

---

**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. 3**

**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. 3 – unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 10, piano secondo, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 9, graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u. (ex particella 3176 sub 8, graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u.).
2. Fascicolo allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

## Indice del presente fascicolo Relazione – Lotto n. 3

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



Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

## FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 21/09/2022 e 21/11/2022.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 3176 sub 9 graffata con la particella 3177 sub 8, del foglio di mappa urbana del comune di Lercara Friddi (PA), riportante la storia dell'immobile pignorato (ex p.la 3176 sub 8 graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u.);
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, per la diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, relativa all'unità immobiliare sita in Lercara Friddi (PA), distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 9 graffata con la particella 3177 sub 8 (ex p.la 3176 sub 8 graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u.);
- Planimetrie catastali storiche dell'unità immobiliare staggita:
  - Foglio di mappa urbana p.la 3176 sub 5 del n.c.e.u. (unità immobiliare soppressa);
  - Foglio di mappa urbana p.la 3176 sub 2 del n.c.e.u. (unità immobiliare soppressa);
  - Foglio di mappa urbana p.la 3176 sub 8 graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u. (unità immobiliare soppressa);
  - Foglio di mappa urbana p.la 3176 sub 9 graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u. (unità immobiliare costituita dal C.T.U.).

4. Titoli di provenienza:

- Atto di donazione del [REDACTED]

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 16/09/2022, prot. n. 2021;
- Attestazione urbanistica, rilasciata dal comune di Lercara Friddi (PA) in data 19/09/2022, prot. n. 2020;
- Permesso di costruire, prot. n. 9 del 26/11/2003, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- 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 da [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]

- Sentenza [REDACTED] ha accolto la domanda proposta dall'Istituto di Credito, con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti della stessa;
- Sentenza del [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.

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 sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)  
Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 3

Piena proprietà per la quota di 1/2 del seguente cespite:

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 10, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 9, graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u. (ex particella 3176 sub 8 graffata con la particella 3177 sub 7);

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con accesso condominiale dalla via Sant'Anna n. 10. La struttura è del tipo in muratura portante. L'appartamento è disposto su un unico piano ed è composto da un soggiorno, una cucina, un w.c., due disimpegni, due camere da letto e un balcone del quale una piccola porzione è chiusa con struttura precaria composta da alluminio e vetrate. Il prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato

È corredato dagli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a metano. L'unità è corredata da climatizzatori aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. e del ripostiglio.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno con vetro camera. La pavimentazione è costituita da parquet, ad eccezione della cucina, dei servizi igienici e dei rispettivi rivestimenti realizzati in gres porcellanato.

L'unità immobiliare staggita è confinante a nord con le particelle 3381-3182-3175, a sud con le particelle 3841-3178 e via Sant'Anna, a ovest con la particella 3607, a est con via Sant'Anna, 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 05/07/2013, prot. n. PA0196347, sono state accertate delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna, oltre la realizzazione di una

veranda nel balcone lato ovest. Inoltre nella scala condominiale è stata realizzata un'apertura sul prospetto est che da accesso ad un balcone non raffigurato nella planimetria.

Si segnala inoltre un'errata rappresentazione grafica, che ha comportato una raffigurazione difforme dell'intera unità immobiliare, oltre la non esatta indicazione degli infissi prospicienti nel pozzo luce, indicati come porte anziché finestre.

A tal proposito, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.F.A., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 20/01/2023, prot. n. PA0009008/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 23/01/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa urbana, particella 3176 subalterno 9 graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u..

### **Conformità urbanistica:**

Permesso di costruire prot. n. 9/2003 del 26/11/2003, senza esecuzione di opere, per il frazionamento e la fusione di tre unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra da abitazione ad attività commerciale, ai sensi del comma 1, art. 10 del D.P.R. n. 380/2001.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'unità immobiliare pignorata, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del suddetto titolo, sono state accertate delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione del tramezzo interposto tra i due ripostigli, oltre la realizzazione di una veranda nel balcone lato ovest, costituita da una struttura precaria in lastre di alluminio e vetrate. Inoltre nella scala condominiale è stata realizzata un'apertura sul prospetto est, che da accesso a un balcone non raffigurato nel rispettivo elaborato tecnico.

Si segnala inoltre un'errata rappresentazione grafica, che ha comportato una raffigurazione difforme dell'intera unità immobiliare.

È opportuno precisare che la fusione catastale operata in data 05/07/2013, pertanto successivamente al permesso di costruire prot. n. 09/2003, si è solamente limitata

Pag. 8

ad unire catastalmente in un'unica planimetria, le due porzioni di immobile oggetto della fusione richiesta con il suddetto provvedimento urbanistico, che risultavano unite di fatto ma con planimetrie catastali separate per porzione.



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 distribuzione interna, consistente nella demolizione del tramezzo interposto tra i due ripostigli, la realizzazione di una veranda nel balcone lato ovest, costituita da una struttura precaria in lastre di alluminio e vetrate, oltre le difformità riscontrate nella scala condominiale, inerenti la realizzazione di un'apertura nel prospetto est, che da accesso a un balcone non raffigurato nel rispettivo elaborato tecnico, 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..

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.

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 complessivamente in € 7.000,00 circa, di cui € 3.000,00 da imputare agli abusi commessi nella porzione condominiale e che dovranno essere ripartiti tra tutti i condomini.

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.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, 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 in questione ricade nella zona territoriale omogenea "A" – centro storico.

**Prezzo base d'asta proposto per la quota di ½ - € 45.451,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

## 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]

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

### Fascicolo Lotto n. 3

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 10, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 9, graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u. (ex particella 3176 sub 8 graffata con la particella 3177 sub 7);

Proprietà: [REDACTED] 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 dal Notaio [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 di accettazione di eredità in favore del dante causa sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] contro l'eredità del rispettivo genitore sig. [REDACTED]

[REDACTED], il prefato erede, intervenuto nella qualità di donante, ha compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta.

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.

Gli accessi per eseguire i rilievi tecnici sono stati compiuti in data 21/09/2022 e 21/11/2022 (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 21/09/2022 e 21/11/2022).

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

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione [A4], sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 10, piano secondo, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 9, graffata con la particella 3177 sub 8 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 sig. [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).

La maggiore consistenza di una porzione dell'unità immobiliare staggita, era censita in catasto al foglio di mappa urbana particella 3176 sub 1 del n.c.e.u., soppressa a seguito di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, con pratica n. PA0580193 del 23/12/2003, che ha costituito tra le altre, l'unità immobiliare censita al foglio di mappa urbana, p.lla 3176 sub 5 del n.c.e.u..

La rimanente porzione era censita in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 2, oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, con pratica n. PA0580169 del 23/12/2003.

Le due unità immobiliari come sopra costituite erano catastalmente unite di fatto. In data 05/07/2013 con pratica n. PA0196347, è stata eseguita la fusione catastale delle due unità immobiliari dapprima unite solo di fatto, costituendo un'unica unità censita in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 8, graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u. (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche).

L'unità immobiliare staggita è confinante a nord con le particelle 3381-3182-3175, a sud con le particelle 3841-3178 e via Sant'Anna, a ovest con la particella 3607, a est con via Sant'Anna, 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 donazione del

[REDACTED], con la quale è stata acquisita la quota di  $\frac{1}{1}$  del bene staggito; Con atto del [REDACTED]

[REDACTED], l'esecutato cedeva a titolo gratuito al proprio coniuge sig.ra [REDACTED], la quota di  $\frac{1}{2}$  del bene staggito.

E' stata altresì verificata la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, ed è emerso quanto segue.

Le unità immobiliari pignorate sono state oggetto di modifica catastale avvenuta in data antecedente l'atto di pignoramento e le rispettive notifiche e trascrizione. Nello specifico, l'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea, ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento; Invero la detta variazione catastale intervenuta prima del pignoramento, ha avuto carattere sostanziale, comportando la variazione della planimetria catastale corrispondente. Dall'esecuzione delle indagini catastali storiche, è emerso che i suddetti immobili, per come pignorati, rappresentavano delle porzioni di unità immobiliari tra loro unite di fatto. La loro originaria costituzione separata in catasto, è supportata dall'identificativo composto da due particelle, la n. 3176 e la n. 3177, rispettivamente di proprietà nel corso del ventennio a ditte catastali diverse. In data 05/07/2013, con pratica docfa, prot. n. PA0196347, l'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed il coniuge sig.ra [REDACTED], già proprietari esclusivi in separazione dei beni, della quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno degli immobili suddetti, provvedevano a fare presentare dal tecnico loro incaricato, la modifica catastale inerente la fusione delle unità immobiliari contraddistinte con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento. Tuttavia la detta fusione non ha comportato alcuna modifica delle consistenze originarie, ma si è limitata esclusivamente a unire catastalmente in un'unica planimetria le due porzioni di immobili già unite di fatto (vedi visure e planimetrie catastali storiche delle particelle soppresse).

La suddetta fusione, intervenuta in data antecedente l'atto di pignoramento, ha comportato la soppressione degli identificativi catastali indicati nel pignoramento e ha costituito la nuova unità immobiliare: foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 8, graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u..

### **Conformità catastale:**

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 05/07/2013, prot. n. PA0196347, sono state accertate delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna, oltre la realizzazione di una veranda nel balcone lato ovest. Inoltre nella scala condominiale è stata realizzata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

un'apertura sul prospetto est che da accesso ad un balcone non raffigurato nella planimetria (vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione della planimetria catastale).

Si segnala inoltre un'errata rappresentazione grafica, che ha comportato una raffigurazione difforme dell'intera unità immobiliare, oltre la non esatta indicazione degli infissi prospicienti nel pozzo luce, indicati come porte anziché finestre.

A tal proposito, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.F.A., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 20/01/2023, prot. n. PA0009008/2023 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 23/01/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo: foglio di mappa urbana, particella 3176 subalterno 9 graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u. (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo).

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

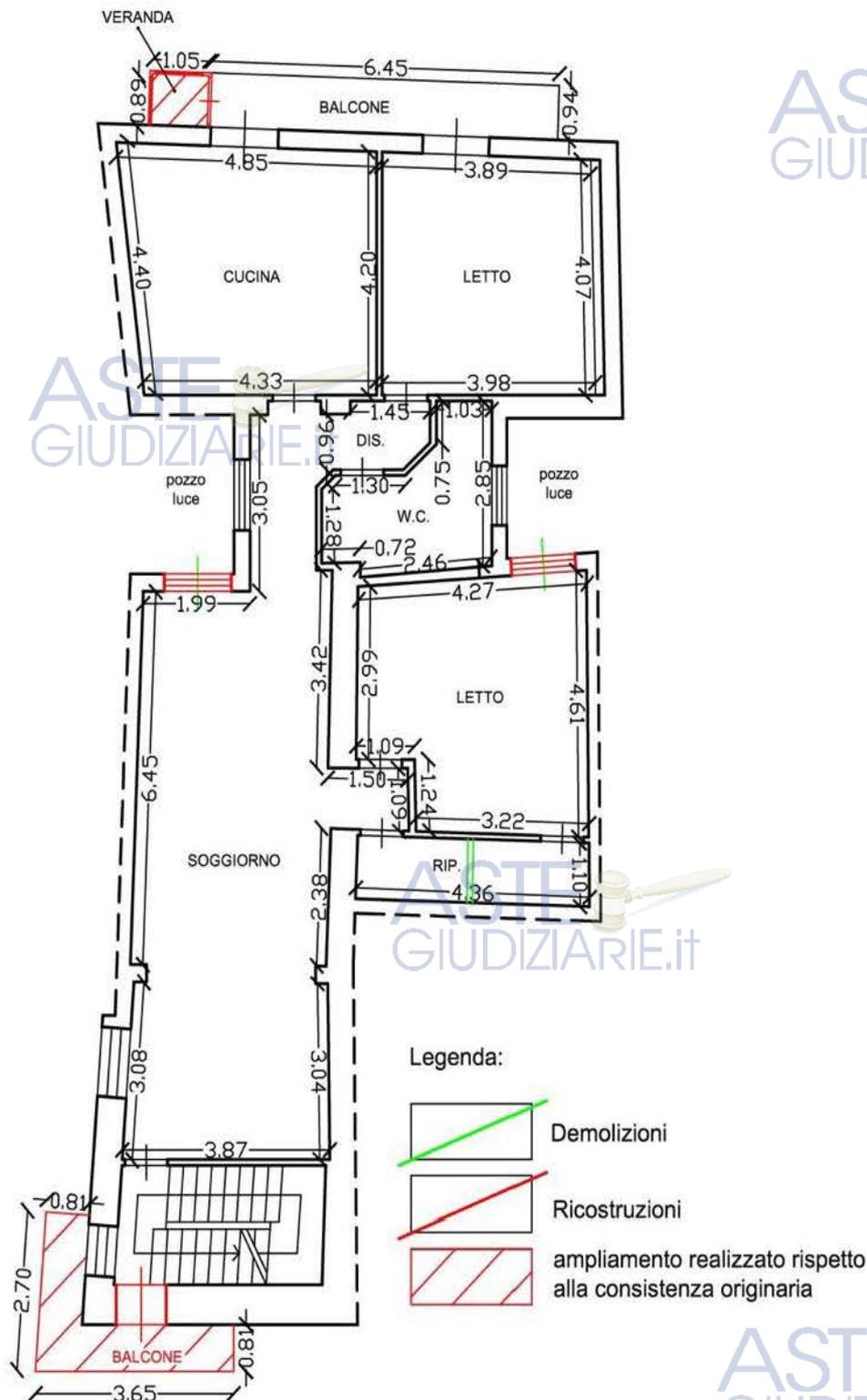
Intestazione:

[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 urbana, particella 3176 sub 9, graffata con la particella 3177 sub 8 del n.c.e.u.**, via Sant'Anna n. 10, piano secondo, comune di Lercara Friddi (PA) categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 134 m<sup>2</sup>;



### Planimetria n. 1 – PIANO SECONDO

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate e sanate con il deposito dell'aggiornamento catastale.



Figura 2

**Figura n. 2**

**Stralcio estratto di mappa catastale.**



Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

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



Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### Descrizione: unità immobiliare adibita a civile abitazione

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con accesso condominiale dalla via Sant'Anna n. 10. La struttura è del tipo in muratura portante. L'appartamento è disposto su un unico piano ed è composto da un soggiorno, una cucina, un w.c., due disimpegni, due camere da letto e un balcone del quale una piccola porzione è chiusa con struttura precaria composta da alluminio e vetrate. Il prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco colorato (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1



Foto n. 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)  
Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com



Foto n. 4

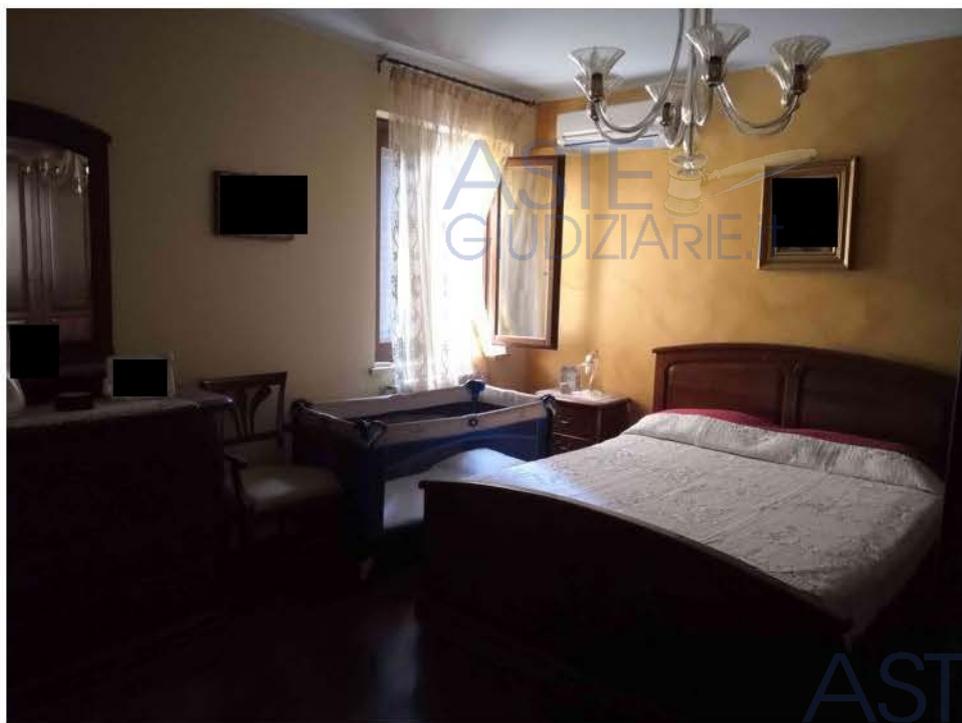


Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

La pavimentazione è costituita da parquet, ad eccezione della cucina, dei servizi igienici e dei rispettivi rivestimenti realizzati in gres porcellanato. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a metano. L'unità è corredata da climatizzatori aria-aria presenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. e del ripostiglio. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'Azienda Municipalizzata Acquedotto di Palermo – meglio indicata con l'acronimo A.M.A.P. S.p.A.. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno con vetro camera. L'altezza netta interna è di m 2,70. Le porte interne sono in legno. La scala condominiale è rivestita con lastre di marmo. Le condizioni generali del cespite sono ottime.

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

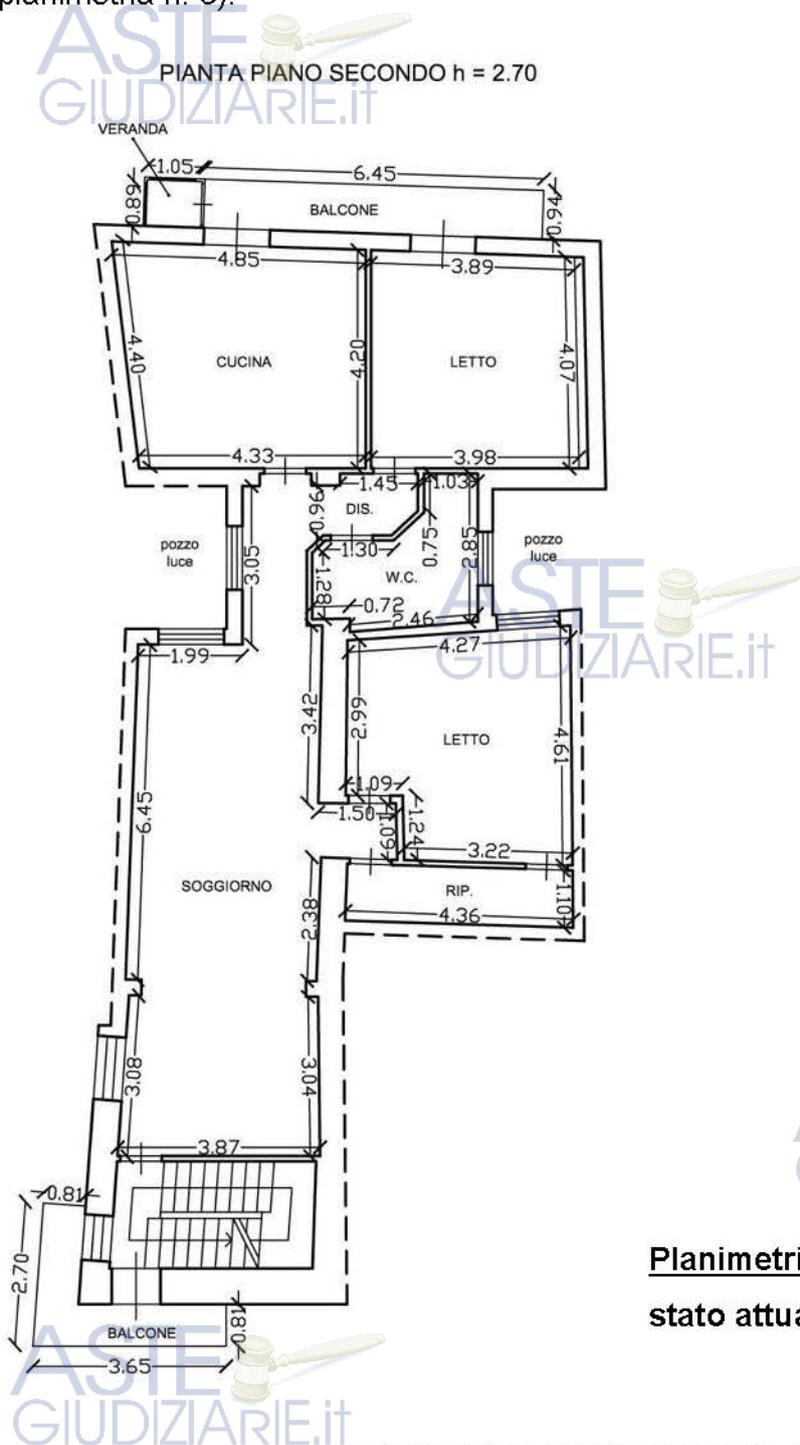
### Calcolo Superficie calpestabile

#### PIANO TERRA

|             |  |                        |
|-------------|--|------------------------|
| Cucina      | $(6,53 \times 3,12/2) + (6,53 \times 2,90/2)$  | = m <sup>2</sup> 19,66 |
| Letto       | $(5,90 \times 2,95/2) + (5,90 \times 2,79/2)$  | = m <sup>2</sup> 16,93 |
| Letto       | $(5,39 \times 2,36/2) + (5,39 \times 2,62/2) + [(1,24 + 1,33) \times 3,22/2]$  | = m <sup>2</sup> 17,56 |
| Ripostiglio | 4,36x1,10  | = m <sup>2</sup> 4,80  |
| Disimpegno  | $[(1,50 + 1,46) \times 1,09/2]$  | = m <sup>2</sup> 1,61  |
| Disimpegno  | $(1,52 \times 0,37) + (1,23 \times 1,44) + [(1,55 + 1,23) \times 0,30/2] + (0,99 \times 0,24) + (1,48 \times 0,23) + (2,86 \times 0,96) + [(0,96 + 0,49) \times 0,50/2]$                                     | = m <sup>2</sup> 6,44  |
| Soggiorno   | $(4,89 \times 2,27/2) + (4,89 \times 2,41/2) + (0,30 \times 3,15) + (4,28 \times 2,00/2) + (4,28 \times 2,03/2) + (4,60 \times 2,33/2) + (4,60 \times 2,30/2) + (3,74 \times 1,02/2) + (3,74 \times 0,99/2)$ | = m <sup>2</sup> 35,42 |
| Veranda     | 0,89x1,05  | = m <sup>2</sup> 0,93  |
| Balcone     | 6,45x0,94  | = m <sup>2</sup> 6,06  |

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali esterne computate fino ad uno spessore di cm 50 e quelle in comunione fino ad uno spessore di cm 25, ammonta a **m<sup>2</sup> 131,14 circa**. La **superficie lorda commerciale** della veranda è di **m<sup>2</sup> 0,93 circa**. La **superficie lorda commerciale** del balcone è di **m<sup>2</sup> 6,06 circa**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 3).



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

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico, riscaldamento, climatizzazione e fognario. Tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. e del ripostiglio, sono dotati di climatizzatori aria-aria. Non sono state esibite le certificazioni di conformità dei suddetti impianti tecnologici. 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). Il costo presumibile per la redazione di tale certificazione energetica è di € 500,00 circa.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata signor [REDAZIONE], il diritto della piena proprietà della quota di 1/1 degli immobili suddetti, sono pervenuti giusto atto di [REDAZIONE]

[REDAZIONE], quanto all'immobile censito nel foglio di M.U. p.lla 3176 sub 5 e [REDAZIONE] quanto all'immobile censito nel foglio di M.U. p.lla 3177 sub 2.

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

[REDAZIONE] coniugato in regime di separazione dei beni, ha ceduto al proprio coniuge [REDAZIONE] la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dei beni pignorati.

Al dante causa [REDAZIONE], la quota indivisa di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDAZIONE], dell'immobile illo tempore censito in catasto al foglio di M.U. particella 3176 sub 1, è pervenuta per acquisto fattone con atto di compravendita del [REDAZIONE]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Al dante causa [REDACTED], la quota indivisa di 22/24 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] dell'immobile censito in catasto al foglio di M.U. particella 3177 sub 2, è pervenuta per acquisto fattone con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzati.

Si precisa inoltre che non risulta trascritta l'accettazione di eredità in favore del dante causa sig.ra [REDACTED], contro l'eredità del rispettivo genitore sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] il prefato erede, intervenuto nella qualità di donante, ha compiuto degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità suddetta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 per l'unità immobiliare staggita.

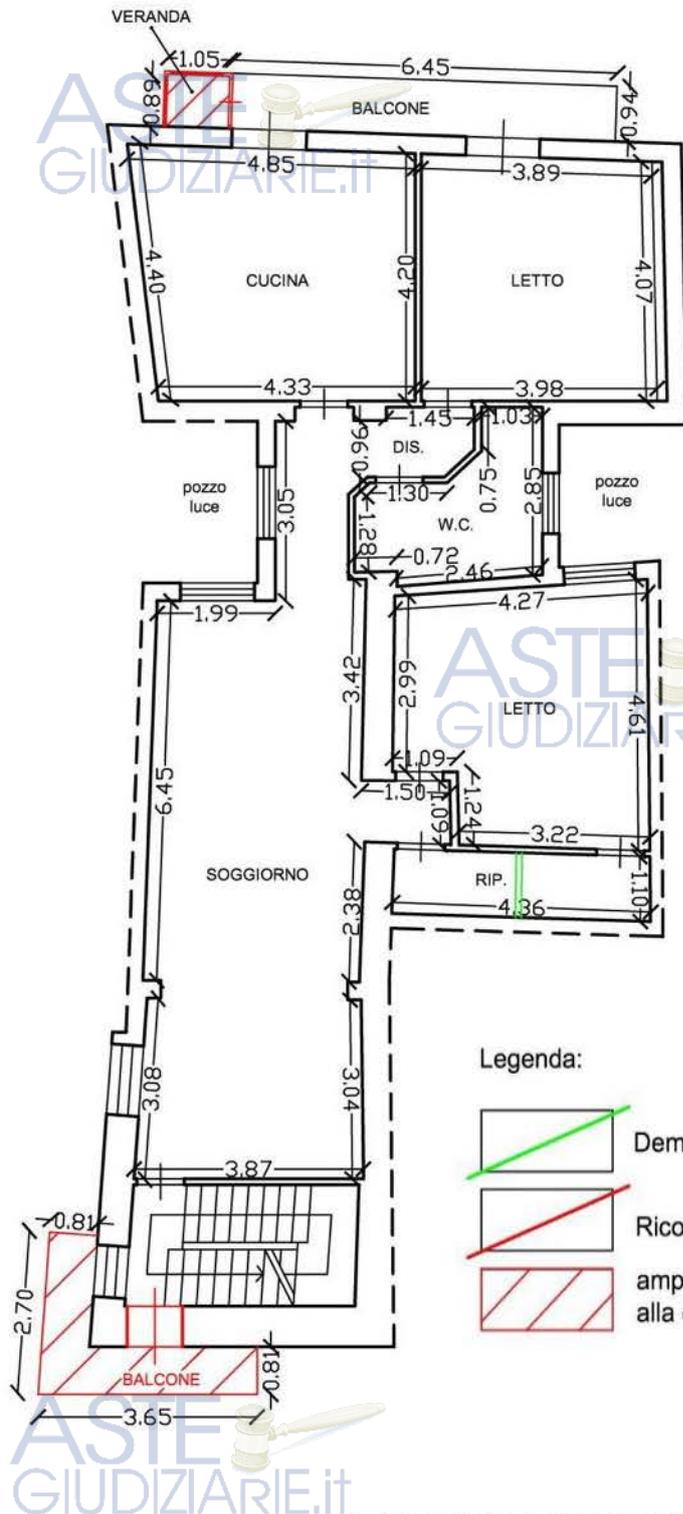
In data 19/09/2022, prot. n. 2020 (A.T.) l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che per l'unità immobiliare in questione, è stato rilasciato il Permesso di costruire prot. n. 9/2003 del 26/11/2003, senza esecuzione di opere, per il frazionamento e la fusione di tre unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra da abitazione ad attività commerciale, ai sensi del comma 1, art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 *(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).*

A seguito del rilascio del provvedimento urbanistico, è stata presentata la pratica catastale di aggiornamento DO.C.FA., prot. n. PA0580193 del 23/12/2003, che ha costituito tra le altre, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, censita al foglio di mappa urbana, p.la 3176 sub 5 del n.c.e.u., unita di fatto con la particella 3177 sub 2 del n.c.e.u.. In data 05/07/2013 con pratica n. PA0196347, è stata eseguita la fusione catastale delle due unità immobiliari dapprima unite solo di fatto, costituendo un'unica unità censita in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 8, graffata con la particella 3177 sub 7 del n.c.e.u..

Analizzando il rilievo effettuato presso l'unità immobiliare pignorata, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del suddetto titolo, sono state accertate delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione del tramezzo interposto tra i due ripostigli, oltre la realizzazione di una veranda nel balcone lato ovest, costituita da una struttura precaria in lastre di alluminio e vetrate. Inoltre nella scala condominiale è stata realizzata un'apertura sul prospetto est, che da accesso a un balcone non raffigurato nel rispettivo elaborato tecnico *(vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con sovrapposizione del progetto architettonico).*

Si segnala inoltre un'errata rappresentazione grafica, che ha comportato una raffigurazione difforme dell'intera unità immobiliare.

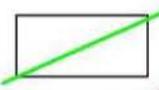
È opportuno precisare che la fusione catastale operata in data 05/07/2013, pertanto successivamente al permesso di costruire prot. n. 09/2003, si è solamente limitata ad unire catastalmente in un'unica planimetria, le due porzioni di immobile oggetto della fusione richiesta con il suddetto provvedimento urbanistico, che risultavano unite di fatto ma con planimetrie catastali separate per porzione.



### Planimetria n. 3

stato attuale con  
sovrapposizione del progetto  
architettonico.

#### Legenda:

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  ampliamento realizzato rispetto alla consistenza originaria

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, 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 in questione ricade nella zona territoriale omogenea "A" – centro storico (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lercara Friddi, prot. n. 2021 (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 distribuzione interna, consistente nella demolizione del tramezzo interposto tra i due ripostigli, la realizzazione di una veranda nel balcone lato ovest, costituita da una struttura precaria in lastre di alluminio e vetrate, oltre le difformità riscontrate nella scala condominiale, inerenti la realizzazione di un'apertura nel prospetto est, che da accesso a un balcone non raffigurato nel rispettivo elaborato tecnico, 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..

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.

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 complessivamente in € 7.000,00 circa, di cui € 3.000,00 da imputare agli abusi commessi nella porzione condominiale e che dovranno essere ripartiti tra tutti i condomini.

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 ed è nel possesso della parte esecutata. Il sopralluogo è stato reso possibile attraverso l'ausilio da parte di un soggetto delegato.

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

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

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

- **Domanda giudiziale** del

[REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 graffata con la particella 3177 sub 2 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 di diritti reali a titolo gratuito, del

[REDAZIONE]

Con Sentenza n. [REDAZIONE]

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

Con Sentenza del [REDAZIONE]

[REDAZIONE], 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 [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

### 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.

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., che ammontano in € 4.000,00 circa;
- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., porzioni condominiali, che ammontano pro quota in € 1.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, € 500,00 circa;

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



**Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca giudiziale** del [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 popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 del n.c.e.u.;
- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3177 sub 2 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** del [REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] , avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di ½ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 del n.c.e.u.;
- quota di ½ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3177 sub 2 del n.c.e.u..



**Trascrizioni a favore e contro:**

- **Atto notarile pubblico** del [REDACTED], derivante da costituzione di fondo patrimoniale, repertorio n. [REDACTED]

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

- quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 del n.c.e.u.;
- quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3177 sub 2 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, repertorio n. 1450/2011, Tribunale di Termini Imerese (PA) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED]

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

- quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 del n.c.e.u.;
- quota di  $\frac{1}{2}$  per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio

di mappa urbana, particella 3177 sub 2 del n.c.e.u..

Si precisa che, in data [REDACTED] è stata emessa sentenza dal [REDACTED] che accoglie la domanda proposta [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], avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di ½ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3176 sub 5 del n.c.e.u.;
- quota di ½ per il diritto di proprietà, abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Lercara Friddi (PA) Via Sant'Anna n. 10, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 3177 sub 2 del n.c.e.u..

**Annotazioni a trascrizione, favore e contro:**

- **Atto giudiziario** del [REDACTED], derivante da inefficacia totale, repertorio n. 869/2013, Tribunale di Termini Imerese (PA) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED]

[REDACTED], con

l'atto di citazione [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 sig. [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*).

Nell'edificio in cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non è stato costituito alcun condominio.

## 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 cespite 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. È stata eseguita un'interrogazione nella fascia centrale, zona del centro urbano, primo semestre, anno 2022 (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari) tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / m<sup>2</sup> – min. € 490,00, max. € 660,00 per superficie lorda.

Poiché lo stato conservativo dell'immobile è ottimo, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di € 800,00 / m<sup>2</sup>.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali esterne computate fino ad uno spessore di cm 50 e quelle in comunione fino ad uno spessore di cm 25, ammonta a m<sup>2</sup> **131,14 circa**. La **superficie lorda commerciale** della veranda è di m<sup>2</sup> **0,93 circa**. La **superficie lorda commerciale** del balcone è di m<sup>2</sup> **6,06 circa**.

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

- 0,25 da applicare per la sola superficie del balcone;
- 0,50 da applicare per la sola superficie della veranda.

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione,  
con destinazione catastale di tipo popolare [A/4]**

| Destinazione                         | Parametro        | Superficie reale – m <sup>2</sup> | Coefficiente | Superficie equivalente – m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------|---|
| Abitazione                           | Superficie lorda | 131,14                            | 1,00         | 131,14                                  |
| Balcone                              | Superficie lorda | 6,06                              | 0,25         | 1,52                                    |
| Veranda                              | Superficie Lorda | 0,93                              | 0,50         | 0,47                                    |
| <b>Totale superficie equivalente</b> |                  |                                   |              | <b>m<sup>2</sup> 133,13</b>             |

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

Destinazione d'uso: civile abitazione

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### A. Appartamento con destinazione catastale [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore<br/>Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Abitazione          | mq 133,13                         | € 800,00               | € 106.504,00                  |

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 € 4.000,00 circa;
- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., porzioni condominiali, che ammontano pro quota in € 1.000,00 circa;
- Spese per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, € 500,00 circa;

|  |                     |
|--|---------------------|
| ▪ Valutazione complessiva  | € 106.504,00 -      |
| ▪ Spese di regolarizzazione sanatoria edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.                                   | € 4.000,00 -        |
| ▪ Spese di regolarizzazione sanatoria edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., porzioni condominiali, pro quota | € 1.000,00 -        |
| ▪ Spese redazione Attestato prestazione energetica   | € 500,00 =          |
| <b>Totale</b>  | <b>€ 101.004,00</b> |

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 101.004,00.**

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**

**€ 101.004,00 – 10% / 2 = € 45.451,80**

È stato acquisito presso [REDACTED], il certificato storico di residenza [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; estratto atto di matrimonio 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