

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **123/2020**

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

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

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 – Opificio sito nel Comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 1505 sub 1 del n.c.e.u.;
2. Fascicolo allegati;

**Indice del presente fascicolo Relazione - immobile sito nel Comune di Alia (PA),
c.da Portella Calcara snc, in catasto al foglio di mappa urbana, particella 1505
sub 1 del n.c.e.u..**

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 21/06/2021.
- Verbale di sopralluogo del 15/09/2021.
- Verbale di sopralluogo del 16/09/2021.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis.
- Visura catastale storica della particella 1505 subalterno 1, del foglio di mappa n. 14 del comune di Alia (PA), riportante la storia catastale dell'immobile pignorato.
- Visura catastale storica della particella 1505, del foglio di mappa n. 14 del comune di Alia (PA), riportante la storia al catasto terreni.
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Alia (PA), foglio di mappa n. 14, particella 1505 subalterno 1 del n.c.e.u..
- Copia tipo mappale, prot. n. 126096 del 07/05/2004.
- Copia tipo mappale, prot. n. 589282 del 15/11/2010.

4. Titoli di provenienza:

- Atto di provenienza del 08/09/1978, rep. n. 15894 – racc. n. 6140 del Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, trascritto in data 02/10/1978 ai nn. 32956 – 27698;
- Nota di trascrizione certificato di denunciata successione di ██████████ registrata a Palermo in data 10/10/2006 – rep. n. 5-138-6, trascritta in data 30/04/2009 ai nn. 38692-27502.

5. Documentazione tecnica:

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Alia (PA) in data 04/11/2021 prot. n. 15362;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Alia (PA) in data 04/11/2021 prot. n. 15364;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Alia (PA) in data 09/11/2021 prot. n. 15583;
- Certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 6479 del 14/05/2021;
- Nota al certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 13702 del 06/10/2021;
- Copia della seguente documentazione urbanistica:
 - Concessione per esecuzione lavori edili, prot. n. 3923 del 02/04/1980, con allegata il relativo progetto architettonico;
 - Concessione per esecuzione lavori edili, prot. n. 1420 del 14/09/1985, con allegato il relativo progetto architettonico e la relazione tecnica.
- Autorizzazione di Agibilità provvisoria, prot. n. 20062 del 28/12/2010;
- Istanza di condono edilizio, prot. n. 2881 del 02/03/1995, con allegati rilievo fotografico, progetto architettonico e relazione tecnica;
- Certificato rilasciato dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, prot. n. 31202 del 28/04/2021;
- Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
- Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palermo 2, prot. n. 133448 del 04/06/2021, con allegata copia contratto di comodato d'uso del 26/10/2000 registrato in pari data, alla serie 3, n. 20842.

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

7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto atto di matrimonio dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- Certificato storico di residenza dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

9. Banca dati delle quotazioni immobiliari Borsinoimmobiliare.it.

10. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice e creditore intervenuto, [REDACTED], 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 al creditore intervenuto, [REDACTED], 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. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. 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. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

14. 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 con ricevuta di ritorno. Si allega la relativa attestazione d'invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

**Opificio sito in Alia (PA)
c.da Portella Calcara snc**

Premessa

Con decreto del 25/03/2021 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Giovanna Debernardi, 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. 123/2020, promossa da [REDACTED], contro i signori [REDACTED].

In data 09/04/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso.

Lotto unico

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 15/05/2021 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

È stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. In data 01/12/2020 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 30/11/2020 dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome degli esecutati e dei relativi danti causa. In data 23/07/2021, la suddetta relazione è stata integrata con il deposito delle visure catastali storiche.

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 è stato compiuto in data 21/06/2021, alla presenza del sig. [REDACTED] e del custode giudiziario Avv. Di Rosa Carlo. Nelle date del 15/09/2021 e 16/09/2021, sono state eseguite ulteriori visite per condurre i rilievi tecnici (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbali di sopralluogo).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Opificio [D1] sito nel comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, piano terra e primo.

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per la piena proprietà della quota di 1/1 appartenente ai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[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 del fabbricato pignorato e l'estratto di mappa dei terreni.

I terreni originari sulla quale è stata costruita l'unità immobiliare staggita, erano censiti con le particelle 143 e 144 del foglio di mappa n. 14, per una superficie complessiva di mq 12.446. In data 31/12/1987 con variazione d'ufficio in atti dal 11/11/1997 - stralcio/87 (n. 10011.11/1997) avvenuta per edificazione di fabbricato censito con la particella 1081, le suddette particelle hanno variato la loro estensione: la particella 143 ha assunto una superficie di mq 6.945, la particella 144 ha assunto una superficie di mq 5.113 e la nuova particella 1081 ha assunto una superficie di mq 388. Con tipo mappale del 07/04/2004, prot. n. PA0126096, le suddette particelle sono state soppresse, costituendo al catasto urbano la particella 1505, con un'estensione complessiva di mq 12.446. In data 06/10/2006, prot. n. PA0287554, è stata costituita l'unità immobiliare in questione, censita con la particella 1505, foglio di mappa n. 14, categoria D/1 - opifici, rendita catastale € 7.504,00. In data

19/11/2010, prot. n. PA0599688, la suddetta unità immobiliare è stata soppressa per ampliamento della stessa, generando la particella 1505 sub 1, categoria D/1 – opifici, rendita catastale € 10.334,00. In data 15/02/2021, prot. n. PA0077530 è stata presentata una variazione catastale per errata rappresentazione grafica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visura storica catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 14, p.lla 1505 sub 1 del n.c.e.u.*).

E' stato eseguito il confronto tra la planimetria oggetto di variazione per ampliamento, con la planimetria oggetto di errata rappresentazione grafica ed entrambe sono identiche, pertanto non si comprende la motivazione di quest'ultima modifica apportata alla planimetria catastale.

Il lotto in questione è confinante a sud con strada, a nord con le particelle 40-1499-1500 e 36, a ovest con le particelle 117-1035-1034-927, a est con le particelle 1501-1502-145 e 1366, rispettivamente del foglio di mappa n. 14 del comune di Alia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED],
per il diritto di enfiteusi di ½ ciascuno; Trigona di S. Elia con sede in Alia per il diritto del concedente di 1/1.

Dati identificativi: foglio di mappa n. 14, particella 1505 sub 1, contrada Portella Calcara snc, piano terra e primo, comune di Alia, categoria D/1, rendita € 10.334,00.

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 del bene pignorato in capo agli esecutati.

Il diritto di proprietà dell'unità immobiliare non corrisponde alla titolarità degli esecutati in forza della dichiarazione di successione presentata in morte di [REDACTED] [REDACTED], trascritta in data 30/04/2009 ai nn. 38692 – 27502. Erroneamente è stata devoluta in favore degli eredi [REDACTED] e [REDACTED], la quota di ½

ciascuno della piena proprietà, a fronte della quota corretta di 1/4 ciascuno, atteso che il de cuius era pieno proprietario per la quota di 1/2 indiviso con il coniuge [REDACTED] e quest'ultimo ha rinunciato all'eredità con verbale del 17/03/2006 – Tribunale di Palermo.

In data 28/03/2011 con atto notarile pubblico, Notaio La Spina Salvatore, rep. n. 31598 – racc. n. 12225, i signori [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà indivisa ciascuno, hanno accettato l'eredità del de cuius [REDACTED] e il coniuge [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale del Tribunale di Palermo del 17/03/2006 (dato estrapolato nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità).

Conformità catastale:

CORPO A

E' stato accertato un diverso posizionamento del corpo fabbrica adibito a spogliatoio e w.c., rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre nella struttura adibita a capannone, sono state rilevate una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata rappresentazione della pilastratura. L'altezza alla gronda è stata erroneamente indicata in m 2,30 anziché m 2,54 (*vedi planimetria n. 1 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO A, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

CORPO B – capannone e uffici (*corpo B e C nella planimetria catastale*)

L'immobile è stato rappresentato erroneamente in ampliamento rispetto alla situazione attuale. Inoltre nel corpo uffici, al vano 4 del piano terra è stata erroneamente indicata una finestra non riscontrata nella situazione attuale. L'altezza al piano terra dei vani 2, 3 e 4 è stata rilevata in m 2,72 e 2,86, anziché m 2,80 (*vedi planimetria n. 2 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO B, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

CORPO C (corpo D nella planimetria catastale)

È stata riscontrata la mancata rappresentazione di alcuni infissi esterni, oltre due pilastri ed un muro interno nel vano 2.

L'altezza è stata rilevata in m 5,50-5,32 e 6,90 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo, anziché m 5,00 e 6,30 (*vedi planimetria n. 3 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO C, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

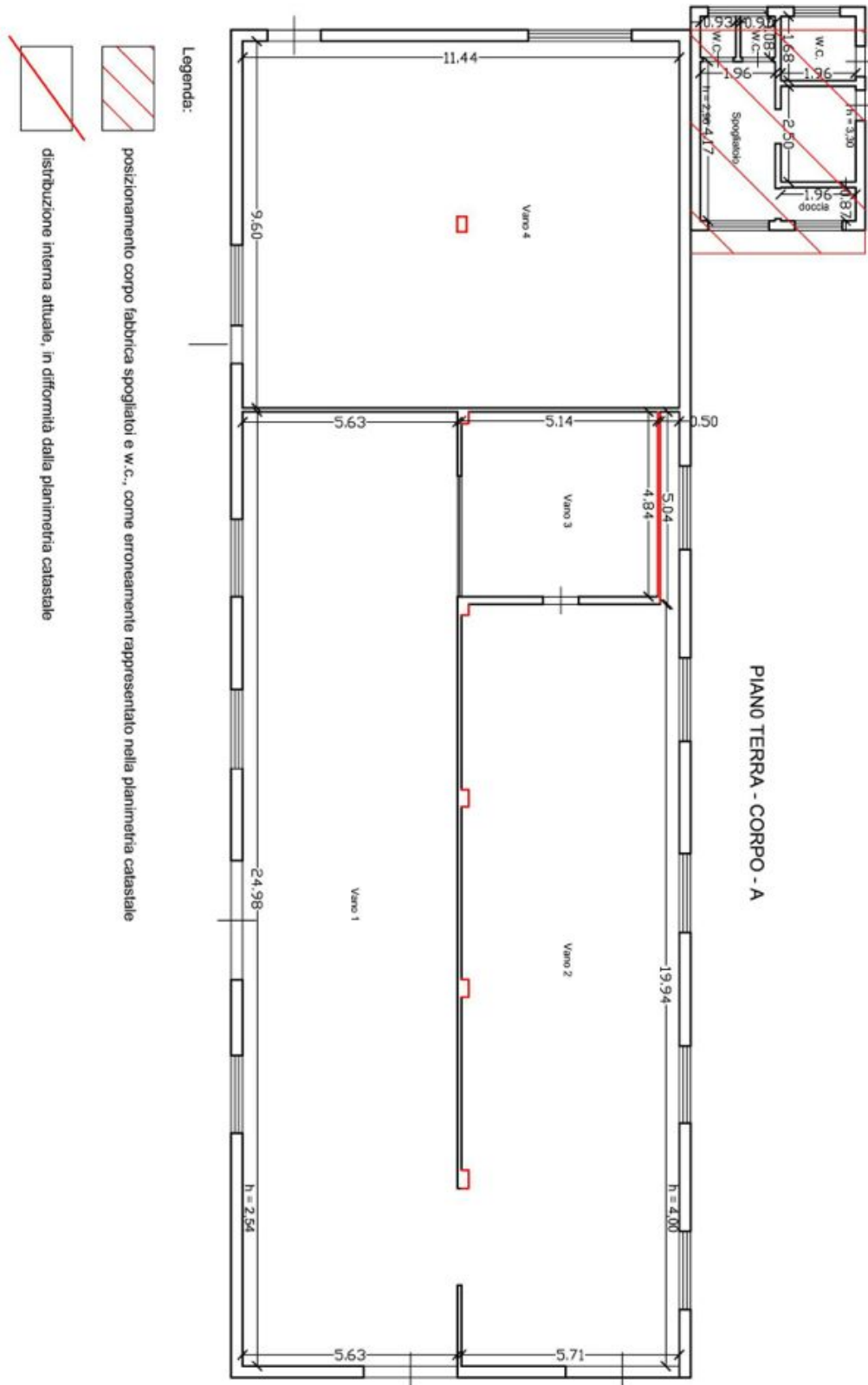
CORPO D (corpo E nella planimetria catastale)

E' stata riscontrata la mancata rappresentazione di infissi esterni e della pilastratura in ferro. Inoltre non è stata indicata un'altezza interna ed un'altezza alla linea di colmo è stata indicata in m 8,00 anziché m 8,05 (*vedi planimetria n. 4 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO D, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

Tutte le difformità rilevate, ad esclusione di quelle sotto riportate, sono da addebitare ad una errata rappresentazione grafica commessa in sede di deposito delle planimetrie catastali.

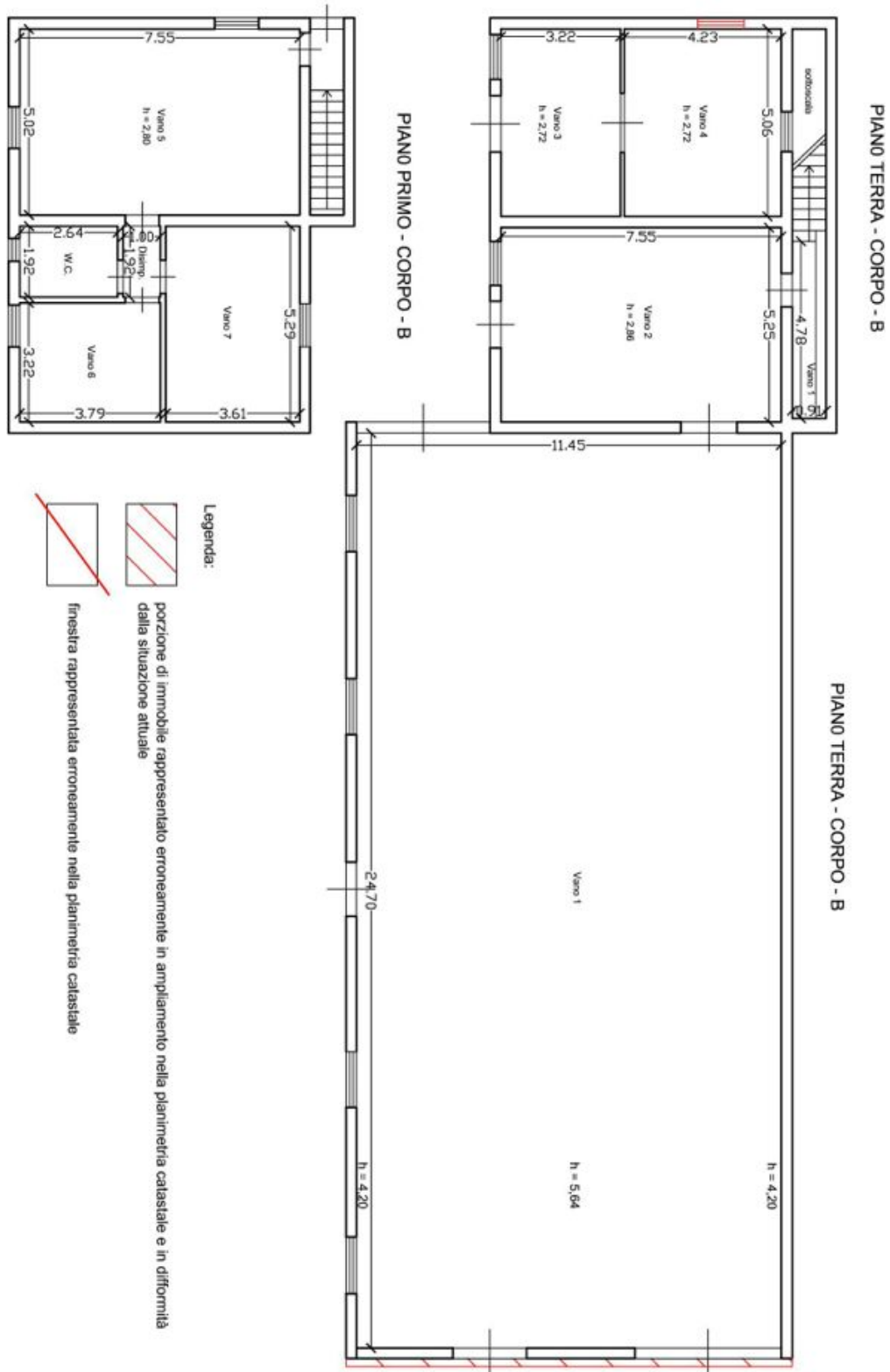
Si rileva inoltre la mancata rappresentazione dei seguenti elementi riscontrati sui luoghi:

- Tettoia n. 1, con struttura in ferro adagiata su muro in c.a. e copertura in lastre di lamierino, realizzata in adiacenza al "CORPO D" per una superficie complessiva di mq 215,85 circa, con altezza di m 4,45 e m 6,55 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Tettoia n. 2, con struttura in ferro e copertura composta da lastre di eternit, avente superficie complessiva di m 35,58 circa, con altezza di m 3,06 e m 3,60 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Tettoia n. 3, con struttura in ferro e copertura composta da lastre di coibentato, avente superficie complessiva di mq 17,35 circa, con altezza di m 3,11 e m 3,46 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Fabbricato con struttura in muratura portante e copertura composta da lastre di coibentato, avente superficie complessiva di mq 19 circa, con altezza di m 2,23 e m 2,60 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo.



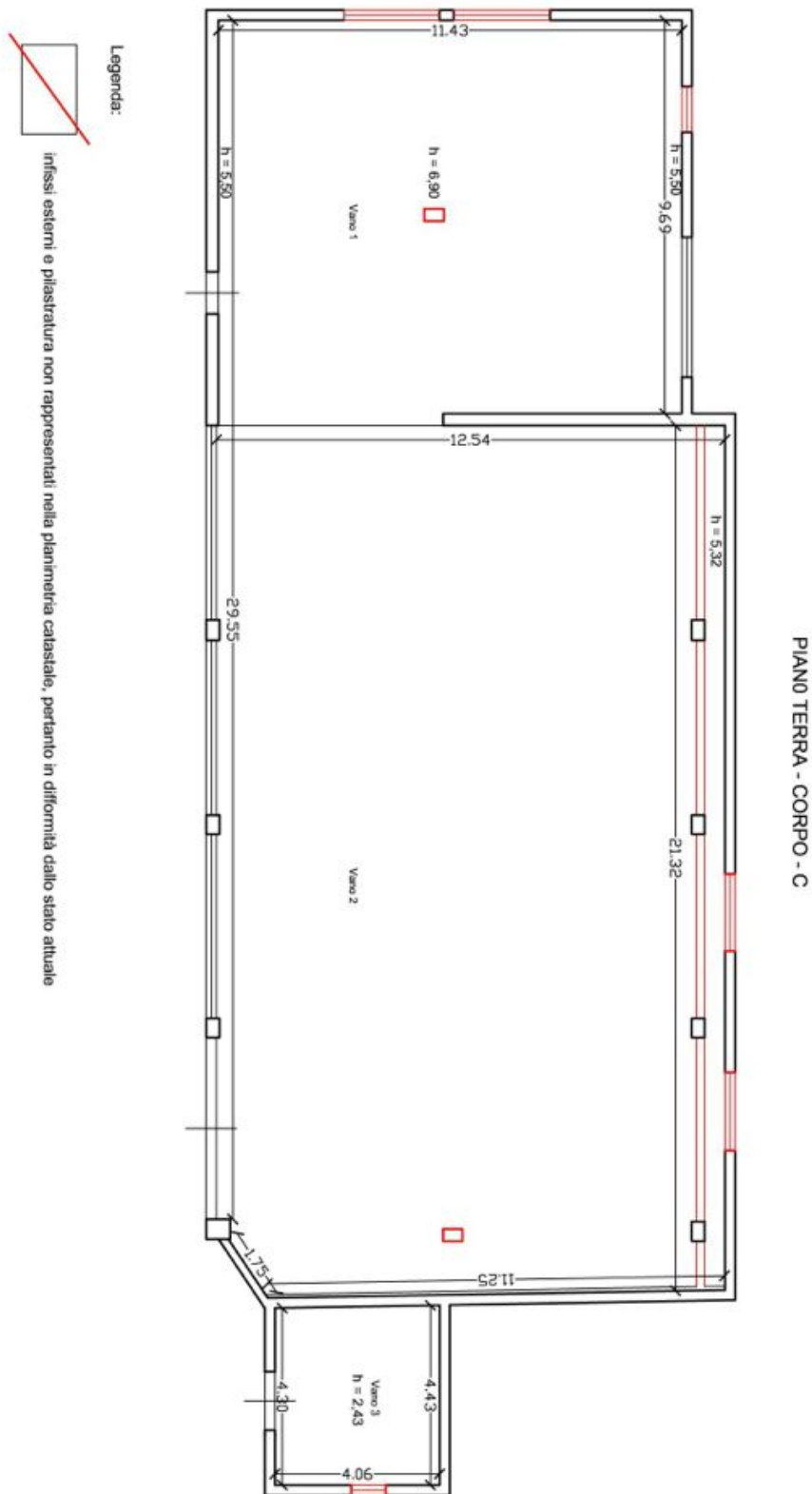
Planimetria n. 1 - CORPO A

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate.



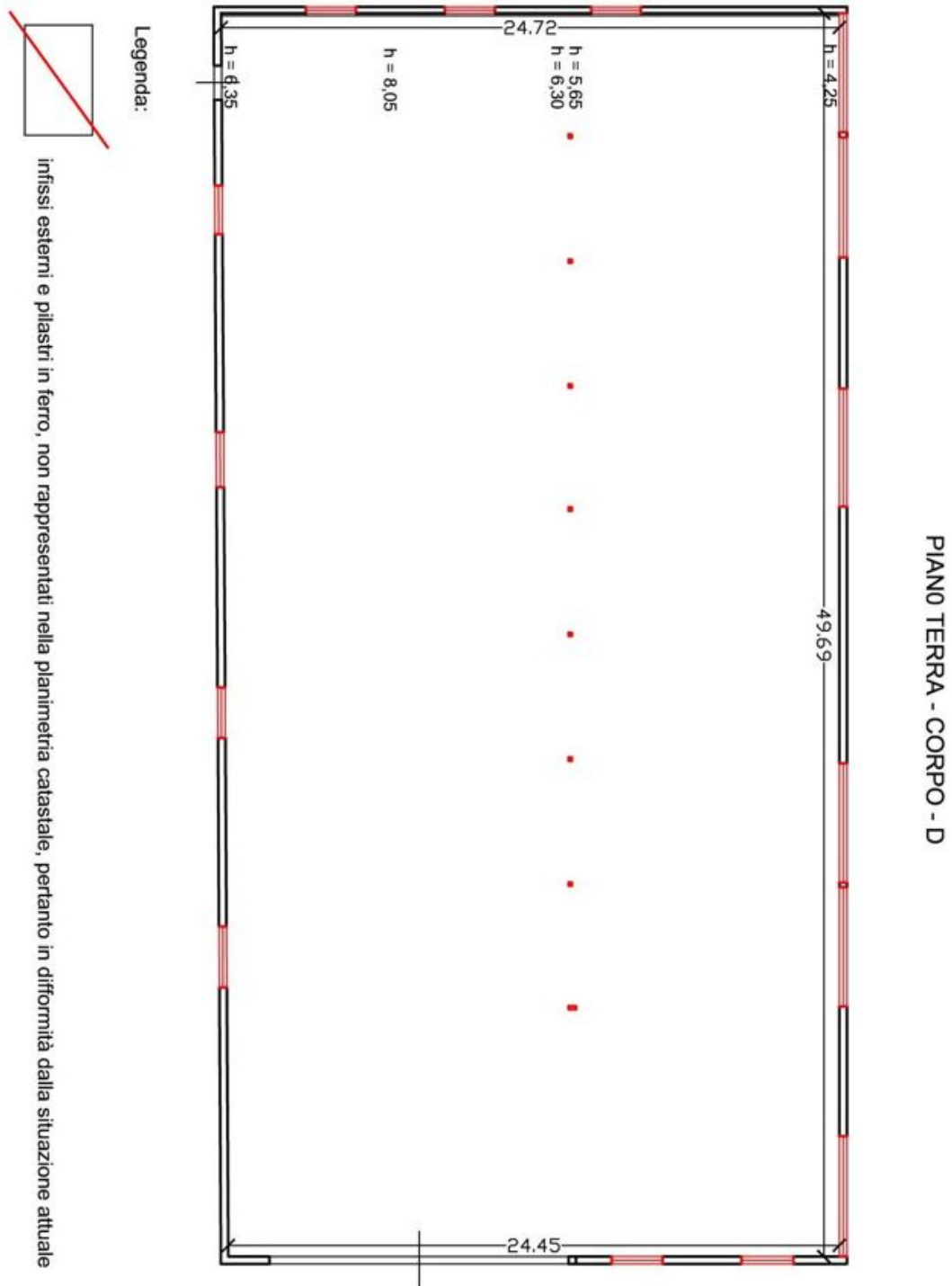
Planimetria n. 2 - CORPO B – capannone e uffici

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate.



Planimetria n. 3 - CORPO C

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate.



Planimetria n. 2 - CORPO D

Planimetria stato attuale con sovrapposizione della planimetria catastale e indicazione delle difformità catastali riscontrate.

E' stato inoltre acquisito l'estratto di mappa wegis della zona dove (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: estratto di mappa wegis corretto).

Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.



Figura 2

Non è stata eseguita alcuna modifica della planimetria catastale, poiché lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato con la demolizione delle opere abusive, pertanto le correzioni necessarie saranno eseguite a cura dell'eventuale aggiudicatario. L'importo di € 2.000,00 necessario per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali, sarà detratto dal totale della stima.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni 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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a villette sparse

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Descrizione: Opificio – categoria catastale [D1]

L'immobile posto in pignoramento è un opificio costituito da quattro capannoni industriali, oltre corpo fabbrica ospitante gli uffici e un corpo accessorio adibito a spogliatoio, servizi e docce.

Si accede da un grande ingresso (vedi foto n. 1) che si diparte dalla strada principale e attraverso una strada interna alla proprietà conduce ai vari fabbricati. Nel confine est, il terreno è gravato da una servitù di passaggio a favore del fondo censito in catasto al foglio di mappa n. 14, p.lla 148 del n.c.e.u. e p.lla 1386 del n.c.t. La corte esterna è in stato di abbandono e colma di sterpaglie. Le strutture sono vetuste con un mediocre stato di manutenzione.



Foto n. 1



Foto n. 2

CORPO A

Il capannone contraddistinto come "CORPO A" è costituito da quattro ambienti. La struttura portante è in cemento armato e travi di ferro a doppia T. Il tetto spiovente è interamente composto da lastre di eternit. Le porte sono in lamierino e le finestre in ferro corredate da vetrate. La tompagnatura è formata da blocchi di cemento pomice. L'altezza interna è di m 2,54 alla linea di gronda e m 4,00 alla linea di colmo (foto n. 3-4-5-6-7).

In adiacenza è stato realizzato il corpo accessorio adibito a spogliatoio, servizi e docce. Le porte esterne sono in ferro, le finestre in ferro e vetrate e la copertura è costituita da lastre di coibentato. L'altezza interna è di m 3,30 alla linea di colmo e m 2,96 alla linea di gronda (foto n. 8-9). I rivestimenti sono realizzati con mattoni di ceramica.



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

Calcolo Superficie calpestabile

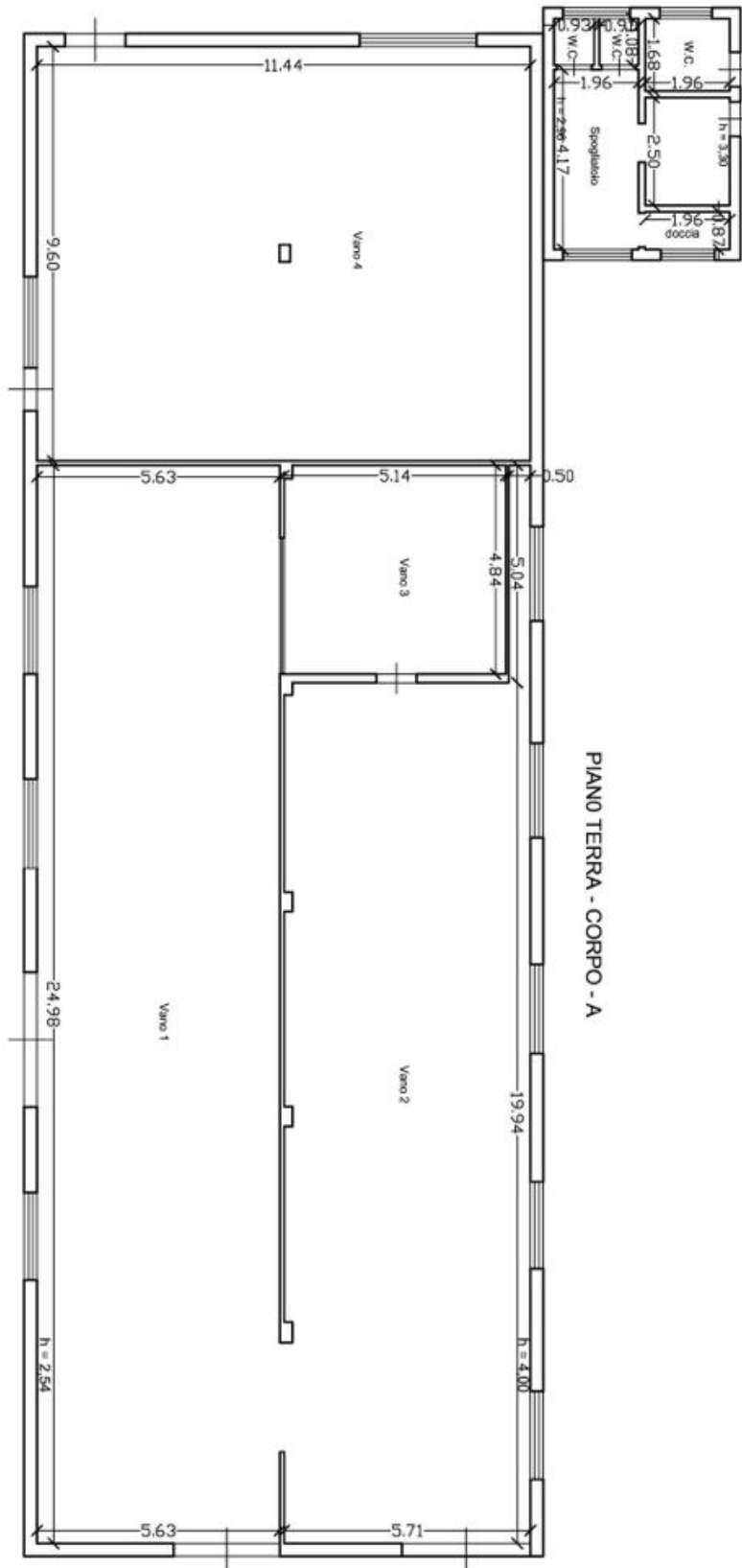
CORPO A - PIANO TERRA - Capannone

Vano 1	$(24,98 \times 5,63) + (5,04 \times 0,50)$	= mq 143,16
Vano 2	$19,94 \times 5,71$	= mq 113,86
Vano 3	$5,14 \times 4,84$	= mq 24,88
Vano 4	$11,44 \times 9,60$	= mq 109,82

CORPO A - PIANO TERRA – Spogliatoio e w.c.

Spogliatoio	$(4,17 \times 1,96) + (2,50 \times 1,96)$	= mq 13,07
W.c.	$0,93 \times 1,08$	= mq 1,00
W.c.	$0,91 \times 1,08$	= mq 0,98
W.c.	$1,68 \times 1,96$	= mq 3,29

La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo A – capannone, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 424,77 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo A – spogliatoio e w.c., ammonta a **mq 26,73 circa**.



Planimetria n. 5

Stato attuale dell'immobile – CORPO A

CORPO B - capannone

Il capannone contraddistinto come "CORPO B" è costituito da un unico ambiente. La struttura portante è in muratura. La copertura spiovente è costituita da travi in ferro a doppio T, elementi e soprastanti lastre in alluminio. Le porte sono in ferro e in lamierino; le finestre in ferro corredate da vetrate. La tompagnatura è formata da blocchi di cemento pomice. L'altezza interna è di m 5,64 alla linea di colmo e m 4,20 alla linea di gronda.



Foto n. 10



Foto n. 11

CORPO B - uffici

Il fabbricato ospitante gli uffici, contraddistinto come "CORPO B" è a due elevazioni fuori terra. Al piano terra è costituito da tre vani con altezza interna di m 2,86 e 2,72. Al piano primo da tre vani, oltre w.c. e disimpegno, con altezza interna di m 2,80. Le porte interne sono in legno tamburato, quelle esterne sono in ferro. Le finestre sono costituite da serrande in pvc e infissi interni in alluminio e vetrate. La copertura è spiovente a due falde inclinate, rivestita da lastre di eternit.



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18

Calcolo Superficie calpestabile

CORPO B - PIANO TERRA - Capannone

Vano 1 24,70x11,45 = mq 282,82

CORPO B - PIANO TERRA - Uffici

Vano 1 4,78x0,64 = mq 3,06

Vano 2 7,55x5,25 = mq 39,64

Vano 3 3,22x5,06 = mq 16,29

Vano 4 4,23x5,06 = mq 21,40

CORPO B - PIANO PRIMO - Uffici

Vano 5 7,55x5,02 = mq 37,90

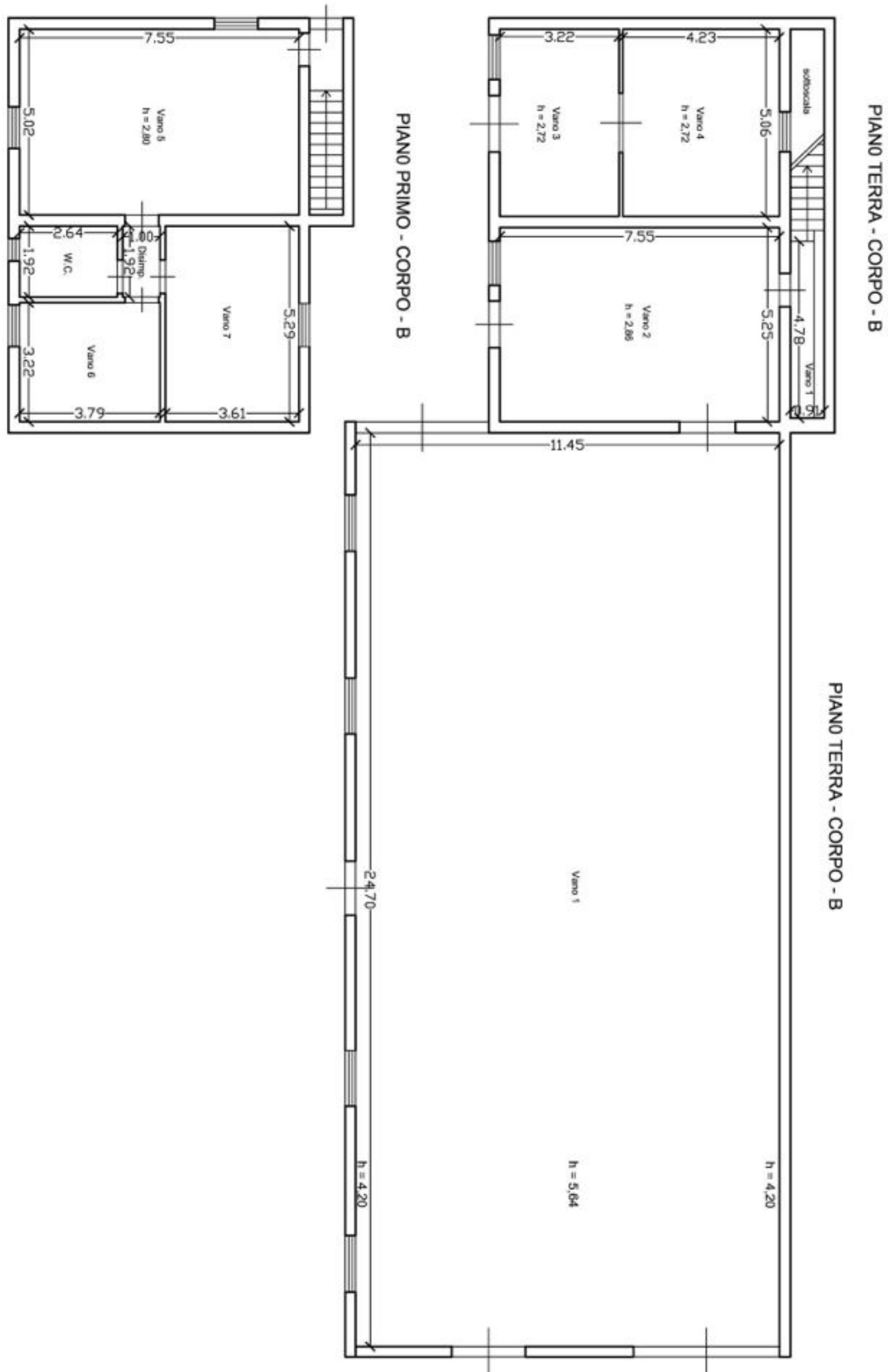
Vano 6 3,22x3,79 = mq 12,20

Vano 7 5,29x3,61 = mq 19,10

W.c. 2,64x1,92 = mq 5,07

Disimpegno 1,92x1,00 = mq 1,92

La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo C – capannone, calcolata al lordo delle pareti perimetrali, ammonta a **mq 304,12 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo C, piano terra e primo – uffici, ammonta a **mq 193,04 circa**.



Planimetria n. 6

Stato attuale dell'immobile – CORPO B – capannone e uffici

CORPO C - capannone

Il capannone contraddistinto come "CORPO C" è costituito da due ambienti, oltre un terzo ambiente con accesso esterno. La struttura portante è in cemento armato e travi di ferro a doppia T. Il tetto spiovente è interamente composto da lastre di eternit. Le porte sono in lamierino; le finestre in ferro corredate da vetrate. La tompagnatura è formata da blocchi di cemento pomice. L'altezza interna è di m 5,50-5,32 e 6,90, rispettivamente alla linea di gronda e di colmo.



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



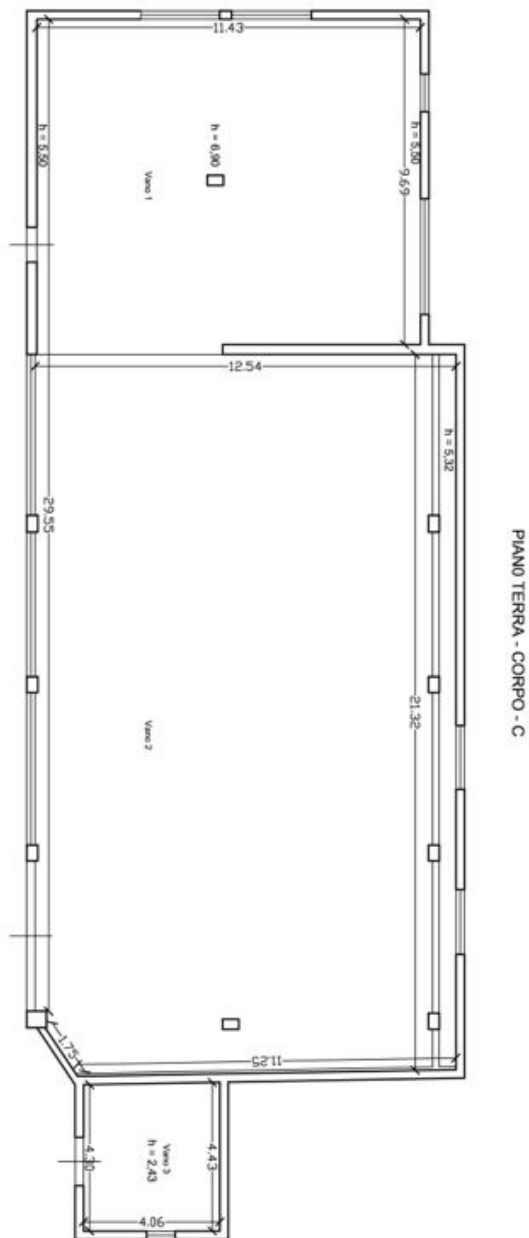
Foto n. 23

Calcolo Superficie calpestabile

CORPO C - PIANO TERRA - Capannone

Vano 1	$(9,69 \times 11,43) + (5,54 \times 0,30)$	= mq 1.221,88
Vano 2		= mq 261,61
Vano 3	$[(4,30 + 4,43) \times 4,06] / 2$	= mq 17,72

La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo C – capannone, calcolata al lordo delle pareti perimetrali, ammonta a **mq 425,22 circa**.



Planimetria n. 7

Stato attuale dell'immobile – CORPO C

CORPO D

Il capannone contraddistinto come “CORPO D” è costituito da un unico ambiente. La struttura portante è costituita da travi di ferro a doppia T. Il tetto spiovente a due falde inclinate è interamente composto da lastre di lamierino. Le porte sono in ferro e le finestre in ferro corredate da vetrate. La tompagnatura è formata da blocchi di cemento pomice. L'altezza interna è di m 4,25 e 6,35 alla linea di gronda e m 8,05-6,30-5,65 alla linea di colmo.



Foto n. 24



Foto n. 25



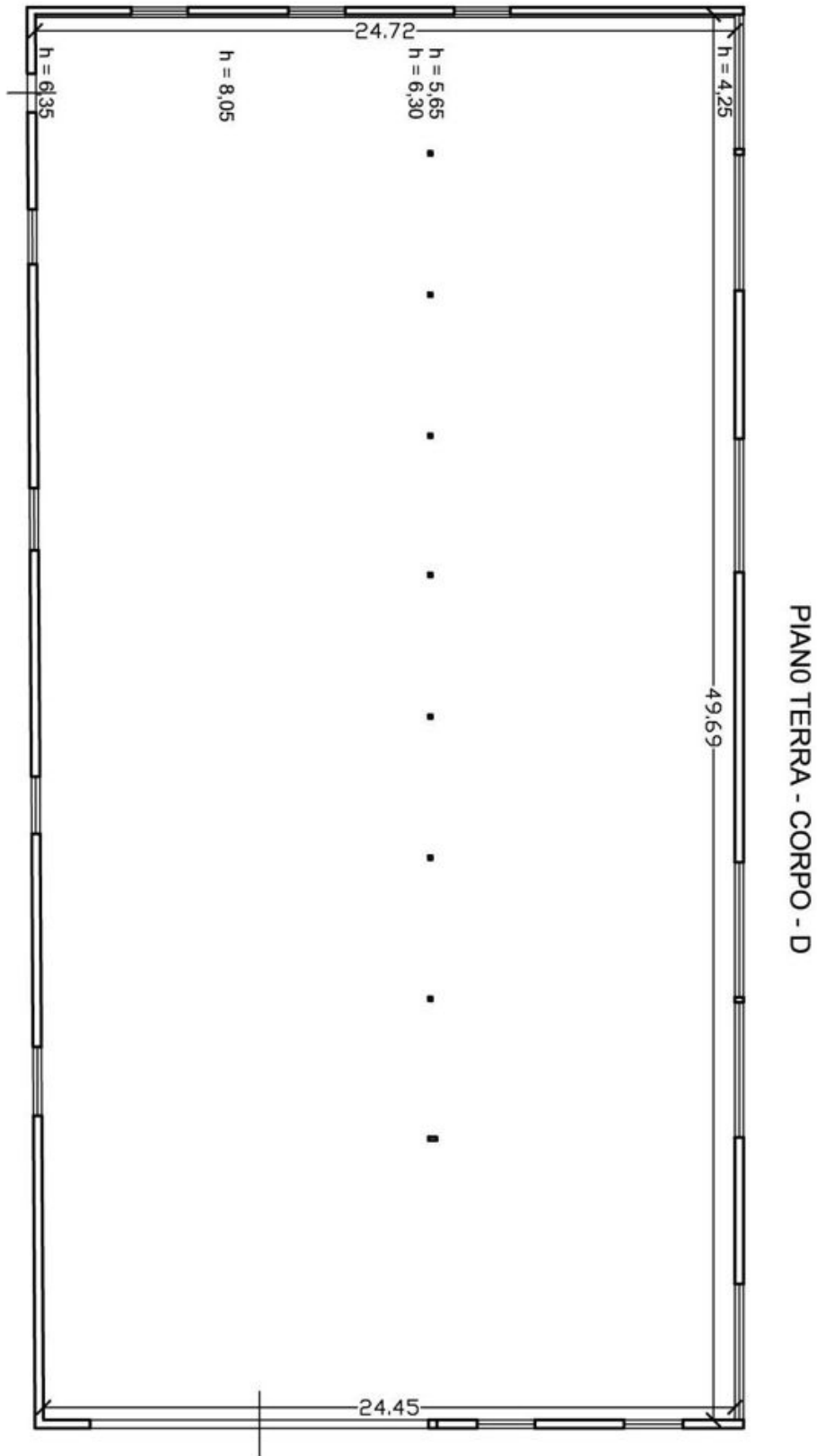
Foto n. 26

Calcolo Superficie calpestabile

CORPO D - PIANO TERRA - Capannone

Vano $[(24,72+24,45) \times 49,69/2]$ = mq 1.221,88

La **superficie lorda commerciale** complessiva del corpo E – capannone, calcolata al lordo delle pareti perimetrali, ammonta a **mq 1.265,13 circa**.



Planimetria n. 8

Stato attuale dell'immobile – CORPO D

Ulteriori corpi fabbrica rilevati all'interno del lotto di terreno

- Tettoia n. 1, con struttura in ferro adagiata su muro in c.a. e copertura in lastre di lamierino, realizzata in adiacenza al "CORPO E" per una superficie complessiva di mq 215, 85 circa, con altezza di m 4,45 e m 6,55 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Tettoia n. 2, con struttura in ferro e copertura composto da lastre di eternit, avente superficie complessiva di m 35,58 circa, con altezza di m 3,06 e m 3,60 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Tettoia n. 3, con struttura in ferro e copertura composta da lastre di coibentato, avente superficie complessiva di mq 17,35 circa, con altezza di m 3,11 e m 3,46 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo;
- Fabbricato con struttura in muratura portante e copertura composta da lastre di coibentato, avente superficie complessiva di mq 19 circa, con altezza di m 2,23 e m 2,60 rispettivamente alla linea di gronda e di colmo.



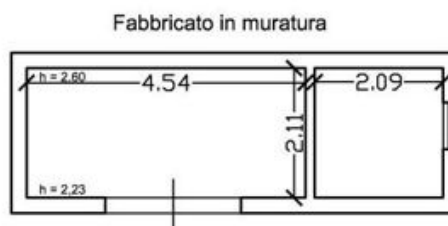
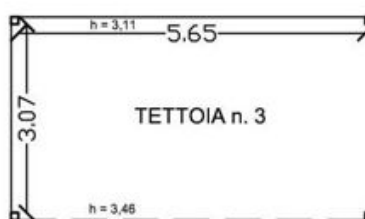
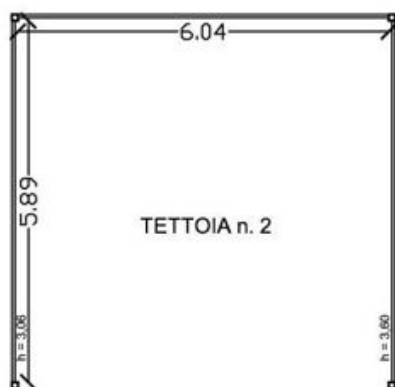
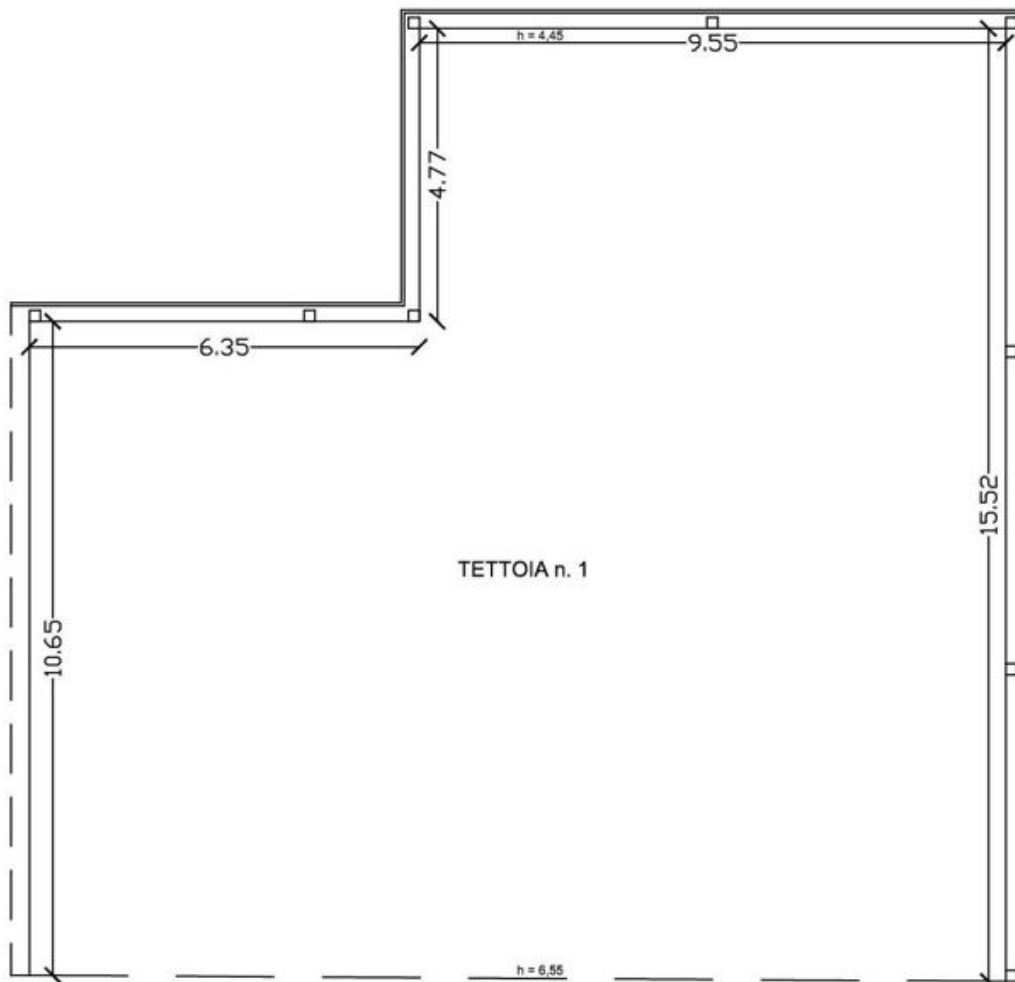
Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Planimetria n. 8

Stato attuale dell'immobile – Ulteriori corpi fabbrica rilevati

Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Gli impianti tecnologici dei corpi fabbrica adibiti a capannoni sono inutilizzabili, poiché vetusti e non più funzionanti. Gli impianti elettrico ed idrico dei corpi "A" adibito a spogliatoi e w.c. e "B" adibito a ufficio, risultano pressoché integri, anche se allo stato attuale non è possibile verificarne il corretto funzionamento.

Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita ad abitazione è priva di attestato di prestazione energetica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia*). Non è stato calcolato il costo presumibile per la redazione dell'attestato, poiché l'unità è corredata da impianto elettrico ormai non più funzionante, pertanto è stata considerata come priva di impianti.

Non è stata riscontrata la presenza d'impianti antincendio, ascensori, montacarichi, carri ponte e scarichi potenzialmente pericolosi.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], l'unità staggita è pervenuta per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà indivisa ciascuno, con Dichiarazione di Successione Legale rep. n. 5/138/6 presentata il 10/10/2006 presso l'Ufficio del Registro di Palermo, trascritta in data 30/04/2009 ai nn. 38692 – 27502, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]. In data 28/03/2011 con atto notarile pubblico, Notaio La Spina Salvatore, rep. n. 31598 – racc. n. 12225, i signori [REDACTED], [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà indivisa ciascuno, hanno accettato l'eredità del de cuius [REDACTED] e il coniuge [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale del Tribunale di Palermo del 17/03/2006 (dato estrapolato nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità).

Dall'analisi degli atti descritti, è stato accertato che esiste una incongruenza tra le quote indicate nella nota di trascrizione della superiore dichiarazione di successione, in cui la piena proprietà di $\frac{1}{1}$ del de cuius è stata ereditata dai figli [REDACTED] e [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno e l'atto di accettazione tacita di eredità,

in cui la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ appartenente al de cuius è stata ereditata dai figli per $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno, atteso che il coniuge [REDACTED] aveva rinunciato all'eredità con verbale del Tribunale di Palermo del 17/03/2006.

Per la verifica di tale incongruenza è stato puntualmente verificato l'atto di provenienza ultraventennale in favore del dante causa degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e del relativo coniuge [REDACTED]

Al de cuius [REDACTED], i terreni sulla quale è stata edificata l'unità staggita, particelle 143 e 144 del foglio di mappa n. 14 del comune di Alia, sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 08/09/1978, Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, rep. n. 15894 – racc. n. 6140, trascritto in data 02/10/1978 ai nn. 32956 – 27698, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Per verificare lo stato patrimoniale del de cuius è stato rilasciato dal comune di Palermo l'estratto atto di matrimonio, in cui si certifica che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 13/04/1966 con la sig.ra [REDACTED]. Dal superiore estratto è stata accertata la presenza di un'annotazione riguardante la scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni avvenuta con atto del 29/04/1980 – Notaio Guccione di Palermo (annotato il 06/03/1982) pertanto in epoca posteriore al matrimonio e all'acquisto eseguito in data 08/09/1978 e quindi in regime di comunione legale dei beni.

Dalle indagini come sopra descritte, si desume che nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione presentata in morte di [REDACTED], è stata devoluta erroneamente in favore degli eredi [REDACTED] e [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, a fronte della quota corretta di $\frac{1}{4}$ ciascuno, atteso che, il de cuius era pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso con il coniuge e quest'ultimo ha rinunciato all'eredità con verbale del 17/03/2006 - Tribunale di Palermo.

L'errore riscontrato è stato anche rilevato nell'intestazione catastale del bene staggito, in cui sono state volturate le medesime quote di proprietà.

4. 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 Alia (PA). In data 27/04/2021, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., presso l'ufficio protocollo del comune di Alia (PA), 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 20/09/2021, a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il settore urbanistica del comune di Alia, gli uffici provvedevano a consegnare copia della seguente documentazione tecnica:

- Copia Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, prot. n. 21 del 02/04/1980 in testa alla ditta [REDACTED], con allegato il progetto architettonico;
- Copia Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, prot. n. 3 del 14/09/1985 in testa alla ditta [REDACTED], con allegati il progetto architettonico e la relazione tecnica;
- Istanza di condono edilizio presentata in data 02/03/1995, prot. n. 2881 – pratica n. 55/95, in testa alla ditta [REDACTED], con allegati progetto architettonico dei corpi A-B-C-D, relazione tecnica e rilievo fotografico;
- Certificato di Agibilità provvisoria, prot. n. 20062 del 28/12/2010.

In data 04/11/2021 ad evasione dell'istanza sopra indicata, il comune di Alia ha emesso una certificazione in cui si attesta che nel lotto di terreno in questione sono state rilasciate le concessioni edilizie di cui all'elenco precedente, che è stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e infine che in data 28/12/2010 prot. n. 20062 è stata rilasciata Agibilità provvisoria alla ditta [REDACTED] in persona dell'amministratore unico e comproprietario degli immobili, sig. [REDACTED].

A tal riguardo, per approfondire la verifica della regolarità urbanistica, in data 21/09/2021, prot. n. 12850, è stata presentata una richiesta di rilascio attestazione inesistenza vincoli ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di eventuale congruità degli importi versati a titolo di oblazione, oneri concessori o in mancanza di congruità, gli eventuali importi da pagare a qualsiasi titolo compresi diritti di segreteria, marche da bollo, trascrizioni vincoli e qualsiasi altro importo occorrente per il completamento della pratica edilizia, oltre lo stato di avanzamento della richiesta di condono con riguardo a tutta la documentazione mancante.

A evasione di quanto richiesto, in data 04/11/2011 prot. n. 15364, l'Ufficio Urbanistica

ha inviato a mezzo pec l'attestazione richiesta di cui sopra, in cui è stato comunicato quanto segue (si riporta integralmente il contenuto della comunicazione):

“che la zona è interessata dal vincolo sismico e dal vincolo idrogeologico; che per il completamento della pratica resta confermato quanto richiesto con nota 6 marzo 2000 prot. n. 3245 che ad ogni buon fine si allega in copia alla presente, tutt’oggi inevasa. Pertanto la congruità dell’oblazione e degli oneri concessori non potrà che essere determinata al successivo adempimento della ditta” (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall’Ufficio Urbanistica, prot. n. 15364 del 04/11/2011 con allegata la nota del 06/03/2000 prot. n. 3245).

Nella suddetta nota risalente all’anno 2000, era stata richiesta l’integrazione della seguente documentazione: relazione descrittiva dell’opera oggetto di condono edilizio, corredata da grafici di rilievo; dichiarazione resa ai sensi dell’art. 4 della legge 15/1968, attestante la condizione di applicabilità riduzione oblazione di cui al comma 7 dell’art. 34 della legge 47/85 (destinazione d’uso – possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi: titolare di impresa e sede di impresa); perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell’opera e certificazione attestante l’idoneità sismica dell’opera; nulla osta rilasciato dall’autorità preposta alla tutela del vincolo e/o elaborati progettuali riguardanti l’opera per la richiesta del parere – vincolo idrogeologico; ricevuta di avvenuta presentazione all’U.T.E. della documentazione per l’accatamento o certificazione di accatamento; integrazione pagamenti di oblazione ed oneri concessori; dichiarazione ai sensi dell’art. 2 della legge 15/68, attestante i carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis – 648 bis – 348 ter del codice penale.

In data 05/11/2011, prot. n. 15364 è stata inviata all’ufficio urbanistica, in risposta alla precedente nota, una ulteriore richiesta di quantificazione degli importi da pagare a titolo di oblazione, oneri concessori ed eventuali altri importi da pagare a qualsiasi titolo, considerato che, parte della documentazione richiesta con nota prot. n. 3245 del 06/03/2000 (grafici di rilievo e relazione tecnica) a proprio parere bastevole per l’esecuzione dei calcoli richiesti, era stata già integrata dalla ditta [REDACTED] tra l’altro oggetto di consegna al sottoscritto in data 20/09/2021 in occasione dell’accesso agli atti eseguito presso gli uffici comunali.

In data 09/11/2011, prot. n. 15583, ad evasione dell’ulteriore istanza avanzata, l’ufficio comunicava gli eventuali importi da pagare a titolo di oblazione ed oneri concessori,

facendo una distinzione di calcolo con l'applicazione delle riduzioni previste dalla normativa e in forma ordinaria senza l'applicazione delle stesse. Le somme dovute in forma ordinaria a titolo di oblazione e oneri concessori, sono pari rispettivamente a € 117.364,67 e € 43.035,55. Le somme dovute in forma ridotta risultano rispettivamente di € 38.189,02 e € 43.035,55. **E' stato precisato che gli importi sono stati determinati sulla base dei dati in possesso dell'ufficio e non definibili per mancanza della documentazione richiesta con prot. n. 3245 del 06/03/2000** (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica, prot. n. 15583 del 09/11/2011).

La norma che riguarda l'applicazione delle riduzioni dell'oblazione, è il comma 16 dell'art. 39 della L. 724/94 (secondo condono edilizio).

All'oblazione calcolata ai sensi del suddetto articolo continuano ad applicarsi le riduzioni di cui all'art. 34, terzo, quarto e settimo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Ai fini dell'applicazione del presente comma, la domanda di condono edilizio deve essere integrata dal Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nelle ipotesi previste dal quinto comma dell'art. 34 della L. 47/85.

La suddetta certificazione non è stata integrata dalla ditta, tuttavia nella richiesta di condono edilizio avanzata, resa ai sensi della L. 15/1968, è contenuta la dichiarazione circa il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione dell'oblazione, come previsto dal comma 4 dell'art. 39 della L. 724/94 (la documentazione di cui all'art. 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15).

Ad ogni modo, è stato richiesto presso il Registro delle Imprese, il Certificato di iscrizione della Camera di Commercio della ditta intestataria del condono edilizio. La [REDACTED] risulta aver cessato la propria attività a far data dal 05/02/2018, con cancellazione avvenuta in data 15/02/2018 per chiusura del fallimento. In data 28/01/1989 risulta denunciato lo stabilimento sito nel comune di Alia (PA) contrada Portella Calcare snc, presumibile luogo dove insistono e insistevano i capannoni industriali oggetto di condono.

E' opportuno precisare che la domanda di condono edilizio è stata presentata dalla [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società in questione, atteso che la ditta risultava possessore del terreno in questione, poiché la piena proprietà era in capo all'amministratore pro tempore, dante causa degli attuali esecutati.

Analizzando le comunicazioni ricevute dagli uffici del comune di Alia, con riguardo alla documentazione mancante da integrare alla richiesta di condono edilizio, occorre eseguire alcune importanti considerazioni. A prescindere dall'applicazione delle riduzioni previste per il calcolo dell'oblazione, che potrà essere confermata solamente dall'ufficio istruttore della pratica di condono, a seguito delle integrazioni richieste, per il rilascio del provvedimento definitivo in sanatoria è necessario acquisire il Nulla Osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, atteso che, la zona in questione è interessata dal vincolo idrogeologico. Inoltre sarà necessario depositare l'idoneità sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, avendo propedeuticamente verificato le strutture dell'intero opificio.

Occorrerà inoltre acquisire il certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti, in relazione alla verifica dell'esistenza di condanne o procedimenti per i delitti di cui all'art. 416 bis, 648 bis e 348 ter del codice penale, in capo ai soggetti che hanno presentato la domanda di condono edilizio e degli attuali aventi causa.

Pertanto allo stato odierno, il rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria rimane condizionato all'acquisizione dei suddetti pareri e certificati, senza i quali, la domanda di condono perderebbe i propri effetti o nel caso più grave in caso di mancato rilascio del nulla osta da parte degli enti a tutela dei vincoli o dell'esistenza di condanne ai sensi degli articoli citati, il condono edilizio verrebbe diniegato e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato con la demolizione delle opere abusive.

Pertanto, considerato che, l'eventuale aggiudicatario dovrà avere la garanzia dell'esito positivo della definizione dell'istruttoria del condono edilizio, occorrerebbe espletare preliminarmente alla vendita del cespite pignorato, le pratiche necessarie per l'acquisizione dei suddetti pareri e certificati, avendo cura di integrare anche la documentazione necessaria per la definizione dei calcoli di oblazione in ordine alla possibile applicazione delle riduzioni anzidette.

Il compendio pignorato sarà ugualmente stimato, avendo cura di eseguire il calcolo sia con l'applicazione delle riduzioni dell'oblazione, sia nella forma ordinaria senza riduzioni,

adeguando ogni simulazione con le ulteriori detrazioni.

L'onorario tecnico previsto per il completamento della pratica edilizia è pari a € 13.000,00 circa.

Confronto dei progetti architettonici con lo stato attuale riscontrato.

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con le planimetrie di progetto allegata alla pratica di condono edilizio, si è constatata la presenza di alcune difformità.

CORPO A

E' stato accertato un diverso posizionamento del corpo fabbrica adibito a spogliatoio e w.c., rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto. Inoltre nella struttura adibita a capannone, sono state rilevate una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata rappresentazione della pilastratura. Sono anche state riscontrate delle incongruenze nelle altezze nette interne (*vedi planimetria n. 1 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO A, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

CORPO B – capannone e uffici

È stato riscontrato un ampliamento nel corpo B, rispetto al progetto architettonico. Inoltre nel corpo C, al vano 4 del piano terra è stata erroneamente indicata una finestra non riscontrata nella situazione attuale. Sono anche state riscontrate delle incongruenze nelle altezze nette interne (*vedi planimetria n. 2 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO B, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

CORPO C

L'immobile è stato rappresentato erroneamente in ampliamento rispetto alla situazione attuale. Il vano n. 3 è stato rappresentato con una consistenza minore rispetto allo stato attuale. Inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli infissi esterni e della pilastratura. L'altezza interna è stata rilevata in m 5,50-5,32 e 6,90, rispettivamente alla linea di gronda e di colmo, anziché m 5,20 e 6,30 (*vedi planimetria n. 3 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO C, con indicazione delle difformità catastali rilevate*).

CORPO D

E' stato riscontrato un ampliamento in pianta di circa mq 129,34, oltre una diversa distribuzione degli infissi esterni e della pilastratura in ferro, rispetto a quanto riportato nei progetti architettonici. Inoltre sono state anche riscontrate delle incongruenze nelle altezze nette interne (*vedi planimetria n. 4 sotto e allegata al fascicolo allegati, punto n. 6: planimetria stato attuale dell'immobile CORPO D, con indicazione delle difformità rilevate*).

Per una precisa e puntuale verifica delle difformità riscontrate, rispetto ai grafici del condono edilizio, oltre che dell'accertamento degli ulteriori corpi fabbrica rilevati all'interno del lotto di terreno, è stata condotta un'indagine attraverso i rilievi aerofotogrammetrici eseguiti dall'Istituto Geografico Militare con sede in Firenze, nel periodo antecedente il 31/12/1993, termine ultimo di ultimazione delle opere abusive riguardanti il condono edilizio L. 724/94 – art. 39, oggetto dei cespiti pignorati.

Attraverso il confronto della fotografia aerea eseguita dall'I.G.M. in data 24/06/1992, fotogramma 88, strisciata 23, foglio 259, con la foto eseguita in data 01/08/2019, estrapolata dal software google earth, si è potuto constatare che nulla sembra essere variato rispetto alle consistenze rappresentate nei voli analizzati.

Pertanto le difformità rilevate nei vari corpi fabbrica, sono da addebitare a un'errata rappresentazione grafica commessa in sede di deposito dei progetti architettonici. Per quanto concerne l'ampliamento più consistente riscontrato nel corpo D, poiché sui luoghi si è denotato che lo stesso è stato realizzato in un unico arco temporale, pertanto non subendo modifiche nel corso del tempo e considerato che, dal confronto delle suddette foto aeree, non si è riscontrato alcuna modifica della consistenza, si può certamente affermare che la discordanza è anch'essa imputabile ad un'errata rappresentazione nel grafico a corredo della pratica di condono edilizio.

Con l'ausilio del volo eseguito dall'I.G.M., è stata inoltre analizzata l'esistenza degli ulteriori corpi fabbrica rilevati all'interno del lotto di terreno e non presenti nella planimetria catastale e nel progetto architettonico estrapolato dalla pratica di condono edilizio (*vedi planimetria n. 8, stato attuale dell'immobile – ulteriori corpi fabbrica rilevati*).

Gli unici corpi presenti alla data del 24/06/1992, erano la tettoia n. 2, oltre il fabbricato in muratura. Il calcolo quantificato dall'ufficio inerente gli oneri del condono edilizio dovrà essere integrato considerando queste ulteriori consistenze rilevate.

**Stralcio foto aerea I.G.M. del 24/06/1992, Foglio n. 259 – strisciata n. 23 –
Fotogramma n. 88**



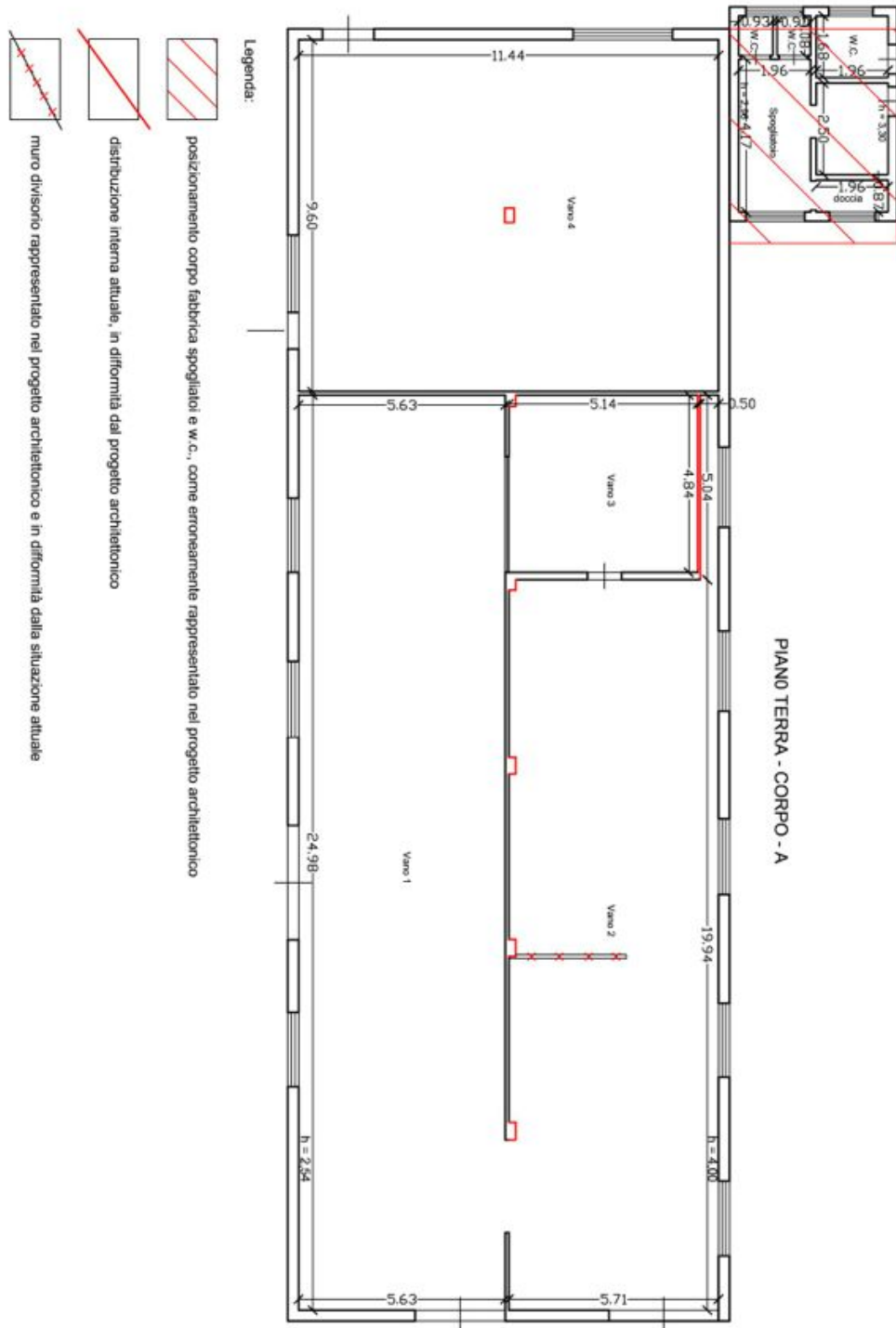
**Stralcio foto aerea software
"google hearth" rilevata in
data 01/08/2019**

Al fine di completare la verifica urbanistica delle tettoie n. 1 e n. 3, non presenti nel volo aereo precedente, è stata condotta un'ulteriore indagine sulla foto aerea eseguita ad opera dell'I.G.M. in data 15/09/2000, foglio n. 259 - strisciata n. 23 - fotogramma n. 1734, allo scopo di rilevare l'eventuale inesistenza dei corpi suddetti nel periodo preso in esame e di conseguenza la mancanza di essi nell'epoca compresa tra i due voli ispezionati, 24/06/1992 - 15/09/2000.

Dalla foto aerea presa in esame, si può denotare che le tettoie oggetto di studio non esistevano neanche in quell'epoca, pertanto allo stato odierno, i suddetti corpi (tettoia n. 1 e n. 3) non potranno essere ricompresi nella pratica di condono edilizio, poiché non ultimati entro la data del 31/12/1993.

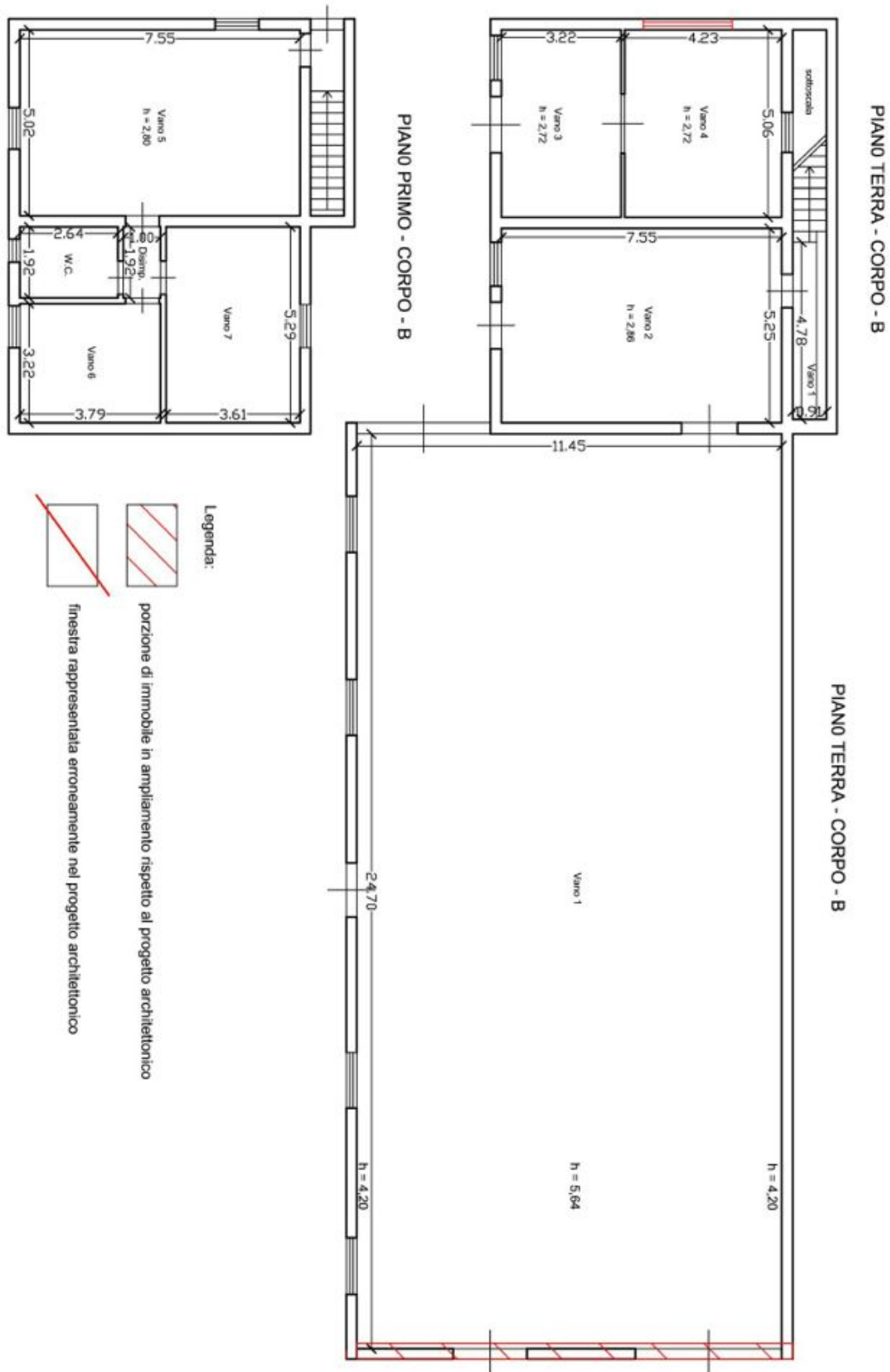


Stralcio foto aerea I.G.M. del 15/09/2000, Foglio n. 259 - strisciata n. 34 - Fotogramma n. 1734



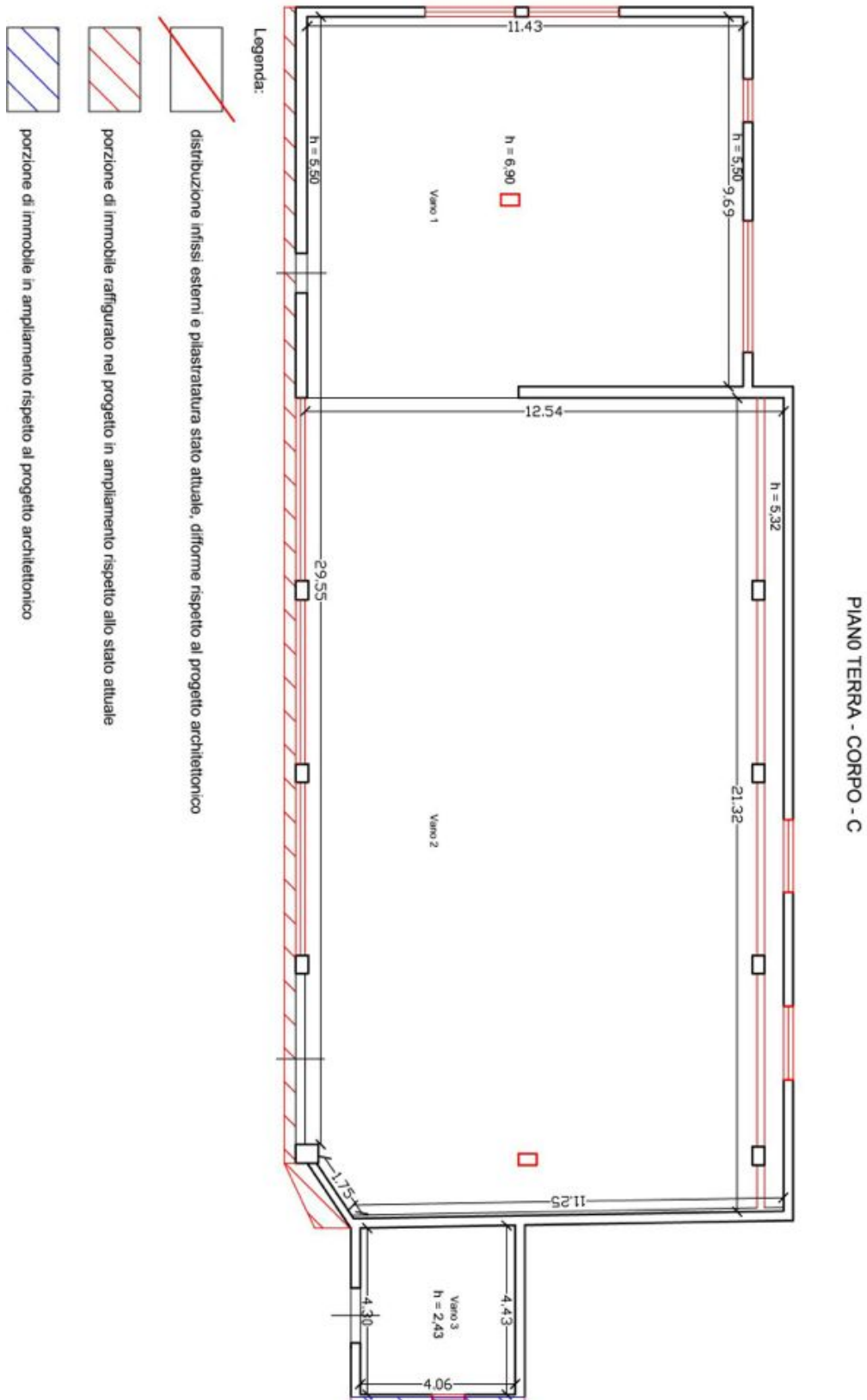
Planimetria n. 5 - CORPO A

Stato attuale dell'immobile con sovrapposizione progetto architettonico



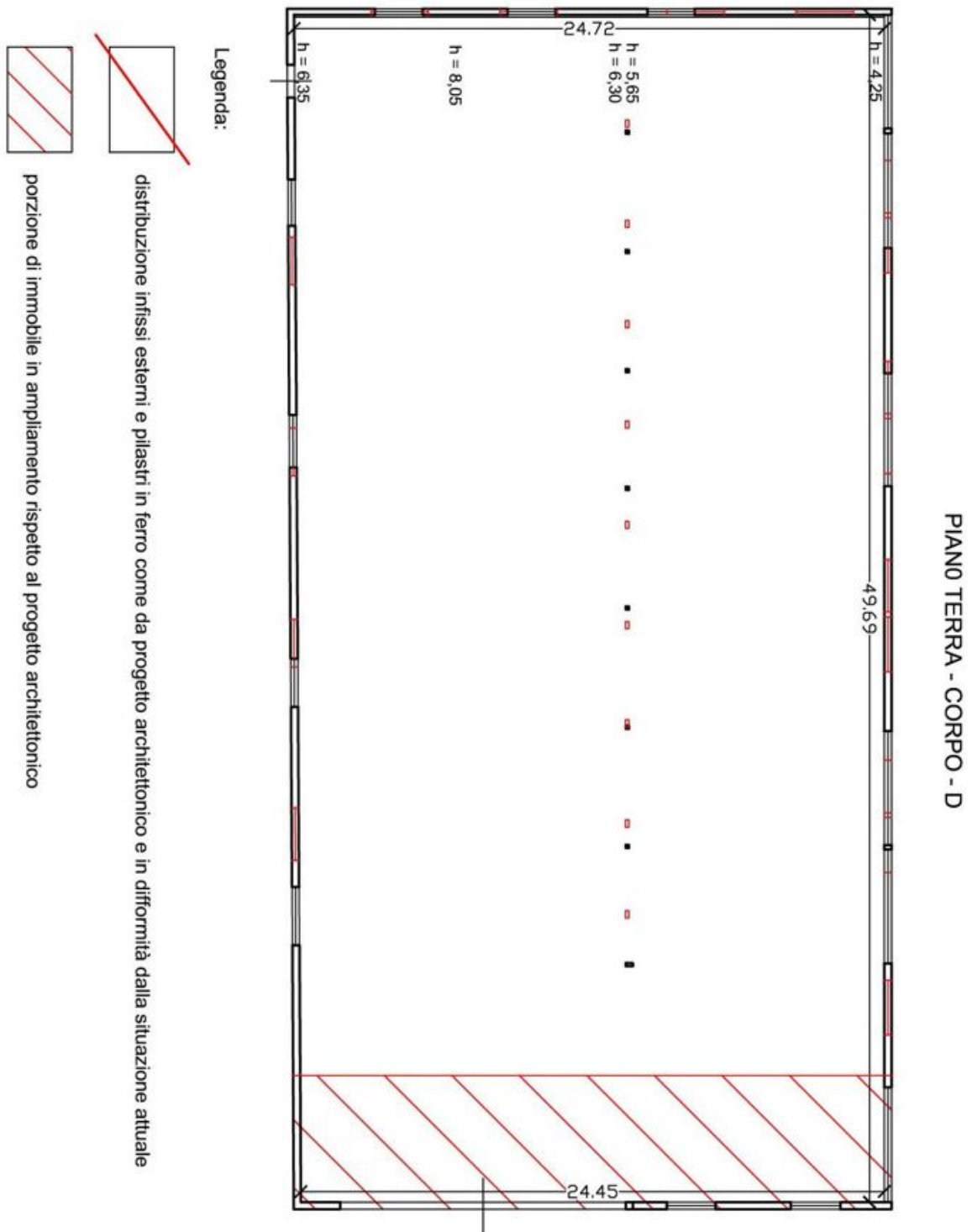
Planimetria n. 5 - CORPO B – capannone e uffici

Stato attuale dell'immobile con sovrapposizione progetto architettonico



Planimetria n. 5 - CORPO C

Stato attuale dell'immobile con sovrapposizione progetto architettonico



Planimetria n. 5 - CORPO D

Stato attuale dell'immobile con sovrapposizione progetto architettonico

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, per le opere non oggetto di condono edilizio.

Per la tettoia n. 1 non sarà possibile applicare la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

La tettoia n. 3 potrebbe essere oggetto di regolarizzazione ai sensi della superiore normativa, tuttavia i costi di regolarizzazione sarebbero nettamente superiori rispetto al proprio valore commerciale, pertanto allo stato attuale si è deciso di prevederne la demolizione.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per le opere non oggetto di condono edilizio.

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 per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto le tettoie n. 1 e n. 3 dovranno essere demolite, ripristinando lo stato dei luoghi. Le spese per la messa in pristino ammontano a € 7.000,00 circa. Inoltre tutte le coperture realizzate con lastre di eternit, dovranno essere rimosse e smaltite da un'apposita ditta autorizzata. Le spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture dei capannoni distinti come corpi A e D, oltre tettoia n. 2 e uffici corpo B, ammontano in € 30.000,00 circa.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore di cui al D.A. n. 1431/91, la particella 1505 del foglio di mappa n. 14, ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "D – insediamenti produttivi" normata dall'art. 20 delle N.T.A.. La zona ricade nell'area vincolata ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 /12/1923 – vincolo idrogeologico.

L'intero territorio del comune di Alia è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e s.m.i..

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 (*vedi fascicolo allegati al punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica prot. n. 6479 del 14/05/2021 e successiva nota prot. n. 13702 del 06/10/2021*).

5. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stata accertata l'assenza di soggetti terzi che potevano detenere o possedere a qualsiasi titolo l'unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare è nel possesso degli esecutati. A tal proposito è stata anche rilasciata da parte dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Territoriale di Palermo 2, prot. n. 133448 del 04/06/2021, una certificazione attestante l'esistenza di un contratto di comodato d'uso sottoscritto in data 26/10/2000 per una durata di anni dieci, tra il dante causa degli esecutati e la ██████████ con sede legale in Palermo, registrato in data 26/10/2000 – serie 3 al n. 20842, avente ad oggetto una struttura metallica delle dimensioni di m 12,00 x 25,00 e un corpo in calcestruzzo delle dimensioni di m 7,00 x 10,00 (*vedi fascicolo allegati al punto n. 5: certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Palermo 2*).

6. 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 messa in pristino tettoie irregolari, € 7.000,00 circa;
- Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture dei capannoni distinti come corpi A e D, oltre tettoia n. 2 e uffici corpo B, ammontano a € 30.000,00 circa.

- Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ordinaria senza l'applicazione delle riduzioni € 117.346,67 o in forma ridotta € 38.189,02;
- Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori, € 43.035,55;
- Onorario per il completamento della pratica inerente il condono edilizio, € 13.000,00 circa;
- Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali, € 2.000,00 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 [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, Atto notarile pubblico, repertorio n. [REDACTED] – raccolta [REDACTED], Notaio [REDACTED] di [REDACTED], iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] – [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], nelle rispettive qualità di “terzo datore di ipoteca” e la [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], nella qualità di “debitore non datore di ipoteca” per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Opificio, sito nel comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 1505 subalterno 1 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** del [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] – [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per il diritto di

proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Opificio, sito nel comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 1505 subalterno 1 del n.c.e.u..

- **Ipoteca giudiziale** del [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/4, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Opificio, sito nel comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 1505 subalterno 1 del n.c.e.u..

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED], Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto il seguente immobile:

1. Opificio, sito nel comune di Alia (PA), c.da Portella Calcara snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 14, particella 1505 subalterno 1 del n.c.e.u..

7. 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.

Per la verifica dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sul territorio di Alia, è stata presentata in data 27/04/2021, richiesta presso il Commissariato per la

liquidazione degli usi civici della Sicilia. In data 28/04/2021, prot. n. 31202, il Dirigente della Segreteria, dott. Alessandro Fazzari, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel comune di Alia.

Dalle visure catastali è stato inoltre accertato che l'immobile è gravato da livello in favore di Trigona di S. Elia con sede in Alia, nella rispettiva qualità di diritto del concedente. Considerato che, i diritti come sopra costituiti sono in favore di soggetti privati, quale persona fisica e poiché nell'atto di compravendita del 08/09/1978, Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, rep. n. 15894 – racc. n. 6140, trascritto in data 02/10/1978 ai nn. 32956 – 27698, il dante causa degli esecutati ha trasferito il fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti e comunque garantendo l'immobile privo di afficenze ipotecarie, privilegi, canoni, censi ed altri oneri reali, premesso che sono già decorsi oltre vent'anni dal detto trasferimento, si ritiene che sussistono i presupposti per ritenere sia stata acquisita la piena proprietà per usucapione (*vedi fascicolo allegati al punto n. 4: titoli di proprietà: atto di C/V del 08/09/1978 rep. n. 15894 Notaio Vincenzo Guccione di Palermo*).

L'opificio non fa parte di un condominio, poiché trattasi di proprietà indipendente. 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.

8. 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 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 delle quotazioni del Borsino Immobiliare, fascia rurale non urbanizzata, zona periferica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 9: banca dati delle quotazioni immobiliari*), tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 82,73, max. € 156,27 per superficie lorda. Poiché durante l'ispezione si è riscontrato che lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 95,00 / mq**. Per i corpi fabbrica adibiti ad uffici e spogliatoio-w.c., si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 300,00 / mq**.

CORPO A – Capannone - La **superficie lorda commerciale**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 424,77 circa**.

CORPO A – Spogliatoio e w.c. - La **superficie lorda commerciale**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 26,73 circa**.

CORPO B – Capannone - La **superficie lorda commerciale**, calcolata al lordo delle pareti perimetrali, ammonta a **mq 304,12 circa**.

CORPO B – Uffici - La **superficie lorda commerciale**, piano terra e primo, ammonta a **mq 193,04 circa**.

CORPO C – Capannone - La **superficie lorda commerciale**, piano terra e primo, ammonta a **mq 425,22 circa**.

CORPO D – Capannone - La **superficie lorda commerciale**, calcolata al lordo delle pareti perimetrali, ammonta a **mq 1.265,13 circa**.

TETTOIA n. 2 – La superficie lorda commerciale ammonta a **mq 35,58 circa**.

FABBRICATO IN MURATURA – La superficie lorda commerciale ammonta a **mq 19,00 circa**.

Corte di pertinenza – **mq 9.752,41 circa**.

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

0,33 da applicare alla sola superficie della tettoia;

0,03 da applicare alla sola superficie della corte di pertinenza.

Opificio – categoria catastale [D1] di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie mq equivalente
CORPO A Capannone	Superficie lorda	424,77	1,00	424,77
CORPO B Capannone	Superficie lorda	304,12	1,00	304,12
CORPO C Capannone	Superficie lorda	425,22	1,00	425,22
CORPO D Capannone	Superficie lorda	1.265,13	1,00	1.265,13
Tettoia n. 2	Superficie lorda	35,58	0,33	11,74
Fabbricato in muratura	Superficie lorda	19,00	1,00	19,00
Corte di pertinenza	Superficie lorda	9.752,41	0,03	292,57
Totale superficie equivalente				mq 2.742,55
CORPO A Spogliatoio e w.c.	Superficie lorda	26,73	1,00	26,73
CORPO B Uffici	Superficie lorda	193,04	1,00	193,04
Totale superficie equivalente				mq 219,77

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: opificio

Sottocategoria: intero immobile

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Opificio – categoria catastale [D1] - Capannoni

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata Capannoni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannoni	mq 2.742,55	€ 95,00	€ 260.542,25

A. Opificio – categoria catastale [D1] – Uffici, spogliatoio e w.c.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata Uffici, spogliatoio e w.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici, spogliatoi e w.c.	mq 219,77	€ 300,00	€ 6.593,10

A. Opificio – categoria catastale [D1] – Fabbricato in muratura

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata Uffici, spogliatoio e w.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato in muratura	mq 19,00	€ 95,00	€ 1.805,00

Valutazione complessiva

€ 260.542,25 + € 6.593,10 + € 1.805,00 = **€ 268.940,35**

Simulazione con applicazione riduzione delle oblazioni condono edilizio.

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese messa in pristino tettoie irregolari, € 7.000,00 circa;
- Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture dei capannoni distinti come corpi A e D, oltre tettoia n. 2 e uffici corpo B, ammontano a € 30.000,00 circa.
- Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ridotta € 38.189,02;
- Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori, € 43.035,55;
- Onorario per il completamento della pratica inerente il condono edilizio, € 13.000,00 circa;
- Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali, € 2.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 268.940,35 -
▪ Spese messa in pristino tettoie irregolari	€ 7.000,00 -
▪ Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture	€ 30.000,00 -
▪ Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ridotta	€ 38.189,02 -
▪ Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori	€ 43.035,35 -
▪ Onorario per il completamento della pratica di condono Edilizio	€ 13.000,00 -
▪ Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali	€ 2.000,00 =
Totale	€ 135.715,98

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 135.715,98.

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%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

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

€ 135.715,98 – 15% = € 115.358,58

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 115.359,00.

Simulazione senza l'applicazione delle riduzioni previste per l'oblazione del condono edilizio.

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese messa in pristino tettoie irregolari, € 7.000,00 circa;
- Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture dei capannoni distinti come corpi A e D, oltre tettoia n. 2 e uffici corpo B, ammontano a € 30.000,00 circa.
- Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ordinaria € 117.346,67;
- Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori, € 43.035,55;
- Onorario per il completamento della pratica inerente il condono edilizio, € 13.000,00 circa;
- Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali, € 2.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 268.940,35 -
▪ Spese messa in pristino tettoie irregolari	€ 7.000,00 -
▪ Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la realizzazione delle nuove coperture	€ 30.000,00 -
▪ Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ordinaria	€ 117.346,67 -
▪ Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori	€ 43.035,35 -
▪ Onorario per il completamento della pratica di condono Edilizio	€ 13.000,00 -
▪ Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali	€ 2.000,00 =
Totale	€ 56.558,33

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 56.558,33.

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%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

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

€ 56.558,33 – 15% = € 48.074,58

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 48.075,00.

Simulazione stima, considerando l'irregolarità dell'intero opificio per eventuale diniego del permesso di costruire in sanatoria a seguito del mancato rilascio di nulla osta da parte degli enti a tutela dei vincoli esistenti nella zona (vincolo idrogeologico) o per mancanza dei requisiti da parte degli intestatari del condono edilizio (esistenza di condanne per i reati previsti dagli art. 416 bis, 648 bis e 348 ter del codice penale).

Valutazione estimativa

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore dell'incidenza area". Il valore sarà determinato stimando l'area edificabile da cui saranno detratti i costi per la demolizione dei corpi irregolari. Si procederà con la stima del valore degli immobili che è possibile realizzare all'interno del terreno in questione, applicando il coefficiente di incidenza area. 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. Il criterio della stima dei fabbricati da realizzare, 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.

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato da potere realizzare sull'area edificabile si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati delle quotazioni del Borsino Immobiliare, fascia rurale non urbanizzata, zona periferica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 9: banca dati delle quotazioni immobiliari*), tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 82,73, max. € 156,27 per superficie lorda. Poiché il valore sopra riportato si riferisce a capannoni già esistenti e considerato che il prezzo unitario deve essere adeguato ad una tipologia di nuova costruzione, si è ritenuto opportuno apportare una variazione, applicando il prezzo unitario di € 350,00 / mq.

La superficie lorda commerciale complessiva del terreno facente parte del presente lotto è pari a mq 12.446 circa,

Terreno ricadente nella zona territoriale omogenea "D" in cui è consentita la realizzazione di edifici destinati all'attività produttiva artigianale e piccola industriale.

La formula impiegata per definire il valore di trasformazione è:

$$V_t = V_m * i_a$$

- V_m è il valore di mercato dei beni prodotti
- i_a è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area.

Preliminarmente occorre definire la cubatura realizzabile sull'area edificabile, tenendo in considerazione l'indice di fabbricabilità fondiaria massima riferito al lotto edificabile pari a 2,5 mc/mq.

$$\begin{aligned} \text{Cubatura realizzabile} &= \text{Area terreno edificabile} * \text{indice di fabbricabilità} \\ &= \text{mq } 12.446 * 2,5 = \text{mc } 31.115 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Superficie realizzabile} &= \text{Volume realizzabile} / \text{altezza capannone} \\ &= \text{mc } 31.115 / \text{h } 7,00 = \text{mq } 4.445 \end{aligned}$$

Valore di mercato dei

$$\begin{aligned} \text{beni prodotti} &= \text{Superficie realizzabile} * \text{prezzo unitario} / \text{mq} \\ &= \text{mq } 4.445 * \text{€ } 350,00 = \text{€ } 1.555.750 \end{aligned}$$

Per il calcolo del valore di incidenza dell'area è stata scelta una percentuale del 15%.

Valore terreno

$$\begin{aligned} \text{edificabile} &= \text{Valore di mercato del bene} * \text{rapporto di incidenza} \\ &= \text{€ } 1.555.750 * 0,15 = \text{€ } 233.362,50 \end{aligned}$$

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese per la riduzione in pristino e demolizione dell'intero opificio, che ammontano in € 80.000,00 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 233.362,50 -
▪ Spese per la riduzione in pristino	€ <u>80.000,00</u> =
Totale	€ 153.362,50

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 153.362,50.

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 e 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 25%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

Importo stimato – 25% = importo a base d'asta proposto

€ 153.362,50 – 25% = € 115.021,88

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 115.022,00

Sono stati acquisiti i certificati di residenza storici dei soggetti esegutati (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe: certificati di residenza storici dei soggetti esegutati*) dai quali è stato accertato che alla data di notifica del pignoramento, la sig.ra [REDACTED] era residente in [REDACTED], viale [REDACTED] il sig. [REDACTED] era residente in [REDACTED], via [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] era residente in [REDACTED], via [REDACTED].
Altresì sono stati acquisiti i relativi estratti atti di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 8: certificati ufficio anagrafe: certificato estratto atto di matrimonio dei soggetti esegutati*).

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.

15/11/2021

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo