

# **Tribunale di Termini Imerese**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **133/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/04/2023

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

### **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**

**Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it**

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

1. Fascicolo Relazione Lotto n. 1 – unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Lercara Friddi (PA) c.da Rinella snc, piano terra e primo, in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..
2. Fascicolo allegati.

## **Indice del presente fascicolo Relazione – Lotto n. 1**

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

## FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

### 1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 21/09/2022;

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 877, del foglio di mappa n. 21 del comune di Lercara Friddi (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 877, del foglio di mappa n. 21 del comune di Lercara Friddi (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Lercara Friddi (PA), foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u.;

### 4. Titoli di provenienza:

- Sentenza di usucapione [REDACTED], Pretura circondariale di Termini Imerese, emessa in data [REDACTED], registro generale [REDACTED] cronologico [REDACTED], repertorio [REDACTED];
- Atto di donazione del [REDACTED], rep. n. [REDACTED] – racc. n. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

### 5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 16/09/2022, prot. n. 2017;
- Attestazione urbanistica, rilasciata dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 19/09/2022, prot. n. 2016;

- Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 353786 del 29/11/1995, rilasciata ai sensi della L. 47/85, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Autorizzazione di abitabilità, prot. n. 12819/1825 del 24/09/1998 – pratica n. 353/86;
- Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 86763 del 13/10/2022;
- Visura attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana.

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

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio del signor [REDACTED]

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;

11. Documentazione revocatoria atti notarili, richiesta [REDACTED]

- Atto di citazione, Tribunale Civile di [REDACTED], inerente la richiesta di revoca dell'atto notarile di costituzione fondo patrimoniale e cessione diritti reali a titolo gratuito, [REDACTED], trascritto in data [REDACTED];
- Sentenza n. [REDACTED], pubblicata il [REDACTED], con la quale il Tribunale di Bologna ha accolto la domanda proposta dall'Istituto di Credito, con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti della stessa;
- Sentenza [REDACTED], con la quale la [REDACTED], ha dichiarato inammissibile il [REDACTED]

ricorso in appello proposto dalla parte esecutata e dal proprio coniuge, pertanto confermando l'inefficacia dei suddetti atti notarili nei confronti dell'Istituto di Credito.

12. 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).
13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

## SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del seguente cespite:

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rinella snc, in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u.;

L'immobile posto in pignoramento è costituito da una casa indipendente adibita a civile abitazione, con annessa corte di pertinenza. Essa è composta da un edificio in c.a. a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con copertura spiovente a due falde. Il prospetto non è definito. Internamente l'unità è in corso di definizione, priva degli impianti tecnologici e delle definizioni necessarie per essere abitabile. Al piano terra è composta da due grandi vani, un porticato ed un terrazzo. In adiacenza al confine ovest, ci sono due vani e un w.c.. Tramite una scala interna si accede al piano primo, in cui ci sono quattro vani, un disimpegno e un terrazzo.

L'accesso carrabile e pedonale è consentito attraverso una stradella privata che si diparte da un cancello posizionato a ridosso della Strada Provinciale "123" che verosimilmente ricade anche nella particella 880 e consente l'ingresso a quest'ultima unità immobiliare, oltre il terreno censito con la particella 207, entrambi non oggetto di esecuzione.

L'immobile è in corso di definizione, privo di pavimentazione, intonaci e degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e climatizzazione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto fognario. Gli infissi interni ed esterni, ove presenti, sono realizzati alcuni con struttura in legno ed altri in alluminio anodizzato.

Il lotto in questione è confinante a nord con la particelle 880, a sud con strada pubblica, a ovest con le particella 534, a est con la particella 207, rispettivamente del foglio di mappa n. 21 del comune di Lercara Friddi (PA).

### **Conformità catastale:**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 06/05/1988, sono state accertate delle difformità inerenti la distribuzione interna, l'ampliamento dell'unità immobiliare, oltre la variazione della destinazione d'uso e della disposizione degli infissi esterni. Invero, l'immobile ha subito delle lavorazioni che hanno riportato l'unità allo stato quasi grezzo. Nello specifico la scala che disimpegna i piano terra e primo risulta difforme; Al piano terra è stato rimosso il vano w.c. ed inoltre parallelamente al lato ovest è stato eseguito un ampliamento ad una elevazione fuori terra, in parte già definito, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno. L'unità in parte è priva di intonaci di finitura, impianti tecnologici, pavimentazione, porte interne e parte degli infissi perimetrali (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale*).

In adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, è stata accertata la presenza di un magazzino privo di rifiniture, che ricade per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880, non oggetto di pignoramento.

Nonostante l'unità immobiliare sia interessata da lavori di ristrutturazione, che attualmente ne annullano ogni autonomia funzionale e capacità reddituale, non è stato possibile eseguire la variazione catastale inerente il cambio di destinazione d'uso da "civile abitazione" a "in corso di definizione" poiché le suddette opere non sono supportate dal possesso di un titolo edilizio in corso di validità, che ne abiliti le lavorazioni in questione. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione delle pratiche catastali necessarie affinché l'unità immobiliare assuma il corretto classamento. La spesa per l'adempimento catastale di € 900,00 sarà decurtato dal totale della stima.

### **Conformità urbanistica:**

Per l'immobile staggito è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, prot. n. 353/86 del 29/11/1995 e Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 12819/1825 del 24/09/1998.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli suddetti, sono state accertate

delle difformità inerenti la distribuzione interna, l'ampliamento dell'unità immobiliare al piano terra, oltre la variazione della destinazione d'uso e della disposizione degli infissi esterni. Invero, l'immobile ha subito delle lavorazioni che hanno riportato l'unità allo stato quasi grezzo. Nello specifico la scala che disimpegna il piano terra e primo è difforme; Al piano terra è stato rimosso il vano w.c. ed inoltre parallelamente al lato ovest è stato eseguito un ampliamento ad una elevazione fuori terra, in parte già definito, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno. L'unità è in parte priva di intonaci di finitura, impianti tecnologici, pavimentazione, porte interne e parte degli infissi perimetrali.

In adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, è stata accertata la presenza di un magazzino privo di rifiniture, che ricade per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880, non oggetto di pignoramento

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Per la diversa realizzazione della scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo, la diversa distribuzione degli spazi interni e la disposizione degli infissi esterni, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 5.000,00 circa.

Si precisa che, il permesso di costruire in sanatoria, sarà condizionato al rilascio dei pareri necessari da parte degli enti di competenza che tutelano i vincoli presenti nella zona in questione.

Porzioni di immobile che non potranno essere oggetto di alcuna sanatoria edilizia.

Per la realizzazione degli ampliamenti al piano terra, riguardanti l'incremento di superficie parallelamente al lato ovest, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno, in parte già definiti, oltre la realizzazione di un

magazzino privo di rifiniture, costruito in adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, ricadente per la quasi totalità della propria consistenza nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880 non oggetto di pignoramento, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di demolizione con rimessione in pristino allo stato originario. Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario e che verranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 2.500,00 circa.

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

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

Pertanto gli abusi riscontrati che non dovranno essere demoliti, potranno essere sanati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., come da procedimento meglio sopra descritto.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio, approvati con modifiche attraverso D.A. n. 767 del 09/11/1995 e ss.mm.ii., nell'ambito del quale sono riportati anche i vincoli di piano preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, decaduti per decorrenza dei termini, l'immobile censito in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u., ricade in Zona a Vincolo Speciale Geologico e Idraulico Forestale; in parte in Zona di Uso Pubblico e di Interesse Generale: area di rispetto. Inoltre l'intera superficie risulta gravata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1939 e per effetto dell'art. 1 della legge n. 431/1985 e dal Vincolo Forestale ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

**Prezzo base d'asta proposto per la quota di ½ - € 22.792,05**

## Premessa

Con decreto del 09/05/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Di Bernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 133/2021, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED]

In data 18/05/2022, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

### Fascicolo Lotto n. 1

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rinella snc, in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u.;

Proprietà: [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 22/06/2022 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. In data 04/01/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in pari data da [REDACTED], 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, ad eccezione della trascrizione non eseguita della sentenza di usucapione del [REDACTED], emessa in data [REDACTED]

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 21/09/2022, alla presenza del delegato della parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 21/09/2022*).

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

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione [A2] con annessa corte di pertinenza, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rinella snc, piano terra e primo, in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u.;**

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

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  appartenente al [REDACTED]

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*) nonché la planimetria catastale corrispondente dell'unità immobiliare pignorata, oltre l'estratto di mappa dei terreni (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato ed estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare staggita è stata costruita su porzione di terreno originariamente identificato con la particella 207 del foglio di mappa n. 21.

La particella 207 è stata frazionata con tipo in atti dal 13/03/1991 – prot. n. 1087, il quale ha generato la particella 877. Con tipo mappale n. 5478/88 del 06/05/1988, pratica n. 395483 - prot. n. 5478/88, è stato introdotto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11/08/1939 n. 1249 e s.m.i., costituendo la nuova particella 877 al catasto urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione*

*catastale: visura catastale storica catasto terreni, foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.t.).*

In data 06/05/1988, è stata denunciata in catasto l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 21, particella 877, con destinazione d'uso "civile abitazione – cat. A/2" (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, p.lla 877 del n.c.e.u.).

La particella 877 è confinante a nord con la particelle 880, a sud con strada pubblica, a ovest con le particella 534, a est con la particella 207, rispettivamente del foglio di mappa n. 21 del comune di Lercara Friddi (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 piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza dell'atto pubblico di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], con la quale è stata acquisita la quota di  $\frac{1}{1}$  del bene staggito; Con atto [REDACTED], l'esecutato cedeva a titolo gratuito al proprio [REDACTED], la quota di  $\frac{1}{2}$  del bene staggito.

E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

### **Conformità catastale:**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 06/05/1988, sono state accertate delle difformità inerenti la distribuzione interna, l'ampliamento dell'unità immobiliare, oltre la variazione della destinazione d'uso e della disposizione degli infissi esterni. Invero, l'immobile ha subito delle lavorazioni che hanno riportato l'unità allo stato quasi grezzo. Nello specifico la scala che disimpegna i piano terra e primo risulta difforme; Al piano terra è stato rimosso il vano w.c. ed inoltre parallelamente al lato ovest è stato eseguito

un ampliamento ad una elevazione fuori terra, in parte già definito, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno. L'unità in parte è priva di intonaci di finitura, impianti tecnologici, pavimentazione, porte interne e parte degli infissi perimetrali (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale*).

In adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, è stata accertata la presenza di un magazzino privo di rifiniture, che ricade per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880, non oggetto di pignoramento.

Nonostante l'unità immobiliare sia interessata da lavori di ristrutturazione, che attualmente ne annullano ogni autonomia funzionale e capacità reddituale, non è stato possibile eseguire la variazione catastale inerente il cambio di destinazione d'uso da "civile abitazione" a "in corso di definizione" poiché le suddette opere non sono supportate dal possesso di un titolo edilizio in corso di validità, che ne abiliti le lavorazioni in questione. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione delle pratiche catastali necessarie affinché l'unità immobiliare assuma il corretto classamento. La spesa per l'adempimento catastale di € 900,00 sarà decurtato dal totale della stima.

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

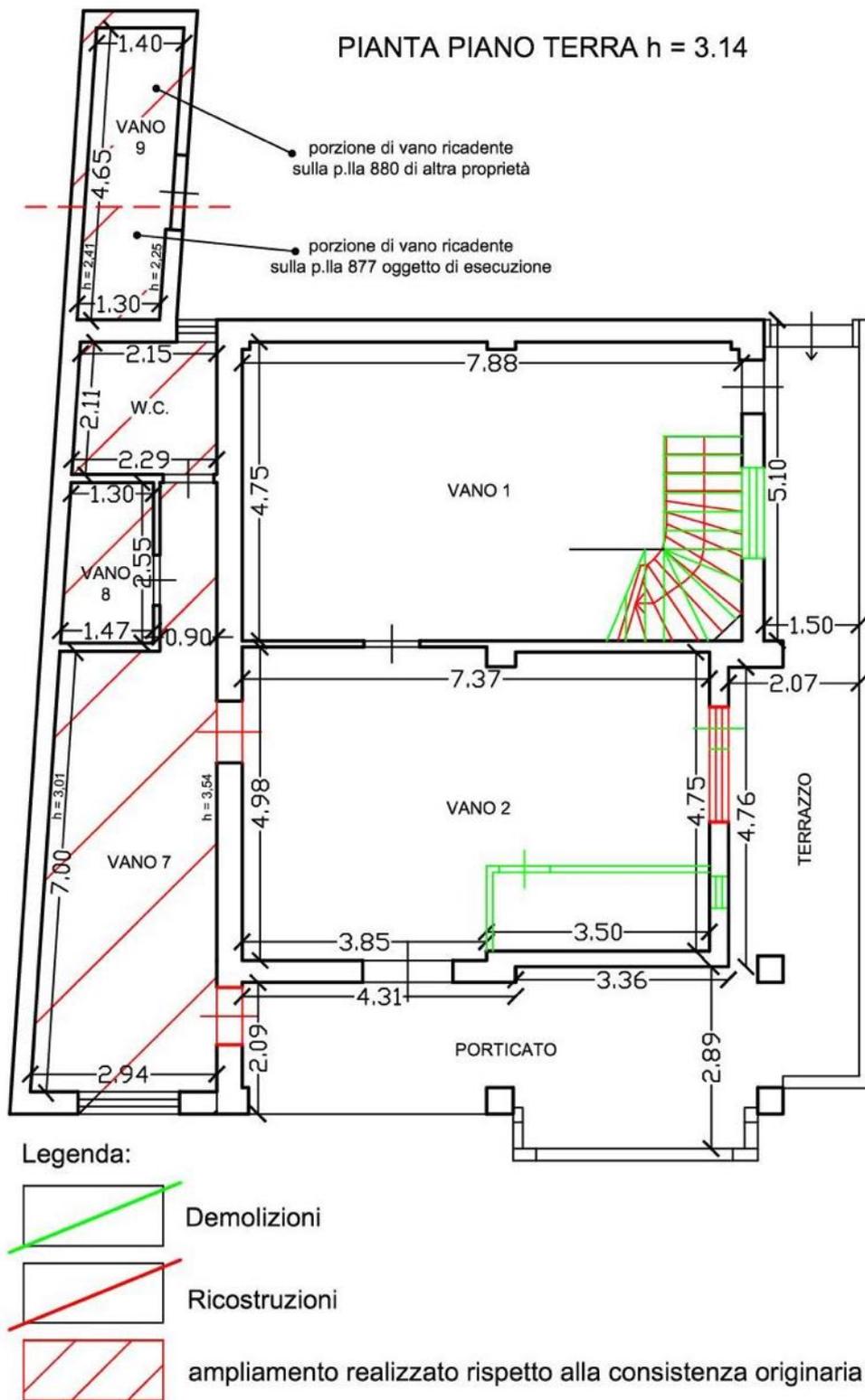
Intestazione:

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

#### **Dati identificativi:**

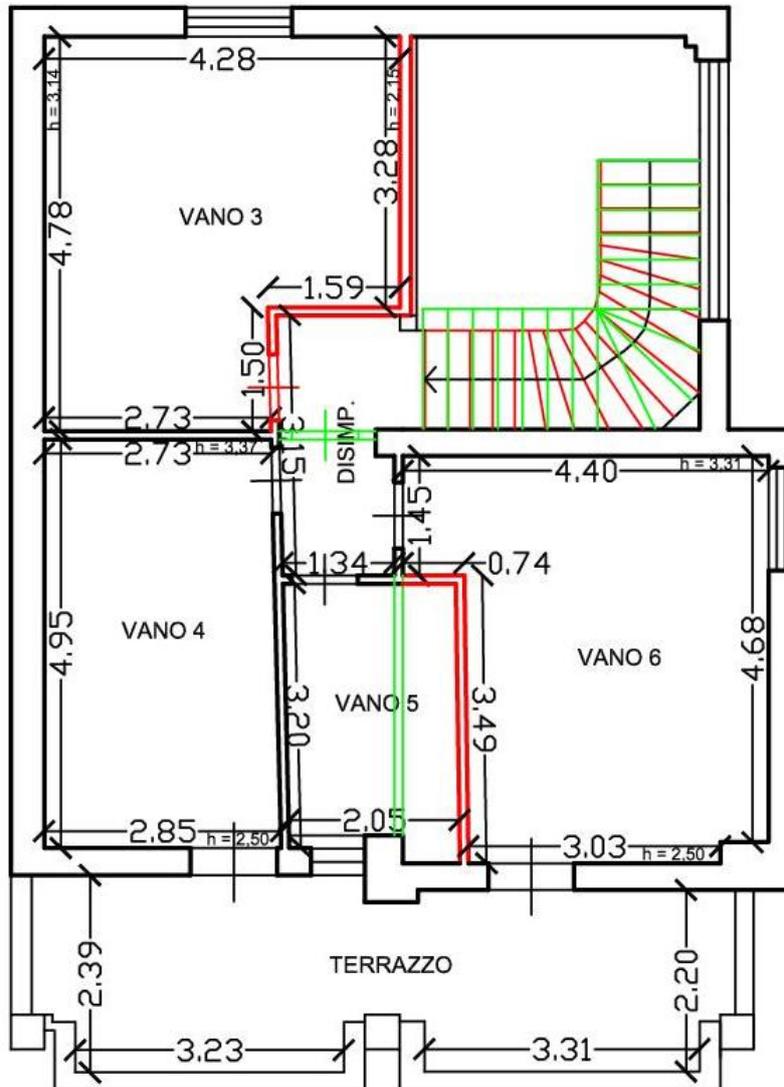
- **Foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u.**, c.da Rinella snc, piano terra e primo, comune di Lercara Friddi (PA), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 581,01;



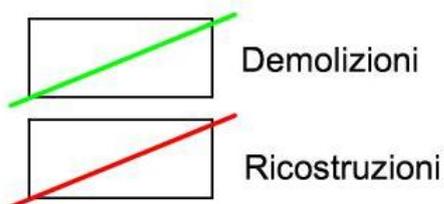
### **Planimetria n. 1 – PIANO TERRA**

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

## PIANTA PIANO PRIMO



Legenda:



### Planimetria n. 1 – PIANO PRIMO

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

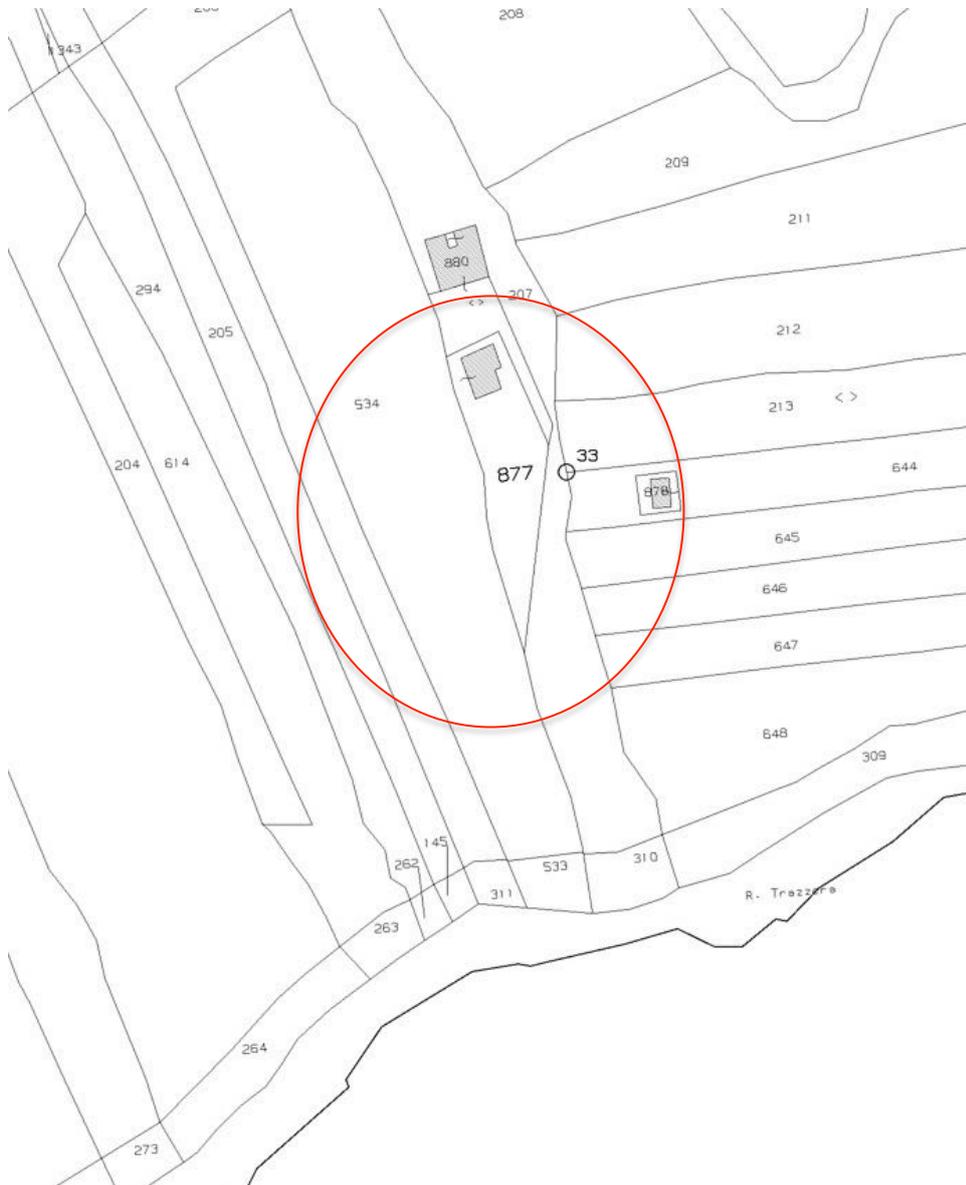


Figura 2

**Figura n. 2**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato e della corte ivi annessa, oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figura 2 sotto riportata).



Figura 2

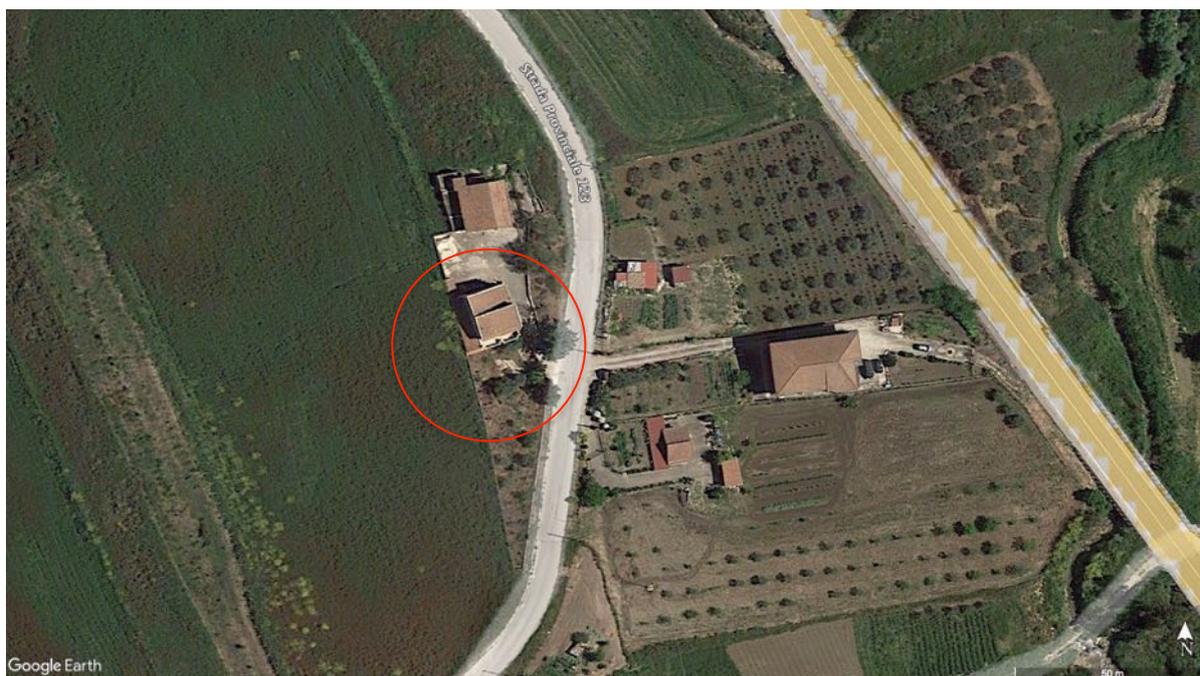


Figura 3

### Ingrandimento foto satellitare

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione, odiernamente in corso di definizione.**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da una casa indipendente adibita a civile abitazione, con annessa corte di pertinenza. Essa è composta da un edificio in c.a. a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con copertura spiovente a due falde. Il prospetto non è definito (vedi foto n. 1-2-3-4). Internamente l'unità è in corso di definizione, priva degli impianti tecnologici e delle definizioni necessarie per essere abitabile. Al piano terra è composta da due grandi vani, un porticato ed un terrazzo. In adiacenza al confine ovest, ci sono due vani e un w.c.. Tramite una scala interna si accede al piano primo, in cui ci sono quattro vani, un disimpegno 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



Foto n. 5 – vano n. 1



Foto n. 4



Foto n. 6 – vano n. 2



Foto n. 7 – vano n. 7



Foto n. 8 - vano n. 7

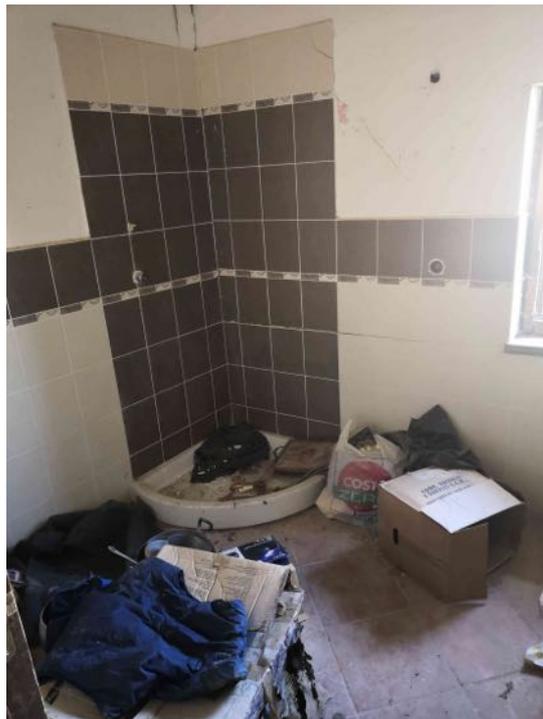


Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13 - vano n. 3



Foto n. 14 – vano n. 5



Foto n. 16 – vano n. 4



Foto n. 15 – vano n. 6



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 20 – vano n. 9



Foto n. 19

L'accesso carrabile e pedonale è consentito attraverso una stradella privata che si diparte da un cancello posizionato a ridosso della Strada Provinciale "123" che verosimilmente ricade anche nella particella 880 e consente l'ingresso a quest'ultima unità immobiliare, oltre il terreno censito con la particella 207, entrambi non oggetto di esecuzione.

L'immobile è in corso di definizione, privo di pavimentazione, intonaci e degli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, riscaldamento e climatizzazione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto fognario. Gli infissi interni ed esterni ove presenti, sono realizzati alcuni con struttura in legno ed altri in alluminio anodizzato.

Parallelamente il confine ovest è stato realizzato un ampliamento con struttura in muratura e copertura costituita da travi lamellari, tavole e soprastanti tegole. Internamente è già definito ad eccezione delle porte e degli infissi interni. In adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, è stata accertata la presenza di un magazzino con struttura in muratura portante, privo di rifiniture, con copertura costituita da travi in legno, tavole e soprastanti tegole. Detta struttura ricade per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880, non oggetto di pignoramento.

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

### **Calcolo Superficie calpestabile delle porzioni regolari e irregolari**

#### **PIANO TERRA**

Vano 1	$(4,75 \times 7,88) - [m^2(6,33 + 0,04)]$	= m <sup>2</sup> 31,06
Vano 2	$(3,85 \times 4,98) + [(3,50 \times 4,75) - (0,46 \times 0,23)]$	= m <sup>2</sup> 35,69
Porticato	$[(4,31 \times 2,09) + (3,36 \times 2,24) + (3,50 \times 0,65) + (0,86 \times 2,41)] - [(0,40 \times 0,40) + (0,32 \times 0,40) + (0,42 \times 0,42) + (0,10 \times 0,42)]$	= m <sup>2</sup> 20,38
Terrazzo	$(1,20 \times 1,91) + (4,59 \times 2,07) + (1,20 \times 0,42) + (4,67 \times 1,50)$	= m <sup>2</sup> 19,30

## PIANO TERRA

### Porzione irregolare da demolire

Vano 7	$[(2,47+2,94) \times 7,00/2] + (0,90 \times 2,55)$	= m <sup>2</sup> 21,24
Vano 8	$[(1,47+1,30) \times 2,55/2]$	= m <sup>2</sup> 3,53
W.c.	$(2,29+2,15) \times 2,11/2$	= m <sup>2</sup> 4,68
Magazzino esterno su area pertinente	$(1,44 \times 1,30) + (0,36 \times 1,43)$	= m <sup>2</sup> 2,38

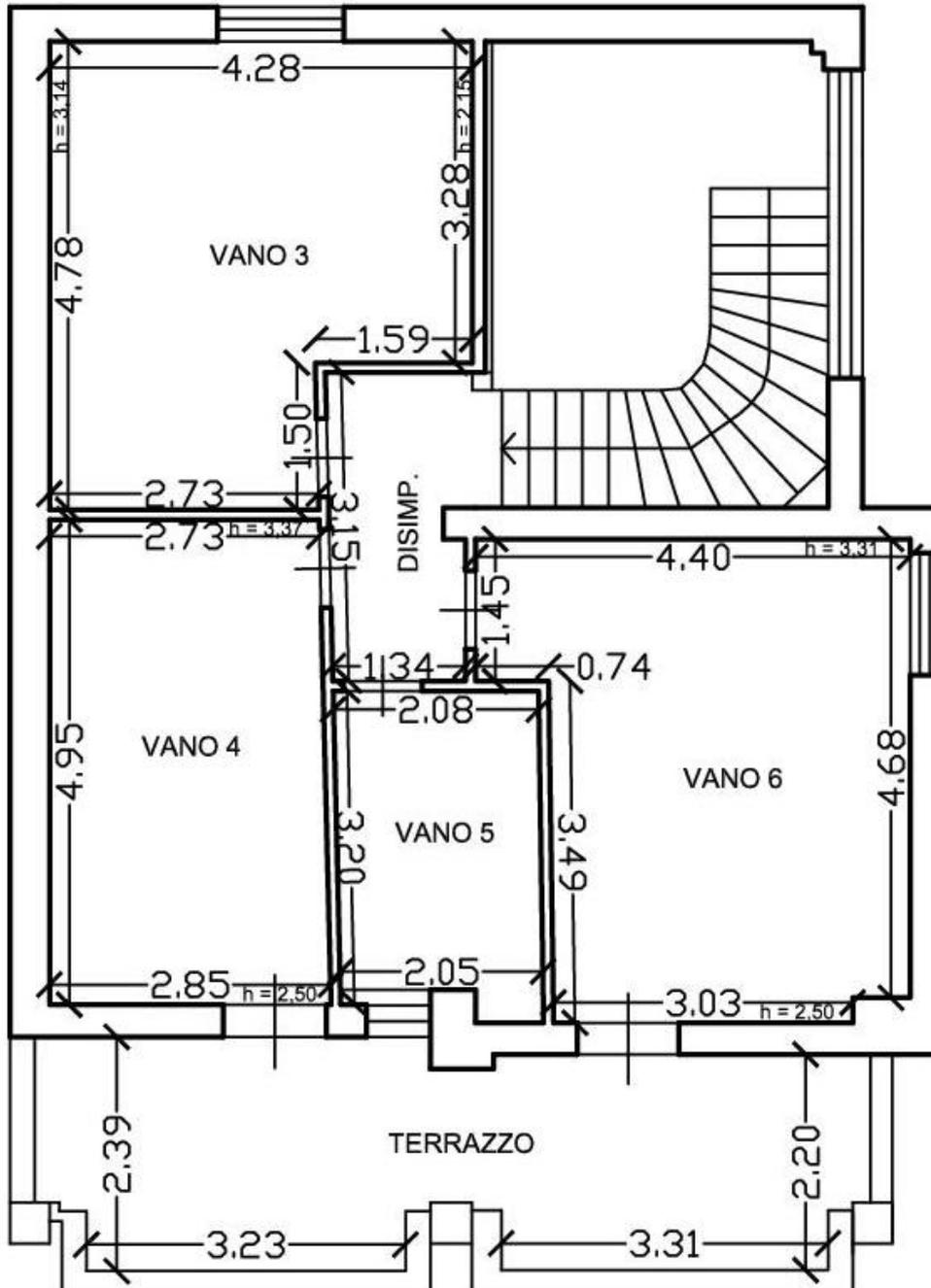
## PIANO PRIMO

Vano 3	$[(2,69+2,73) \times 1,50/2] + (4,28 \times 3,28)$	= m <sup>2</sup> 18,11
Vano 4	$[(2,73+2,85) \times 4,95/2]$	= m <sup>2</sup> 13,81
Vano 5	$(0,69 \times 0,34) + (3,78 \times 1,66/2) + (3,78 \times 1,83/2)$	= m <sup>2</sup> 6,82
Vano 6	$(3,82 \times 1,45) + (4,68 \times 0,58) + (3,03 \times 3,49)$	= m <sup>2</sup> 18,82
Disimpegno	$(1,69 \times 1,38) + (0,10 \times 1,19) + (0,32 \times 1,16) +$ $+ [(1,38+1,34) \times 1,45/2]$	= m <sup>2</sup> 4,79
Terrazzo	$(1,78 \times 3,75) + (3,23 \times 0,61) + (0,25 \times 1,69) +$ $+ (0,42 \times 1,36) + (0,22 \times 1,44) + (0,61 \times 3,31) +$ $+ (3,64 \times 1,59) + (0,18 \times 1,51)$	= m <sup>2</sup> 18,04

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, compreso l'ingombro della scala interna calcolata nel solo piano terra, ammonta a **mq 163,77 circa**. La **superficie lorda commerciale** del porticato al piano terra, ammonta a **mq 20,38 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei terrazzi ai piano terra e primo, ammonta a **mq 37,34 circa**. La **superficie lorda commerciale** delle porzioni irregolari ricadenti sulla corte di pertinenza, ammonta a **mq 44,71 circa**. La **superficie lorda commerciale** della corte di pertinenza, ammonta a **mq 849,48 circa**.



## PIANTA PIANO PRIMO



**Planimetria n. 2 – stato attuale dell'immobile**

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è priva degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, riscaldamento e climatizzazione. Non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto fognario. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità è priva di attestato di prestazione energetica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia*) e considerato lo stato di avanzamento dei lavori, allo stato attuale non c'è l'obbligo di dotare l'immobile della relativa certificazione.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita del bene pignorato in favore del soggetto esecutato, pervenuto per averlo ricevuto in donazione con atto del

[REDACTED]

Con atto pubblico di cessione diritti reali a titolo gratuito [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dei beni pignorati.

[REDACTED], sopra generalizzati, la piena proprietà del predetto immobile, era pervenuta, come riportato nel titolo della suddetta formalità, per averlo costruito su terreno di proprietà ultraventennale idoneo all'acquisto per usucapione, come dichiarato nella sentenza del [REDACTED]

[REDACTED]

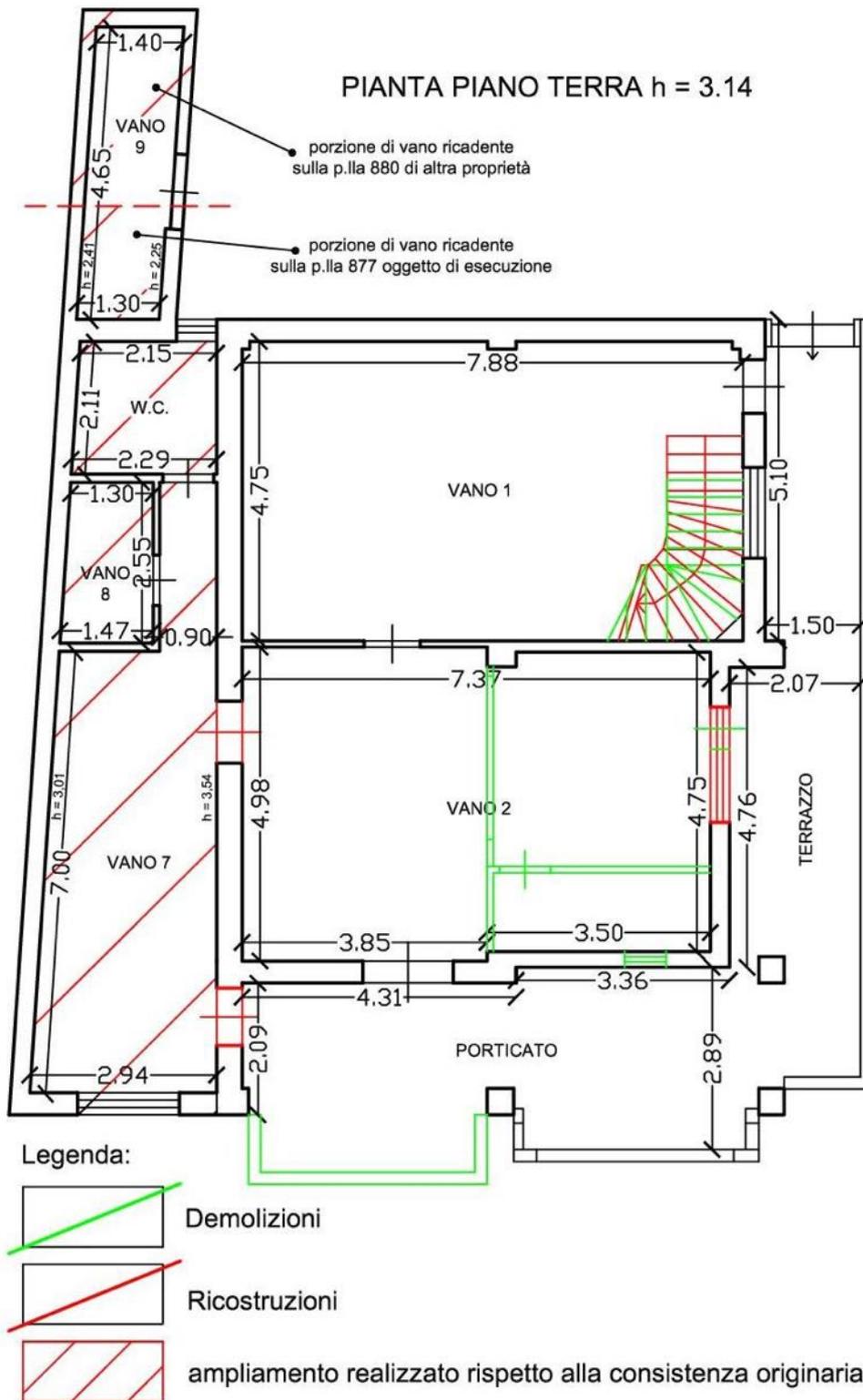
La suddetta sentenza dichiarativa di usucapione non è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Lercara Friddi (PA). In data 13/09/2022, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi che potessero dichiarare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 19/09/2022, prot. n. 2016 (A.T.) l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che per l'edificio in questione, sono state rilasciate la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, prot. n. 353/86 del 29/11/1995 e Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 12819/1825 del 24/09/1998 *(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto del comune di Lercara Friddi (PA) con allegate copie dei titoli edilizi corredati dagli elaborati tecnici).*

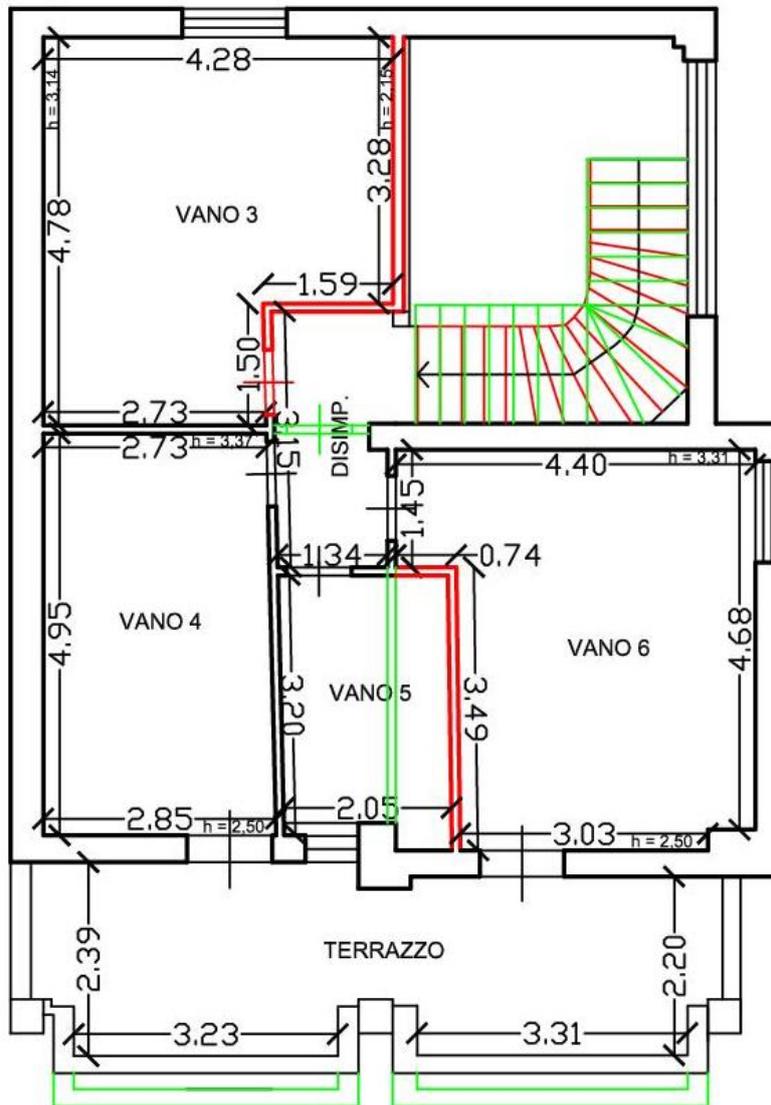
Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli suddetti, sono state accertate delle difformità inerenti la distribuzione interna, l'ampliamento dell'unità immobiliare al piano terra, oltre la variazione della destinazione d'uso e della disposizione degli infissi esterni. Invero, l'immobile ha subito delle lavorazioni che hanno riportato l'unità allo stato quasi grezzo. Nello specifico la scala che disimpegna il piano terra e primo è difforme; Al piano terra è stato rimosso il vano w.c. ed inoltre parallelamente al lato ovest è stato eseguito un ampliamento ad una elevazione fuori terra, in parte già definito, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno. L'unità è in parte priva di intonaci di finitura, impianti tecnologici, pavimentazione, porte interne e parte degli infissi perimetrali.

In adiacenza del prospetto nord, lungo il confine ovest, è stata accertata la presenza di un magazzino privo di rifiniture, che ricade per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880, non oggetto di pignoramento *(vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con confronto della planimetria catastale).*

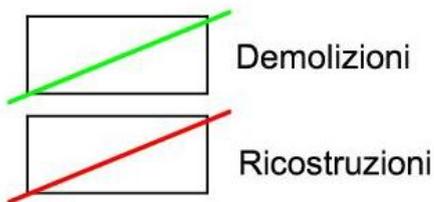


**Planimetria n. 3 - stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico.**

## PIANTA PIANO PRIMO



Legenda:



**Planimetria n. 3 - stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico.**

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio, approvati con modifiche attraverso D.A. n. 767 del 09/11/1995 e ss.mm.ii., nell'ambito del quale sono riportati anche i vincoli di piano preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, decaduti per decorrenza dei termini, l'immobile censito in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u., ricade in Zona a Vincolo Speciale Geologico e Idraulico Forestale; in parte in Zona di Uso Pubblico e di Interesse Generale: area di rispetto. Inoltre l'intera superficie risulta gravata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1939 e per effetto dell'art. 1 della legge n. 431/1985 e dal Vincolo Forestale ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi, prot. n. 2017 (A.T.) del 16/09/2022*).

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Per la diversa realizzazione della scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo, la diversa distribuzione degli spazi interni e la disposizione degli infissi esterni, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 5.000,00 circa.

Si precisa che, il permesso di costruire in sanatoria, sarà condizionato al rilascio dei pareri necessari da parte degli enti di competenza che tutelano i vincoli presenti nella zona in questione.

Porzioni di immobile che non potranno essere oggetto di alcuna sanatoria edilizia.

Per la realizzazione degli ampliamenti al piano terra, riguardanti l'incremento di superficie parallelamente al lato ovest, in cui sono stati ricavati un vano, un ripostiglio, un w.c. ed un disimpegno, in parte già definiti, oltre la realizzazione di un magazzino privo di rifiniture, costruito in adiacenza del prospetto nord, lungo il confine

ovest, ricadente per la quasi totalità della propria consistenza, nella corte dell'unità immobiliare censita in catasto con la particella 880 non oggetto di pignoramento, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di demolizione con rimessione in pristino allo stato originario. Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario e che verranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 2.500,00 circa.

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

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

Pertanto gli abusi riscontrati potranno essere sanati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., come da procedimento meglio sopra descritto.

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

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare non è abitata poiché si trova priva di impianti tecnologici e rifiniture. Il sopralluogo è stato reso possibile attraverso l'ausilio da parte di un soggetto delegato dalla parte esecutata.

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

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

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente. Nella Concessione Edilizia in sanatoria non si fa riferimento ad alcun vincolo di inedificabilità e parcheggio in favore del comune di Lercara Friddi, né sono state reperite note di trascrizione degli stessi.

Si segnala la presenza della seguente formalità a carico dell'immobile staggito:

- Domanda giudiziale del [REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni - Rinella, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

N.B. Il suddetto atto di citazione riguarda la richiesta di revoca dell'atto notarile di costituzione fondo patrimoniale e cessione diritti reali a titolo gratuito, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Con Sentenza [REDACTED]

[REDACTED] ha accolto la domanda proposta dalla parte attrice, con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti della stessa.

Con Sentenza [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato inammissibile il ricorso in appello proposto dalla parte esecutata e dal proprio coniuge, pertanto confermando l'inefficacia dei suddetti atti notarili nei confronti dell'Istituto di Credito appellato.

Si precisa che, non risulta l'annotazione a trascrizione di inefficacia totale, delle sentenze suddette a margine delle formalità in questione [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**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 opere edilizie eseguite senza permesso, oltre le spese di rimessione in pristino degli ampliamenti che non potranno essere oggetto di sanatoria.

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

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., € 5.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 2.500,00 circa;
- Spese per la regolarizzazione catastale, € 900,00.

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

**Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca giudiziale** [redacted], derivante da [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni - Rinella, piano terra e primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** del [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni, piano terra e primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], avente

ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di  $\frac{1}{1}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni - Rinella, piano terra e primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

**Trascrizioni a favore e contro:**

- **Atto notarile pubblico** del [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

coniugi in regime di separazione legale dei beni, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di  $\frac{1}{1}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni - Rinella, piano terra e primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

Si precisa che, nella detta formalità risulta la seguente annotazione:

Annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED] – Inefficacia totale riferita alla nota di trascrizione del [REDACTED]

**Trascrizioni contro:**

- **Domanda giudiziale** del [REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni - Rinella, piano terra e primo, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

Si precisa che, in data [REDACTED] è stata emessa sentenza dal Tribunale di Termini Imerese che accoglie la domanda proposta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] dichiarando l'inefficacia nei confronti dei medesimi istituti di credito, ai sensi dell'articolo 2901 c.c..

- **Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di ½ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo civile, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) contrada Rocca di Panni, distinta in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 877 del n.c.e.u..

### Annotazioni a trascrizione, favore e contro:

- Atto giudiziario del [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Sezione D – ulteriori informazioni: detta sentenza accoglie la  
domanda proposta [REDACTED]

[REDACTED], dichiara l'inefficacia nei confronti dei medesimi istituti di credito, ai  
sensi dell'articolo 2901 c.c..

### 2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di censi, livelli e usi civici.

In data 13/10/2022, prot. n. 86763, il Commissario Aggiunto [REDACTED], ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che, dagli atti di archivio non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel Comune di Lercara Friddi (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 13/10/2022, prot. n. 86763, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*).

Dalle visure catastali è stato inoltre accertato che verosimilmente l'immobile è gravato da livello in favore di Fidecommissaria Palagonia, nella rispettiva qualità di diritto del concedente. Tuttavia, si precisa che, il terreno ove è stata edificata l'unità immobiliare in questione, è stato acquistato a titolo originario attraverso sentenza dichiarativa di usucapione, emessa in data 28/11/1990 dalla Pretura Circondariale di Termini Imerese, pertanto si ritiene che,

sussistono i presupposti di acquisto della piena proprietà del terreno de quo (vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza: sentenza dichiarativa di usucapione del 28/11/1990, Pretura di Termini Imerese).

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, poiché trattasi di proprietà indipendente.

## **2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il pignoramento è stato eseguito per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà appartenente all'esecutato. E' stata opportunamente esaminata la possibilità di eseguire la materiale separazione in natura di una porzione di valore pari alla quota pignorata. Tuttavia è stato rilevato che attraverso l'individuazione di una porzione concreta sul bene originario indiviso, il valore della quota stralciata subirebbe un deprezzamento rispetto al valore della quota astratta indivisa sull'intero bene.

E' stata anche valutata la possibilità di dividere comodamente il bene in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, ipotizzando il frazionamento di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. Ciò nonostante, la suddetta divisione determinerebbe la configurazione d'ingenti spese da affrontare, infatti l'eventuale frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari o porzioni di valore pari alla quota, comporterebbe la modifica dell'attuale consistenza, che andrebbe ad incidere sull'originaria destinazione del bene, comportando un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della destinazione e utilizzazione del bene stesso.

Pertanto per tali motivi si è deciso di esprimere parere negativo alla comoda divisibilità del bene.

### **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.

Si procederà con la stima globale del fabbricato nella sua interezza e per la quota intera di 1/1. Il totale della stima sarà ragguagliato con le detrazioni delle spese previste e successivamente si andrà ad applicare un ulteriore abbattimento del prezzo di stima. Il risultato emerso dalle operazioni come sopra descritte, sarà adeguato considerando la sola quota di  $\frac{1}{2}$  relativa al diritto di piena proprietà che è stato pignorato all'esecutato.

### 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. Considerato che, l'unità immobiliare è ubicata in una porzione di territorio non troppo distante dal centro abitato e che la categoria catastale anche se censita in A/2, ha i requisiti per essere classificata in A/7, è stata eseguita un'interrogazione nella fascia periferica, zona di sviluppo del centro urbano, primo semestre, anno 2022 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia ville e villini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 430,00, max. € 600,00 per superficie lorda.

Poiché l'immobile è allo stato attuale in corso di definizione, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 300,00 / m<sup>2</sup>**.

La superficie occupata dalle opere abusive che non si potranno regolarizzare, è stata aggiunta alla superficie del terreno di pertinenza.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, compreso l'ingombro della scala interna calcolata nel solo piano terra, ammonta a **m<sup>2</sup> 163,77 circa**. La **superficie lorda commerciale** del porticato al piano terra ammonta a **m<sup>2</sup> 20,38 circa**. La **superficie lorda commerciale** dei terrazzi al piano terra e primo, ammonta a **m<sup>2</sup> 37,34 circa**. La **superficie lorda commerciale** delle porzioni irregolari ricadenti sulla corte di pertinenza, ammonta a **m<sup>2</sup> 44,71 circa**. La **superficie lorda commerciale** della corte di pertinenza, ammonta a **m<sup>2</sup> 849,48 circa**.

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

0,33 da applicare per la sola superficie del porticato;

0,25 da applicare per la sola superficie dei terrazzi;

0,02 da applicare per la sola superficie del terreno di pertinenza.

### Unità immobiliare adibita a civile abitazione [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie equivalente – m <sup>2</sup>
Abitazione	Superficie lorda	163,77	1,00	163,77
Porticato	Superficie lorda	20,38	0,33	6,73
Terrazzi	Superficie Lorda	37,34	0,25	9,34
Terreno di pertinenza	Superficie Lorda	849,48	0,02	16,99
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>mq 196,83</b>

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

Destinazione d'uso: civile abitazione – ville e villini

Sottocategoria: intero immobile

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### A. Appartamento civile abitazione [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ville e villini	mq 196,83	€ 300,00	€ 59.049,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammontano in € 5.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 2.500,00 circa;
- Spese per la regolarizzazione catastale, € 900,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 59.049,00 -
▪ Spese di regolarizzazione sanatoria edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	€ 5.000,00 -
▪ Spese rimessione in pristino delle opere abusive	€ 2.500,00 -
▪ Spese per la regolarizzazione catastale	€ 900,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 50.649,00</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 50.649,00.**

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 10%.

La stima deve essere rapportata alla sola quota di ½ di piena proprietà appartenente all'esecutato, pertanto l'importo a base d'asta proposto al Giudice per la sola quota pignorata è il seguente:

**Importo stimato – 10% / 2 = importo a base d'asta proposto**

**€ 50.649,00 – 10% / 2 = € 22.792,05**

È stato acquisito presso [REDACTED] del soggetto esecutato, dal quale è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era [REDACTED]

*(vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato).*

Altresì è stato acquisito l'estratto atto di matrimonio dal quale è risultato che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni *(vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di stato civile del soggetto esecutato).*

La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

02/02/2023

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo