
Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Banca Intesa San Paolo S.p.A.

contro:



N° Gen. Ruolo **156/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/11/2023

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n. 5

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. 5 – magazzino sito nel Comune di Sciara (PA) via Caserma n. 13, piazza Castelreale n. 26, piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u;
2. Fascicolo allegati Lotto n. 5.



Indice del presente fascicolo Relazione -

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



FASCICOLO ALLEGATI LOTTO N. 5

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 16/01/2023;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 1361, subalterno 1 del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1361, del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 03/07/1986;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Sciara (PA) foglio di mappa n. 7, particella 1361 subalterno 1 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, relativo all'unità immobiliare sita in Sciara (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 subalterno 1 del n.c.e.u..

4. Titoli di provenienza:

- Nota di trascrizione dichiarazione di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007, trascritta in data 07/04/2008 ai nn. 18971-12447;
- Nota di trascrizione dichiarazione di successione, rep. n. 41/465 del 30/08/2002, trascritta in data 31/08/2006 ai nn. 55167-30177.



5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;
- Attestazione urbanistica rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, L. 47/85, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 19/06/2007, prot. n. 2289, con allegati i relativi elaborati tecnici e Certificato di Abitabilità / Agibilità, prot. n. 14/2008 del 30/04/2008;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria, art. 13 legge 28 febbraio 1985 n. 47, rilasciata dal comune di Sciara (PA) in data 10/03/2008, prot. n. 10/06, con allegati i relativi elaborati tecnici, inerente l'accertamento di conformità per la realizzazione della copertura del fabbricato che ospita l'unità immobiliare staggita.
- Pec ricevuta dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, in data 20/02/2023;

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

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto dell'atto di nascita, certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio dei sig.ri Fragale Giuseppe e Fragale Salvatore.

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

11. Lettera d'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 elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).



12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. Fragale Giuseppe e spedita a mezzo di posta elettronica certificata.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. Fragale Salvatore e spedita a mezzo di posta elettronica certificata.. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 5

Piena proprietà della quota di 2/3 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) via Caserma n. 13, Piazza Castelreale n. 26:

- Magazzino, censito in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 subalterno 1 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino. Essa è posta al piano seminterrato di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e piano copertura. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è spiovente a unica falda. Il prospetto principale è mancante dell'ultimo strato d'intonaco colorato. Esso è composto da un unico vano, con accesso carrabile dalla via Caserma n. 13 e accesso pedonale dalla scala condominiale con ingresso dalla Piazza Castelreale n. 26. L'altezza netta interna è di m 2,93.

Conformità catastale

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 03/07/1986, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la mancata rappresentazione di un pilastro, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,93 in luogo di m 3,20 indicata in planimetria. Inoltre è stata accertata l'omissione della numerazione civica nella visura catastale e la mancata indicazione del toponimo inerente l'ingresso pedonale di piazza Castelreale n. 26. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Per sanare le difformità rilevate nella planimetria catastale, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura D.O.C.F.A., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta. La variazione catastale è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 29/06/2023, prot. n. PA0098715/2023. In data 30/06/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con

Pag. 7



il classamento aggiornato

Conformità urbanistica

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del condono edilizio L. 47/85, riguardante tra gli altri anche il cespite pignorato, sono state accertate le seguenti difformità.

È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la mancata rappresentazione di un pilastro, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione dell'altezza netta dell'unità immobiliare, rilevata in m 2,93, in luogo di m 3,20 indicata nella sezione contenuta nell'elaborato tecnico.

Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale e dalle connotazioni esteriori non si colgono elementi che possano condurre ad una diversa interpretazione. Tale tesi risulta maggiormente avvalorata dallo studio eseguito attraverso il confronto del rilievo fotografico contenuto nel carteggio del condono edilizio e quello eseguito in occasione del sopralluogo. Nella comparazione non si denotano incongruenze nei prospetti in esame, riferiti al cespite in questione.

Regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

Per le difformità urbanistiche riscontrate, da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista degli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.000,00 circa.



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

Nonostante le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi 24 novembre 2003, n. 326 e 23 dicembre 1994, n. 724, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le incongruenze sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Pertanto, le discrasie accertate potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Prezzo base d'asta proposto per la quota indivisa di 2/3 - **€ 20.082,60**



Premessa

Con decreto del 22/11/2021 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. 156/2015, promossa da Banca Intesa San Paolo S.p.A., contro [REDACTED]

In data 04/12/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 5

- Magazzino sito nel comune di Sciara (PA) via Caserma n. 13, piazza Castelreale n. 26, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u., piano terra.

Proprietà: Fragale Giuseppe e Fragale Salvatore, per il diritto di piena proprietà della quota di 2/3.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 04/10/2022 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 28/06/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 20/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome degli esecutati e dei relativi danti causa.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

E' stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, ed essa è completa.



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

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 16/01/2023, alla presenza della parte esecutata sig. Fragale Giuseppe (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 16/01/2023*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Magazzino – cat. [C/2] sito nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale n. 26 – via Caserma n. 13, piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u.;**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 2/3 appartenente ai sig.ri Fragale Giuseppe nato in Sciara (PA) il 28/07/1955, C.F. FRGGPP55L28I534P e Fragale Salvatore nato in Sciara (PA) il 30/12/1964, C.F. FRGSVT64T30I534G.

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

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito sull'area di risulta di una porzione della ex particella 446 del foglio di mappa n. 7.

Non è stato possibile ricostruire la storia dei passaggi dalla particella 446 alla particella 1361, poiché il tipo mappale in questione non è reperibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).



In data 03/07/1986, è stata costituita presso il catasto urbano, l'unità immobiliare in questione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, p.lla 1361 sub 1 del n.c.e.u.*).

La particella 1361 è confinante a nord con la via Caserma, a ovest con piazza Castelreale, a est con la particella 1658, a sud con altro fabbricato, rispettivamente del foglio di mappa n. 7 del comune di Sciara (PA).

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

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo all'esecutato. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità degli esecutati in forza delle dichiarazioni di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007, trascritta in data 07/04/2008 e rep. n. 41/465 del 30/08/2002, trascritta in data 31/08/2006 ai nn. 55167-30177. E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 03/07/1986, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la mancata rappresentazione di un pilastro, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione errata dell'altezza netta interna, rilevata in m 2,93 in luogo di m 3,20 indicata in planimetria. Inoltre è stata accertata l'omissione della numerazione civica nella visura catastale e la mancata indicazione del toponimo inerente l'ingresso pedonale di piazza Castelreale n. 26. Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

Per sanare le difformità rilevate nella planimetria catastale, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura D.O.C.F.A., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.



La variazione catastale è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 29/06/2023, prot. n. PA0098715/2023. In data 30/06/2023 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato (*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: Fragale Giuseppe, nato in Sciara (PA) il 28/07/1955, C.F. FRGGPP55L28I534P e Fragale Salvatore, nato in Sciara (PA) il 30/12/1964, C.F. FRGSVT64T30I534G, per il diritto di piena proprietà della quota di 2/3 (parti esegutate). Marasca Antonina, nata in Termini Imerese (PA) il 26/01/1980, C.F. MRSNNN80A66L112V, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/3 (parte non esegutata).

Dati identificativi:

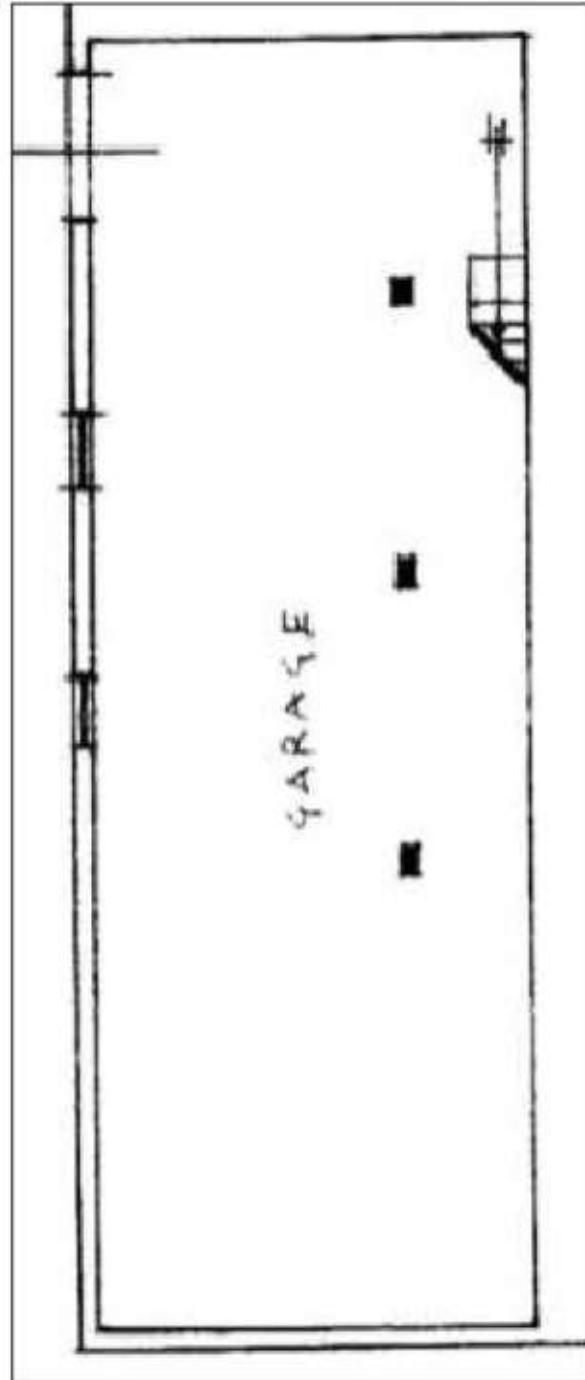
- **Foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u.**, via Caserma n. 13, piazza Castelreale n. 26, piano S1, comune di Sciara (PA), categoria C/2, classe 5, consistenza m² 149, superficie catastale m² 170, rendita € 215,47;



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE (ante variazione eseguita)



Planimetria n. 1

Confronto planimetria stato attuale con la planimetria catastale precedente all'aggiornamento.



Stralcio estratto di mappa catastale.



[illegible]

A satellite view of a residential neighborhood in San Diego, California. A specific building is highlighted with a red rectangular outline. The building has a dark, flat roof and is situated on a street corner. Surrounding it are other houses with various roof colors (brown, orange, grey). The map includes labels for 'La Jolla Village Drive' and 'San Diego, CA 92037'. A scale bar at the bottom right indicates 30 meters. The Google Earth logo is visible in the bottom left corner.

Ingrandimento foto satellitare



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centro urbano.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e direzionali.

Descrizione: **magazzino – cat. [C/2]**

Magazzino, foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a magazzino. Essa è posta al piano seminterrato di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e piano copertura. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è spiovente a unica falda. Il prospetto principale è mancante dell'ultimo strato d'intonaco colorato. Esso è composto da un unico vano, con accesso carrabile dalla via Caserma n. 13 e accesso pedonale dalla scala condominiale con ingresso dalla Piazza Castelreale n. 26. L'altezza netta interna è di m 2,93. Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1





Foto n. 2



Foto n. 3



La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Le pareti, il soffitto, le travi e i pilastri sono ancora allo stato grezzo, con solo strato di intonaco. È corredato dall'impianto elettrico ed è presente un piccolo lavandino. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in ferro, corredati da vetro singolo. Il portone carrabile è in alluminio. E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 2).

Calcolo Superficie calpestabile

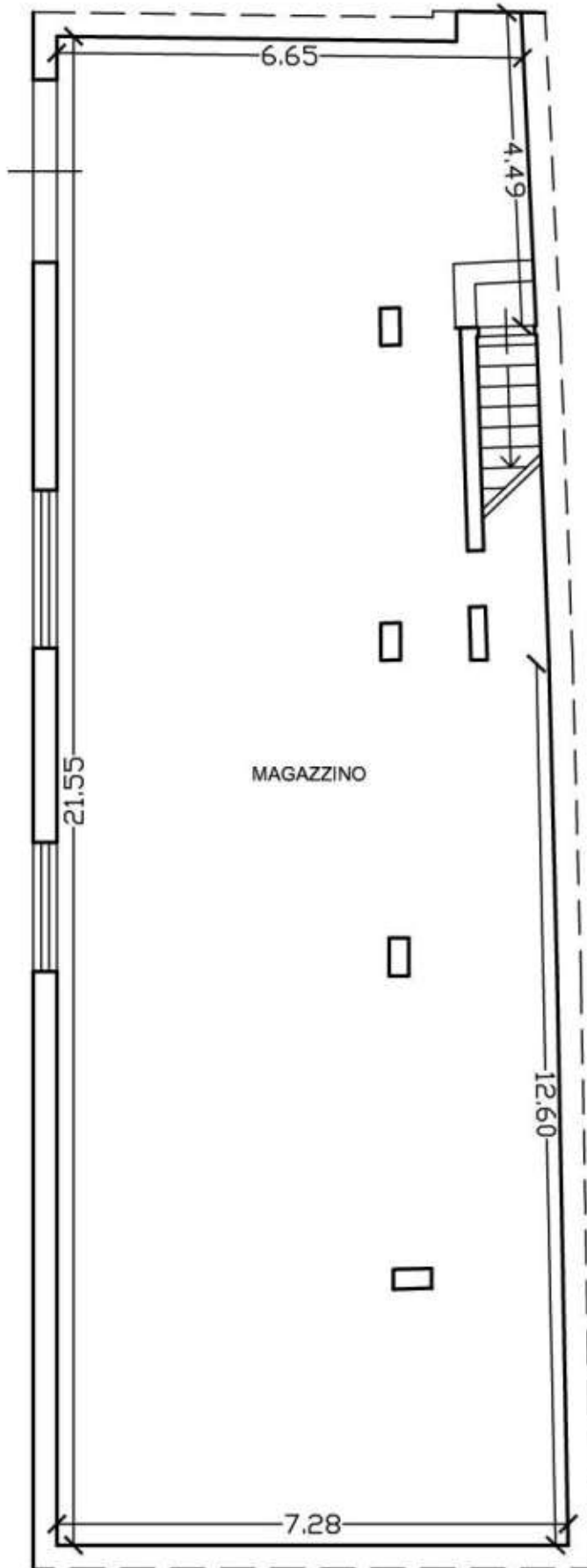
PIANO TERRA

$$\begin{aligned} \text{Magazzino} \quad & [(7,02+7,28) \times 12,62/2] - [(0,55 \times 0,28) + (0,54 \times 0,28) + \\ & + \{ [(5,91+5,63) \times 8,89/2] + [(1,07+1,02) \times 3,11/2] + \\ & + (2,01 \times 0,88) + (0,23 \times 0,80) \} - [(0,28 \times 0,53) \times 2] \quad = m^2 146,13 \end{aligned}$$

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 168,05 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 adibita a magazzino è dotata dell'impianto elettrico realizzato sotto traccia. Nel Certificato di Abitabilità / Agibilità, rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 30/04/2008, prot. n. 14/2008, sono state indicate le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, redatte dalla proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. 18/04/1994 n. 392, relativamente agli impianti elettrici del piano primo, secondo e cantinato (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di abitabilità e Agibilità, prot. n. 14 del 30/04/2008*). L'immobile non ha l'obbligo di essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte eseguita Fragale Giuseppe e Fragale Salvatore, la piena proprietà della quota indivisa di 1/3 ciascuno dell'unità immobiliare sita in Sciara (PA) piazza Castelreale n. 26 – via Caserma n. 13, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1, è pervenuta in forza di dichiarazione di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007, trascritta in data 07/04/2008 ai nn. 18971-12447, per la quota di 2/9 ciascuno, contro l'eredità di Fragale Antonino nato a Sciara (PA) il 10/12/1923, apertasi in data 29/10/2006, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 10/11/2015 ai nn. 47174-34659. La quota indivisa di 2/18 ciascuno, è pervenuta in forza di dichiarazione di successione, rep. n. 41/465 del 30/08/2002, trascritta in data 31/08/2006 ai nn. 55167-30177, contro l'eredità di Rini Vincenza, nata a Sciara (PA) il 11/10/1928, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 10/11/2015 ai nn. 47143-34658. Alla signora Marasca Antonina, nata a Termini Imerese il 26/01/1980, la quota indivisa di 1/3 è pervenuta per averla acquisita con atto di donazione del 04/03/2010, rep. n. 29321, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 29/03/2010 ai nn. 19599-11982, da potere di Fragale Nicolina Maria nata a Sciara (PA) il 22/04/1954. Al dante causa Fragale Nicolina Maria, la quota suddetta è pervenuta in forza delle superiori dichiarazioni di successione in morte di Rini Vincenza e Fragale Antonino.

Ai danti causa Fragale Antonino e Rini Vincenza, la maggiore consistenza dell'unità predetta, era pervenuta per atto pubblico di compravendita del 27/06/1969, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 21/07/1969 ai nn. 26029 – 20353, da potere di Flugy Filippo, nato a Palermo il 09/07/1937 e Flugy



D'Aspermont Caterina, nata a Palermo il 05/02/1935 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 4: titoli di provenienza: dichiarazioni di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007 rep. n. 41/465 del 30/08/2002*).

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Sciara (PA). In data 30/12/2022, 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 oggetto di pignoramento.

In data 15/02/2023, è stato eseguito l'accesso agli atti riguardante la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata ai sensi della L. 47/85, prot. n. 279/86 del 19/06/2007 e l'Autorizzazione Edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, prot. n. 16/06 del 10/03/2008, inerente l'edificio che ospita l'unità immobiliare staggita. È stata inoltre estrapolata copia dei rispettivi elaborati tecnici e del certificato di Abitabilità/Agibilità, prot. n. 14 del 30/04/2008 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica con allegate le copie dei titoli edilizi e dei rispettivi elaborati tecnici a corredo*).

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del condono edilizio L. 47/85, riguardante tra gli altri anche il cespite pignorato, sono state accertate le seguenti difformità.

È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la mancata rappresentazione di un pilastro, oltre un'incongruenza nella raffigurazione della sagoma e nell'indicazione dell'altezza netta dell'unità immobiliare, rilevata in m 2,93, in luogo di m 3,20 indicata nella sezione contenuta nell'elaborato tecnico.

Le differenze riscontrate sono da addebitare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale con confronto della planimetria contenuta nel progetto architettonico*).

Il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale e dalle connotazioni esteriori non si colgono elementi che possano condurre ad una diversa interpretazione. Tale tesi risulta maggiormente avvalorata dallo studio eseguito



attraverso il confronto del rilievo fotografico contenuto nel carteggio del condono edilizio e quello eseguito in occasione del sopralluogo. Nella comparazione non si denotano incongruenze nei prospetti in esame, riferiti al cespite in questione.



Foto contenuta nel carteggio del condono edilizio



Foto eseguita in occasione del sopralluogo



Regolarizzazione ai sensi degli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Per le difformità urbanistiche riscontrate, da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista degli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 3.000,00 circa.

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

Nonostante le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi 24 novembre 2003, n. 326 e 23 dicembre 1994, n. 724, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto dalla documentazione agli atti è stato riscontrato che le incongruenze sono da imputare verosimilmente ad un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di redazione dell'elaborato tecnico in questione.

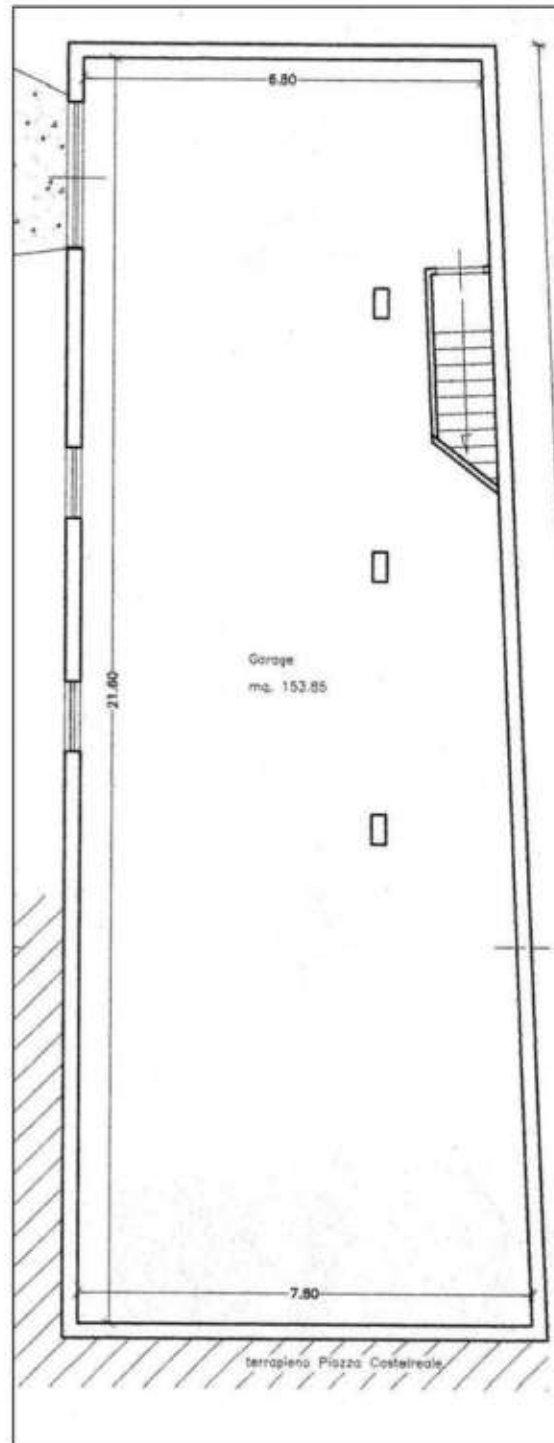
Pertanto, le discrasie accertate potranno essere sanate solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 46 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA progetto architettonico



Planimetria n. 4

Planimetria stato attuale con sovrapposizione del progetto architettonico.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 106/DRU del 05/03/2002, emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente, la particella 1665 del foglio di mappa n. 7, ricade in zona "B" – Edilizia dell'abitato, normato dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara, in data 14/02/2023*).

L'immobile non è sottoposto a vincoli di carattere urbanistico, non vi sono elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, inoltre nella vendita non dovranno essere previste pattuizioni particolari.

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è nel possesso della parte esecutata.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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 difformità urbanistico-edilizie riscontrate nell'immobile pignorato e meglio descritte nella risposta al quesito n. 4, i cui costi che verranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - € 3.000,00 circa;

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



Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 03/08/2015, Tribunale di Termini Imerese, repertorio n. 255/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 07/09/2015 ai nn. 33896–25822, a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo, C.F. 05940510828 e contro Fragale Salvatore nato a Sciara (PA) il 30/12/1964, C.F. FRGSVT64T30I534G e Fragale Giuseppe nato a Sciara (PA) il 28/07/1955, C.F. FRGGPP55L28I534P, per il diritto di proprietà della quota di 2/3, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile, sita nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale, distinta in catasto al foglio di mappa n. 7, particella 1361 sub 1 del n.c.e.u.;

Il gravame sopra descritto è inerente la procedura esecutiva in questione.

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 20/02/2023, il Dirigente della Segreteria dott. Pierfausto Guzzo, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando il comune di Sciara non è interessato da diritti di uso civico (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec del 20/02/2023 ricevuta dalla Regione Siciliana, Commissario Liquidazione Usi Civici*).

E' stato inoltre accertato che l'unità immobiliare in questione non fa parte di alcun condominio.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il pignoramento è stato eseguito per la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà appartenente agli esecutati. 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.

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, secondo semestre, anno 2022, fascia centrale, zona centro urbano (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia magazzini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 195,00, max. € 290,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo degli immobili è normale, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 220,00/m²**.



La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 168,05 circa**.

Ufficio - categoria catastale [C/2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Magazzino	Superficie lorda	168,05	1,00	168,05
Totale superficie equivalente				m² 168,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: magazzino

Sottocategoria: intera unità immobiliare

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Ufficio – categoria catastale [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	mq 168,05	€ 220,00	€ 36.971,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica - € 3.500,00 circa;
- | | |
|---|--------------------|
| ▪ Valutazione complessiva | € 36.971,00 - |
| ▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità urbanistiche | € 3.500,00 - |
| Totale | € 33.471,00 |

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 33.471,00.



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 2/3 di piena proprietà appartenente agli esecutati, pertanto l'importo a base d'asta proposto al Giudice per la sola quota pignorata è il seguente:

Importo stimato – 10% * 2/3 = importo a base d'asta proposto

€ 33.471,00 – 10% * 2/3 = € 20.082,60

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 20.082,60.

È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti esecutati, dai quali è stato accertato che le rispettive residenze alla data di notifica del pignoramento, erano nel comune di Sciara (PA) Piazza Castelreale n. 26. Altresì sono stati acquisiti gli estratti atti di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esecutati; estratti degli atti di matrimonio*).



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.

19/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo

