

Tribunale di Termini Imerese  
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Procedura di espropriazione immobiliare n. 168/2016 R.G.Es.**

promossa da: Banca Intesa San Paolo S.p.A.

contro: A

**FASCICOLO RELAZIONE**

**Immobili pignorati:**

Proprietà del signor A

- a) Comune di Caccamo (PA) – viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u., per la quota di proprietà di 1/1;
- b) Comune di Caccamo (PA) – viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u. (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate) per la quota di proprietà di 1/1.

**Giudice dell'esecuzione:**

Dott. Angelo Petralia

**C.T.U.:**

Ing. Davide Bafumo

Via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 091 810 4527 - cell. 340 6839765 - mail: [davidebafumo@gmail.com](mailto:davidebafumo@gmail.com)

**Decreto di nomina del 24.11.2016**

**Verbale di accettazione del 01.12.2016**



## Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – immobili siti nel Comune di Caccamo (PA):
  - a) viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u., per la quota di proprietà di 1/1;
  - b) viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u. (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate) per la quota di proprietà di 1/1.
2. Primo fascicolo allegati;
3. Secondo fascicolo allegati;
4. Legenda sigle utilizzate per l'identità dei soggetti.



Indice del presente fascicolo Relazione - immobili siti nel Comune di Caccamo (PA):

- a) viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u., per la quota di proprietà di 1/1;
- b) viale Regina Elena n. 28, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u. (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate) per la quota di proprietà di 1/1.



1. Premessa;
2. Elenco documenti contenuti nel primo fascicolo allegati;
3. Elenco documenti contenuti nel secondo fascicolo allegati
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:
  - Quesito 1
  - Quesito 2
  - Quesito 2 a)
  - Quesito 2 b)
  - Quesito 2 c)
  - Quesito 2 d)
  - Quesito 2 e)
  - Quesito 2 f )
  - Quesito 3 a)
  - Quesito 3 b)
  - Quesito 3 c)
  - Quesito 3 d)
  - Quesito 3 e)
  - Quesito 3 f)
  - Quesito 4 a)
  - Quesito 4 b)
  - Quesito 4 c)
  - Quesito 5
  - Quesito 6



## PRIMO FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

### 1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 16/12/2016;

### 2. Ispezioni ipotecarie.

### 3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Istanza presentata in data 13/01/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, per la richiesta di rasterizzazione delle planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo, per la diversa distribuzione interna, relativa all'unità immobiliare sita in Caccamo (PA), distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u.;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo, per il cambio di destinazione d'uso, relativa all'unità immobiliare sita in Caccamo (PA), distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u.;
- Visura catastale storica della particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate, del comune di Caccamo (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate, del comune di Caccamo (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Caccamo (PA), foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4



e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u., riportante la rappresentazione grafica aggiornata con le modifiche apportate a seguito della presentazione della pratica D.O.C.F.A.;

- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Caccamo (PA), foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u., riportante la rappresentazione grafica aggiornata con le modifiche apportate a seguito della presentazione della pratica D.O.C.F.A.;

4. Titolo di provenienza;

- Atto di compravendita del 21/05/1969, Notaio Francesco Sanfilippo di Caccamo (PA), rep. n. 42317 – raccolta n. 5398;

5. Documentazione tecnica:

- Copie Istanze presentate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Caccamo (PA);
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caccamo (PA);
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica dal comune di Caccamo (PA), con allegata la seguente documentazione:
  - Licenza di Costruzione Edilizia n. 444/4861 del 30/08/1968, rilasciata dal comune di Caccamo (PA), per l'immobile distinto in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1889 del n.c.e.u., rilasciata a nome del sig. B;
  - Progetto architettonico allegato alla Licenza di Costruzione Edilizia di cui al punto precedente;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002, rilasciata a nome del sig. A;
  - Relazione tecnica e progetto architettonico allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002;



- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciata dal comune di Caccamo (PA) in data 11/12/2002, prot. n. 22;
  - Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Caccamo inerente i chiarimenti richiesti in merito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.
  - Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia;
6. Planimetria stato attuale degli immobili;
7. Fascicolo reperto fotografico;
8. Certificazione Agenzia delle Entrate:
- Richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo;
  - Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Palermo.
9. Certificati Ufficio Anagrafe:
- Estratto atto di matrimonio del debitore signor A.
10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.



## **SECONDO FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI**

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
2. Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo per il giorno 16/12/2016, inviata al debitore signor A, a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allegano le relative attestazioni di invio e ricezione;
3. Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo per il giorno 16/12/2016, inviata alla parte creditrice Banca Intesa San Paolo S.p.A., a mezzo posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni di invio e ricezione;
4. Istanza di proroga per la consegna della C.T.U., presentata in data 02/03/2017 presso il Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice dott. Angelo Petralia. Si allegano le relative attestazioni di invio e ricezione;
5. Comunicazione presentazione istanza di proroga per consegna C.T.U., spedita il 02/03/2017 a mezzo posta elettronica certificata alla parte creditrice Banca Intesa San Paolo S.p.A.. Si allegano le relative attestazioni di invio e ricezione;
6. Comunicazione presentazione istanza di proroga per consegna C.T.U., spedita il 03/03/2017, alla parte debitrice signor A, a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allegano le relative attestazioni di invio e ricezione;
7. Decreto del 03/03/2017, emesso dal Tribunale di Termini Imerese, sezione Esecuzioni Immobiliari, giudice dott. Angelo Petralia, concedente la proroga per la consegna della C.T.U.;
8. Lettera di invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice Banca Intesa San Paolo S.p.A. e spedita a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega la relativa attestazione di invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale);

- 8 -



9. Lettera di invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. A e spedita a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega la relativa attestazione di invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale);



Premessa

Con decreto del 24/11/2016 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. B432, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 168/2016, promossa da Banca Intesa San Paolo S.p.A., contro il signor A.

In data 01/12/2016, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso. *(vedi secondo fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di conferimento incarico di stima).*

## **1. Risposte al quesito n. 1 contenuto nel mandato**

*1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

La documentazione presentata dal creditore precedente è completa e tutti gli atti sono stati perfettamente notificati.

E' presente agli atti la Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Enrico Siracusano di Messina, attestante con esattezza le risultanze dei registri immobiliari e catastali nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Gli immobili pignorati, secondo certificazione notarile presente nel fascicolo dell'esecuzione, sono attualmente gravati dalle iscrizioni e trascrizioni seguenti *(vedi primo fascicolo allegati al punto n. 2: ispezioni ipotecarie):*



### **Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca volontaria** del 18/02/2003, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario con Atto notarile pubblico, repertorio n. 26494, Notaio Siciliano Anna Maria, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/02/2003 ai nn. 7141 - 981 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00799960158, contro il signor A per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Unità immobiliare sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3, graffate del n.c.e.u;
2. Unità immobiliare sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4, graffate del n.c.e.u;

### **Trascrizioni contro:**

- **Verbale di pignoramento immobili** del 02/07/2016, Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1263 / 2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/08/2016 ai nn. 33034 - 25508 a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro il signori A per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Unità immobiliare sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3, graffate del n.c.e.u;
2. Unità immobiliare sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4, graffate del n.c.e.u;



## Risposte ai quesiti contenuti nel punto 2 del mandato

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale).*

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento ed 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 (*vedi secondo fascicolo allegati al punto n. 2 e 3: notifiche comunicazione inizio operazioni peritali*).

L'accesso è stato eseguito in data 16/12/2016 (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 16/12/2016*); a quest'ultimo ha preso parte il signor B, qualificatosi come coniuge convivente dell'esecutata.

a) *Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene.*

Il creditore procedente, nel relativo atto di pignoramento ha indicato esattamente i beni oggetto della procedura esecutiva, pertanto si è reso opportuno proseguire con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante autonomamente



commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

- a) Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 del n.c.e.u;
- b) Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinto in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 del n.c.e.u (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate);

b) *Provveda, all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

Gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

In data 16/12/2016 è stato eseguito il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate descritte catastalmente al punto a) e b) del successivo elenco.

I dati catastali sono i seguenti:

- a) Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 del n.c.e.u;
- b) Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 del n.c.e.u (ex particella 1354 sub 5 e



particella 1889 sub 4 graffate);

- c) *Provveda ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

I dati catastali del lotto in questione corrispondono allo stato di fatto. In data 13/01/2017, prot. n. PA0007278/2017 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo - Territorio, la richiesta di rasterizzazione delle planimetrie degli immobili pignorati (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 3: documentazione catastale: richiesta rasterizzazione planimetria*) in considerazione che negli archivi catastali informatici le planimetrie depositate con la costituzione del 13/04/1987 non risultavano abbinate. Nonostante le reiterate richieste verbali perpetrate presso l'ufficio preposto, la suddetta istanza non è mai stata esitata e nessun riscontro è stato mai notificato al C.T.U..

Alla stregua delle suesposte considerazioni, poiché nelle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto architettonico a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Caccamo e costatato che tali difformità potranno essere oggetto di regolarizzazione come meglio descritto nella risposta al quesito “n. 2 lettera (d)”, sono state presentate le rispettive variazioni catastali con la procedura D.O.C.F.A..

In data 25/03/2017 prot. n. PA0059443/2017 è stato presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo - Territorio, il modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali per l'unità immobiliare censita in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e 1889 sub 3 graffate, avente ad oggetto la diversa distribuzione degli spazi interni.

La registrazione della variazione è stata ottenuta in data 29/03/2017 (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 3: documentazione catastale: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo, per l'unità immobiliare in questione*).

- 14 -



In data 02/04/2017 prot. n. PA0064350/2017 è stato presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo - Territorio, il modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali per l'unità immobiliare censita in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 5 e 1889 sub 4 graffate, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione A/4 a magazzino C/2.

La registrazione della variazione è stata ottenuta in data 04/04/2017, con la soppressione del precedente identificativo catastale e la costituzione del nuovo identificativo contrassegnato dal foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 3: documentazione catastale: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Palermo, per l'unità immobiliare in questione*).

d) *Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizi o ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – legge 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la*



*puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima);*

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 Caccamo (PA). In data 16/12/2016 prot. n. 20696, è stata presentata dal sottoscritto C.T.U. presso l'ufficio protocollo del comune di Caccamo, istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi che potessero dichiarare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: richiesta verifica dell'esistenza di rilascio di Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Certificati di Abitabilità, pratiche di sanatorie edilizie, rilasciate a nome dell'attuale proprietario e dei relativi danti causa*). In data 22/02/2017, prot. n. 3005, ad evasione della richiesta presentata e precedentemente menzionata, il comune di Caccamo ha rilasciato apposita attestazione da cui si evince che tra i documenti presenti negli archivi, relativamente alle unità immobiliari pignorate, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza di Costruzione Edilizia n. 444/4861 del 30/08/1968 in testa alla ditta Rini Giacomo, per la demolizione e ricostruzione di parte di un muro del prospetto principale e secondario, oltre la sopraelevazione di un nuovo terzo piano fuori terra a partire dal piano rialzato;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002 in testa alla ditta Cecala Maria Assunta, per l'ampliamento del piano terzo e parziale



sopraelevazione del piano quarto, per le unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u. e particella 1354 sub 5 e 1889 sub 4 graffate del n.c.e.u.;

3. Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 22 del 11/12/2002, per le unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u. e particella 1354 sub 5 e 1889 sub 4 graffate del n.c.e.u.;

*(vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Caccamo) - (vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: Licenza di Costruzione Edilizia n. 444/4861 del 30/08/1968 con allegati gli elaborati tecnici – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002 con allegati gli elaborati tecnici - Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 22 del 11/12/2002).*

In data 10/03/2017 è stata presentata a mezzo p.e.c. presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Caccamo, ulteriore richiesta di delucidazioni in merito alle unità immobiliari condonate con la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui al punto 2 del precedente elenco *(vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: richiesta ulteriori delucidazione in merito alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002).*

In data 23/03/2017 prot. n. 4590 l'Ufficio preposto ad evasione della superiore richiesta ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che l'unità immobiliare del piano terzo, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particelle 1354 sub 4 e 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u. è stata posta in condono nella sua interezza e consistenza così come rappresentato negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002 *(vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Caccamo in merito alle delucidazioni richieste per la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002).*

Dall'esame della documentazione prodotta dagli uffici competenti, si è accertato che le unità immobiliari poste in pignoramento sono state condonate ai sensi della L. 47/1985 e che per tali abusi è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/12/2002. Inoltre in data 11/12/2002, prot. n. 22 è stato rilasciato il rispettivo Certificato di Abitabilità e Agibilità, con cui si dichiara

- 17 -



abitabile l'unità immobiliare del piano terzo destinata ad abitazione e distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particelle 1889 sub 3 e 1354 sub 4 graffate del n.c.e.u. e agibile l'unità immobiliare del piano quarto destinata a locale di sgombero e distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1889 sub 4 e 1354 sub 5 graffate del n.c.e.u. (oggi particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate).

Analizzando il rilievo effettuato presso gli immobili pignorati, con le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria, si è constatato che nell'unità immobiliare del piano terzo, avente destinazione civile abitazione e distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate, sono stati realizzati degli illeciti edilizi rispetto ai titoli sopra richiamati. Tali difformità consistono nell'aver realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa destinazione dei vani, oltre una nuova finestra nel locale salone (vedi primo fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile).

Inoltre sono state rilevate ulteriori difformità consistenti in una lieve differenza nella lunghezza dei balconi sui fronti prospicienti sulla via Regina Elena, un ampliamento della copertura spiovente dei locali salone e w.c. sul lato prospiciente su via Chiaramonte e facilmente visionabile e riscontrabile dal piano quarto, oltre a delle discordanze in alcune misure inerenti i fronti del fabbricato. Avendo accertato che le suddette opere sono state realizzate in epoca abbastanza remota e che non sono stati rilevati elementi utili da far ipotizzare che tali abusi siano stati eseguiti in epoca successiva alla presentazione della richiesta del condono edilizio, a parere del sottoscritto tali divergenze sono da assoggettare a un'errata rappresentazione grafica eseguita nel progetto architettonico depositato a integrazione della domanda di condono.

Inoltre è stato appurato che nelle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia in Sanatoria, il vano camerino ubicato nell'unità immobiliare del piano quarto, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 7



graffate) dovrà essere utilizzato come locale di sgombero, dato che l'altezza risulta inferiore a quella prescritta dalla vigente normativa sull'Abitabilità ed inoltre il w.c. ubicato nello stesso piano deve avere un'altezza media non inferiore a m 2,40.

Dal rilievo effettuato si è riscontrato che il w.c. ha un'altezza di m 2,00, pertanto lo stesso dovrà essere dismesso e la relativa destinazione dovrà essere trasformata in ripostiglio.

Tale esposizione è supportata dal rilascio del Certificato di Agibilità e Abitabilità n. 22 dell'11/12/2002, in cui l'unità immobiliare predetta ubicata al piano quarto è stata dichiarata agibile e non abitabile. Pertanto per le motivazioni esposte è stato effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, il cambio di destinazione d'uso catastale da abitazione A/4 a magazzino C/2, come meglio descritto nella risposta del quesito precedente.

L'aggiudicatario dovrà provvedere successivamente a variare catastalmente la destinazione del vano w.c. a ripostiglio. Le spese per la dismissione dei sanitari e degli impianti esistenti, oltre che della variazione catastale inerente alla diversa destinazione del vano w.c., ammontano a € 2.500,00 circa.

Regolarizzazione ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per la difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica della destinazione dei vani, oltre la realizzazione di una finestra nel vano salone è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistenti nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, quali Comune di Caccamo, A.S.L. e Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo per le sole opere riguardanti la finestra, comprensivo dei diritti di segreteria per il rilascio del permesso in sanatoria, parcella del tecnico abilitato che dovrà curare tutti gli adempimenti necessari, oltre l'irrogazione della sanzione prevista dal comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, ammonta a € 4.000,00 circa. Nel caso di parere negativo da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, la finestra realizzata abusivamente



dovrà essere dismessa e il prospetto dovrà essere ripristinato alla situazione precedente. La spesa complessiva di regolarizzazione è comprensiva degli eventuali oneri di ripristino del prospetto.

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

L'aggiudicatario potrà anche avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326 e l'abuso rientra nelle fattispecie previste dalla normativa. L'importo per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, comprensivo della presentazione degli elaborati tecnici occorrenti, ottenimento dei relativi Nulla Osta previsti dagli enti a tutela dei vincoli esistenti, diritti di segreteria e oblazione da versare allo stato (€ 516,00), ammonta a € 4.500,00 circa.

*e) Provveda alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita.

Per la verifica dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sulle unità immobiliari in questione, è stata presentata in data 09/12/2016, richiesta presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia. In data 17/01/2017, prot. n. 730, il Commissario, dott. Antonio Novara, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che attualmente non è possibile rilasciare certificazioni riguardo l'esistenza di diritti di uso civico nel comune di Caccamo, poiché le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, pur nonostante sono state avviate, richiedono tempi lunghi, incompatibili con la scadenza per la consegna della presente

- 20 -



relazione. Tuttavia nelle more dell'accertamento dell'esistenza dei gravami in questione, l'Ufficio preposto ha trasmesso gli importi indicativi per l'estinzione dei diritti di uso civico da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza, mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'art. 5 della L.R. n. 28/2000 e s.m.i. (*vedi primo fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*).

Come da prospetto ricevuto gli importi per l'eventuale estinzione dei gravami per il comune di Caccamo e per l'anno in corso, sono i seguenti:

A. Liquidazione usi civici su terre private

- Terreni: € 0,10/mq
- Edificazioni: € 0,47/mq
- Pertinenze delle edificazioni: € 0,15/mq

B. Legittimazione su demanio civico

- Terreni: € 0,30/mq
- Edificazioni: € 1,35/mq
- Pertinenze delle edificazioni: € 0,45/mq

Poiché nel caso di esistenza dei gravami di cui al presente quesito i suddetti importi dovranno essere ripartiti equamente tra tutti i proprietari della palazzina che ospita le unità immobiliari pignorate e considerato che la stessa è formata da quattro elevazioni fuori terra comprensiva di un piano ammezzato, oltre un piano interrato rispetto alla via Regina Elena, sulla base delle informazioni ricevute da parte del Commissariato, qui di seguito si riportano gli importi ragguagliati considerando i soli piani oggetto di esecuzione immobiliare:



### **a) Liquidazione usi civici su terre private**

Edificazioni: € 0,47/mq

Superficie lorda edificio mq 139,00 x € 0,47 = € 65,33

€ 65,33 / 5 x 2 = € 26,13

### **b) Legittimazione su demanio civico**

Edificazioni: € 1,35/mq

Superficie lorda edificio mq 139,00 x € 1,35 = € 187,65

€ 187,65 / 5 x 2 = € 75,06

f) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

In data 07/04/2017 è stato richiesto presso il comune di Cefalù, un certificato di estratto atto di matrimonio. In data 10/04/2017 l'ufficio di Stato di Civile del suddetto comune, ha rilasciato la certificazione attestante che in data 29/10/1964, il debitore signor A ha contratto matrimonio con il signor B. Nel certificato è presente la seguente annotazione: con atto in data 08/03/1979 a rogito del Notaio Dr. Grimaldi Agostino del distretto notarile di Termini Imerese, gli sposi signori A e B, hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151. A maggiore chiarezza dell'annotazione reperita, è stata chiesta la copia conforme dell'atto notarile comportante la suddetta postilla, da cui si è riscontrato che i coniugi hanno convenuto di scegliere il regime patrimoniale della separazione dei beni (*vedi primo fascicolo allegati - punto n. 9: estratto atto di matrimonio del debitore signor A*).

g) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile è nel possesso materiale e giuridico dell'esecutata signor A e della propria famiglia, come dichiarato dal coniuge convivente signor B in sede di verbale di sopralluogo (*vedi primo fascicolo allegati - punto n. 1: verbale di sopralluogo del 16/12/2016*).



- j) *Provveda ad indicare ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Da informazioni assunte presso il coniuge dell'esecutata, nella palazzina ospitante le unità immobiliari in questione non è stato costituito alcun condominio, pertanto non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione. Inoltre dalle indagini effettuate presso il Tribunale di Termini Imerese, si è accertato che per il bene oggetto di pignoramento non sono in corso procedimenti giudiziari, oltre quello oggetto della presente procedura esecutiva.

### **Risposte ai quesiti contenuti nel punto 3 del mandato**

- a) *Provveda, a redigere l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*



Gli immobili facenti parte del presente lotto sono elencati qui di seguito:

- a) Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u;
- b) Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), via Regina Elena n. 28, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u. (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 11 graffate);

In data 21/02/2017, è stato acquisito presso il comune di Caccamo (PA), il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura esecutiva (*vedi primo fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caccamo*).

b) *Provveda, a redigere una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*

- a) **Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano terzo, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u;**

L'abitazione posta in pignoramento è un appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina in cui sono presenti altre unità immobiliari.

La casa è composta da una camera, un ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno, una cucina, un w.c., un salone, un disimpegno e due balconi (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico: foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e 11*). La pavimentazione, oltre i rivestimenti dei w.c. e della cucina sono realizzati con mattoni in ceramica. Gli infissi sono realizzati interamente in legno, le serrande esterne sono in pvc e i battenti interni sono corredati da vetro singolo. L'unità è



dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico e fognario con convogliamento dei liquami presso la fognatura comunale. Le porte interne sono in legno tamburato. La scala condominiale è rivestita in marmo.

- b) Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano quarto, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate);**

Al piano quarto si accede attraverso la scala condominiale che disimpegna tutti i piani della palazzina. L'unità è composta da due vani adibiti a ripostiglio, un w.c. e due terrazze scoperte (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico: foto n. 12-13-14-15-16 e 17*). La pavimentazione, oltre i rivestimenti dei w.c. sono realizzati con mattoni in ceramica. Gli infissi sono realizzati interamente in legno, le serrande esterne sono in pvc e i battenti interni sono corredati da vetro singolo. L'unità è dotata degli impianti tecnologici realizzati sotto traccia, quale idrico, elettrico e fognario con convogliamento dei liquami presso la fossa imhoff. Le porte interne sono in legno tamburato. Durante l'ispezione della terrazza si è constatato che tutte le coperture a falda sono state realizzate con materiale la cui natura potrebbe essere costituita da fibre di amianto, pertanto allo stato attuale non è possibile stabilire se il materiale utilizzato è cancerogeno oppure costituito da fibre di cemento, poiché occorrerebbe farne analizzare un campione da un laboratorio chimico ambientale.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale vigente approvato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 977/DRU del 14/11/2005, il fabbricato distinto in catasto nelle particelle 1354 e 1889, ricade in zona "A2 – Centro storico e Contesto edificato al 1939, con le prescrizioni urbanistiche meglio descritte nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Caccamo in data 21/02/2017. Inoltre il suddetto terreno ricade in area sottoposta a vincolo sismico e della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Palermo. (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caccamo*).



## Calcolo Superficie calpestabile

### UNITA' IMMOBILIARE

- a) **Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano terzo, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u;**

### PIANO TERZO

Ripostiglio	$[(3,03 \times 0,90/2)] + [(3,03 \times 1,25/2)]$	= mq	3,25
Letto	$[(4,75 + 0,22) \times 2,60/2] + (3,75 \times 4,30/2) + [(0,45 + 0,40) \times 4,30/2]$	= mq	16,35
Letto	$[(2,55 + 0,45) \times 3,00/2] + (3,00 \times 1,15/2) + (4,25 \times 2,56/2)$	= mq	11,67
Soggiorno	$(3,12 \times 0,69/2) + (4,26 \times 2,30/2) + (4,55 \times 3,05/2) + (3,10 \times 1,15/2)$	= mq	14,70
Cucina	$(3,30 \times 2,90/2) + (3,10 \times 3,15/2) + (0,25 \times 2,55)$	= mq	10,31
W.c.	$[(3,30 + 0,52) \times 1,30/2] + [(1,60 + 0,20) \times 3,00/2]$	= mq	5,18
Camera	$(5,82 \times 2,33/2) + (5,82 \times 2,69/2)$	= mq	14,61
Salone	$(6,20 \times 2,84/2) + (6,20 \times 2,88/2)$	= mq	17,73
Disimpegno	$(6,05 \times 1,00) + [(1,80 + 0,25) \times 3,11/2] + [(3,15 + 0,45) \times 2,05/2]$	= mq	12,93
Balconi	$(7,15 \times 1,00) + (3,40 \times 1,00) + (6,30 \times 1,00)$	= mq	16,85
		= mq	123,58

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare del piano terzo, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la scala condominiale e i balconi, ammonta a **mq 125,39**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi del terzo piano, ammonta a **mq 16,85** circa.



- b) **Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano quarto, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate);**

## PIANO QUARTO

Loc.sgomb.	$(4,65 \times 1,99/2) + (4,65 \times 1,39/2) +$ $(0,25 \times 2,25/2) + (3,00 \times 1,22/2)$	= mq	9,97
W.c.	$(2,00 \times 0,83/2) + (2,00 \times 0,96/2)$	= mq	1,79
Ripostiglio	$(5,20 \times 1,65/2) + (5,20 \times 2,22/2)$	= mq	10,06
Terrazza	$(7,19 \times 2,45/2) + (7,19 \times 2,57/2)$	= mq	18,05
Terrazza	$(4,32 \times 2,10/2) + (4,20 \times 3,04/2) +$ $(4,74 \times 0,99/2) + (1,82 \times 0,83/2) +$ $(9,10 \times 4,12/2) + (7,93 \times 2,14/2) +$ $(5,85 \times 3,17/2)$	= mq	50,54
		= mq	90,41

La **superficie lorda commerciale** complessiva del piano quarto, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la scala condominiale e i terrazzi scoperti, ammonta a **mq 27,07** circa.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei terrazzi scoperti ammonta a **mq 68,59** circa.

- c) *Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

In sede di sopralluogo è stata accertata l'assenza di soggetti terzi che potevano detenere o possedere a qualsiasi titolo le unità immobiliari pignorate. Inoltre nel verbale di sopralluogo il coniuge convivente dell'esecutata ha espressamente dichiarato che l'unità immobiliare pignorata è nel possesso proprio e della propria famiglia. L'indagine è stata anche estesa alla puntuale verifica dell'esistenza di



contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In data 12/12/2016, è stata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, una certificazione attestante l'esistenza di contratti di locazione o di altro genere, aventi ad oggetto gli immobili della procedura esecutiva (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 8: istanza presentata in data 12/12/2016 all'Agenzia delle Entrate di Palermo*).

In data 17/01/2017, è stata ricevuta a mezzo posta elettronica certificata dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Palermo, una certificazione in cui si evince la non esistenza di contratti di locazione o altro genere per gli immobili facenti parte della presente procedura esecutiva.

d) *Indichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale o domande giudiziali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

Per i beni in questione non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente. Altri vincoli sono solamente di natura urbanistica e precisamente quelli descritti al punto b) del quesito n. 3 (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caccamo*).

e) *Indichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Per i beni in questione non esistono formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) *Indichi se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*



Per la verifica dell'esistenza di attestati di prestazione energetica, ci si è avvalsi del motore di ricerca contenuto nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati del sito della Regione Siciliana. Dall'indagine effettuata si è riscontrato che le unità immobiliari poste in pignoramento sono prive di attestato di prestazione energetica. Il costo presumibile per la redazione degli Attestati di prestazione energetica è di € 700,00 circa.

#### **Risposte ai quesiti contenuti nel punto 4 del mandato**

a) *Provveda all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Per il suddetto bene pignorato, le uniche dotazioni condominiali sono quelle comprese e specificate nell'art. 1117 e s.m.i. del codice civile.

b) *Provveda ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio) o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

Il pignoramento delle unità immobiliari è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1, pertanto non si ritiene utile ipotizzare divisioni del bene.

c) *Provveda alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la*



*stima stessa “nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.*

### Valutazione **estimativa**

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l’acquisizione d’informazioni da parte di operatori immobiliari operanti nella zona, oltre alla consultazione dell’Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, primo semestre, anno 2016, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*), tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 520,00, max. € 740,00 per superficie lorda. Poiché durante l’ispezione si è riscontrato che lo stato conservativo dell’immobile è normale, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 700,00 / mq**, ragguagliato con i coefficienti moltiplicatori, come di seguito descritto.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell’unità immobiliare del piano terzo, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la scala condominiale e i balconi, ammonta a **mq 125,39**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi del terzo piano, ammonta a **mq 16,85** circa.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del piano quarto, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusa la scala condominiale e i terrazzi scoperti, ammonta a **mq 27,07** circa.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dei terrazzi scoperti ammonta a **mq 68,59** circa.



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

**0,25 coefficiente aree scoperte** da applicare per la sola superficie del terrazzo e dei balconi;

**0,35 coefficiente sottotetti non abitabili** da applicare per la sola superficie del piano quarto;

**0,90 coefficiente di piano** da applicare per la sola superficie del piano terzo.

**0,80 coefficiente di piano** da applicare per la sola superficie del piano quarto.

## UNITA' IMMOBILIARE

- a) **Abitazione sita nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano terzo, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 4 e particella 1889 sub 3 graffate del n.c.e.u;**

### Abitazione

mq 125,39 x 0,90 x € 700,00 = € 78.995,70 +

### Balconi

mq 16,85 x 0,90 x 0,25 x € 700,00 = € 2.653,88 +

Totale = € 81.649,58

- b) **Magazzino sito nel comune di Caccamo (PA), viale Regina Elena n. 28, piano quarto, distinta in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1354 sub 7 e particella 1889 sub 11 graffate del n.c.e.u (ex particella 1354 sub 5 e particella 1889 sub 4 graffate);**

### Locale di sgombero

mq 27,07 x 0,35 x 0,80 x € 700,00 = € 5.305,72 +

### Terrazzi scoperti

mq 68,59 x 0,25 x 0,80 x € 700,00 = € 9.602,60 +

Totale = € 14.908,32

- 31 -



Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- regolarizzazione ai sensi degli art. 6 bis, 36 e 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, per le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica della destinazione dei vani e realizzazione finestra nel vano salone, che ammonta complessivamente in € 4.000,00 circa;
- spese per il ripristino del vano w.c. ubicato nel magazzino del piano quarto - € 2.500,00 circa;
- spese per dotare le unità immobiliari dell'attestato di prestazione energetica, che ammontano in € 700,00 circa;
- Spese per eventuale estinzione dei diritti di uso civico

Ai fini della stima delle unità immobiliari è stata ipotizzata la regolarizzazione degli abusi edilizi ai sensi degli art. 6 bis, 36 e 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, poiché il costo ipotizzato per l'ottenimento del titolo in sanatoria è inferiore rispetto al conseguimento del condono edilizio.

▪ Valutazione complessiva	€ 96.557,90 -
▪ Spese regolarizzazione art. 36 D.P.R. n. 380/01	€ 4.000,00 -
▪ Spese per il ripristino del vano w.c. ubicato nel magazzino del piano quarto	€ 2.500,00 -
▪ Spese per le certificazioni energetiche	€ 700,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 89.357,90</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, ipotizzando l'inesistenza di diritti di uso civico o demanio civico, il valore stimato arrotondato è pari a € 89.360,00.**

Detrazione per eventuale estinzione dei diritti di uso civico

▪ Valutazione complessiva già ragguagliata	€ 89.360,00 -
▪ Spese liquidazione usi civici su terre private	€ 26,13 =
<b>Totale</b>	<b>€ 89.333,87</b>



**Ipotizzando l'esistenza di diritti di uso civico, il valore stimato arrotondato è pari a € 89.330,00.**

Detrazione per eventuale legittimazione demanio civico

▪ Valutazione complessiva già ragguagliata	€ 89.360,00 -
▪ Spese liquidazione usi civici su terre private	€ 75,06 =
<b>Totale</b>	<b>€ 89.284,94</b>

**Ipotizzando l'esistenza di diritti di demanio civico, il valore stimato arrotondato è pari a € 89.280,00.**

### **Risposte ai quesiti contenuti nei punti 5 e 6 del mandato**

5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

E' stato appositamente predisposto il reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo degli interni, sia in formato cartaceo (*vedi primo fascicolo allegati, punto n.7: reperto fotografico*), che in formato digitale, inviato telematicamente ed allegato alla presente relazione.

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Sono stati acquisiti presso i relativi enti di competenza tutti i documenti che si sono resi necessari per l'espletamento del presente incarico. Inoltre in data 24/01/2017, è stato acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Termini Imerese, la copia del titolo di proprietà di provenienza del 21/05/1969, Notaio Francesco Sanfilippo, rep. n. 42317 – racc. n. 5398, registrato a Termini Imerese il 09/04/1969 – Volume n. 257 – n. 975 (*vedi primo fascicolo allegati, punto n. 4: titolo di proprietà di provenienza*).



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.

11.04.2017

Il C.T.U. Ing. Davide Bafumo

