

# Tribunale di Termini Imerese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **42/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:05/03/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

### PERIZIA

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 1**

**Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo**

**Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E**

**Partita IVA: 05434600820**

**Studio in: Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019  
Trabia (PA)**

**Telefono: 3458291414**

**Fax: 0918104527**

**Email: [davidebafumo@gmail.com](mailto:davidebafumo@gmail.com)**

**Pec: [davide.bafumo@ordineingpa.it](mailto:davide.bafumo@ordineingpa.it)**

## **Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio**

1. Fascicolo Relazione – abitazione a villini sita nel Comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122, subalterno 18 del n.c.e.u..
2. Fascicolo allegati.

## **Indice del presente fascicolo Relazione -**

1. Elenco documenti contenuti nel fascicolo allegati;
2. Schema sintetico descrittivo del lotto pignorato;
3. Premessa;
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

## FASCICOLO ALLEGATI LOTTO N. 1

### 1. Verbale di sopralluogo:

- Verbali di sopralluogo del 22/05/2024 e 19/06/2024;

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 1122, subalterno 18 del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1122, del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Trabia (PA) foglio di mappa n. 4, particella 1122 subalterno 18 del n.c.e.u.;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, prot. n. C01449 del 17/05/1999, comune di Trabia (PA) foglio di mappa n. 4, particella 1122 del n.c.e.u.;
- Tipo mappale e frazionamento presentato presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, in data 02/03/1999, prot. n. 6837.

### 4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 22/09/1977, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 20711, raccolta n. 9904, trascritto in data 08/10/1977 ai nn. 32372-26873;
- Atto di compravendita del 20/10/1981, rep. n. 136606, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto il 09/11/1981 ai nn. 42071-33921.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (PA);
- Certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Trabia, attestante la procedibilità del condono edilizio, con indicazione della documentazione mancante e degli importi dovuti per il completamento dell'istruttoria della pratica edilizia;
- Domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85, presso il comune di Trabia (PA) prot. n. 15886 del 31/12/1986, con allegati i relativi elaborati tecnici presenti nel fascicolo;
- Attestazione ricevuta a mezzo pec in data 12/11/2024 dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia;
- Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
- Pec ricevuta in data 12/11/2024 dal Commissariato della Liquidazione degli Usi Civici – Sicilia.

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

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto dell'atto di nascita, certificato storico di residenza, estratto atto di matrimonio e certificato stato civile della sig.ra [REDACTED]

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

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 [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

## **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 1**

Piena proprietà della quota di 1/1 come bene personale, relativa al seguente immobile, ubicato nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc:

- Abitazione a villini sita nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u..

### **Descrizione delle unità immobiliari**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione. La stessa si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, con copertura piana. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte, comune con ulteriori abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due w.c., due disimpegni e un portico.

### **Conformità catastale**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

### **Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare staggita è stata costruita senza alcun permesso edilizio e per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 15886 del 31/12/1986, pratica n. 1525, in testa alla ditta [REDACTED]

È stato inoltre accertato che in data 27/03/2024, prot. n. 54 è stato emesso il Diniego di Concessione in Sanatoria, per mancata presentazione dei documenti previsti entro il termine perentorio di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune.

A tal riguardo, in data 14/09/2024 è stata presentata presso l'ufficio urbanistica, un'istanza contenente la richiesta di rilascio di un'attestazione certificante la procedibilità della pratica edilizia, lo stato di avanzamento della richiesta di condono con riguardo a tutta la documentazione mancante, eventuali pagamenti da eseguire a qualsiasi titolo per il completamento della pratica edilizia e l'esistenza dei vincoli che richiedono il

rilascio dei nulla osta da parte degli enti preposti.

In data 16/01/2025, l'ufficio preposto in risposta all'istanza di cui sopra, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che in base alla tipologia, ubicazione, epoca dell'abuso ed eseguite le dovute verifiche, l'istanza di condono edilizio è procedibile dal punto di vista urbanistico, a condizione che venga integrata la documentazione qui di seguito elencata:

- autorizzazione allo scarico;
- parere igienico sanitario;
- titolo di proprietà;
- attestazione di pagamento oneri concessori edificio "B" € 1.845,06 oltre interessi legali dall'anno 2008;
- attestazione di pagamento oneri concessori edificio "A" € 563,03 oltre interessi legali dall'anno 2008;
- diritti fissi di istruttoria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, € 750,00;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità con una marca da bollo di € 16,00 con spese di trascrizione a carico della ditta;
- marche da bollo da quantificare al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Inoltre è stato attestato che a seguito della superiore integrazione, ai sensi delle statuizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 20/11/2016, si potrà procedere con la revoca del Provvedimento di Diniego del 27/03/2014, prot. n. 54. In conseguenza dell'ubicazione dell'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il mantenimento delle opere abusive in argomento e, pertanto, la procedibilità della predetta istanza di condono edilizio, rimangono subordinate al parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Trabia, prot. n. 904 del 16/01/2025*).

Analizzando il rilievo effettuato presso le unità immobiliari pignorate, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, non sono state riscontrate difformità.

Oneri per il completamento della pratica di condono edilizio.

La documentazione tecnica da integrare per il completamento della pratica di condono edilizio è riassunta come segue:

- presentazione della richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, corredata dagli elaborati tecnici e di quanto altro occorrente;
- relazione igienico sanitaria;
- autorizzazione allo scarico;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità, con spese di trascrizione a carico dell'aggiudicatario.

Occorre inoltre eseguire i seguenti pagamenti:

- € 563,03 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali, per l'edificio "A" in questione;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo vincolo a parcheggio e inedificabilità;

L'Onorario previsto per il tecnico abilitato che si occuperà della presentazione degli elaborati necessari è di € 4.500,00 circa.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 73.416,17**

## Premessa

Con decreto del 05/04/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi 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. 42/2024, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 15/04/2024, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

### Fascicolo Lotto unico

- Abitazione a villini sita nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u.;

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

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 17/05/2024 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese, nel quale è stata segnalata la mancata indicazione nella relazione notarile redatta in data 28/03/2024 dal Notaio dott. Nicolò Tiecco di Perugia, dei dati riferiti agli estratti catastali storici del periodo esaminato. In data 23/05/2024 il Giudice delle Esecuzioni ha autorizzato l'esperto a richiedere i certificati storici catastali, oltre la necessaria documentazione probante, occorrente per la ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti. In data 12/07/2024 è stata depositata la documentazione acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio ed è stata segnalata l'incompletezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

In data 05/09/2024 il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile integrativa, redatta in data 04/09/2024 dal Notaio dott. Nicolò Tiecco di Perugia, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante le unità immobiliari pignorate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutato 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 primi rilievi tecnici è stato compiuto in data 19/06/2024, alla presenza del figlio della parte eseguita (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 19/06/2024*).

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

- **Abitazione a villini – cat. [A/7] sita nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 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 alla ██████████, nata in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

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: planimetria catastale del bene pignorato, estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare pignorata è stata costruita sul terreno originariamente identificato con le particelle 229 e 234 del foglio di mappa n. 4, aventi una superficie di m<sup>2</sup> 705.

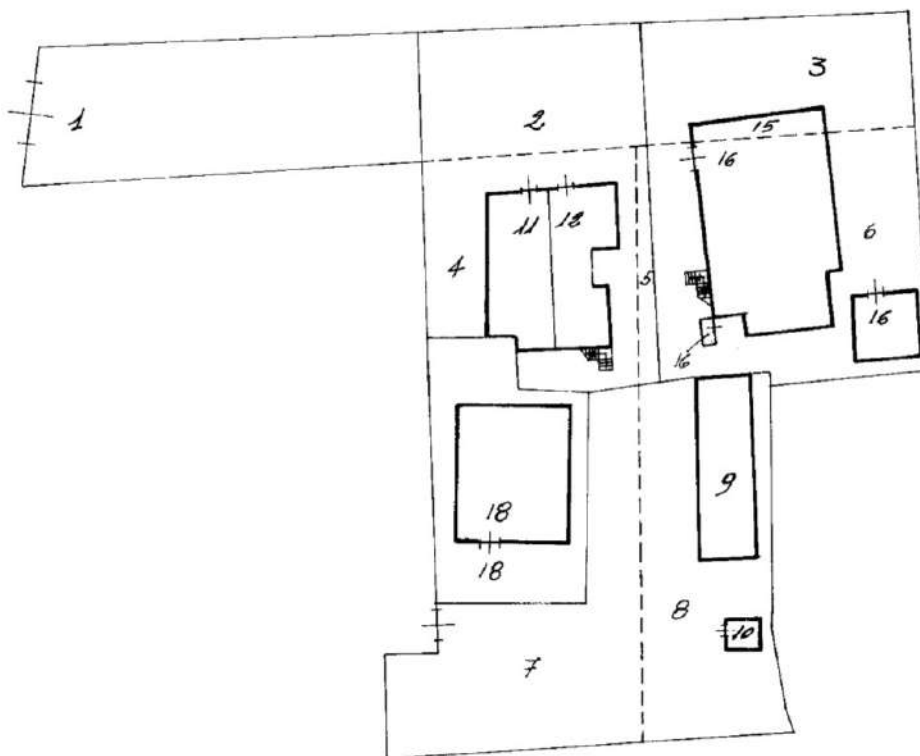
La particella 1122 del foglio di mappa n. 4 è stata censita al catasto urbano, con tipo mappale prot. n. 6837 del 02/03/1999, che tra le altre ha soppresso al catasto terreni, le particelle 229, 234, 232 appartenenti per intero all'esecutata e la p.lla 140 per una quota di ½ indivisa con altro soggetto non eseguita (*vedi fascicolo*

*allegati, punto n. 3: documentazione catastale: tipo mappale prot. n. 6837 del 02/03/1999).*

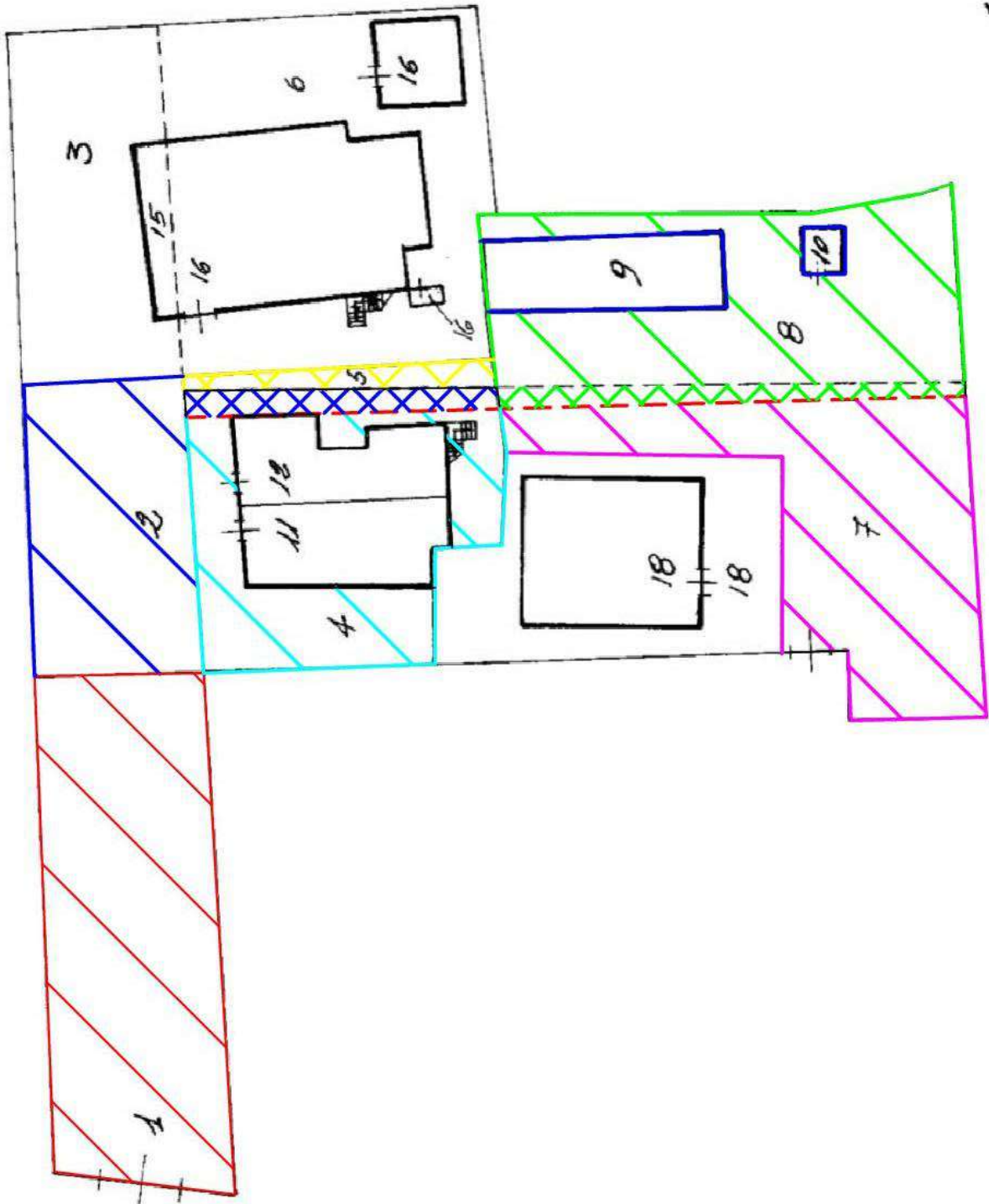
In data 24/05/1999, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 15, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "abitazione a villini – cat. A/7" (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 15, p.lla 1122 sub 18 del n.c.e.u.*).

È opportuno precisare che nell'elaborato planimetrico depositato in catasto in data 17/05/1999, prot. n. C01449, i sub 1-7-8 (corte), sub 9 (parcheggio), sub 10 (autoclave) sono stati indicati come beni comuni non censibili alle unità immobiliari identificate con i sub 11-12-13-14 facenti parte di altro lotto di vendita della stessa procedura, con i sub 15-16-17 che rappresentano unità immobiliari di altri soggetti non esegutati, con il sub 18 che identifica l'immobile staggito (*vedi figura n. 1 – stralcio elaborato planimetrico.*

Altresì, si evidenzia che il sub 7 per una porzione e i sub 8-9-10 per l'intero, ricadono in area appartenente ad altro soggetto non esegutato. Il sub 1 ricade per intero in area appartenente all'esegutata per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: elaborato planimetrico prot. n. C01449 del 17/05/1999).*



**Stralcio elaborato planimetrico, prot. n. C01449 del 17/05/1999**



**Stralcio elaborato planimetrico, prot. n. C01449 del 17/05/1999, con evidenza dei beni comuni non censibili e delle rispettive proprietà.**

**LEGENDA:**



Sub 7 - porzione corte di pertinenza esclusiva del sub 18 (sub 7 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutata)



Sub 7 - porzione corte di pertinenza esclusiva del sub 18 (sub 7 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di altro soggetto non esecutato)



Sub 8 - bene comune non censibile ai sub da 11 a 18 (sub 8 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di altro soggetto non esecutato)



Sub 4 - porzione corte di pertinenza esclusiva dei sub da 11 a 18 (sub 4 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutata)



Sub 4 - porzione corte di pertinenza esclusiva dei sub da 11 a 14 (sub 4 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di altro soggetto non esecutato)



Sub 5 - porzione corte di pertinenza esclusiva dei sub da 11 a 14 (sub 5 diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di altro soggetto non esecutato)



Sub 1 - corte di pertinenza esclusiva dei sub da 11 a 18 (sub 1 diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa in favore dell'esecutata)



Sub 2 - corte di pertinenza esclusiva dei sub da 11 a 14 (sub 2 diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa in favore dell'esecutata)



Sub 9 (parcheggio) e sub 10 (autoclave) - bene comune non censibile ai sub da 11 a 18 (sub 9 e 10 - diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di altro soggetto non esecutato)

L'unità immobiliare è confinante a sud con il sub 7, a nord con i sub 4-11-12-13-14, a est con i sub 8-9-10, rispettivamente della particella 112 del foglio di mappa n. 4, a est con la particella 141 del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA).

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

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

- Atto pubblico di compravendita del 22/09/1997, rep. n. 20711, racc. n. 9904, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 08/10/1977 ai nn. 32372-26873;
- Atto pubblico di compravendita del 20/10/1981, rep. n. 136606, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 09/11/1981 ai nn. 42071-33921.

**Conformità catastale:**

**Abitazione a villini, foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u..**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 24/05/1999, non sono state accertate difformità.

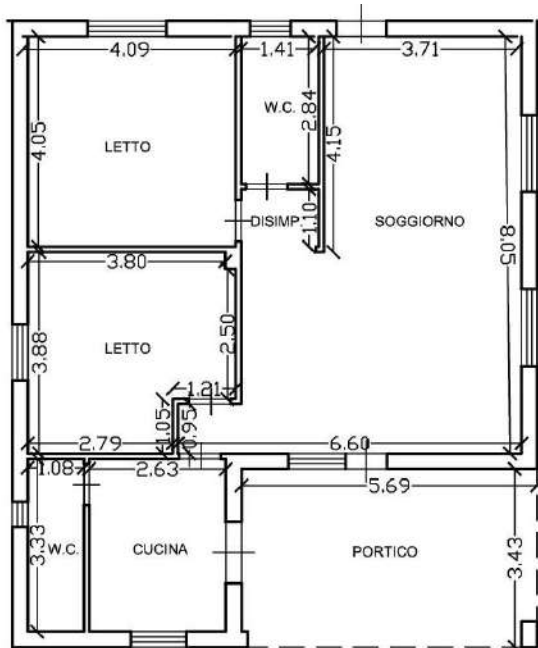
**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

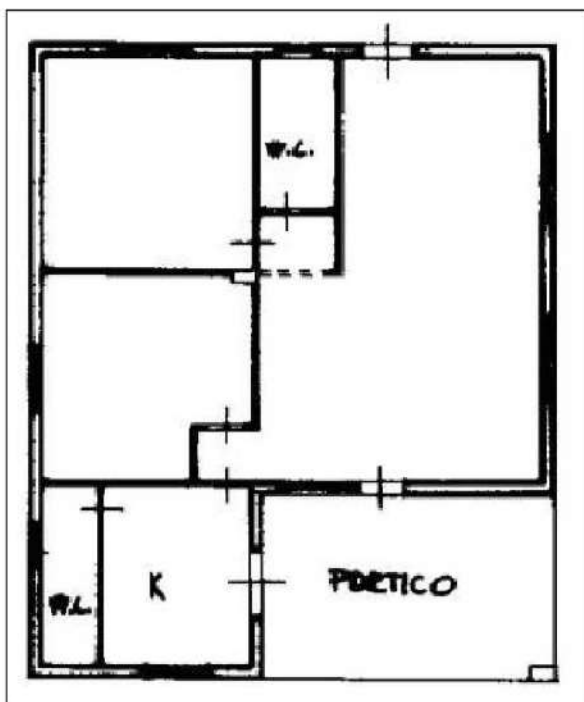
Si precisa che la suddetta intestazione catastale è errata, poiché il cognome dell'esecutata è [REDACTED]. La suddetta incongruenza è scaturita da un errore riportato nell'atto di compravendita del 22/09/1977, rep. n. 20711, racc. n. 9904, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, con il quale sono stati acquisiti i terreni ove è ubicata l'unità immobiliare staggita. La stessa incongruenza è stata riportata nel tipo mappale, prot. n. 6837 del 02/03/1999.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u.**, comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 108, rendita € 426,08;



Planimetria stato attuale



Planimetria catastale

Planimetria n. 1

**Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale.**

**Figura n. 2**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**



Figura n. 2

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare 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:** di sviluppo del centro urbano.

**Area urbanistica:** zona periferica.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e artigianali.

Descrizione: **abitazione a villini – cat. [A/7]**

**Abitazione a villini, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione. La stessa si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, con copertura piana. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte, comune con ulteriori abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato (vedi foto n. 1-2). Esso è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due w.c., due disimpegni e un portico. Per la visione completa delle fotografie (*vedi fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – cucina



Foto n. 4 - letto



Foto n. 5 - letto



Foto n. 6 – w.c.



Foto n. 7 – w.c.

Internamente l'immobile si presenta con un mediocre stato di manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura, oltre umidità ascendente nei muri di tomognatura. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno. L'altezza netta interna è di m 3 circa.

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

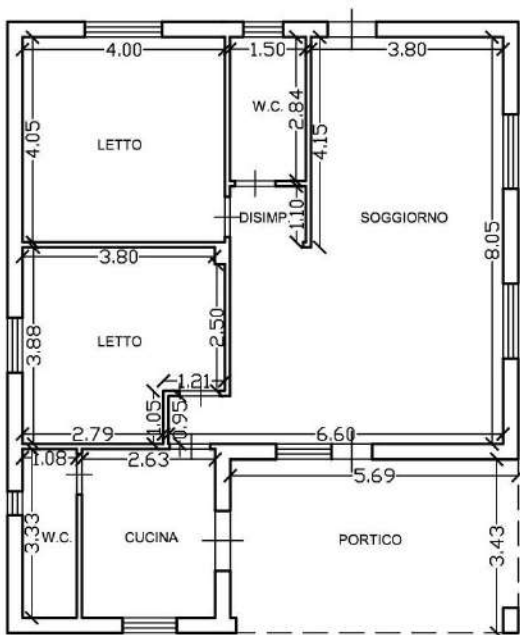
## Calcolo Superficie calpestabile

### PIANO TERRA

Soggiorno	$(3,80 \times 8,05) + (1,60 \times 3,88)$	= m <sup>2</sup> 36,80
Disimpegno	$(1,10 \times 1,50) + (0,10 \times 1,44)$	= m <sup>2</sup> 1,79
Disimpegno	1,21 x 0,95	= m <sup>2</sup> 1,15
W.c.	2,84 x 1,50	= m <sup>2</sup> 4,26
W.c.	1,08 x 3,33	= m <sup>2</sup> 3,60
Letto	4,00 x 4,05	= m <sup>2</sup> 16,20
Letto	$(3,80 \times 2,50) + (1,05 \times 2,79)$	= m <sup>2</sup> 12,43
Cucina	2,63 x 3,33	= m <sup>2</sup> 8,76
Portico	$(5,69 \times 3,43) - [(0,30 \times 0,50) + (0,12 \times 0,30)]$	= m <sup>2</sup> 19,33

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro del porticato, ammonta a **m<sup>2</sup> 102,29 circa**. La **superficie lorda commerciale** del porticato, ammonta a **m<sup>2</sup> 19,33 circa**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 4).



Planimetria stato attuale

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. 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.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata sig.ra [REDAZIONE], il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 del terreno censito in catasto al foglio di mappa n. 4, particelle 229 (ex p.lla 96/b) – 232 (ex p.lla 141/b) - 234 (ex p.lla 142/b) è pervenuto per averlo acquisito con atto di compravendita del 22/09/1997, rep. n. 20711 - racc. n. 9904, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese (PA) trascritto in data 08/10/1977 ai nn. 32372-26873, da potere di [REDAZIONE], nato in [REDAZIONE] il [REDAZIONE], [REDAZIONE] nata in [REDAZIONE] il [REDAZIONE] e [REDAZIONE] [REDAZIONE], nata in [REDAZIONE] il [REDAZIONE]. Il diritto della piena proprietà della quota indivisa di ½ del terreno censito in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 140, è pervenuto per averlo acquisito con atto di compravendita del 20/10/1981, rep. n. 136606, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, da potere di Battaglia Rinella Salvatore, nato in Trabia (PA) il 18/09/1938.

## 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 Trabia (PA). In data 27/09/2024, 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 inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 18/10/2024 è stato eseguito l'accesso presso gli uffici preposti ed è stato constatato che l'unità immobiliare staggita è stata costruita senza alcun permesso edilizio e che per tale abuso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85, prot. n. 15886 del 31/12/1986, pratica n. 1525, in testa alla ditta [REDAZIONE]. È stata estrapolata copia della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85, dei relativi elaborati architettonici e della documentazione completa a corredo (*vedi fascicolo allegati,*

punto n. 5: documentazione tecnica: domanda di condono edilizio L. 47/85, prot. n. 15886 del 31/12/1986, pratica n. 1525 e relativa documentazione a corredo).

È stato inoltre accertato che in data 27/03/2024, prot. n. 54 è stato emesso il Diniego di Concessione in Sanatoria, per mancata presentazione dei documenti previsti, entro il termine perentorio di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune.

A tal riguardo, in data 14/09/2024 è stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica, un'istanza contenente la richiesta di rilascio di un'attestazione certificante la procedibilità della pratica edilizia, lo stato di avanzamento della richiesta di condono con riguardo a tutta la documentazione mancante, eventuali pagamenti da eseguire a qualsiasi titolo per il completamento della pratica e l'esistenza dei vincoli che richiedono il rilascio dei nulla osta da parte degli enti preposti.

In data 16/01/2025, l'ufficio preposto in risposta all'istanza di cui sopra, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che in base alla tipologia, ubicazione, epoca dell'abuso ed eseguite le dovute verifiche, l'istanza di condono edilizio è procedibile dal punto di vista urbanistico, a condizione che venga integrata la documentazione qui di seguito elencata:

- autorizzazione allo scarico;
- parere igienico sanitario;
- titolo di proprietà;
- attestazione di pagamento oneri concessori edificio "B" € 1.845,06 oltre interessi legali dall'anno 2008;
- attestazione di pagamento oneri concessori edificio "A" € 563,03 oltre interessi legali dall'anno 2008;
- diritti fissi di istruttoria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, € 750,00;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità con una marca da bollo di € 16,00 con spese di trascrizione a carico della ditta;
- marche da bollo da quantificare al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Inoltre è stato attestato che a seguito della superiore integrazione, ai sensi delle statuizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 20/11/2016, si potrà

procedere con la revoca del Provvedimento di Diniego del 27/03/2014, prot. n. 54. In conseguenza dell'ubicazione dell'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il mantenimento delle opere abusive in argomento e, pertanto, la procedibilità della predetta istanza di condono edilizio, rimangono subordinate al parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Trabia, prot. n. 904 del 16/01/2025*).

Analizzando il rilievo effettuato presso le unità immobiliari pignorate, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, non sono state riscontrate difformità.

#### Oneri per il completamento della pratica di condono edilizio.

La documentazione tecnica da integrare per il completamento della pratica di condono edilizio è riassunta come segue:

- presentazione della richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, corredata dagli elaborati tecnici e di quanto altro occorrente;
- relazione igienico sanitaria;
- autorizzazione allo scarico;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità, con spese di trascrizione a carico dell'aggiudicatario.

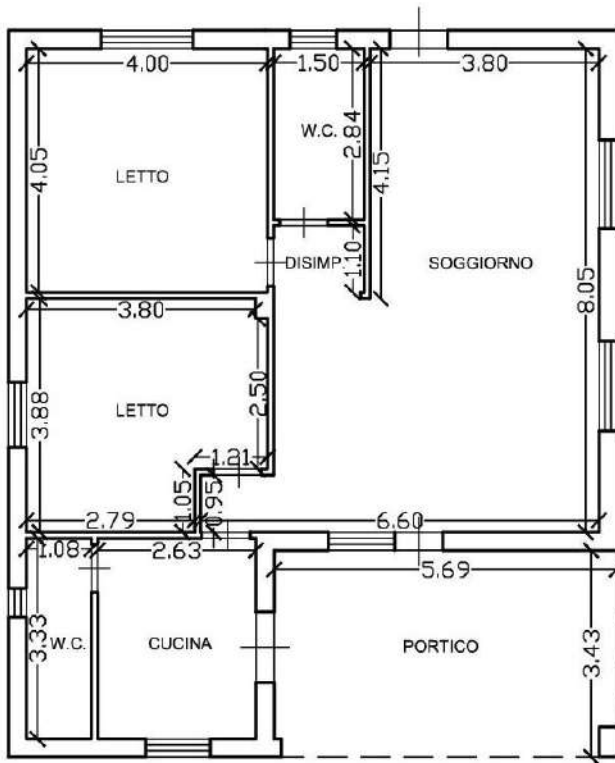
Occorre inoltre eseguire i seguenti pagamenti:

- € 563,03 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali, per l'edificio "A" in questione;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo vincolo a parcheggio e inedificabilità;

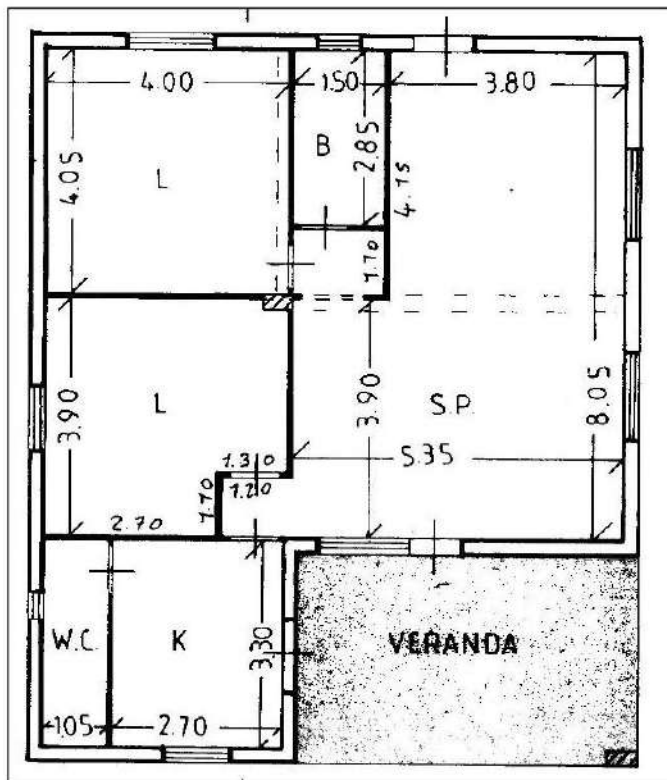
L'Onorario previsto per il tecnico abilitato che si occuperà della presentazione degli elaborati necessari è di € 4.500,00 circa.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979, il suolo su cui insiste il fabbricato identificato con la particella 1122 del foglio di mappa n. 4, ricade per intero nella zona territoriale

omogenea contraddistinta con il simbolo “E – verde agricolo” le cui modalità esecutive sono fissate dall’art. 19 delle norme tecniche di attuazione. Si precisa altresì che, la suddetta particella è interessata dal vincolo sismico di seconda categoria (Legge n. 64/1974) e dal vincolo paesaggistico ambientale – fascia di rispetto fluviale 150 m dall’argine (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs n. 42/04) (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Trabia*).



**Planimetria stato attuale**



**Planimetria progetto architettonico.**

**Planimetria n. 4**

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico.**

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

L'unità immobiliare è nel possesso della parte esecutata e risulta libera da qualsiasi occupante.

## **2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Con dichiarazione della parte esecutata, depositata presso il comune di Trabia in data 25/01/2008, prot. n. 1601, a corredo della pratica di condono edilizio prima richiamata è stata vincolata a vincolo di non ulteriore edificabilità, tutta la superficie della particella 1122, non occupata dai fabbricati. Il vincolo a parcheggio scoperto è stato posto in un'area non appartenente all'esecutata (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: domanda di condono edilizio e documentazione a corredo*).

### **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 spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

I costi che saranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- € 4.500,00 circa, onorario tecnico per il completamento del condono edilizio;
- € 563,03 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo;
- € 500,00 per redazione Attestato di Prestazione Energetica.

Si segnala la presenza delle seguenti formalità a carico dell'immobile staggito:

### **Iscrizioni contro:**

- **ipoteca volontaria** del 30/12/2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n. 26567/13838, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data

30/12/2006 ai nn. 81359–24043, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED] nata a  
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà  
della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, dei seguenti beni immobili:

- Abitazione in villini, sita nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u.;

### Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 12/02/2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 311, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 05/03/2024 ai nn. 11012-8661, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni immobili:

- Abitazione in villini, sita nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 18 del n.c.e.u..

## 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, con richiesta inoltrata a mezzo pec in data 12/11/2024, presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia. In pari data, il Dirigente sig. Pierfausto Guzzo, ha riscontrato la richiesta attraverso l'invio di una pec, in cui è stato attestato che il comune di Trabia, non è interessato da diritti di uso civico (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec ricevuta in data del 12/11/2024, dal Commissariato per la Liquidazione dei Usi Civici per la Sicilia*).

Non è stata riscontrata la costituzione di alcun condominio, nonostante ci siano delle aree comuni, identificate in catasto come beni comuni non censibili.

## 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 2024, fascia suburbana, zona collinare, tipologia ville e villini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 870,00, max. € 1.300,00.

Considerata l'ubicazione, il contesto condominiale e la mediocrità dello stato conservativo del cespite staggito, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di seguenti prezzi unitario di **€ 850,00/m<sup>2</sup>**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro del porticato, ammonta a **m<sup>2</sup> 102,29 circa**. La **superficie lorda commerciale** del porticato, ammonta a **m<sup>2</sup> 19,33 circa**.

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

- **0,35** da applicare per la sola superficie del porticato.

<b>Abitazione a villini - categoria catastale [A/7]</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Abitazione	Sup. lorda	102,29	1,00	102,29
Porticato	Sup. lorda	19,33	0,35	6,77
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 109,06</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intera villa

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

#### A. Abitazione in villini – categoria catastale [A/7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento civile abitazione	m <sup>2</sup> 109,06	€ 850,00	€ 92.701,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- € 4.500,00 circa, onorario tecnico per il completamento del condono edilizio;
- € 563,03 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo;
- € 500,00 per redazione Attestato di Prestazione Energetica.

▪ Valutazione complessiva	€ 92.701,00 -
▪ onorario tecnico per il complet. del condono edilizio	€ 4.500,00 -
▪ oneri concessori, oltre interessi legali	€ 563,03 -
▪ diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria	€ 750,00 -
▪ marca da bollo	€ 16,00 -
▪ Attestato di Prestazione Energetica	€ 500,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 86.371,97</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 86.371,97.**

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 15%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

**Importo stimato – 15% = importo a base d'asta proposto**

**€ 86.371,97 – 15% = € 73.416,17**

**Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita dei cespiti pignorati è di**

**€ 73.416,17.**

Sono stati acquisiti il certificato storico di residenza, l'estratto dell'atto di nascita e di matrimonio del soggetto esecutato. Alla data di notifica del pignoramento, la rispettiva residenza dell'esecutato era nel comune di [REDACTED], [REDACTED]. (vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe).

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.

28/01/2025

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo