre la toponomastica indicata è variata. Il nuovo indirizzo è "via Nicola Calipari n. 3".

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 Altavilla Milicia (PA). In data 26/04/2021, 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 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 19/07/2021, prot. n. 12498, l'ufficio preposto ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che per l'unità immobiliare in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per esecuzione di lavori edili n. 5 del 06/03/2003;
- Concessione per esecuzione di lavori edili n. 11 del 24/02/2005, relativa alla

variante;

- Autorizzazione Edilizia n. 56 del 04/05/2006, relativa al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a uffici, dei locali siti al piano interrato e seminterrato;
- Autorizzazione di abitabilità / agibilità n. 106 del 02/08/2006.

Inoltre è stato attestato che non risultano accertamenti di infrazione edilizia e che non sono stati emessi ordini di demolizione

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n. 56 del 04/05/2006, si è constatata la presenza di alcune difformità inerenti le dimensioni in pianta dell'unità immobiliare, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni. Invero, è stata riscontrata una larghezza lorda di m 12,80 circa e una lunghezza di m 20,25, a fronte di quelle rappresentate in pianta di m 13,00 e m 21,00. Pertanto l'unità ha una superficie minore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata al progetto architettonico.

L'altezza interna netta è di m 2,93 a fronte di m 3,00, difformità che rientra nelle tolleranze di cantiere.

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

Per la diversa distribuzione degli spazi interni e il frazionamento da eseguire in modo conforme a quanto rilevato, 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. Nello specifico occorrerà presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, comprensivo dei diritti di segreteria, ogni altro eventuale onere da corrispondere, oltre l'irrogazione della sanzione da corrispondere al comune di Altavilla Milicia, ammonta ad € 5.000,00 circa.

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

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito del creditore intervenuto sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, la Concessione Edilizia di variante è stata rilasciata in data 24/02/2005, pertanto successivamente al 31/12/2003, termine ultimo di realizzazione degli abusi condonabili ai sensi della normativa preposta.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente, D. DOR. 164/DRU del 12/04/2002 e successivo voto C.R.U. n. 632 del 06/06/02, la particella 3038 del foglio di mappa n. 5, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "C1" – aree del sistema urbano destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi operanti e/o con precedenti diritti acquisiti – art. 21-22 N.T.A. (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Altavilla Milicia, in data 19/07/2021 prot. n. 57*).

L'intero territorio del comune di Altavilla Milicia è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e D.M. 10/03/1969 e s.m.i..

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.

Prezzo base d'asta € 181.012,00

**Ufficio sito in Altavilla Milicia (PA)**  
Via Nicola Calipari n. 3  
In catasto al foglio di mappa n. 5, particella 3038 sub 28 del n.c.e.u.

## **Premessa**

Con decreto del 15/01/2021 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. B432, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 150/2020, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 03/02/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso.

## **Lotto unico**

### **Documentazione ex art. 567 c.p.c..**

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 31/03/2021 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 11/01/2021 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 14/12/2020 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti 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 16/04/2021, alla presenza della parte esecutata e dell'Avv. Quartuccio Manuela delegato dal custode giudiziario. In data 30/08/2021 è stato eseguito un ulteriore accesso per la verifica di alcune misure e il rilievo del terrazzo (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 16/04/2021 e 30/08/2021*).

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

**Ufficio [A10] sito nel comune di Altavilla Milicia (PA), via Nicola Calipari n. 3, piano seminterrato.**

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

Il pignoramento è stato eseguito per la piena proprietà della quota di 1/1 appartenente alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [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 del fabbricato pignorato e l'estratto di mappa dei terreni. E' stata inoltre acquisita la copia del tipo mappale, prot. n. 74052 del 24/03/2005, (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato, estratto di mappa wegis e copia tipo mappale prot. n. 74052 del 24/03/2005*).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stata costruita su terreno originariamente identificato con le particelle n. 2638-2646-2651-2652-2662, foglio di mappa n. 5 del comune di Altavilla Milicia. Con tipo mappale del 24/03/2005, prot. n. 74052, 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. (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catasto terreni particella 3038; copia tipo mappale del 24/03/2005, prot. n. 74052*). In data 22/04/2005 prot. n. PA0112104 è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 5, particella 3038 sub 26 con destinazione d'uso, locale deposito – cat. C2; In data 16/05/2006 prot. n. PA0145243 è stata eseguita la variazione catastale inerente il frazionamento con cambio di destinazione d'uso da locale deposito a ufficio, assegnando il sub 28

all'unità staggita. Inoltre la toponomastica indicata è variata. Il nuovo indirizzo è "via Nicola Calipari n. 3" (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura storica catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 5, p.lla 3038 sub 28 del n.c.e.u.).

Il lotto in questione è confinante a nord con la via Nicola Calipari, a est con la via Caduti di Nassiriya, a ovest con le particelle 2653-2661-2639, a sud con le particelle 2654-2655-2666 del foglio di mappa n. 5 del comune di Altavilla Milicia.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: foglio di mappa n. 5, particella 3038 sub 28, via Nicola Calipari n. 3, piano seminterrato, comune di Altavilla Milicia, categoria A/10, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 230 m<sup>2</sup>, rendita € 1.545,50.

### **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 del bene pignorato in capo all'esecutato. Il diritto di proprietà dell'appartamento corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dell'atto pubblico di compravendita del Notaio

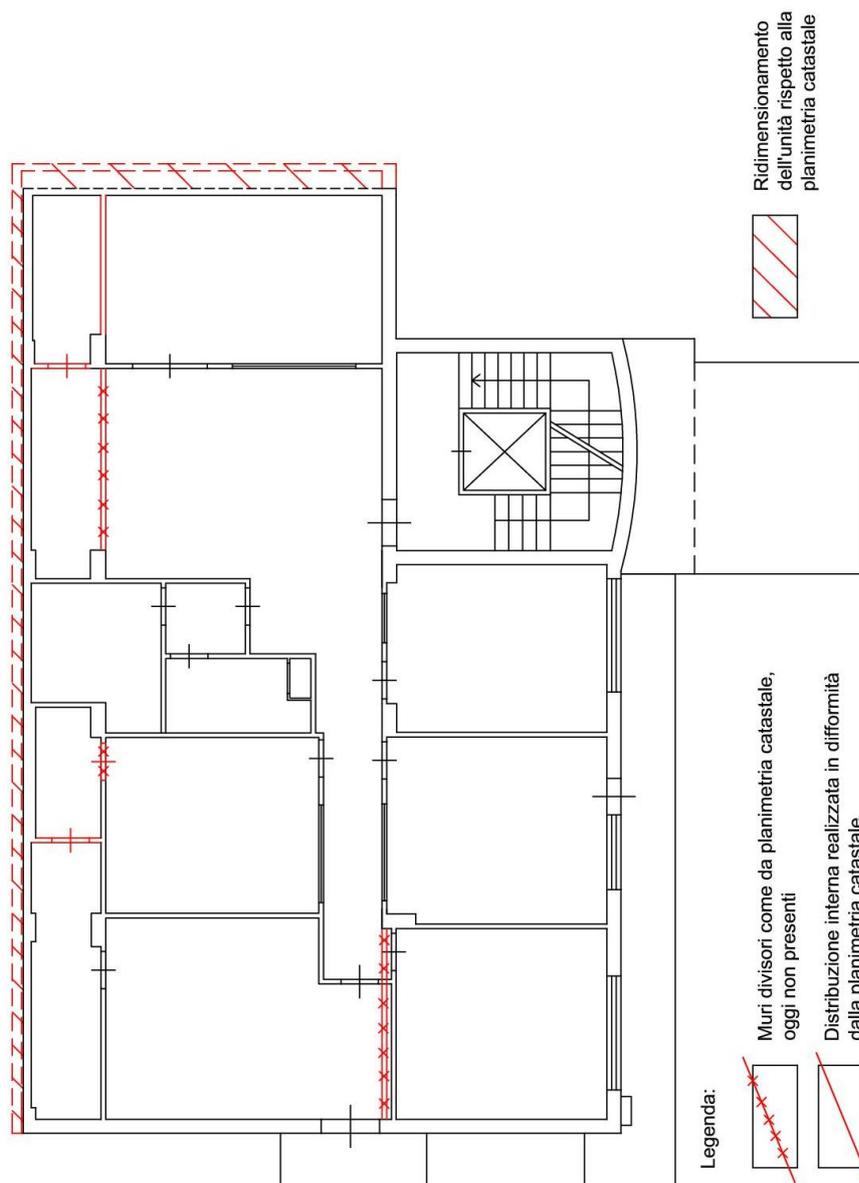
[REDACTED], trascritto il

[REDACTED].  
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 16/05/2006, prot. n. PA0145243, si è costatata la presenza di alcune difformità inerenti le dimensioni in pianta dell'unità immobiliare, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni. Invero, è stata riscontrata una larghezza lorda di m 12,80 circa e una lunghezza di m 20,25, a fronte di quelle rappresentate in pianta di m 13,00 e m 21,00. Pertanto l'unità ha una superficie minore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto.

L'altezza interna netta è di m 2,93 a fronte di m 3,00, difformità che rientra nelle tolleranze di cantiere (vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale). Considerato che, per regolarizzare catastalmente le suddette difformità, si dovrà eseguire un frazionamento e fusione con le due unità immobiliari adiacenti non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena, si è preferito non procedere alla suddetta modifica, decurtando dalla stima del lotto, le spese occorrenti per la presentazione della pratica DO.C.FA. che dovrà essere eseguita a cura ed a carico dell'eventuale aggiudicatario. La spesa complessiva da decurtare al totale della stima è di € 2.700,00 circa.



### **Planimetria n. 1**

**Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate.**

**Figura n. 1**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**

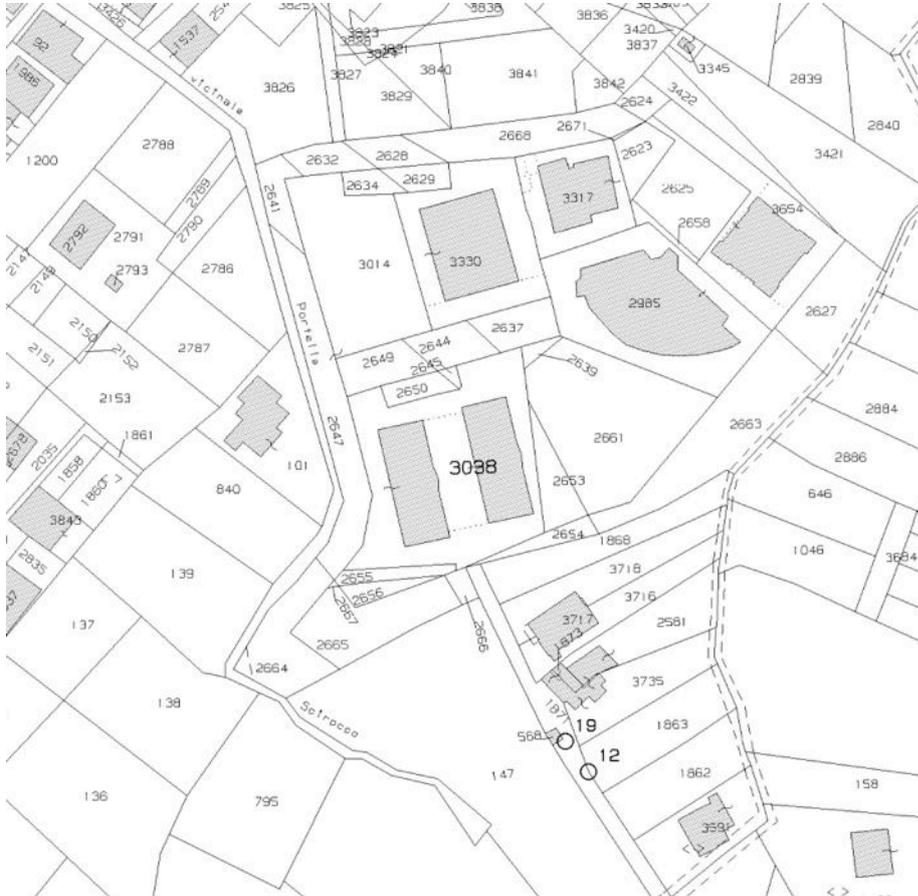


Figura 1



Descrizione: **Ufficio [A10]** di cui al punto **A**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a ufficio e posta al piano seminterrato di un edificio a cinque elevazioni fuori terra oltre piani S1 e S2.

Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco colorato (vedi foto n. 1). Esso è composto da sette vani (foto n. 3-5-8-10-11-12-13), oltre due disimpegni (foto n. 14), due rispostigli (foto n. 4-9), due w.c. (foto n. 6-7), un balcone e un terrazzo (foto n. 2). Odiernamente l'immobile è adibito a residenza dell'esecutato. Il vano raffigurato nella foto n. 3 è stato destinato a cucina; i vani raffigurati nelle foto n. 11-12-13 sono stati destinati a camera da letto.

Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 5



Foto n. 8



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 4



Foto n. 9



Foto n. 6



Foto n. 7

Internamente l'immobile si presenta con un ottimo stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione e fognario. Tutti i vani ad eccezione dei w.c. e dei piccoli vani adibiti ad archivio, sono dotati di pompe di calore aria-aria. La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati in gres porcellanato. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da doppio vetro e persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata.

Il terrazzo non è nel possesso materiale della parte eseguita, poiché l'accesso su di esso è stato inibito attraverso una ringhiera in ferro. La superficie è stata ricavata attraverso la planimetria contenuta nel progetto architettonico allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 56 del 04/05/2006 ed in parte attraverso l'utilizzo del distanziometro laser, rilevando progressivamente le misure dalle aree condominiali. Considerato che, la suddetta area è contenuta nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e che l'unità è stata trasferita in favore dell'esecutata con la consistenza così come rappresentata nella suddetta pianta catastale e per come pignorata, la superficie del terrazzo è stata anch'essa considerata ai fini della stima, pertanto compresa nel lotto di vendita.

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

### **Calcolo Superficie calpestabile**

#### **PIANO TERRA**

Archivio	3,62x5,90	= mq 21,36
Archivio	(3,62x1,19)+(2,99x0,22)+(3,12x0,04)	= mq 5,09
Sala di aspetto	(5,90x4,52)+(1,17x4,52)+(3,91x0,33)+ +(3,91x0,09)	= mq 33,60
Disimpegno	(2,80x1,62)+(1,70x1,42)+(5,30x1,25)+ +(1,09x0,20)	= mq 13,80
Ufficio	(4,49x3,61)+(0,21x2,60)	= mq 16,72
Ufficio	(4,08x4,02)+(0,62x3,80)	= mq 18,76
Ufficio	4,50x4,10	= mq 18,45
Ufficio	(4,55x4,33)+(2,90x1,55)	= mq 24,20

Ufficio	3,78x4,55	= mq 17,20
W.c.	(2,57x2,77)+(1,18x0,65)	= mq 7,89
W.c.	(1,60x2,60)+(0,50x0,70)+(0,85x0,45)	= mq 4,89
Anti w.c.	1,70x1,52	= mq 2,58
Archivio	(5,95x1,50)-[(0,72x0,21)-(0,61x0,09)- -(0,25x0,09)]	= mq 8,71
Archivio	(2,81x1,18)+(2,16x0,22)	= mq 3,80
Balcone	[(13,15x1,16)+(1,12x0,78)]-(0,62x0,22)	= mq 15,98
Balcone	1,15x3,12	= mq 3,59
Terrazzo		= mq 23,40

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala condominiale, ammonta a **mq 218,94 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi e del terrazzo, ammonta a **mq 42,97 circa**.



### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, climatizzazione e fognario. L'impianto di climatizzazione è composto da pompe di calore aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. e dei tre vani adibiti ad archivio. L'approvvigionamento idrico avviene da fonte autorizzata. Sono state reperite all'interno del fascicolo urbanistico presso il comune di Altavilla Milicia, le certificazioni degli impianti idrico ed elettrico, rilasciate in data 25/05/2006, dalle ditte [REDACTED], entrambe con sede in [REDACTED].

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare 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 € 500,00 circa.

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita del bene pignorato in favore del soggetto esecutato, pervenuto per acquisto fattone con atto del [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED], da potere di [REDACTED] (vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza: atto di compravendita [REDACTED]).

Alla predetta società la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei terreni sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'unità staggita, in catasto al foglio di mappa n. 5, particelle 2638-2646-2651-2652-2662, è pervenuta per atto [REDACTED]

La rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei suddetti terreni, è pervenuta per atto di [REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà dei terreni siti in Altavilla Milicia, foglio di mappa n. 5,

particelle 2638 – 2646 – 2651 – 2652 – 2662, è pervenuta per atto

#### **4. 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 Altavilla Milicia (PA). In data 26/04/2021, 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 che potessero dichiarare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

In data 19/07/2021, prot. n. 12498, l'ufficio preposto ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che per l'unità immobiliare in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

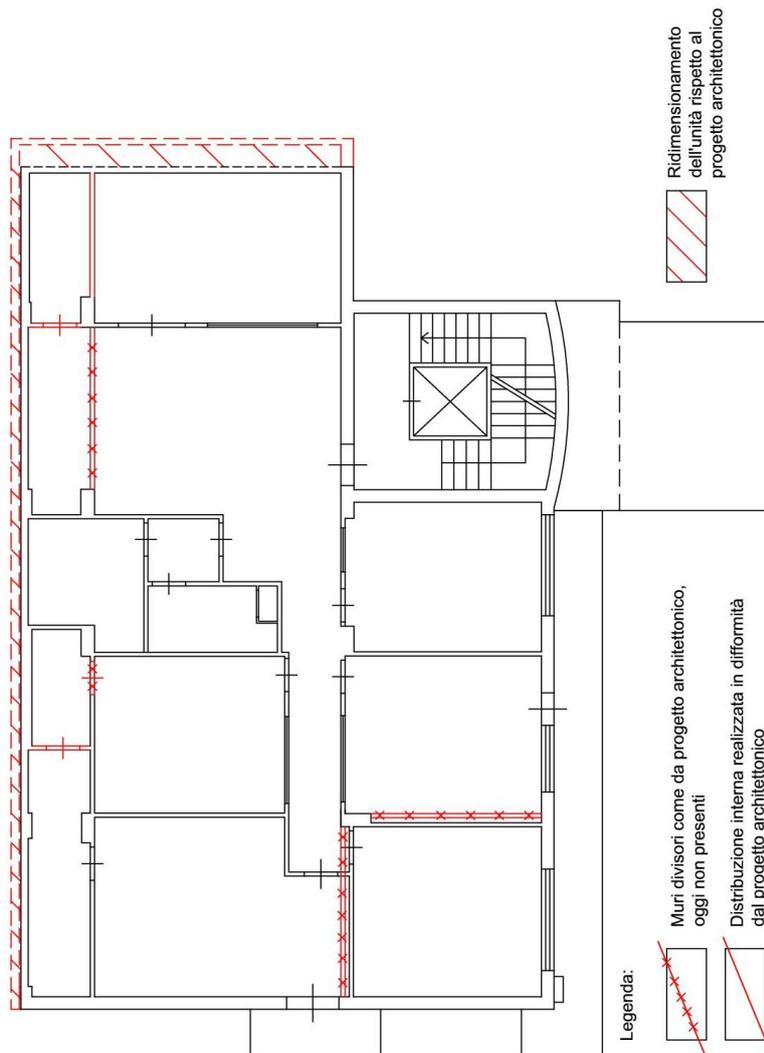
- Concessione per esecuzione di lavori edili n. 5 del 06/03/2003;
- Concessione per esecuzione di lavori edili n. 11 del 24/02/2005, relativa alla variante;
- Autorizzazione Edilizia n. 56 del 04/05/2006, relativa al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a uffici, dei locali siti al piano interrato e seminterrato;
- Autorizzazione di abitabilità / agibilità n. 106 del 02/08/2006.

Inoltre è stato attestato che non risultano accertamenti di infrazione edilizia e che non sono stati emessi ordini di demolizione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Altavilla Milicia e copie dei titoli edilizi corredati dagli elaborati tecnici*).

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto

contenuti negli elaborati tecnici a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n. 56 del 04/05/2006, si è constatata la presenza di alcune difformità inerenti le dimensioni in pianta dell'unità immobiliare, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni. Invero, è stata riscontrata una larghezza lorda di m 12,80 circa e una lunghezza di m 20,25, a fronte di quelle rappresentate in pianta di m 13,00 e m 21,00. Pertanto l'unità ha una superficie minore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata al progetto architettonico (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico*).

L'altezza interna netta è di m 2,93 a fronte di m 3,00, difformità che rientra nelle tolleranze di cantiere.



### **Planimetria n. 3**

**Planimetria stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico e indicazione delle difformità catastali riscontrate.**

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

Per la diversa distribuzione degli spazi interni e il frazionamento da eseguire in modo conforme a quanto rilevato, 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. Nello specifico occorrerà presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, comprensivo dei diritti di segreteria, ogni altro eventuale onere da corrispondere, oltre l'irrogazione della sanzione da corrispondere al comune di Altavilla Milicia, ammonta ad € 5.000,00 circa.

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

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito del creditore intervenuto sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, la Concessione Edilizia di variante è stata rilasciata in data 24/02/2005, pertanto successivamente al 31/12/2003, termine ultimo di realizzazione degli abusi condonabili ai sensi della normativa preposta.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente, D. DOR. 164/DRU del 12/04/2002 e successivo voto C.R.U. n. 632 del 06/06/02, la particella 3038 del foglio di mappa n. 5, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "C1" – aree del sistema urbano destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi operanti e/o con precedenti diritti acquisiti – art. 21-22 N.T.A. (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Altavilla Milicia, in data 19/07/2021 prot. n. 57).

L'intero territorio del comune di Altavilla Milicia è sottoposto alle prescrizioni

riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e D.M. 10/03/1969 e s.m.i..

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.

## **5. STATO DI POSSESSO:**

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso dell'Amministratore della società esecutata, [REDACTED], che utilizza l'immobile come residenza della propria famiglia.

## **6. 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:

- Regolarizzazione catastale per mezzo di procedura DO.C.FA., € 2.700,00 circa;
- regolarizzazione ai sensi dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, per le difformità riscontrate, che ammonta complessivamente in € 5.000,00 circa;
- spese per dotare il fabbricato dell'attestato di prestazione energetica, che ammontano in € 500,00 circa;
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, € 1.503,04.

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

**Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca legale** del [REDACTED], derivante da atto amministrativo, repertorio n. [REDACTED], iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED], a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Ufficio, sito nel comune di Altavilla Milicia (PA), c.da Piano Olivo snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 5, particella 3038 subalterno 28 del n.c.e.u;

- **Ipoteca legale** del [REDACTED], derivante da atto amministrativo, repertorio n. [REDACTED], iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Ufficio, sito nel comune di Altavilla Milicia (PA), c.da Piano Olivo snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 5, particella 3038 subalterno 28 del n.c.e.u;

**Trascrizioni contro:**

- **Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED], Tribunale di Termini Imerese (PA), [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Ufficio, sito nel comune di Altavilla Milicia (PA), c.da Piano Olivo snc, piano S1, distinta in catasto al foglio di mappa n. 5, particella 3038 subalterno 28 del n.c.e.u;

I gravami sopra descritti a carico dell'immobile pignorato saranno cancellati a cura e spese della procedura esecutiva.

## **7. 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 11/09/2017, prot. n. 21896, l'Assessore agli Usi Civici, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che dagli atti di archivio, non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel Comune di Altavilla Milicia (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 11/09/2017, prot. n. 21896, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*).

E' stato inoltre accertato che nell'edificio in questione è stato costituito un condominio. A tal riguardo sono state richieste all'amministratore condominiale le informazioni occorrenti relative all'unità staggita.

In data 25/08/2021 è stata rilasciata attestazione da parte del [REDACTED] [REDACTED] in cui si certifica che negli ultimi due anni anteriori al rilascio della detta certificazione, la società esecutata non ha versato l'importo relativo alle spese condominiali per un importo di € 1.503,04 (€ 697,51 per l'anno 2019 e € 805,53 per l'anno 2020).

L'importo annuo delle spese condominiali fisse e ordinarie a carico dell'unità staggita è di € 540,00, escluso il consumo dell'acqua che viene computato annualmente ed ha un costo fisso di €/mc 0,70 oltre IVA al 10%.

In data 08/07/2021, l'assemblea dei condomini ha deliberato la costituzione di un fondo mensile per le spese di recupero credito nei confronti dei morosi, la cui quota mensile a carico dell'immobile in questione è di € 16,80 (*vedi fascicolo*

*allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dal condominio Edimar corredata dalla documentazione necessaria).*

## **8. 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 2020, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*), tipologia Uffici, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 710,00, max. € 920,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo dell’immobile è ottimo, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 920,00 / mq**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell’unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l’ingombro della scala condominiale, ammonta a **mq 218,94 circa**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi e del terrazzo, ammonta a **mq 42,97 circa**.

I coefficienti moltiplicatori che si utilizzeranno per il calcolo della stima saranno i seguenti:

**0,20** da applicare per la sola superficie dei balconi e del terrazzo

**Ufficio [A10] di cui al punto A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	Superficie lorda	218,94	1,00	218,94
Balconi e terrazzo	Superficie Lorda	42,97	0,20	8,59
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>mq 227,53</b>

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

Destinazione d'uso: ufficio pubblico

Sottocategoria: intero edificio

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**A. Ufficio [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Ufficio	mq 227,53	€ 920,00	€ 209.327,60

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Regolarizzazione catastale per mezzo di procedura DO.C.FA., € 2.700,00 circa;
- regolarizzazione ai sensi dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, per le difformità riscontrate, che ammonta complessivamente in € 5.000,00 circa;
- spese per dotare il fabbricato dell'attestato di prestazione energetica, che ammontano in € 500,00 circa;
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, € 1.503,04.

▪ Valutazione complessiva	€ 209.327,60 -
▪ Spese per regolarizzazione catastale	€ 2.700,00 -
▪ Spese regolarizzazione art. 36 D.P.R. n. 380/01	€ 3.500,00 -
▪ Spese per la certificazione energetica	€ 500,00 -
▪ Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni	€ 1.503,04 =
<b>Totale</b>	<b>€ 201.124,56</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 201.124,56.**

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**

**€ 201.124,56 – 10 % = € 181.012,10**

**Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 181.012,00.**

In data 29/03/2021 è stato acquisito presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Palermo e Enna, il certificato dell'azienda esecutata (vedi fascicolo allegati - punto n. 8: certificato camera di commercio [REDACTED]) dal quale è stato accertato che la rispettiva sede legale alla data di notifica del pignoramento era nel comune di [REDACTED]

La suddetta sede è rimasta invariata alla data di emissione del certificato.

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.

30/08/2021

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo