

# 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. 2**

**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 - appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122, subalterno 11 del n.c.e.u.; appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122, subalterno 12 del n.c.e.u.; appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122, subalterno 13 del n.c.e.u.; appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122, subalterno 14 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. 2

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 11 del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1122, subalterno 12 del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1122, subalterno 13 del foglio di mappa n. 4 del comune di Trabia (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1122, subalterno 14 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;
- 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;
- 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 ██████████;

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 ██████████ 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. 2**

Piena proprietà della quota di 1/1 come bene personale, relativa ad un fabbricato interamente pignorato e costituito da quattro unità immobiliari in corso di costruzione, formanti un unico lotto di vendita, ubicato nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc:

- piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;
- piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;
- piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;
- piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..

### **Descrizione delle unità immobiliari**

#### **Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.

Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di due camere da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno e un w.c.. In adiacenza al fabbricato è stato ricavato un ripostiglio con accesso dalla corte esterna.

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.

Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio e un w.c..

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.

Esso è composto da tre vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera

da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c. e un terrazzo

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.

Esso è composto da quattro vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c., un ripostiglio e un terrazzo.

**Conformità catastale**

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare. L'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.

**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 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.

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, sono state riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna, verosimilmente scaturite da un'errata rappresentazione grafica dei cespiti. È stata inoltre accertata la realizzazione di un piccolo magazzino ubicato nella corte di pertinenza del fabbricato in questione, censita in catasto con il sub 4.

#### 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:

- ripresentazione dell'elaborato architettonico e relazione tecnica, a seguito degli errori di rappresentazione grafica riscontrati;
- 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:

- € 1.845,06 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali, per l'edificio "B" 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.

#### Regolarizzazione delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

Per l'abuso edilizio commesso, consistente nella realizzazione di un piccolo

magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, non è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 36, 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., poiché in contrasto con i dettami normativi. Per la discrasia riscontrata inerente la distribuzione interna di tutti i cespiti staggiti, l'aggiudicatario dovrà ripresentare l'elaborato architettonico e la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto l'abuso edilizio riscontrato, consistente nella realizzazione del magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, dovrà essere demolito e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato. La spesa per la messa in pristino è di € 1.500,00 circa.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 62.277,75**

## 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 n. 2

- Appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;
- Appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;
- Appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;
- Appartamento in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) c.da Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 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:**

- **Appartamento in corso di costruzione – cat. [F/3] sito nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;**
- **Appartamento in corso di costruzione – cat. [F/3] sito nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;**
- **Appartamento in corso di costruzione – cat. [F/3] sito nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;**
- **Appartamento in corso di costruzione – cat. [F/3] sito nel comune di**

**Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 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 [REDACTED], nata in [REDACTED] il [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*) oltre l'estratto di mappa (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare pignorata è stata costruita sul terreno originariamente identificato con le particelle 232 e 234 del foglio di mappa n. 4, aventi una superficie di m<sup>2</sup> 350.

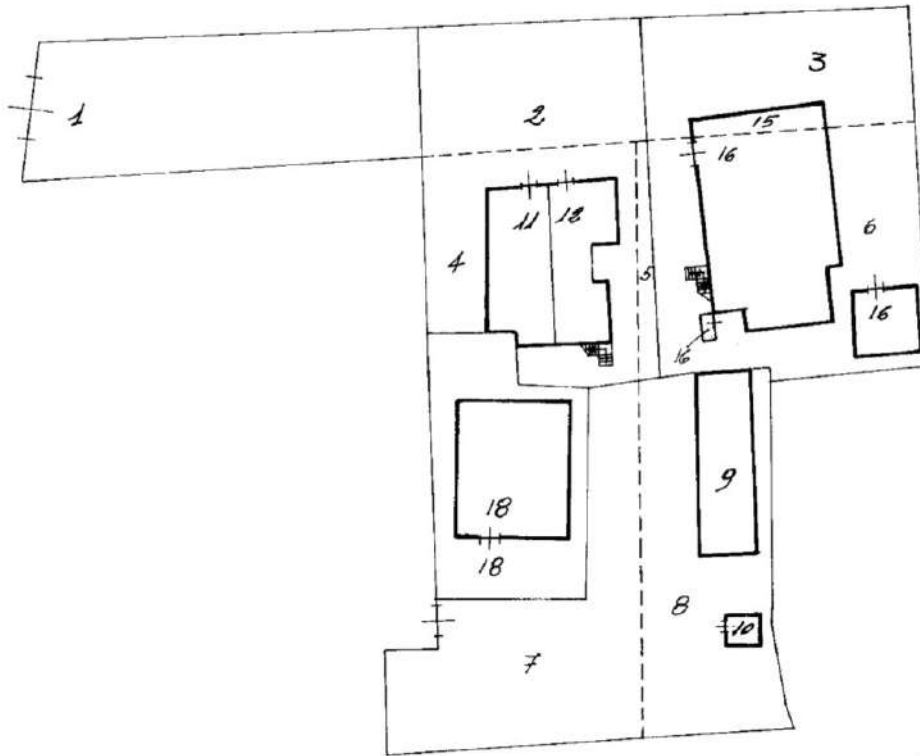
La particella 1122 del foglio di mappa n. 4 è stata censita al catasto urbano, con tipo mappale prot. n. 6837 del 02/03/1999, che tra le altre ha soppresso al catasto terreni, le particelle 229, 234, 232 appartenenti per intero all'esecutata e la p.lla 140 per una quota di 1/2 indivisa con altro soggetto non esecutato (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: tipo mappale prot. n. 6837 del 02/03/1999*).

In data 17/05/1999, sono state denunciate in catasto le unità immobiliari censite al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11-12-13-14 del n.c.e.u., con destinazione d'uso "in corso di costruzione – cat. F/3" (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa n. 4, p.lla 1122 sub 11-12-13-14 del n.c.e.u.*).

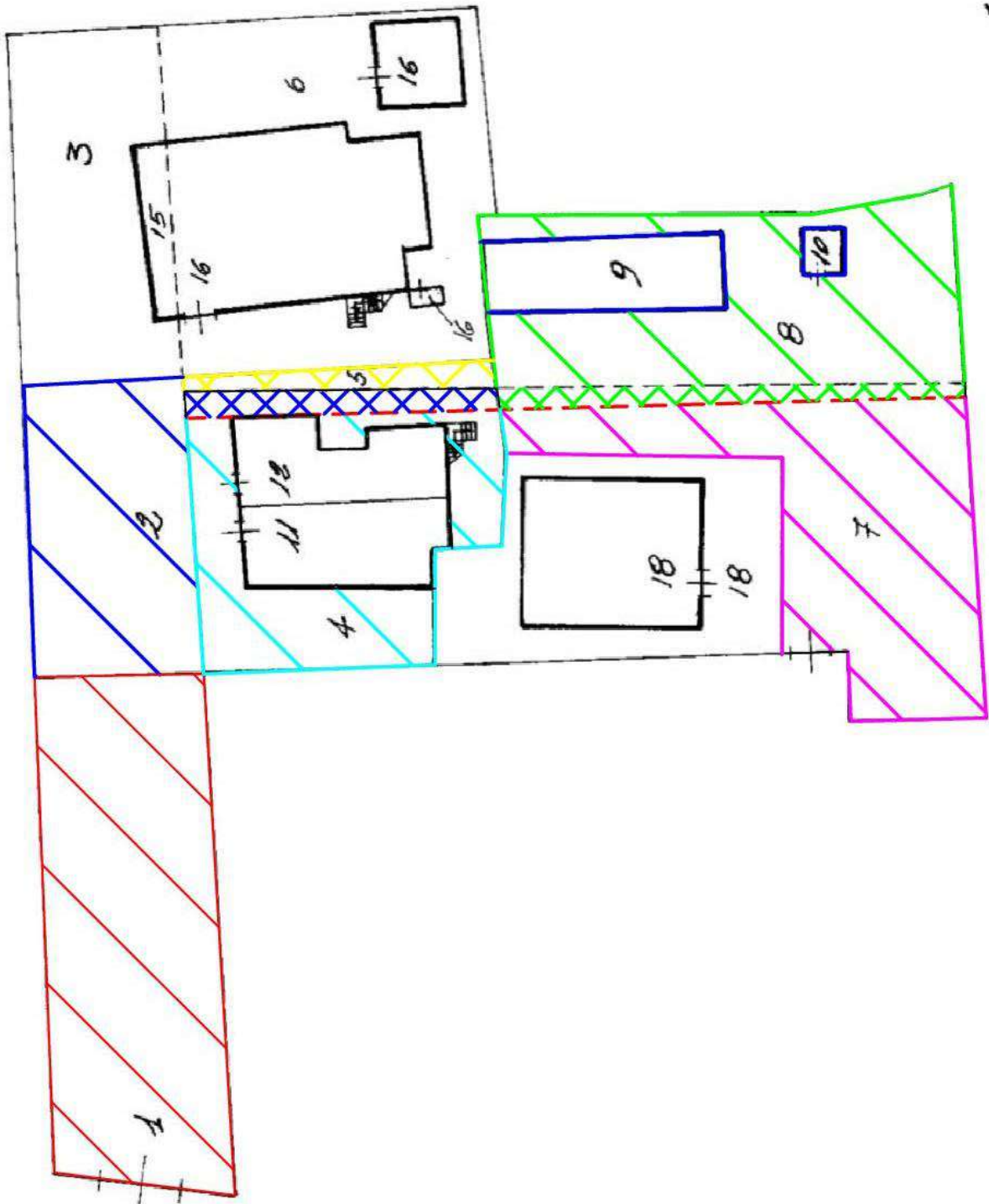
È opportuno precisare che nell'elaborato planimetrico depositato in catasto in data 17/05/1999, prot. n. C01449, i sub 1-7-8 (corte), sub 9 (parcheggio), sub 10 (autoclave) sono stati indicati come beni comuni non censibili all'unità immobiliare identificata con il sub 18 facente parte di altro lotto di vendita della stessa procedura, con i sub 15-16-17 che rappresentano unità immobiliari di altri soggetti non esecutati, con i sub 11-12-13-14 che identificano gli immobili staggiti del presente lotto (*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 esecutato. Il sub 1 ricade per intero in

area appartenente all'esecutata 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.**

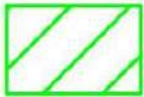
**LEGENDA:**



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:**

**Appartamento in corso di costruzione, foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u..**

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare.

**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 11 del n.c.e.u.**, comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, categoria F/3;

Non è stato eseguito il confronto delle planimetrie dello stato attuale con lo stato catastale, atteso che, il classamento assegnato al cespite staggito non prevede il deposito della planimetria in catasto.

**Appartamento in corso di costruzione, foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u..**

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare.

**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 12 del n.c.e.u.**, comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, categoria F/3;

Non è stato eseguito il confronto delle planimetrie dello stato attuale con lo stato catastale, atteso che, il classamento assegnato al cespite staggito non prevede il deposito della planimetria in catasto.

**Appartamento in corso di costruzione, foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u..**

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare.

**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 13 del n.c.e.u.,** comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, categoria F/3;

Non è stato eseguito il confronto delle planimetrie dello stato attuale con lo stato catastale, atteso che, il classamento assegnato al cespite staggito non prevede il deposito della planimetria in catasto.

**Appartamento in corso di costruzione, foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..**

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare.

**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 14 del n.c.e.u.**, comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, categoria F/3;

Non è stato eseguito il confronto delle planimetrie dello stato attuale con lo stato catastale, atteso che, il classamento assegnato al cespite staggito non prevede il deposito della planimetria in catasto.

**Stralcio estratto di mappa catastale.**



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).

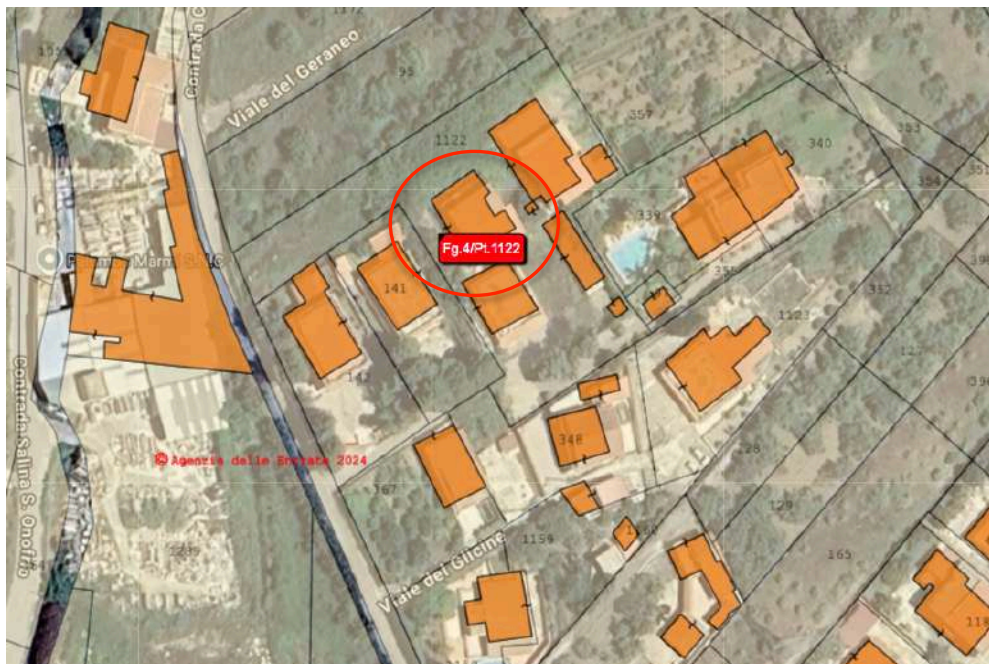


Figura 2

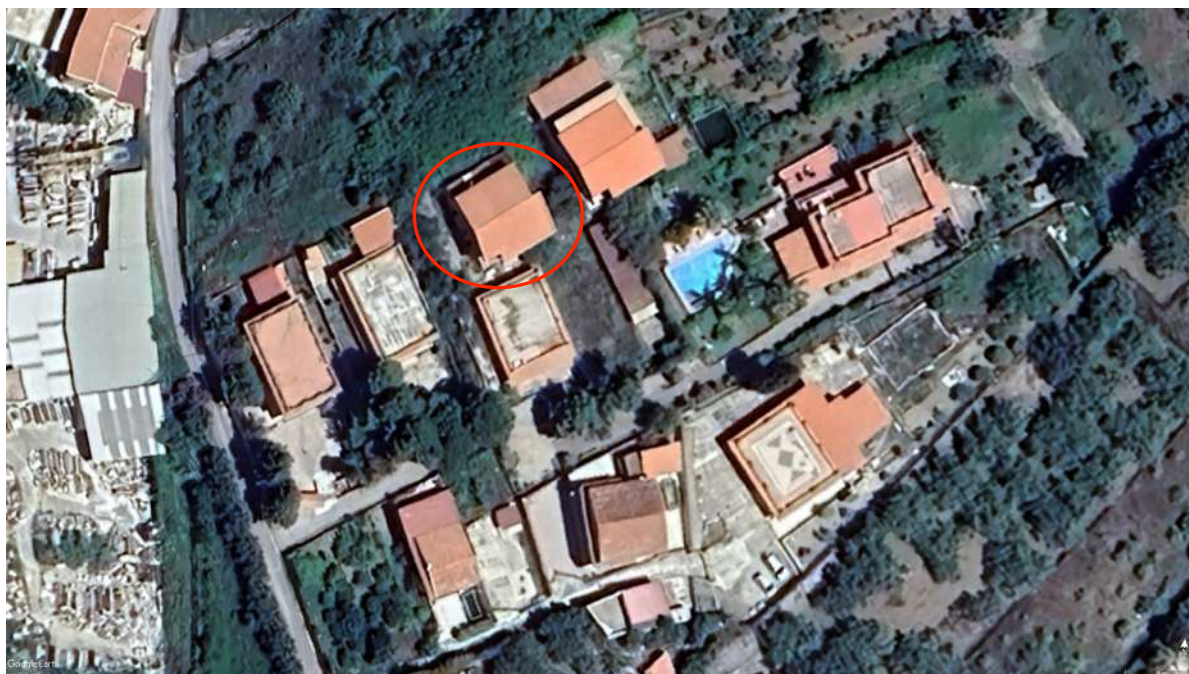


Figura 3

### 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: **appartamenti in corso di costruzione – cat. [F/3]**

### **Prima unità immobiliare in corso di costruzione.**

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.

Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di due camere da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno e un w.c.. In adiacenza al fabbricato è stato ricavato un ripostiglio con accesso dalla corte esterna. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 3 – cucina-soggiorno



Foto n. 4 – cucina-soggiorno



Foto n. 5 - camera



Foto n. 6 - camera



Foto n. 7 – w.c.



Foto n. 8 – disimpegno

Internamente l'immobile si presenta con un pessimo stato di manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dai piani superiori, oltre umidità ascendente nei muri di tombagnatura. L'altezza netta interna è di m 2,93 circa.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 1).

### Calcolo Superficie calpestabile

#### PIANO TERRA – SUB 11

Cucina-soggiorno	$(5,15 \times 3,35) + (1,37 \times 0,26) + (1,64 \times 4,00)$	= m <sup>2</sup> 24,17
Letto	$4,00 \times 3,05$	= m <sup>2</sup> 12,20
Letto	$(3,75 \times 3,28) + (2,54 \times 0,22)$	= m <sup>2</sup> 12,86
Disimpegno	$(6,52 \times 0,95) + (1,05 \times 0,29)$	= m <sup>2</sup> 6,49
W.c.	$(3,60 \times 1,32) + (2,40 \times 1,41) + (1,03 \times 0,29)$	= m <sup>2</sup> 8,43

#### Porzione irregolare da demolire

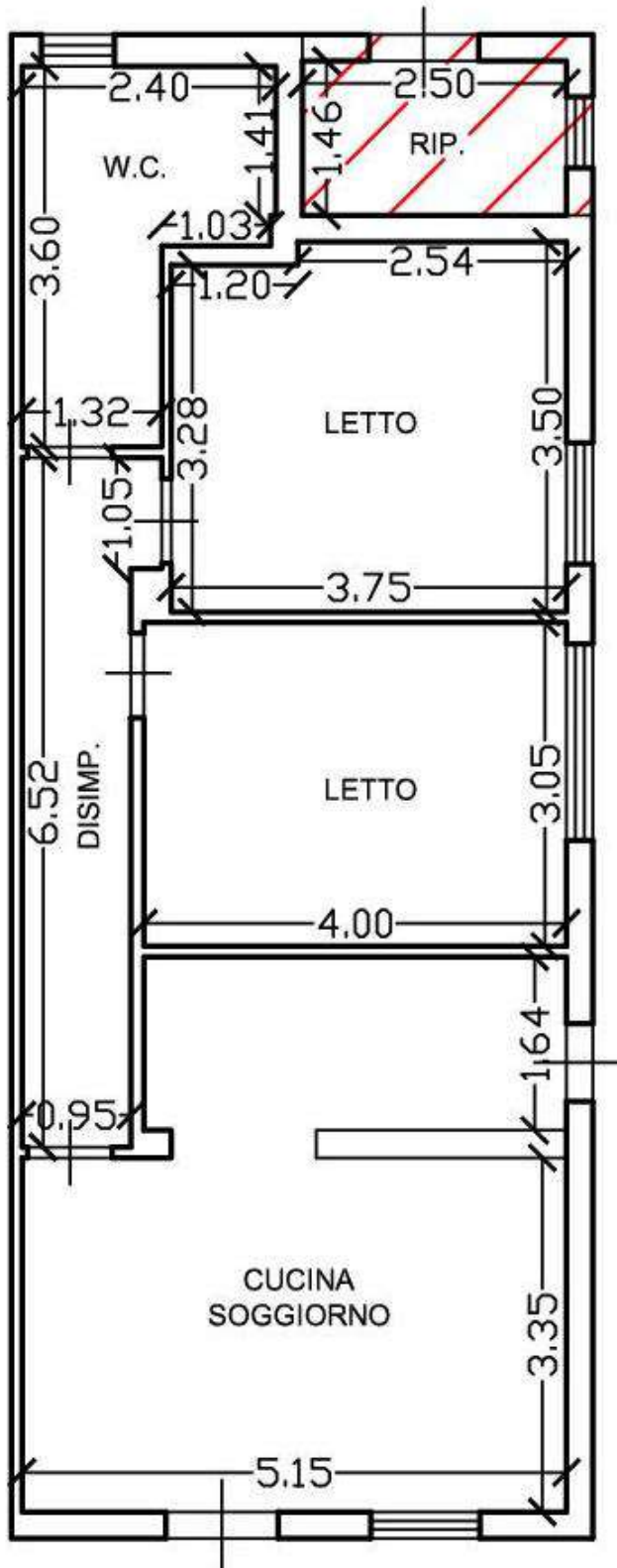
Ripostiglio	$2,50 \times 1,46$	= m <sup>2</sup> 3,65
-------------	--------------------	-----------------------

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della porzione irregolare da demolire, ammonta a **m<sup>2</sup> 73,51 circa**.

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

L'unità immobiliare è priva degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario e pertanto non sussiste l'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi.



**Planimetria stato attuale**

**Seconda unità immobiliare in corso di costruzione.**

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.

Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio e un w.c.. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – cucina-soggiorno



Foto n. 5 - ripostiglio



Foto n. 4 – cucina-soggiorno



Foto n. 6 – letto



Foto n. 7 - disimpegno

Internamente l'immobile si presenta con un pessimo stato di manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dai piani superiore, oltre umidità ascendente nei muri di compagnatura. L'altezza netta interna è di m 2,93 circa.

### **Calcolo Superficie calpestabile**

#### **PIANO TERRA – SUB 12**

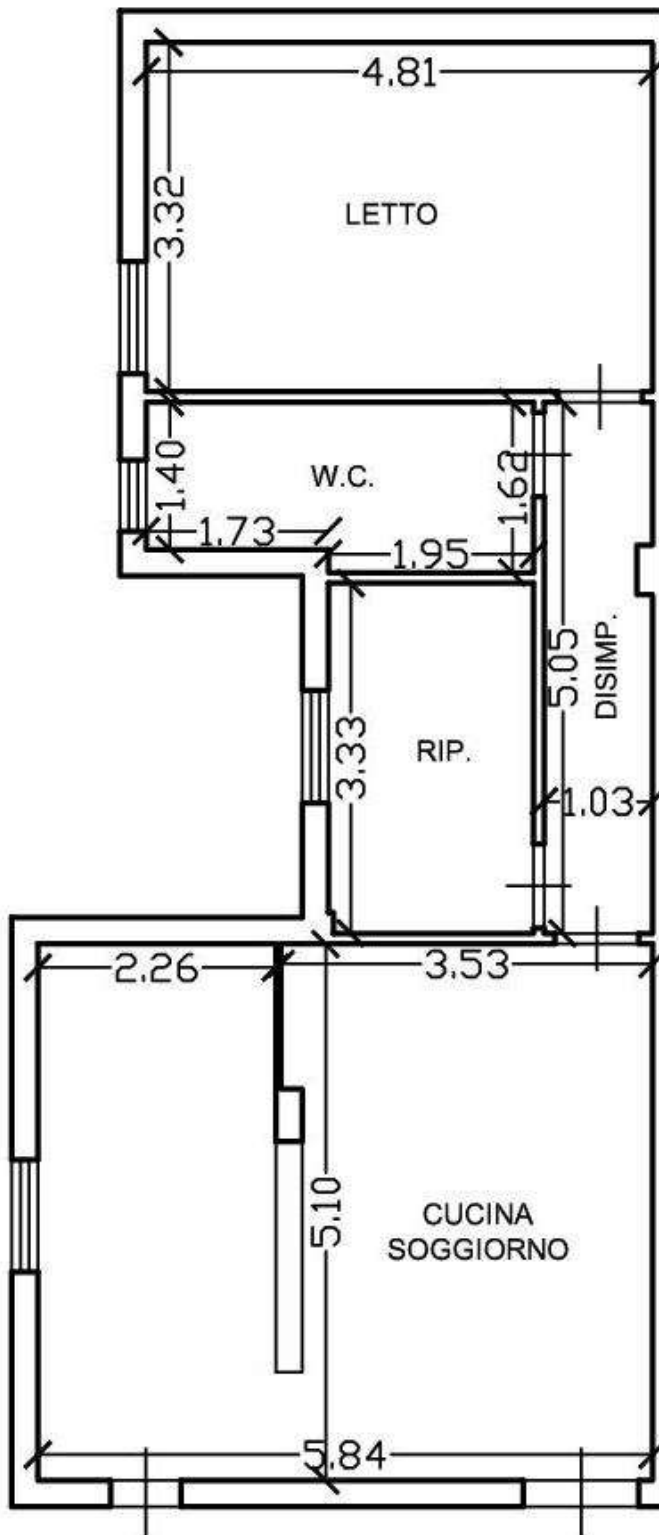
Cucina-soggiorno	$(5,10 \times 3,33) + (0,20 \times 1,38) + (1,03 \times 0,25) +$	
	$(2,26 \times 5,10)$	= m <sup>2</sup> 29,05
Ripostiglio	$3,33 \times 2,20$	= m <sup>2</sup> 7,33
Letto	$4,81 \times 3,32$	= m <sup>2</sup> 15,97
W.c.	$(1,73 \times 1,40) + (1,95 \times 1,62)$	= m <sup>2</sup> 5,58
Disimpegno	$(3,32 \times 1,03) + (0,86 \times 0,47) + (1,36 \times 1,03)$	= m <sup>2</sup> 5,12

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 74,33 circa**.

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

L'unità immobiliare è priva degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario e pertanto non sussiste l'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi.



**Planimetria stato attuale**

**Terza unità immobiliare in corso di costruzione.**

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.

Esso è composto da tre vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c. e un terrazzo. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – disimpegno



Foto n. 4 - disimpegno



Foto n. 5 - letto



Foto n. 6 – w.c.



Foto n. 7 – cucina-soggiorno



Foto n. 8 – terrazzo

Internamente l'immobile si presenta con un pessimo stato di manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e inoltre parte della compagnatura della cucina è stata oggetto di crollo. L'altezza netta interna è di m 3,00 circa.

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

### Calcolo Superficie calpestabile

#### PIANO PRIMO

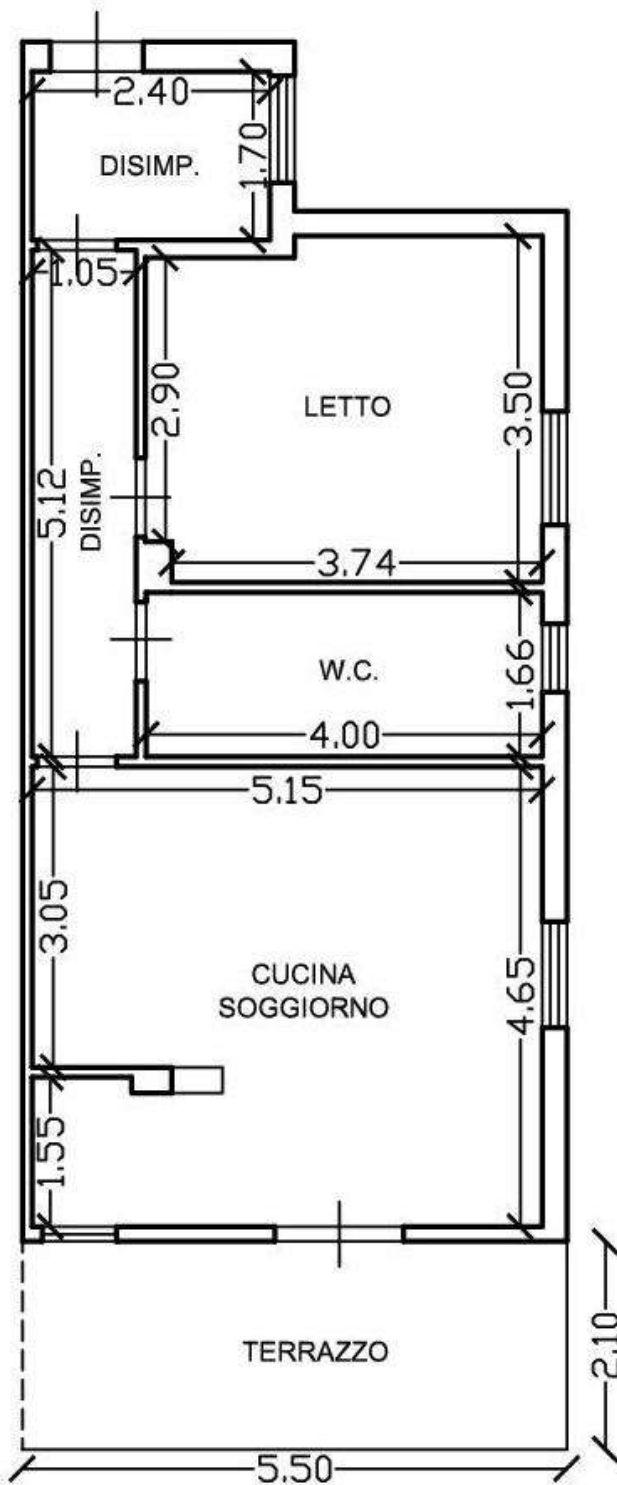
Disimpegno	2,40x1,70	= m <sup>2</sup> 4,08
Disimpegno	1,05x5,12	= m <sup>2</sup> 5,38
Letto	(3,50x2,50)+(1,24x3,28)+(2,90x0,27)	= m <sup>2</sup> 13,60
W.c.	4,00x1,66	= m <sup>2</sup> 6,64
Cucina-soggiorno	(3,05x5,15)+((3,23x0,26)+(4,15x1,35)+ +(1,55x,100)	= m <sup>2</sup> 23,70
Terrazzo	5,50x2,10	= m <sup>2</sup> 11,55

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro del terrazzo, ammonta a **m<sup>2</sup> 61,96 circa**. La **superficie lorda commerciale** del terrazzo, ammonta a **m<sup>2</sup> 11,55 circa**.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è priva degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario e pertanto non sussiste l'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi.



**Planimetria stato attuale**

**Quarta unità immobiliare in corso di costruzione.**

**Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.

Esso è composto da quattro vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c., un ripostiglio e un terrazzo. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – disimpegno



Foto n. 4 - letto



Foto n. 5 - disimpegno



Foto n. 6 – w.c.



Foto n. 7 – cucina-soggiorno

Internamente l'immobile si presenta con un pessimo stato di manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e inoltre parte del muro interno che separa il disimpegno dalla camera da letto è crollato. L'altezza netta interna è di m 3,00 circa.

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

### Calcolo Superficie calpestabile

#### PIANO TERRA

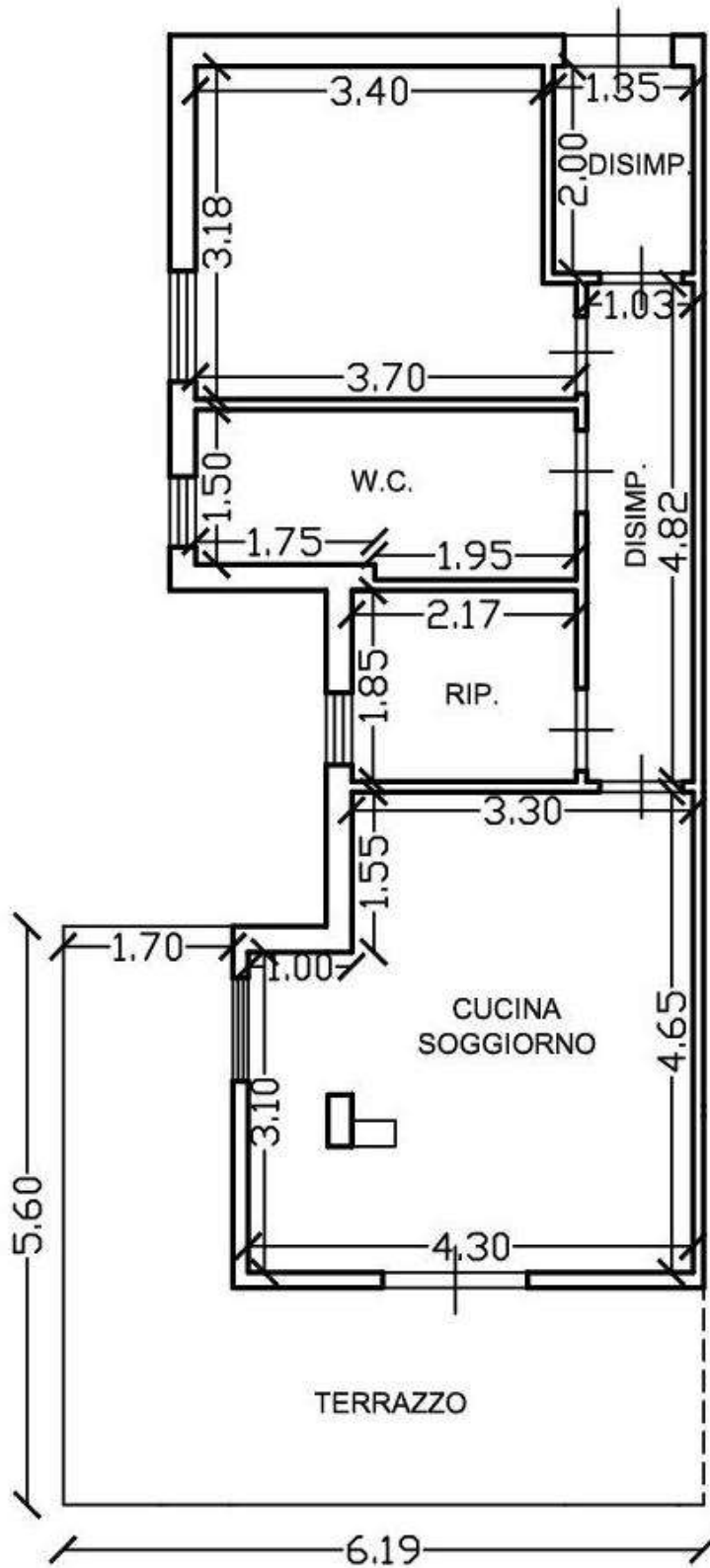
Disimpegno	1,35x2,00	= m <sup>2</sup> 2,70
Letto	(3,40x3,18)+(0,32x1,12)	= m <sup>2</sup> 11,17
Disimpegno	1,03x4,82	= m <sup>2</sup> 4,96
W.c.	(1,50x1,75)+(1,95x1,65)	= m <sup>2</sup> 5,85
Ripostiglio	2,17x1,85	= m <sup>2</sup> 4,01
Cucina-soggiorno	[(3,30x1,55)+(4,30x3,10)]-[(0,50x0,23)+ +(0,42x0,25)]	= m <sup>2</sup> 18,68
Terrazzo	(6,19x2,10)+(1,70x3,50)	= m <sup>2</sup> 18,95

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro del terrazzo, ammonta a **m<sup>2</sup> 55,50 circa**. La **superficie lorda commerciale** del terrazzo, ammonta a **m<sup>2</sup> 18,95 circa**.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è priva degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario e pertanto non sussiste l'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi.



**Planimetria stato attuale**

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata sig.ra [REDACTED], 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 [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED]. 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 [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED].

## 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 e che 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 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 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, sono state riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna, verosimilmente scaturite da un'errata rappresentazione grafica dei cespiti. È stata inoltre accertata la realizzazione di un piccolo magazzino ubicato nella corte di pertinenza del fabbricato in questione, censita in catasto con il sub 4.

#### 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:

- ripresentazione dell'elaborato architettonico e relazione tecnica, a seguito degli errori di rappresentazione grafica riscontrati;
- 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:

- € 1.845,06 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali, per l'edificio "B" 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.

#### Regolarizzazione delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

Per l'abuso edilizio commesso, consistente nella realizzazione di un piccolo magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, non è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 36, 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., poiché in contrasto con i dettami normativi. Per la discrasia riscontrata inerente la distribuzione interna di tutti i cespiti staggiti, l'aggiudicatario dovrà ripresentare l'elaborato architettonico e la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato.

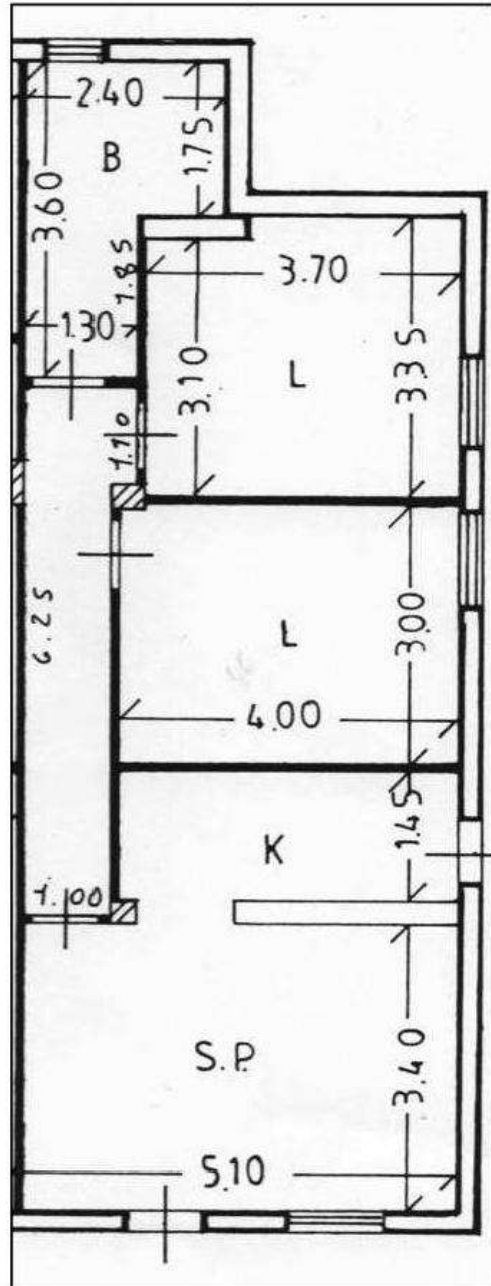
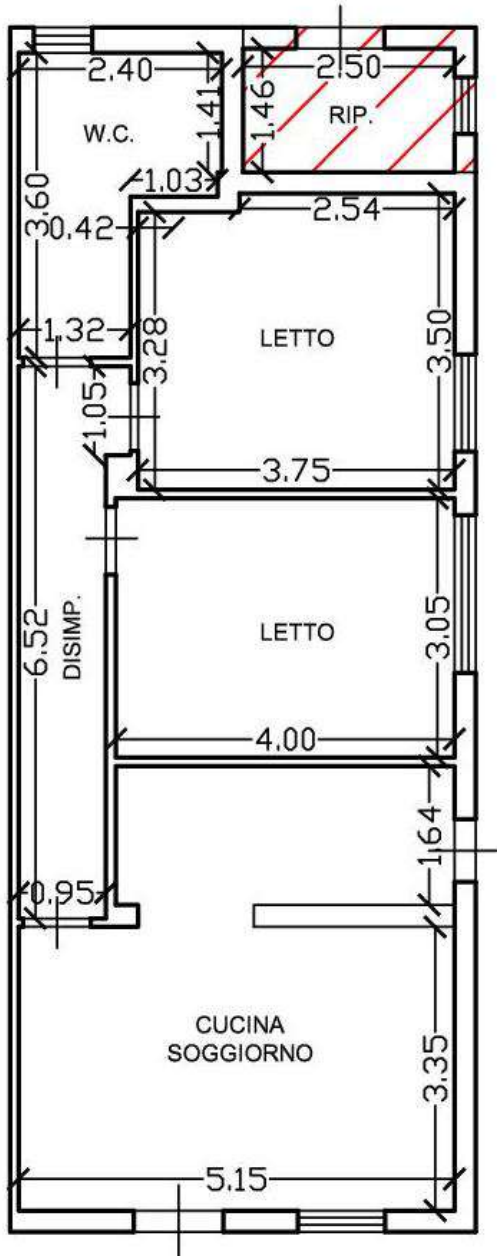
Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto l'abuso edilizio riscontrato, consistente nella realizzazione del magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, dovrà essere demolito e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato. La spesa per la messa in pristino è di € 1.500,00 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*).

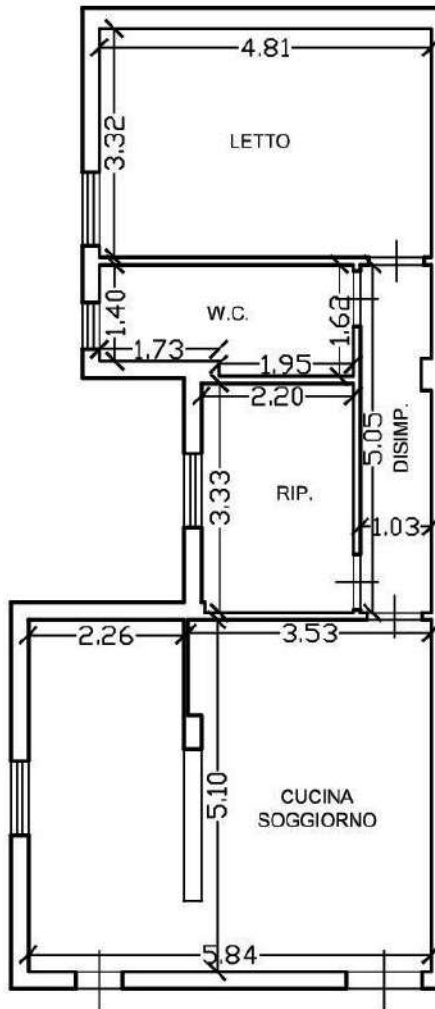
**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico – SUB 11.**



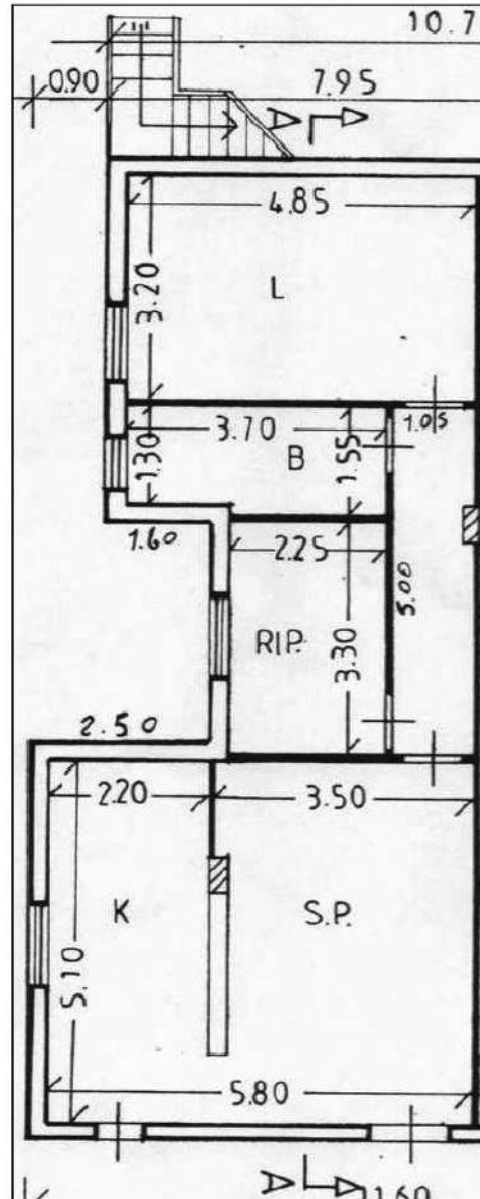
**Planimetria progetto architettonico**

**Planimetria stato attuale**

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico – SUB 12.**

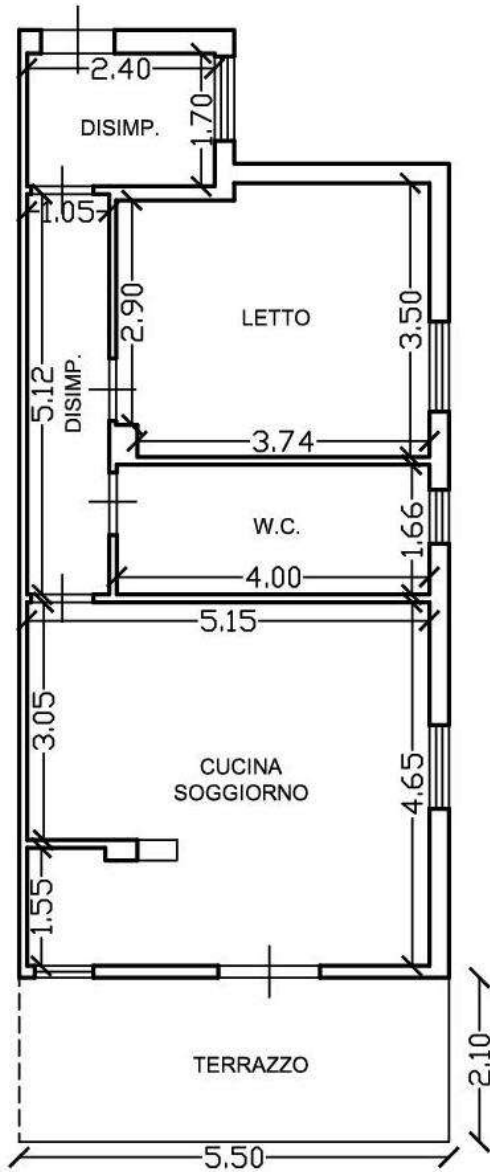


**Planimetria progetto architettonico**

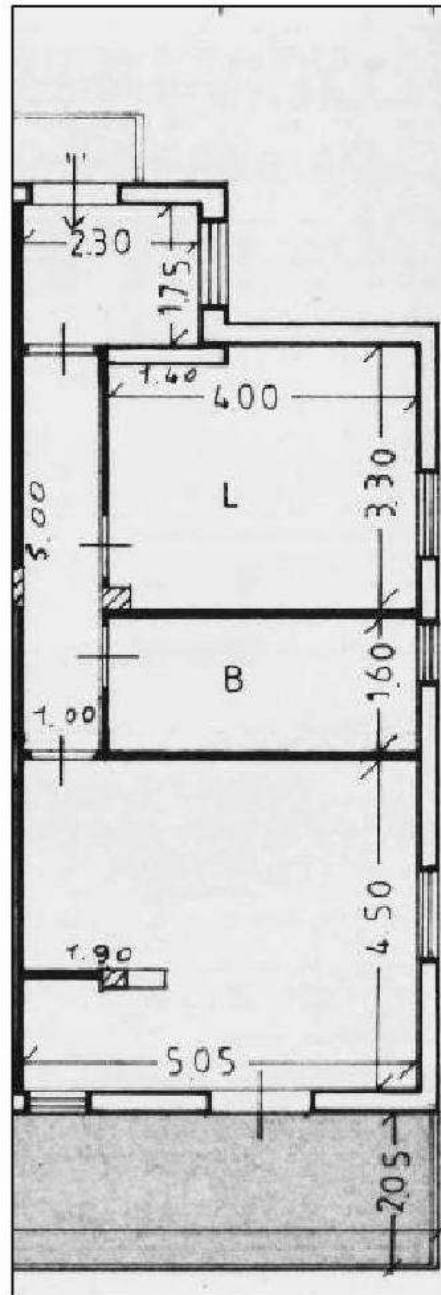


**Planimetria stato attuale**

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico – SUB 13.**

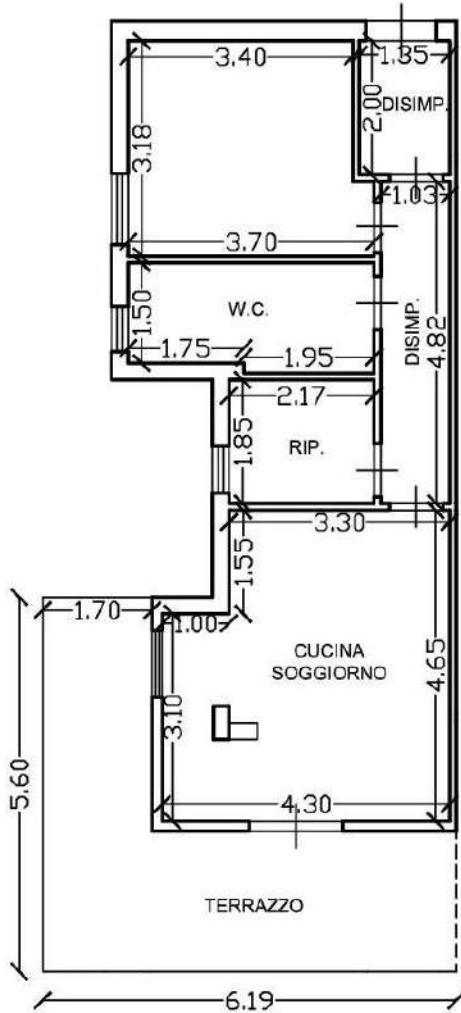


**Planimetria progetto architettonico**

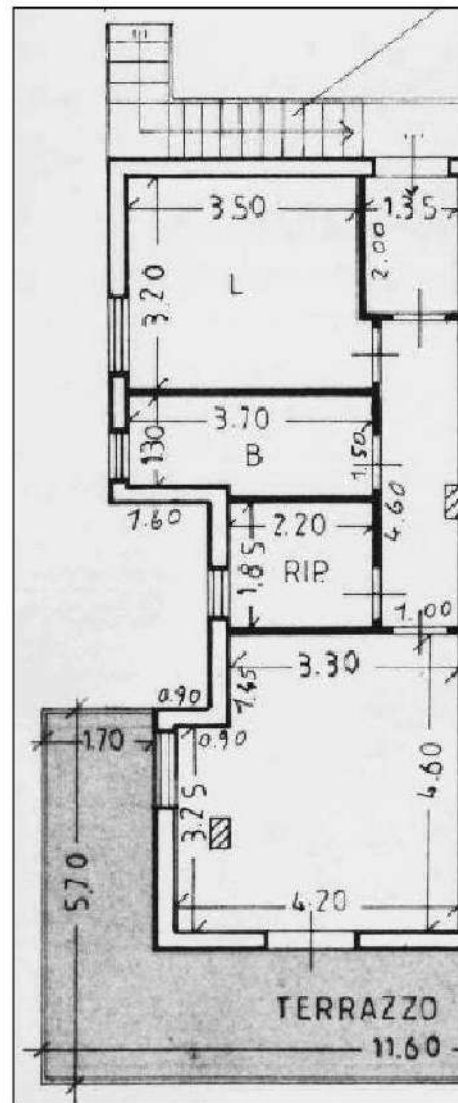


**Planimetria stato attuale**

**Planimetria stato attuale con confronto del progetto architettonico – SUB 14.**



**Planimetria progetto architettonico**



**Planimetria stato attuale**

## **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 il completamento della pratica di condono edilizio e per la messa in pristino dell'abuso commesso.

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

- spese per la messa in pristino della porzione irregolare - € 1.500,00 circa;
- onorario tecnico per il completamento del condono edilizio - € 4.500,00 circa;
- € 1.845,06 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo.

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], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]  
[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:

- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;
- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;
- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;
- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 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:

- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;
- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;
- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada

Cozzo Corvo snc, piano primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;

- Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Trabia (PA), contrada Cozzo Corvo snc, piano primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 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, il pessimo stato di conservazione, lo stato grezzo dei cespiti, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di € 300,00/m<sup>2</sup>.

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

- 0,25 da applicare per la sola superficie del terrazzo.

### **STIMA UNITA' IMMOBILIARE SUB 11**

<b>Unità immobiliare in corso di costruzione- categoria catastale [F/3] – SUB 11</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale – m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente – m<sup>2</sup></b>
Abitazione	Sup. lorda	73,51	1,00	73,51
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 73,51</b>

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

Destinazione d'uso: in corso di costruzione

Sottocategoria: unità immobiliare all'interno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

#### **A. Unità immobiliare in corso di costruzione – categoria catastale [F/3] – SUB 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
in corso di costruzione	m <sup>2</sup> 73,51	€ 300,00	€ 22.053,00

## STIMA UNITA' IMMOBILIARE SUB 12

### Unità immobiliare in corso di costruzione- categoria catastale [F/3] – SUB 12

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Abitazione	Sup. lorda	74,33	1,00	74,33
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 74,33</b>

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

Destinazione d'uso: in corso di costruzione

Sottocategoria: unità immobiliare all'interno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

#### A. Unità immobiliare in corso di costruzione – categoria catastale [F/3] . SUB 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
in corso di costruzione	m <sup>2</sup> 74,33	€ 300,00	€ 22.299,00

### STIMA UNITA' IMMOBILIARE SUB 13

#### Unità immobiliare in corso di costruzione- categoria catastale [F/3] – SUB 14

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Abitazione	Sup. lorda	61,96	1,00	61,96
Terrazzo	Sup. lorda	11,55	0,25	2,89
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 64,85</b>

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

##### A. Unità immobiliare in corso di costruzione – categoria catastale [F/3] . SUB 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
in corso di costruzione	m <sup>2</sup> 64,85	€ 300,00	€ 19.455,00

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

Destinazione d'uso: in corso di costruzione

Sottocategoria: unità immobiliare all'interno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

**STIMA UNITA' IMMOBILIARE SUB 14**

<b>Unità immobiliare in corso di costruzione- categoria catastale [F/3] – SUB 14</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Abitazione	Sup. lorda	55,50	1,00	55,50
Terrazzo	Sup. lorda	18,95	0,25	4,74
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>m<sup>2</sup> 60,24</b>

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

Destinazione d'uso: in corso di costruzione

Sottocategoria: unità immobiliare all'interno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

**A. Unità immobiliare in corso di costruzione – categoria catastale [F/3] .  
SUB 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
in corso di costruzione	m <sup>2</sup> 60,24	€ 300,00	€ 18.072,00

**Valutazione complessiva delle unità immobiliari:**

Sub 11 - € 22.053,00 +

Sub 12 - € 22.299,00 +

Sub 13 - € 19.455,00 +

Sub 14 - € 18.072,00 =

**Totale € 81.879,00**

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese per la messa in pristino della porzione irregolare - € 1.500,00 circa;
- onorario tecnico per il completamento del condono edilizio - € 4.500,00 circa;
- € 1.845,06 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo vincolo a parcheggio e inedificabilità.

▪ Valutazione complessiva	€ 81.879,00 -
▪ spese per la messa in pristino della porzione irregolare	€ 1.500,00 -
▪ onorario tecnico completamento condono edilizio	€ 4.500,00 -
▪ oneri concessori	€ 1.845,06 -
▪ diritti segreteria rilascio PDC in Sanatoria	€ 750,00 -
▪ marca da bollo vincolo a parcheggio ed inedificabilità	€ 16,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 73.267,94</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 73.267,94.**

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**

**€ 73.267,94 – 15% = € 62.277,75**

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

**€ 62.277,75.**

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], via [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