

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **198/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA) via Pecoraro n. 11, piano secondo e terzo, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 3856 subalterno 3 del n.c.e.u.;
2. Fascicolo allegati.





Indice del presente fascicolo Relazione -

1. Elenco documenti contenuti nel fascicolo allegati;
2. Premessa;
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.



FASCICOLO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 3856, subalterno 3 del foglio di mappa n. 500 del comune di Bagheria (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 3856, del foglio di mappa n. 500 del comune di Bagheria (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Bagheria (PA) foglio di mappa n. 500, particella 3856 subalterno 3 del n.c.e.u.;
- Copia mod. 58, prot. n. 7481, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Palermo – Area Servizi Catastali e Cartografici.

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 14/01/2016, Notaio Russo Letizia di Palermo, rep. n. 40838 – racc. n. 14704, trascritto in data 19/01/2016 ai nn. 1646-1280.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagheria (PA) in data 17/09/2025, prot. n. 173;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V - Urbanistica del comune di Bagheria (PA), prot. n. 51976 del 15/07/2025;

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V – Urbanistica, Servizio Condonò Edilizio L. 47/85, del comune di Bagheria (PA), prot. n. 51894 del 15/07/2025;
 - Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V – Urbanistica, Servizio Condonò Edilizio L. 724/94 e L. 326/03, del comune di Bagheria (PA), prot. n. 54351 del 23/07/2025;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, pratica n. 1468/2 del 03/04/1964;
 - Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 1468/2 del 06/10/1965;
 - Certificato rilasciato dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, prot. n. 24172 del 04/10/2017;
 - Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
 7. Fascicolo reperto fotografico.
 8. Certificati Ufficio Anagrafe:
 - Estratto dell'atto di nascita, certificato storico di residenza ed estratto atto di matrimonio e certificato di vedovanza della sig.ra [REDACTED], rilasciati dal comune di [REDACTED] il [REDACTED];
 9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
 10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.
 11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
 12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig.ra [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata A.R.. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

Premessa

Con decreto del 06/03/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 198/2024, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

In data 24/03/2025, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto unico

- Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA) via Pecoraro n. 11, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 3856 sub 3 del n.c.e.u., piano secondo e terzo.

Proprietà: Lanzafame Tania.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 12/05/2025 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 02/01/2025 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 23/12/2024 dal Notaio dott. Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), 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 dell'esecutato e dei relativi danti causa. Il certificato non contiene i dati degli estratti catastali storici riferiti al suddetto periodo preso in esame. A tal riguardo, in data 27/05/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il sottoscritto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territoriale, i relativi certificati catastali storici, oltre la necessaria documentazione probante, occorrente per la ricostruzione dei passaggi di proprietà del cespite pignorato. La documentazione è stata acquisita in data 27/08/2025, con accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate –

Pag. 6

Territorio di Palermo.

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 05/08/2025, alla presenza di un soggetto delegato dalla parte esecutata (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 05/08/2025).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Appartamento – cat. [A/4] sito nel comune di Bagheria (PA) via Pecoraro n. 11, piano secondo e terzo, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 3856 sub 3 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente alla sig.ra [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche) 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 su terreno originariamente identificato con la particella 3856 di are 01 e centiare 27, del foglio di mappa urbana del comune di Bagheria (oggi foglio di mappa n. 500, per variazione al catasto terreni).

Con dichiarazione di unità immobiliare urbana, presentata ai sensi della Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto Legislativo 8 aprile 1943, n. 514, in data 09/12/1965 è stata presentata la scheda del cespite staggito, registrata al prot. n. 542 del 09/12/1965. In data 29/03/1967, scheda n. 844 è stato eseguito l'accertamento e il classamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo. (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: copia mod. 58 n. 7481 e visura catastale storica).

La particella 3856 è confinante a nord con la via Pecoraro, a sud con la particella 3626, a ovest con la particella 3855, a est con la particella Bagheria.

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 agli esecutati. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità degli esecutati in forza del seguente titolo:

- Atto pubblico di compravendita del 14/01/2016, rep. n. 40838, racc. n. 14704, Notaio Letizia Russo di Palermo, trascritto in data 19/01/2016 ai nn. 1646-1280.

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 09/12/1965, sono state accertate le seguenti difformità:

piano secondo: è stato riscontrato un ampliamento in pianta di circa cm 40, che ha comportato la traslazione del muro di tompagnamento confinante con la via Pecoraro. Pur nonostante, la suddivisione dei vani è rimasta pressoché invariata, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, che ha comportato un ampliamento del vano w.c., oltre una riduzione della superficie del pozzo luce. Il balcone risulta anch'esso ridimensionato con una superficie ridotta e le aperture prospicienti sulla via Pecoraro, sono state traslate rispetto alla rappresentazione

grafica analizzata.

L'altezza interna rilevata è di m 2,67, m 2,84 e m 2,75, rispettivamente nei vani oggi adibiti a w.c., cucina e camera da letto, in luogo di m 3,00 indicata nella detta planimetria catastale, verosimilmente condizione scaturita in parte dalla realizzazione di un controsoffitto.

piano terzo: è stato riscontrato un ampliamento in pianta di circa cm 30, che ha comportato sia la traslazione del muro di tompagnamento adiacente al terrazzo, sia la traslazione del muretto del terrazzo confinante con la via Pecoraro. È stata inoltre rilevata una sola finestra prospiciente nel pozzo luce e un ampliamento del vano indicato in planimetria come cucina, odiernamente adibito a lavanderia. Si segnala anche, lo spostamento del muro del vano scala, che conseguentemente ha causato un aumento della superficie utile della lavanderia, a discapito del vano scala a cui è stata tolta la superficie del pianerottolo di arrivo.

L'altezza interna rilevata è di m 2,68, in luogo di m 2,85 indicata nella detta planimetria catastale, verosimilmente condizione scaturita in parte dalla realizzazione di un controsoffitto.

Si è deciso di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, atteso che, alcuni abusi commessi dovranno essere rimossi poiché in contrasto con le normative urbanistiche vigenti, pertanto il costo inerente le pratiche per la presentazione della nuova planimetria con procedura DO.C.FA. sono state decurtate dalla stima del cespite.

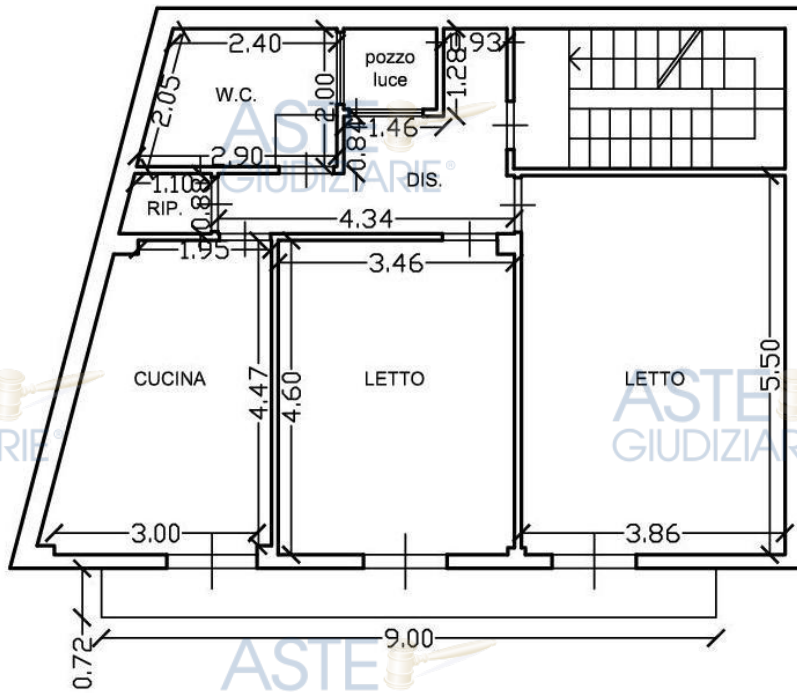
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

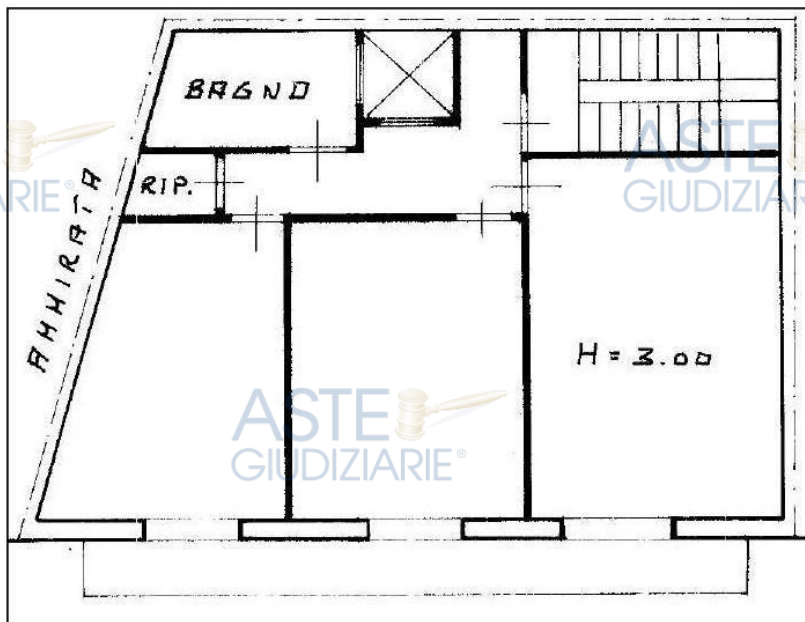
- **Foglio di mappa n. 500, particella 3856 sub 3 del n.c.e.u.,** via Pecoraro n. 11, piano secondo e terzo, comune di Bagheria (PA), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 207,36;

PIANTA PIANO SECONDO



STATO ATTUALE

PIANTA PIANO SECONDO

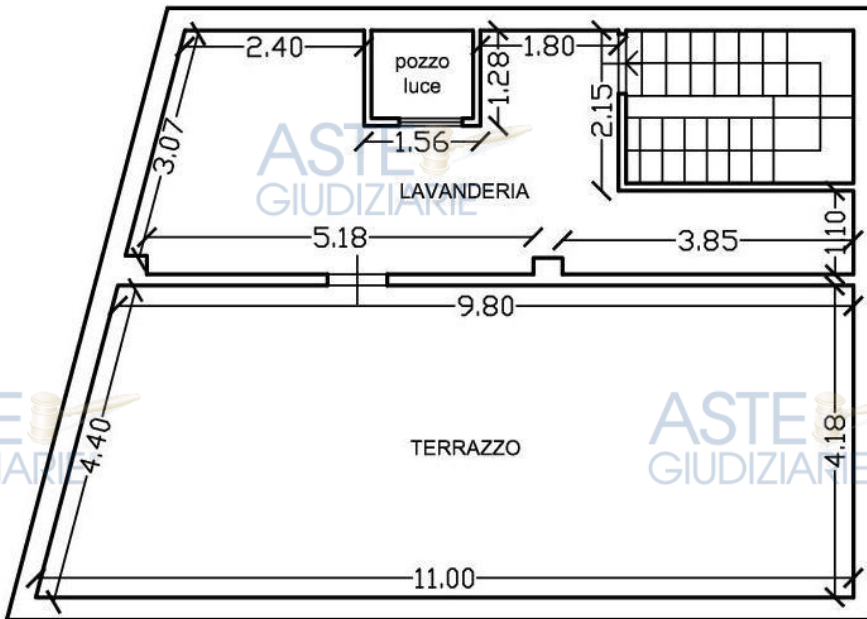


PLANIMETRIA
CATASTALE

Planimetria n. 1

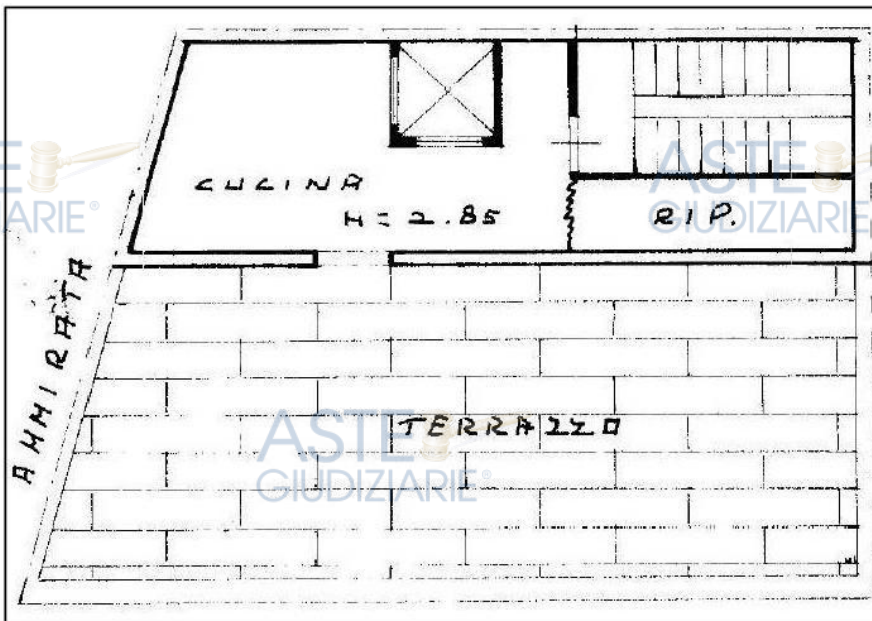
Confronto planimetria stato attuale piano secondo, con la planimetria catastale.

PIANTA PIANO TERZO



STATO
ATTUALE

PIANTA PIANO TERZO

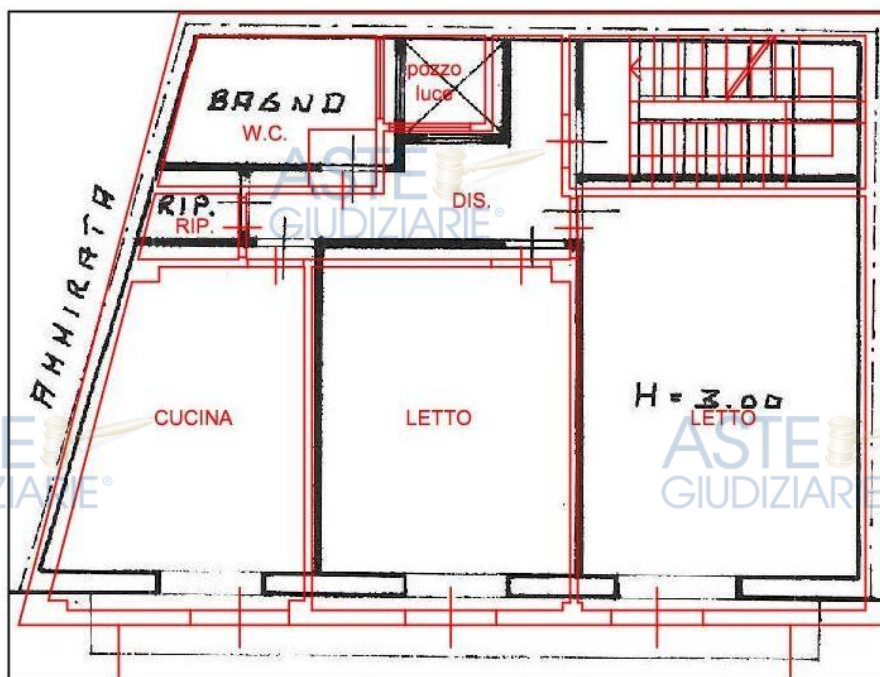


PLANIMETRIA
CATASTALE

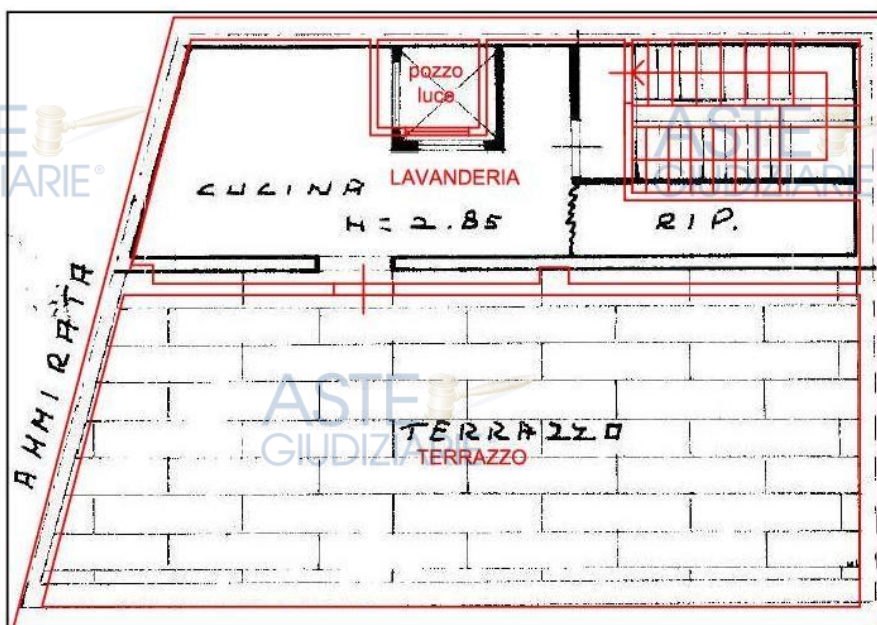
Planimetria n. 2

Confronto planimetria stato attuale piano terzo, con la planimetria catastale.

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Legenda:

 stato attuale

 catasto

Planimetria n. 2

Sovrapposizione planimetria stato attuale piano secondo e terzo, con la planimetria catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figura 2 sotto riportata) oltre una foto satellitare ingrandita (vedi figura 3 sotto riportata)

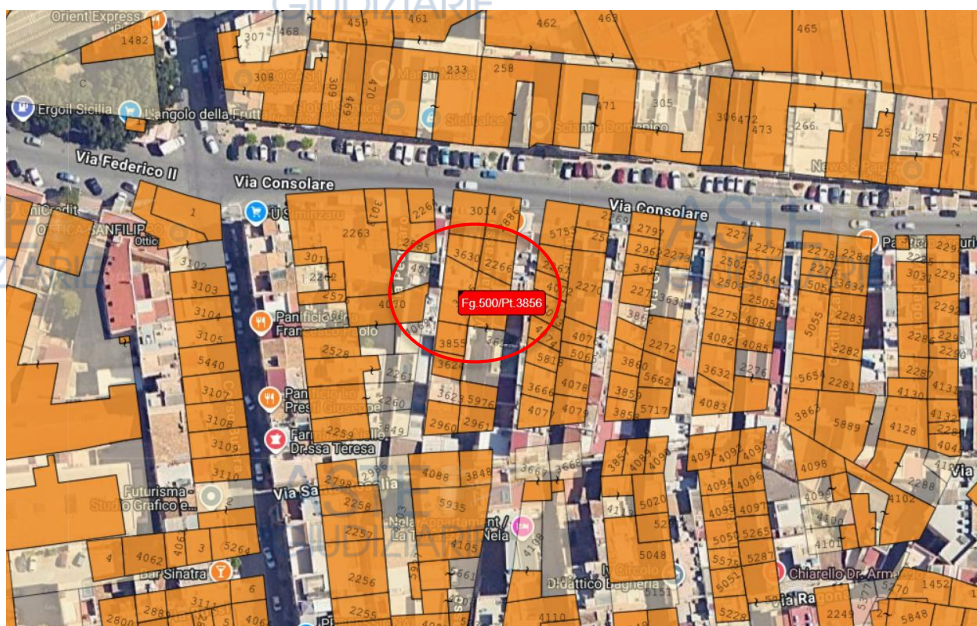


Figura 2



Figura 3

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di sviluppo del 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 e commerciali.

Descrizione: **appartamento – cat. [A/4]**

Abitazione, foglio di mappa n. 500, particella 3856 sub 3 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo e terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e copertura piana. L'edificio non è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di finitura colorata (vedi foto n. 1-2). Al piano secondo è composto da una cucina, due camere, un w.c., un ripostiglio, un disimpegno e un balcone. Al piano terzo, il cui accesso è consentito dalla scala condominiale, c'è un unico vano e un terrazzo scoperto. Le altezze nette interne rilevate al piano secondo variano da m 3.00 a m 2.70 circa e m 2.68 circa al piano terzo, considerato che, in alcune aree è stato realizzato un controsoffitto, verosimilmente per coprire il degrado dei soffitti che nel tempo sono stati interessati da fenomeni di sfondellamento, causati dalle probabili infiltrazioni di acque meteoriche.

Internamente l'immobile si presenta con uno mediocre stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. La pavimentazione è realizzata con mattoni in graniglia di marmo. I rivestimenti del w.c., sono realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da doppio vetro. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 • piano secondo • camera da letto



Foto n. 4 • piano secondo • camera da letto



Foto n. 5 • piano secodo - cucina



Foto n. 6 • piano secondo - ripostiglio



Foto n. 7 • piano secondo -w.c.





Foto n. 8 -piano secondo - disimpegno



Foto n. 9 • piano secondo • balcone



Foto n. 10 - piano terzo - vano



Foto n. 11 - piano terzo - terrazzo



Foto n. 12 - piano terzo - sfondellamento solaio



Foto n. 13 - piano terzo - scala - infiltrazioni