

# Tribunale di Termini Imerese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **61/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/12/2022

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

### PERIZIA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico**

**Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo**

**Studio in:** Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019  
Trabia (PA)

**Telefono:** 3458291414

**Fax:** 0918104527

**Email:** [davidebafumo@gmail.com](mailto:davidebafumo@gmail.com)

**Pec:** [davide.bafumo@ordineingpa.it](mailto:davide.bafumo@ordineingpa.it)



## Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione - fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo snc, non censito in catasto e ricadente nel terreno distinto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t.;
2. Fascicolo allegati.



## 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 CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 24/09/2022;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica ai terreni delle particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del foglio di mappa n. 8 del comune di Cefalà Diana (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 20/11/2003, rep. n. 29076 – racc. n. 9519, Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati (PA) trascritto in data 01/12/2003 ai nn. 49568-35151;
- Atto di divisione del 22/05/1973, rep. n. 23004, Notaio Vincenzo Calì di Palermo, trascritto in data 22/05/1973 ai nn. 23819-19632;
- Atto di donazione di porzione di quota e modifica dei patti sociali di società in nome collettivo, del 14/04/2014, rep. n. 17654 – racc. n. 9519, Notaio Alberto Calì di Palermo.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cefalà Diana (PA) in data 10/10/2022, prot. n. 6267/R;
- Attestazione urbanistica, rilasciata dal comune di Cefalà Diana (PA) in data 10/10/2022, prot. n. 6268/R;
- Concessione per l'Esecuzione di Opere, prot. n. 20/2008 del 06/10/2008, con allegati i relativi elaborati tecnici;



- Concessione per l'Esecuzione di Opere, prot. n. 19/2010 del 06/10/2010, con allegati i relativi elaborati tecnici;
  - Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 86729 del 13/10/2022.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
  7. Fascicolo reperto fotografico.
  8. Certificato di iscrizione al Registro Imprese dell'azienda eseguita, rilasciato dalla C.C.I.A.A. di Palermo ed Enna.
  9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
  10. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
  11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice, spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).



## SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà del seguente cespite:

- Fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo snc, non censito in catasto e ricadente nel terreno distinto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un edificio in corso di costruzione, con struttura intelaiata in cemento armato. Esso è composto da due corpi fabbrica adiacenti a una elevazione fuori terra, separati attraverso un giunto tecnico. L'ingresso alla relativa corte è permesso da un cancello in ferro posizionato in adiacenza alla strada provinciale. Il fabbricato principale (corpo A) comprende un ampio vano pilastrato, in cui è inglobato un piccolo vano adibito a w.c. e anti w.c.. All'interno è presente il vano scala che consente l'accesso al piano superiore di copertura. L'altezza netta interna è di m 4,26 circa. Le pareti interne, oltre il prospetto esterno, sono mancanti di ultimo strato di finitura. La pavimentazione non è stata realizzata e la scala è priva di qualsiasi rivestimento. Le finestre sono costituite da alluminio e vetri con ferrate esterne. I portoni carrabili d'ingresso sono con struttura in ferro e lamiera zincata. Non sono presenti gli impianti tecnologici, quali elettrico e idrico, ad eccezione per il w.c. in cui sono stati installati i sanitari.

Il fabbricato secondario (corpo B) comprende due vani, oltre un w.c. e anti w.c.. L'altezza interna è di m 2,90 circa. Esso è completo di pavimentazione, intonaci e finestre in alluminio con vetro camera. Le porte interne non sono presenti e quelle esterne sono state realizzate con struttura in ferro e lamiera zincata. La zona w.c. è stata definita con i rivestimenti necessari, installazione dei sanitari e relativo impianto idrico. L'impianto elettrico non è stato completato.

Il lotto in questione è confinante a nord con strada pubblica, a sud con le particelle 922-921, a ovest con la particella 771-772, a est con le particelle 759-768 rispettivamente del foglio di mappa n. 8 del comune di Cefalà Diana (PA).



### **Conformità catastale:**

Il fabbricato non è censito in catasto ed è in corso di costruzione. L'oggetto del pignoramento riguarda il terreno ove è stato edificato l'immobile.

Si precisa che l'attuale intestazione catastale non è aggiornata con la variazione della denominazione sociale dell'azienda esecutata, avvenuta con atto pubblico rep. n. 17654 del 14/04/2014, Notaio Alberto Cali di Palermo, annotato nel Registro Imprese in data 28/04/2014, protocollo n. 27736/2014 del 22/04/2014, con la quale la ragione sociale è stata variata in

A tal riguardo è stata avanzata dal sottoscritto C.T.U. al Giudice dell'Esecuzione, apposita richiesta inerente l'autorizzazione per espletare le pratiche necessarie per eseguire l'aggiornamento delle ditte catastali. L'istanza necessaria per le modifiche occorrenti, è stata presentata presso all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Palermo, in data 31/10/2022, prot. n. 307296.

### **Conformità urbanistica:**

L'immobile staggito è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 20 del 06/10/2008;
- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 19 del 06/10/2010.

Analizzando il rilievo eseguito presso la costruzione ubicata nel terreno pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli suddetti, sono state accertate alcune difformità. Odiernamente lo stato dei lavori si è limitato alla sola edificazione del piano terra per quanto concerne il fabbricato più grande, mentre il fabbricato più piccolo è stato costruito per la consistenza rappresenta nel progetto assentito, tranne che per l'altezza interna netta rilevata in m 2,90 a fronte di m 3,00 contenuta nei grafici. La distribuzione degli infissi esterni risulta difforme da quanto approvato. Al piano primo è stata riscontrata una lieve difformità nelle dimensioni di due balconi, tuttavia le stesse si ritiene possano rientrare nelle tolleranze di cantiere.



La scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo è stata realizzata con due pedate aggiuntive, inoltre le tre pedate centrali e i pianerottoli laterali hanno una consistenza minore. I muri perimetrali del lotto, realizzati in c.a., hanno un'altezza che varia da m 3,00 a m 0,50, contrariamente da quanto riportato nel progetto di variante, in cui è stata indicata un'altezza massima di m 4,50.

Si segnala anche un'anomalia riscontrata nella rappresentazione della costruzione nella planimetria generale prodotta in scala 1:500, introdotta nel progetto architettonico di variante. Nello specifico l'ubicazione a sud del fabbricato è difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria contenuta nel progetto riguardante la prima Concessione Edilizia, assentita in data 06/10/2008. Inoltre le misure dei distacchi dal confine sud, indicate in progetto, sono incongruenti rispetto a quanto rilevato nella scala indicata, che tra l'altro coincidono con le misure rilevate in loco.

Pertanto, verosimilmente sarà stato commesso un errore di rappresentazione grafica. Si segnala l'edificazione di un piccolo corpo fabbrica edificato in adiacenza ai confini sud ed est.

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

Per la diversa realizzazione della scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo, la diversa distribuzione degli infissi esterni, la diversa consistenza in altezza del corpo fabbrica piccolo, oltre la realizzazione dei muri perimetrali in c.a. realizzati con altezza minore rispetto ai permessi approvati, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 6.000,00 circa.

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





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

Per la realizzazione del piccolo corpo fabbrica adiacente ai confini sud ed est del lotto di terreno e nello specifico nella particella 885, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, pertanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione con rimessione in pristino allo stato originario. Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario e che verranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 700,00 circa.

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

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

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

Si segnala che nella Concessione per l'Esecuzione di Opere, rilasciata per l'edificazione dell'immobile in questione, è stato specificato che in caso di mancato completamento dei lavori entro il termine previsto, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Per il completamento dei lavori l'aggiudicatario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata. Nella relazione tecnica a corredo del progetto di variante, è stato specificato che i lavori di realizzazione del piano primo e del torrino scala sono sospesi fino a quando non saranno spostati il traliccio elettrico di alta tensione oltre i relativi cavi, poiché la presenza dell'elettrodotta interferisce con il completamento delle opere di sopraelevazione.

Da informazioni assunte attraverso il tecnico strutturista che si è occupato della progettazione e direzione lavori anche dell'aspetto strutturale, si è accertato che per



l'edificio in questione non è stata presentata la relazione a strutture ultimate e il relativo Certificato di collaudo statico, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese, a far redigere la documentazione occorrente da presentare presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, avendo propedeuticamente fatto eseguire tutte le prove necessarie per la verifica delle strutture realizzate. Il costo di tali adempimenti è di € 6.000,00 circa.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato, gli appezzamenti di terreno in questione, ricadono all'interno del lotto n. 56, nella zona territoriale omogenea "D2". Nello specifico insistono anche i seguenti vincoli: le particelle 882-887-889 e 890 ricadono nella fascia di rispetto "G2" e in parte nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. (ex L. 1497/1939); Le particelle 888 e 883 ricadono in parte nella fascia di rispetto "G2". Nelle zone "D2" sono consentiti insediamenti artigianali, commerciali e industriali

**Prezzo base d'asta proposto - € 394.847,38**



## Premessa

Con decreto del 07/07/2022 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. 61/2022, promossa da BCC NPLS s.r.l., contro

In data 27/07/2022, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

### Fascicolo Lotto Unico

- Fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo snc, non censito in catasto e ricadente nel terreno distinto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.e.u.;

Proprietà: [REDACTED]

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 08/08/2022 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 30/06/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 06/06/2022 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante gli immobili pignorati per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutata 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 24/09/2022, alla presenza del sig. \_\_\_\_\_, socio dell'azienda esecutata (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 24/09/2022).

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

- **Fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo snc, non censito in catasto e ricadente nel terreno distinto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t.;**

### Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente all'azienda \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale e partita iva \_\_\_\_\_

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità, oltre l'estratto di mappa dei terreni (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche ed estratto di mappa *wegis*).

Il fabbricato è stato costruito su terreno identificato con le particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del foglio di mappa n. 8 del comune di Cefalà Diana.

Le particelle 882 e 883 sono state generate dal tipo di frazionamento n. 467660.1 del 09/10/2003 – pratica n. PA0467660 in atti dal 14/10/2003, che ha soppresso la particella 757, quest'ultima generata dalla particella 160 soppressa con tipo di frazionamento n. 51522.37 del 16/11/1999.

Le particelle 885-886-887-888-889-890 sono state generate dal tipo di frazionamento n. 467660.1 del 09/10/2003 – pratica n. PA0467660 in atti dal 14/10/2003, che ha soppresso le particelle 766 e 767, quest'ultime generate dalla particella 314 soppressa con tipo di frazionamento n. 51522.41 del 16/11/1999



(vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche catasto terreni, foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t.).

Il lotto in questione è confinante a nord con strada pubblica, a sud con le particelle 922-921, a ovest con la particella 771-772, a est con le particelle 759-768 rispettivamente del foglio di mappa n. 8 del comune di Cefalà Diana (PA).

### **Conformità catastale:**

Il fabbricato non è censito in catasto ed è in corso di costruzione. L'oggetto del pignoramento riguarda il terreno ove è stato edificato l'immobile.

### **Identificato al catasto Terreni del comune di Cefalà Diana:**

#### Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 8, particella 882 del n.c.t., m<sup>2</sup> 85;
- Foglio di mappa n. 8, particella 883 del n.c.t., m<sup>2</sup> 3;
- Foglio di mappa n. 8, particella 885 del n.c.t., m<sup>2</sup> 1.172;
- Foglio di mappa n. 8, particella 886 del n.c.t., m<sup>2</sup> 238;
- Foglio di mappa n. 8, particella 887 del n.c.t., m<sup>2</sup> 43;
- Foglio di mappa n. 8, particella 888 del n.c.t., m<sup>2</sup> 337;
- Foglio di mappa n. 8, particella 889 del n.c.t., m<sup>2</sup> 87;
- Foglio di mappa n. 8, particella 890 del n.c.t., m<sup>2</sup> 101;

### **Intestazione:**

con sede in

C.F.

Si precisa che l'attuale intestazione catastale non è aggiornata con la variazione della denominazione sociale dell'azienda esecutata, avvenuta con atto pubblico rep. n. 17654 del 14/04/2014, Notaio Alberto Cali di Palermo, annotato nel Registro Imprese in data 28/04/2014, protocollo n. 27736/2014 del 22/04/2014, con la quale la ragione sociale è stata variata in



A tal riguardo è stata avanzata dal sottoscritto C.T.U. al Giudice dell'Esecuzione, apposita richiesta inerente l'autorizzazione per espletare le pratiche necessarie per eseguire l'aggiornamento delle ditte catastali. L'istanza necessaria per le modifiche occorrenti, è stata presentata presso all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Palermo, in data 31/10/2022, prot. n. 307296.

**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'esecutata. Il diritto di piena proprietà della quota di 1/1 corrisponde alla titolarità dell'esecutata in forza dell'atto pubblico di compravendita del 20/11/2003, rep. n. 29076 – racc. n. 9519, Notaio Giuseppe Dioguardi di Villafrati (PA) trascritto in data 01/12/2003 ai nn. 49568-35151.

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.

Si segnala che dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa, con la foto satellitare di "google Earth" è emerso che una porzione di terreno risulta sconfinata rispetto al confine nord e nello specifico nella particella 882.





Figura 1

## Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.



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



Figura 2



Figura 3

### Ingrandimento foto satellitare





## 2. DESCRIZIONE GENERALE

**Descrizione: fabbricato in corso di costruzione, non censito in catasto e ricadente nel terreno distinto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un edificio in corso di costruzione, con struttura intelaiata in cemento armato. Esso è composto da due corpi fabbrica adiacenti a una elevazione fuori terra, separati attraverso un giunto tecnico. L'ingresso alla relativa corte è permesso da un cancello in ferro posizionato in adiacenza alla strada provinciale. Il fabbricato principale (corpo A) comprende un ampio vano pilastrato, in cui è inglobato un piccolo vano adibito a w.c. e anti w.c.. All'interno è presente il vano scala che consente l'accesso al piano superiore di copertura. L'altezza netta interna è di m 4,26 circa. Le pareti interne, oltre il prospetto esterno, sono mancanti di ultimo strato di finitura. La pavimentazione non è stata realizzata e la scala è priva di qualsiasi rivestimento. Le finestre sono costituite da alluminio e vetri con ferrate esterne. I portoni carrabili d'ingresso sono con struttura in ferro e lamiera zincata. Non sono presenti gli impianti tecnologici, quali elettrico e idrico, ad eccezione per il w.c. in cui sono stati installati i sanitari.

Il fabbricato secondario (corpo B) comprende due vani, oltre un w.c. e anti w.c.. L'altezza interna è di m 2,90 circa. Esso è completo di pavimentazione, intonaci e finestre in alluminio con vetro camera. Le porte interne non sono presenti e quelle esterne sono state realizzate con struttura in ferro e lamiera zincata. La zona w.c. è stata definita con i rivestimenti necessari, installazione dei sanitari e relativo impianto idrico. L'impianto elettrico non è stato completato. Per la visione completa delle fotografie (vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico).



Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7 - CORPO A





Foto n. 8 – CORPO A



Foto n. 9 – CORPO A



Foto n. 10 – CORPO A





Foto n. 11 – CORPO A



Foto n. 12 – CORPO A



Foto n. 13 – CORPO B



Foto n. 14 - CORPO B



Foto n. 15 - CORPO B



In adiacenza ai confini sud e est, c'è un piccolo corpo fabbrica allo stato grezzo, con copertura costituita da lastra di coibentato, avente un'altezza netta interna di m 2,47 alla gronda e m 2,60 al colmo. La superficie lorda commerciale della corte di pertinenza, ammonta a m<sup>2</sup> 1.706,12 circa.

### Calcolo Superficie calpestabile

#### Fabbricato principale adibito a lavorazione marmi (CORPO A)

##### PIANO TERRA

Vano lavorazione	$[(10,87 \times 11,36) + (3,94 \times 5,33) + (11,04 \times 9,91) + (8,20 \times 1,45)] - (0,60 \times 0,36 \times 2)$	= m <sup>2</sup> 265,34
W.c. e a.w.c.	$(1,35 \times 1,48) + (1,16 \times 1,35)$	= m <sup>2</sup> 3,57

#### Fabbricato secondario (CORPO B)

##### PIANO TERRA

Vano 1	$4,07 \times 4,37$	= m <sup>2</sup> 17,79
Vano 2	$(2,09 \times 1,02) + (2,30 \times 2,79)$	= m <sup>2</sup> 8,55
W.c. e a.w.c.	$(1,00 \times 1,48) + (1,30 \times 1,48) + (0,92 \times 2,18)$	= m <sup>2</sup> 5,41

#### Corpo fabbrica adiacente ai confini sud e est

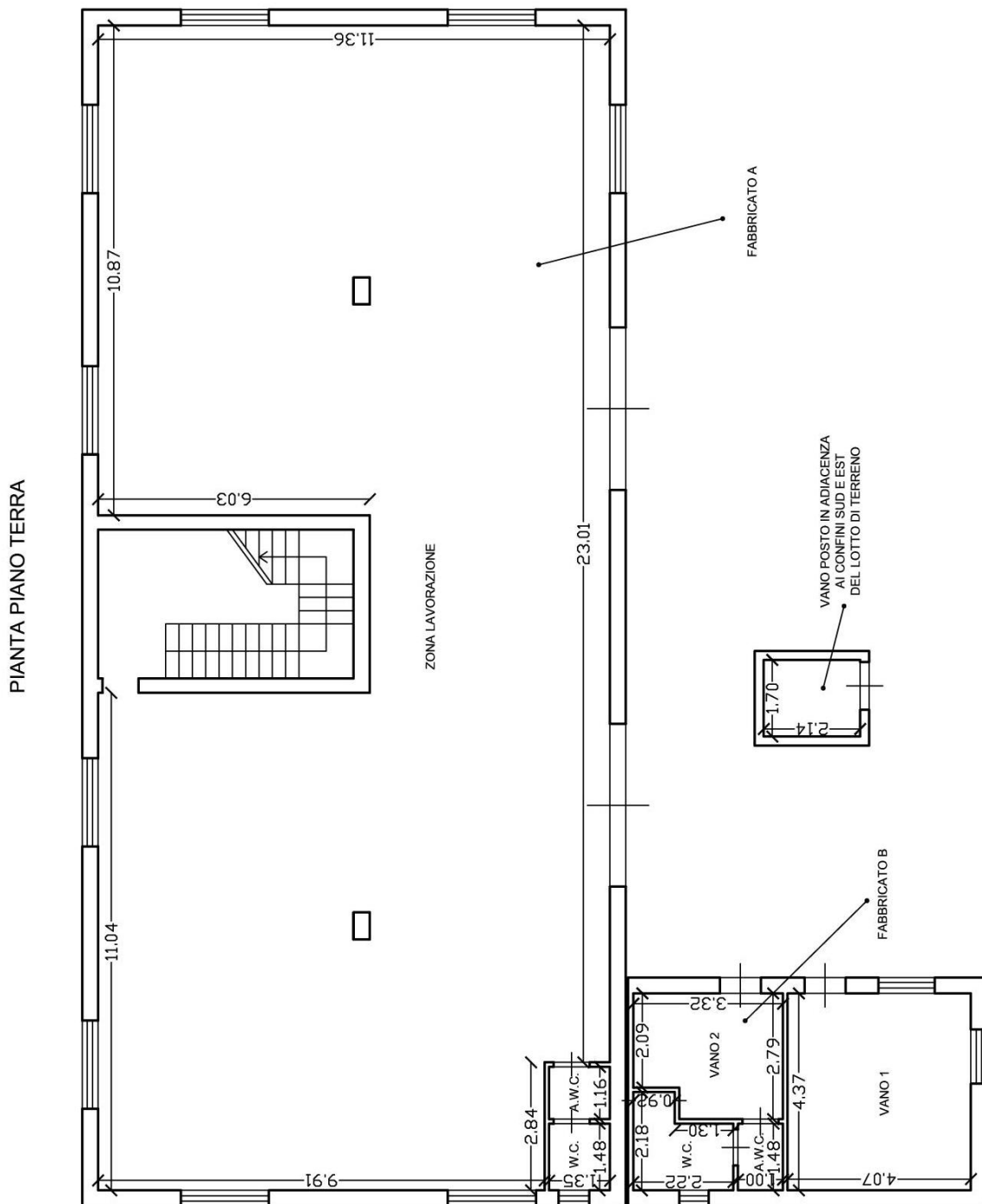
##### PIANO TERRA

Vano	$2,14 \times 1,70$	= m <sup>2</sup> 3,64
------	--------------------	-----------------------

La **superficie lorda commerciale** complessiva del fabbricato principale adibito a lavorazione marmi, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m<sup>2</sup> 319,59 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del fabbricato secondario, ammonta a **m<sup>2</sup> 40,36 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo fabbrica adiacente ai confini sud e est, ammonta a **m<sup>2</sup> 5,33 circa**. La **superficie lorda commerciale** della corte di pertinenza, inclusa la superficie del corpo fabbrica adiacente ai confini sud e est, ammonta a **m<sup>2</sup> 1.706,05 circa**.

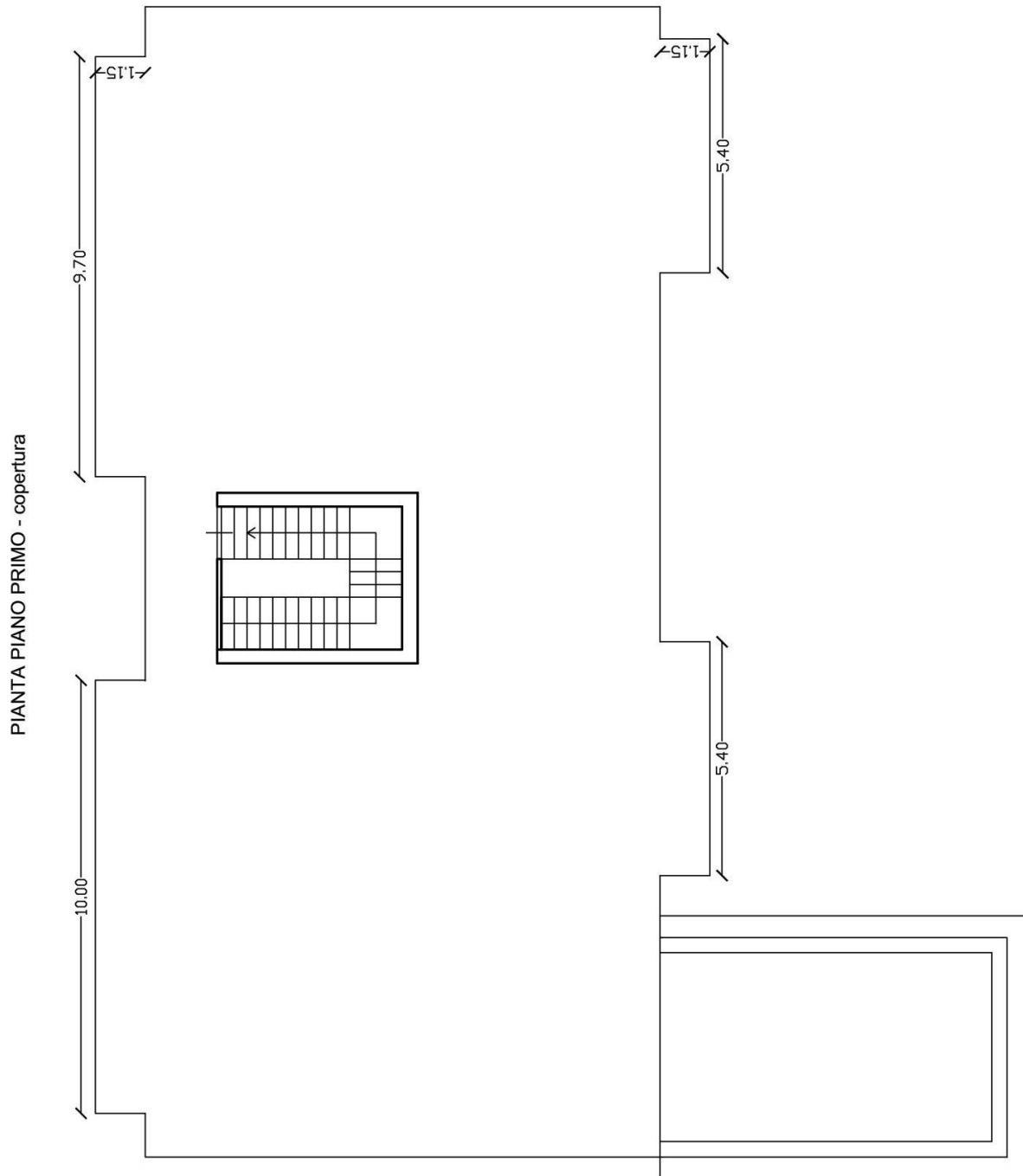


E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 3).



**Planimetria n. 2 - stato attuale dell'immobile – PIANO TERRA.**





**Planimetria n. 2 – stato attuale dell’immobile – PIANO PRIMO**



## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Il fabbricato principale è privo degli impianti tecnologici, quale elettrico e idrico, ad eccezione del w.c. in cui sono stati installati i sanitari. Non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto fognario.

Nel fabbricato secondario, l'impianto elettrico non è stato completato, inoltre il w.c. è completo di impianto idrico e pezzi sanitari.

Considerato lo stato di avanzamento dei lavori, allo stato attuale non c'è l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita del bene pignorato in favore del soggetto esecutato, pervenuto per averlo acquisito con atto di compravendita del 20/11/2003, rep. n. 29076 – raccolta n. 9519, Notaio Dioguardi Giuseppe di Villafrati e trascritto in data 01/12/2003 ai nn. 49568 – 35151, da potere di

*(vedi fascicolo allegati, punto n.*

*4: titoli di provenienza: atto di compravendita del 20/11/2003, rep. n. 29076 – racc. n. 9519, Notaio Dioguardi di Villafrati).*

Al suddetto dante causa, la maggiore consistenza dei terreni suddetti, sono pervenuti per averli adottati con atto pubblico di divisione del 22/05/1973, rep. n. 23004, Notaio Vincenzo Calì di Palermo, trascritto in data 29/05/1973 ai nn. 23819-19632.

Si segnala che con atto pubblico del 14/04/2014, rep. n. 17654, Notaio Alberto Calì di Palermo, è stata variata la denominazione sociale della

con sede in , in

“

con sede in

La suddetta variazione è stata annotata presso il Registro delle Imprese il 28/04/2014, prot. n. 27736 del 22/04/2014. L'atto di variazione non risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo.





## 2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Cefalà Diana (PA). In data 27/09/2022, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi che potessero dichiarare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 10/10/2022, prot. n. 6268/R l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che per l'edificio in questione, sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 20/2008 del 06/10/2008 e in variante n. 19/2010 del 06/10/2010 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto del comune di Cefalà Diana (PA) con allegate copie dei titoli edilizi corredati dagli elaborati tecnici*).

I titoli edilizi assentiti prevedevano la costruzione di due corpi fabbrica da adibire alla lavorazione marmi, adiacenti tra loro e separati attraverso un giunto tecnico.

In progetto, il corpo principale è composto da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) oltre terrazzo di copertura e torrino scala alla terza elevazione fuori terra (piano secondo) collegati attraverso una scala con accesso sia interno che esterno. Nel relativo elaborato architettonico, al piano terra è previsto un locale adibito alla lavorazione marmi, oltre w.c. e anti w.c.. Al piano primo è previsto un ambiente dedicato alla sala esposizione di campionature e depliant, una zona adibita ad ufficio e sala di attesa, oltre una porzione destinata ad alloggio custode, composta da una camera da letto, una cucina-soggiorno, un w.c., un ripostiglio e un disimpegno. Al piano terzo di copertura è previsto un terrazzo praticabile con torrino scala.

Nel corpo secondario composto da una elevazione fuori terra, è previsto un ambiente destinato ad ufficio, uno spogliatoio, un w.c. e anti w.c..

La Concessione Edilizia di variante prevedeva in aggiunta la realizzazione di quattro balconi al piano primo, oltre l'edificazione dei muri perimetrali al lotto di terreno, da realizzarsi in c.a., con altezza variabile da m 4,50 a m 0,50.

Analizzando il rilievo eseguito presso la costruzione ubicata nel terreno pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli suddetti, sono state accertate alcune difformità. Odiernamente lo stato dei lavori si è limitato alla sola edificazione del piano terra per quanto concerne il fabbricato più grande, mentre il fabbricato più piccolo è stato costruito per la consistenza rappresenta nel



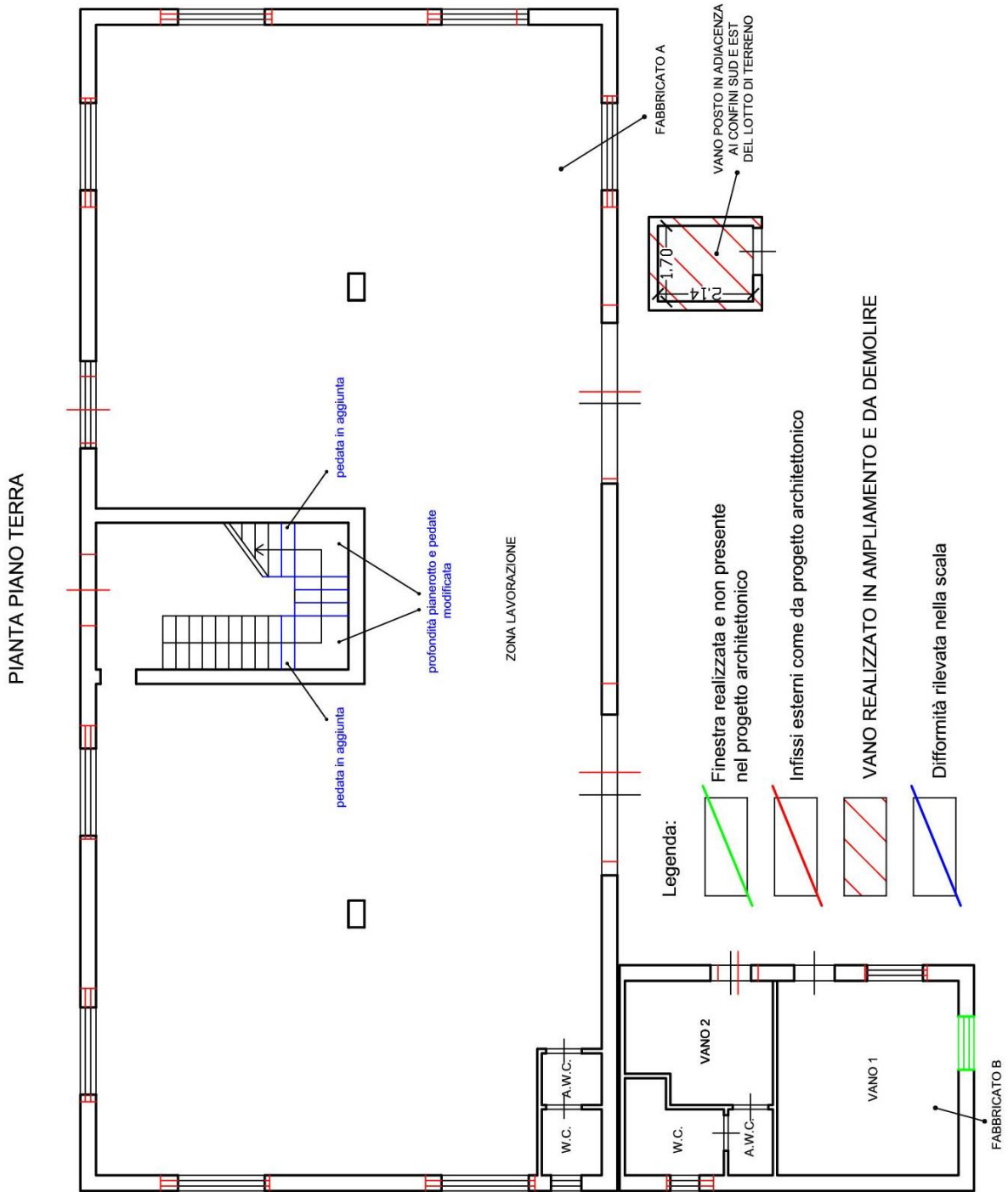
progetto assentito, tranne che per l'altezza interna netta rilevata in m 2,90 a fronte di m 3,00 contenuta nei grafici. La distribuzione degli infissi esterni risulta difforme da quanto approvato. Al piano primo è stata riscontrata una lieve difformità nelle dimensioni di due balconi, tuttavia le stesse si ritiene possano rientrare nelle tolleranze di cantiere.

La scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo è stata realizzata con due pedate aggiuntive, inoltre le tre pedate centrali e i pianerottoli laterali hanno una consistenza minore. I muri perimetrali del lotto, realizzati in c.a., hanno un'altezza che varia da m 3,00 a m 0,50, contrariamente da quanto riportato nel progetto di variante, in cui è stata indicata un'altezza massima di m 4,50.

Si segnala anche un'anomalia riscontrata nella rappresentazione della costruzione nella planimetria generale prodotta in scala 1:500, introdotta nel progetto architettonico di variante. Nello specifico l'ubicazione a sud del fabbricato è difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria contenuta nel progetto riguardante la prima Concessione Edilizia, assentita in data 06/10/2008. Inoltre le misure dei distacchi dal confine sud, indicate in progetto, sono incongruenti rispetto a quanto rilevato nella scala indicata, che tra l'altro coincidono con le misure rilevate in loco.

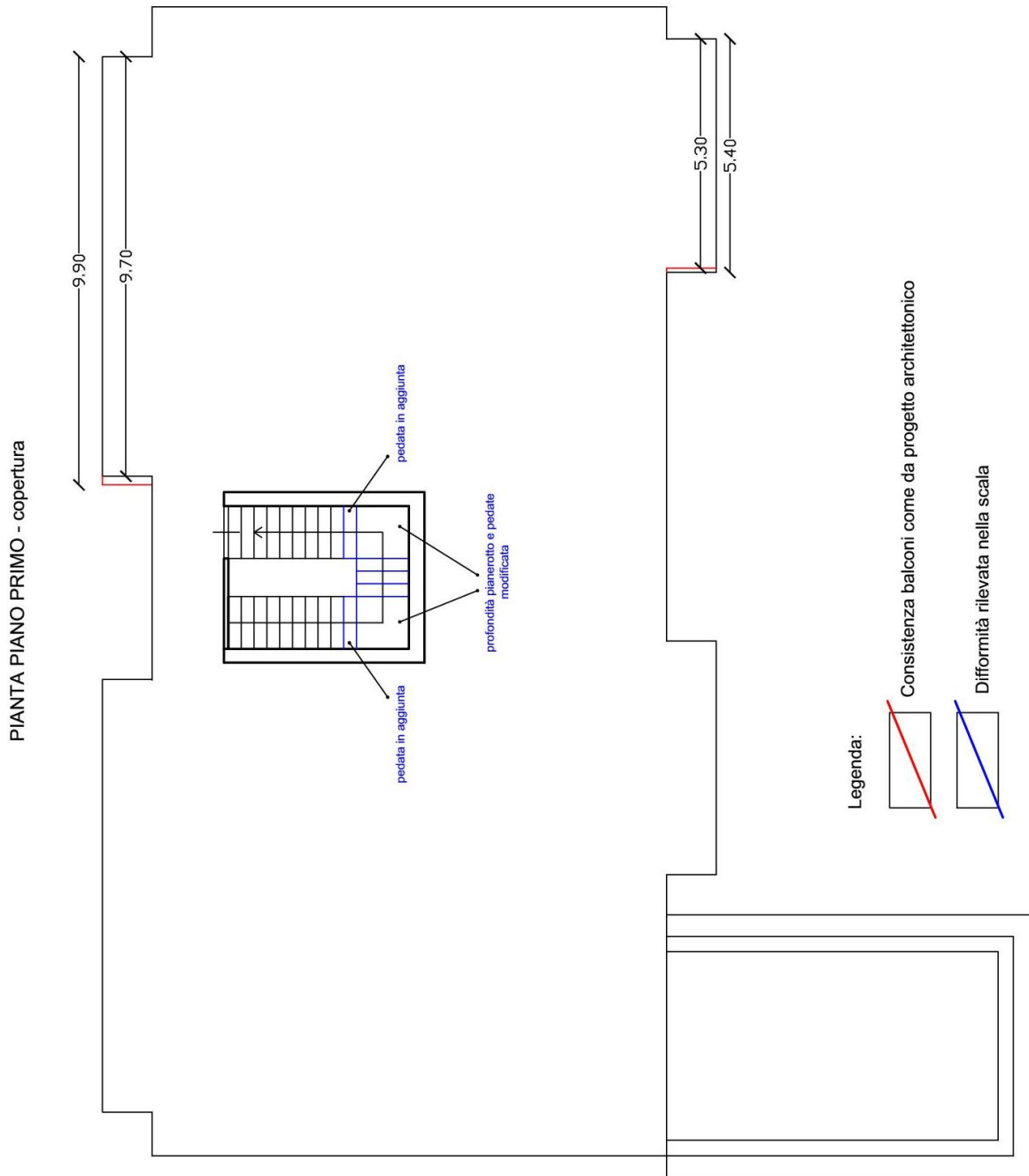
Pertanto, verosimilmente sarà stato commesso un errore di rappresentazione grafica. Si segnala l'edificazione di un piccolo corpo fabbrica edificato in adiacenza ai confini sud ed est (*vedi fascicolo allegati, punto n. 6: planimetrie eseguite dal C.T.U.: planimetria stato attuale abitazione con confronto della planimetria catastale*).





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





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



Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato, gli appezzamenti di terreno in questione, ricadono all'interno del lotto n. 56, nella zona territoriale omogenea "D2". Nello specifico insistono anche i seguenti vincoli: le particelle 882-887-889 e 890 ricadono nella fascia di rispetto "G2" e in parte nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. (ex L. 1497/1939); Le particelle 888 e 883 ricadono in parte nella fascia di rispetto "G2". Nelle zone "D2" sono consentiti insediamenti artigianali, commerciali e industriali (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cefalà Diana, prot. n. 6267/R del 10/10/2022).

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

Per la diversa realizzazione della scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo, la diversa distribuzione degli infissi esterni, la diversa consistenza in altezza del corpo fabbrica piccolo, oltre la realizzazione dei muri perimetrali in c.a. realizzati con altezza minore rispetto ai permessi approvati, è possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i..

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, esclusi diritti di segreteria, irrogazioni di sanzioni e ogni eventuale altro onere da corrispondere in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 6.000,00 circa.

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

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

Per la realizzazione del piccolo corpo fabbrica adiacente ai confini sud ed est del lotto di terreno e nello specifico nella particella 885, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, pertanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione con rimessione in pristino allo stato originario. Le relative spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario e che verranno decurtate dal totale della stima, ammontano in € 700,00



circa.

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

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

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

Si segnala che nella Concessione per l'Esecuzione di Opere, rilasciata per l'edificazione dell'immobile in questione, è stato specificato che in caso di mancato completamento dei lavori entro il termine previsto, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Per il completamento dei lavori l'aggiudicatario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata. Nella relazione tecnica a corredo del progetto di variante, è stato specificato che i lavori di realizzazione del piano primo e del torrino scala sono sospesi fino a quando non saranno spostati il traliccio elettrico di alta tensione oltre i relativi cavi, poiché la presenza dell'elettrodotto interferisce con il completamento delle opere di sopraelevazione.

Da informazioni assunte attraverso il tecnico strutturista che si è occupato della progettazione e direzione lavori anche dell'aspetto strutturale, si è accertato che per l'edificio in questione non è stata presentata la relazione a strutture ultimate e il relativo Certificato di collaudo statico, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese, a far redigere la documentazione occorrente da presentare presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, avendo propedeuticamente fatto eseguire tutte le prove necessarie per la verifica delle strutture realizzate. Il costo di tali adempimenti è di € 6.000,00 circa.



## 2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che gli immobili staggiti sono nel possesso della società esecutata. Il sopralluogo è stato reso possibile attraverso l'ausilio da parte del sig. \_\_\_\_\_, socio dell'azienda esecutata.

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Tra gli oneri e i vincoli che sono stati reperiti nelle ispezioni ipotecarie, si segnalano i seguenti atti di costituzione:

- **Atto amministrativo di costituzione di vincolo a parcheggio** del 24/09/2008, rep. n. 60/2008, comune di Cefalà Diana (PA), trascritto in data 20/10/2008 ai nn. 61678-41158, a favore del comune di Cefalà Diana (PA) con sede in Cefalà Diana, codice fiscale 86000590827, contro \_\_\_\_\_, avente ad oggetto il seguente immobile
  - quota di 1/1 per il diritto di proprietà, del terreno sito in Cefalà Diana (PA) c.da Piano San Lorenzo, censito in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 883-885-888 del n.c.t. (*vedi fascicolo allegati, punto n. 2: ispezioni ipotecarie: nota di trascrizione del 20/10/2008 ai nn. 61678-41158*).

Si segnala inoltre che dall'ispezione dei luoghi, oltre che dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea di google, è emerso che le particelle 887-888-895 e probabilmente 882, sono interessate dall'attraversamento di un elettrodotto. Attraverso la corrispondenza avvenuta tra gli esecutati, la società Terna S.p.A. e il comune stesso, reperita presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Cefalà Diana nei fascicoli inerenti le autorizzazioni per la costruzione dell'immobile ivi esistente, si è constatato che l'elettrodotto 150 KV in questione, denominato "Casuzze-Ciminna" fa parte della Rete Elettrica Nazionale ed è stato regolarmente autorizzato con Decreto del Presidente della Regione Sicilia n. 54/A del 07/04/1952.



### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.**

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite senza permesso, oltre le spese di rimessione in pristino degli ampliamenti che non potranno essere oggetto di sanatoria.

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

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammontano in € 6.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 700,00 circa.;
- Spese per la redazione della relazione a strutture ultimate e collaudo statico € 6.000,00 circa.

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

#### **Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca volontaria** del 29/06/2010, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio n. 29573/16036, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 30/06/2010 ai nn. 38149 – 7998, a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle del Torto – Società Cooperativa, con sede in Lercara Friddi (PA) piazza Duomo n. 3-4, C.F. 00101580827, contro \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, 1, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, del terreno sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo, distinto in catasto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t..

#### **Trascrizioni contro:**

- **Atto amministrativo di costituzione di vincolo a parcheggio** del 24/09/2008, rep. n. 60/2008, comune di Cefalà Diana (PA), trascritto in data 20/10/2008 ai nn. 61678-41158, a favore del comune di Cefalà Diana (PA) con sede in Cefalà





Diana, codice fiscale 86000590827, contro

, avente ad oggetto il seguente immobile

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà, del terreno sito in Cefalà Diana (PA) c.da Piano San Lorenzo, censito in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 883-885-888 del n.c.t. (vedi fascicolo allegati, punto n. 2: ispezioni ipotecarie: nota di trascrizione del 20/10/2008 ai nn. 61678-41158).

- **Verbale di pignoramento immobili** del 27/04/2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 772, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 17/05/2022 ai nn. 23883 – 18900, a favore di BCC NPLS s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05098890261 e contro

, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo, distinto in catasto al foglio di mappa n. 8, particelle 882-883-885-886-887-888-889-890 del n.c.t..

## 2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

In data 13/10/2022, prot. n. 86729, il Commissario Aggiunto sig. Matteo Frasca, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che dagli atti di archivio, non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel Comune di Cefalà Diana (vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 13/10/2022, prot. n. 86729, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia).

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.



## 2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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 “cost approach”.

Il “cost approach” è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio, eventualmente deprezzato. E’ detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato. Il metodo si fonda sul principio che un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile, una somma superiore al valore del terreno sul quale l’immobile è costruito e al costo di costruzione dell’edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato;
- le spese tecniche necessarie;
- gli oneri comunali da versare.

Andrà quindi calcolato il valore dell’area come percentuale del costo di costruzione e in seguito l’utile promotore.

Sommando i tre valori calcolati (costo di costruzione, valore dell’area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento che sarà calcolato con la formula lineare.

### Fonti di informazione

La stima del costo di costruzione a nuovo è stata predisposta attraverso l’ausilio dei prezzi di mercato degli appalti, quindi utilizzando i dati dal Prezziario Unico Regionale per i lavori pubblici, Sicilia – Anno 2022, aggiornato ai sensi del comma 2 dell’art. 26 del D.L. n. 50 del 17/05/2022. Per il computo delle parti strutturali, sono stati utilizzati gli elaborati tecnici depositati presso l’Ufficio del Genio Civile di Palermo e resi disponibili dal tecnico strutturista, progettista e direttore dei lavori. Pertanto le quantità delle lavorazioni strutturali sono state desunte attraverso i calcoli elaborati attraverso i suddetti progetti.



Mediante il calcolo analitico è stato determinato un costo complessivo di costruzione arrotondato pari a € 354.000,00 circa, oltre € 34.000,00 riguardanti la progettazione architettonica e strutturale, degli impianti, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, esclusa aliquota IVA come per legge.

Gli oneri concessori da corrispondere al comune di Cefalà Diana, sono stati quantificati in € 2.903,04 (importo estrapolato dalla Concessione per la esecuzione di opere, n. 20/08 del 06/10/2008).

Pertanto la somma delle tre componenti come sopra calcolate, rappresenta il costo di costruzione totale:

- costo di costruzione	€ 354.000,00 +
- costo spese tecniche	€ 34.000,00 +
- Iva aliquota 22% sulle voci precedenti	€ 85.360,00 +
- Oneri concessori	€ <u>2.903,04 =</u>
<b><u>COSTO DI COSTRUZIONE</u></b>	<b>€ 476.263,04</b>

Per la stima dell'area è possibile calcolare il valore a metro quadro, come percentuale del costo di costruzione.

Per la costruzione in oggetto, è stata utilizzata la cubatura delle sole particelle 883-885-888 del foglio di mappa n. 8 del comune di Cefalà Diana, ricadenti nella zona territoriale omogenea "D2" – insediamenti artigianali, commerciali e industriali.

Nel piano regolatore generale, le particelle 882-887-889-890 ricadono per intero nella zona territoriale omogenea denominata "G2" - fascia di rispetto stradale e di salvaguardia umana e di protezione ai sensi del D.M. 01/04/1968 n. 1404, pertanto su di esse non è possibile edificare. La particella 886 ricade per intero nella zona "D2" – insediamenti artigianali, commerciali e industriali.

La percentuale di incidenza stabilità per il seguente caso è il 22%:

Costo di costruzione complessivo x 22% = Valore dell'area

€ 476.263,04 x 22% = € 104.777,87

**Pertanto il valore del suolo è pari a € 104.777,87**



Per la determinazione del valore a nuovo di quanto realizzato dall'azienda esecutata, occorre stabilire l'utile del promotore, che costituisce il profitto complessivo al lordo delle imposte che l'imprenditore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. La percentuale stabilita è del 15%, che occorrerà applicare al costo di costruzione e il valore dell'area come sopra determinati.

- costo di costruzione	€ 476.263,04 +
- valore del suolo	€ 104.777,87 +
- utile promotore, aliquota 15% sulle voci precedenti	€ 87.156,14 =
<b><u>COSTO DI COSTRUZIONE</u></b>	<b>€ 668.197,05</b>

#### CALCOLO DEPREZZAMENTO

Per calcolare il deprezzamento, occorre stabilire le percentuali di incidenza delle varie componenti dell'edificio sul totale, imputando anche le relative vite utili in anni e gli anni di vetustà.

Si andrà ad utilizzare la formula lineare:  $C_t = C \cdot (1 - t/n)$

$C_t$  = valore del deprezzamento

$C$  = costo della struttura, impianto e finiture;

$t$  = vetustà in anni della struttura, impianto e finiture;

$n$  = vita utile in anni della struttura, impianto e finiture.

#### CALCOLO ANALITICO

Strutture

Incidenza 90% - € 668.197,05 x 90% = € 601.377,35

$C_t = C \cdot (1 - t/n)$

$C_t = € 601.377,35 \cdot (1 - 13/50) = € 445.019,24$



### Finiture

Incidenza 8% - € 668.197,05 x 8% = € 53.455,76

$$Ct = C*(1 - t/n)$$

$$Ct = € 53.455,76x(1-13/30) = € 30.469,78$$

### Impianti

Incidenza 2% - € 668.197,05 x 2% = € 13.363,94

$$Ct = C*(1 - t/n)$$

$$Ct = € 13.363,94x(1-13/15) = € 1.737,31$$

### RIEPILOGO:

Descrizione	Incidenza (%)	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale deprezzato (€)
Struttura	90%	50	13	€ 445.019,24
Finiture	8%	30	13	€ 30.469,78
Impianti	2%	15	13	€ 1.737,31
<b>TOTALE</b>				<b>€ 477.226,33</b>

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia ex art. 36, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammontano in € 6.000,00 circa;
- Spese rimessione in pristino delle opere abusive, € 700,00 circa;
- Spese redazione relazione strutture ultimate e collaudo statico € 6.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 477.226,33 -
▪ Spese di regolarizzazione sanatoria edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	€ 6.000,00 -
▪ Spese rimessione in pristino delle opere abusive	€ 700,00 -
▪ Spese redazione relazione a strutture ultimate e collaudo statico	€ 6.000,00=
<b>Totale</b>	<b>€ 464.526,33</b>

**Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 464.526,33**



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 15%.

**Importo stimato – 15% = importo a base d'asta proposto**

**€ 464.526,33 – 15% = € 394.847,38**

È stato acquisito presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Palermo ed Enna, il certificato storico di iscrizione presso il Registro Imprese, dal quale è stato accertato che la rispettiva sede legale, alla data di notifica del pignoramento era nel comune di Villafrati (PA) via Palermo n. 11 – C.A.P. 90030 (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Palermo ed Enna*).

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

02/11/2022

Il C.T.U.  
Ing. Davide Bafumo

