Architetto Filippo ZERILLI
Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 – Cell. 347/7112253
E mail: filippo.zerilli61@gmail.com – PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it

- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: *Rinnovo della stima di alcuni cespiti nell'ambito della esecuzione immobiliare promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. contro* [redacted]

Ruolo N.: *200/1994.*

G.E.: *Dott. Daniele Gallucci*

Sono acclusi: *Allegato n. 0; Allegato al lotto n. 1 dell'avviso di vendita; Allegato ai lotti n. 3/A, 3/B, 3/C, e 3/D, già lotto n. 3, dell'avviso di vendita; Allegato al lotto n. 4 dell'avviso di vendita.*

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.sa Daniele Gallucci

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 200/1994 R.G.E.I.

Promossa da

Banco di Sicilia S.p.A.

contro

[redacted]

◆◆◆

Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data di giuramento: 15.03.2019
- Scadenza del termine originario: 07.05.2019.

Premessa

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Daniele Gallucci, con provvedimento del 07.03.2019 richiamava il sottoscritto Architetto Filippo Zerilli, già consulente tecnico d'ufficio nella procedura n. 200/1994, per conferirgli l'incarico di aggiornare la stima dei lotti n. 1, n. 3 e n. 4 dell'avviso di vendita. Il C.T.U. prestava giuramento telematico inviando l'apposito modello che veniva accettato dalla cancelleria il 18.03.2019. Il G.E. invitava l'esperto a depositare l'elaborato nel termine di 60 giorni, ovvero entro il 07.05.2019.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, l'ausiliario, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per le vie brevi avvisando, telefonicamente, il custode e delegato alla vendita, Avv. Leonardo Raso, ed il Sig. [redacted]

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

[redacted], convocandoli per il giorno 26.03.2019, ore 15,15, presso l'immobile di via Roma n. 184 in Cerda. Il giorno indicato, alla presenza dell'esecutato, effettuava la ricognizione ed ispezione delle due unità immobiliari ricadenti nel fabbricato di via Roma e delle unità immobiliari pertinenti il fabbricato sito nella via Krusciov della stessa città, prendeva appunti su fogli separati e scattava diverse fotografie. Alle ore 16,00 era redatto e sottoscritto il verbale. Di poi, conoscendo l'ubicazione del terreno in Cefalù e non essendo, lo stesso, recintato vi si recava onde effettuarne la perlustrazione.

Punto 1) DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il C.T.U. sottopone alla c.a. del G.E. la sotto riportata identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento che ha dedotto dalle ricerche espletate sulla piattaforma "SISTER" a cura dell'Agenzia delle Entrate.

- Immobile di cui al Lotto n. 1 dell'avviso di vendita: Terreno sito in Cefalù, nella c.da Caldura, censito nel Catasto Terreni al foglio di mappa 18 con le p.lle 782 e 41, di complessive are 54 e 36 centiare, pari a mq 5.436, in testa a [redacted], ciascuno di essi intestatario per la quota di 1/3.

p.lle	Qualità e Classe	Consistenza in mq.	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
782	Castagn. Frutto	1.325,00	€ 0,34	€ 1,37
41	Bosco ceduo	4.111,00	€ 0,64	€ 1,06

- Immobile di cui al Lotto n. 3 dell'avviso di vendita: Fabbricato sito in Cerda, nella Via Krusciov, angolo Via Mazzini, costituito da due magazzini a piano terra della superfici catastale complessiva di circa mq. 80,00; un appartamento al primo ed al secondo piano, oltre al piano sottotetto, distinti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 9 con la p.lla 35 sub. 3, 4, e 5 (il 2° piano ed il sotto tetto non sono ancora censiti), intestati ai sig.ri [redacted], nata a Cerda il [redacted] e [redacted] nato a Palermo il [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

p.lla	Subalterno	Ubicazione e Consistenza	Categoria e Classe	Rendita Catastale
35	3	Via Krusciov s.n.c., Piano Terra - mq. 50,00	C/6 - 6^	€ 82,63
35	4	Via Krusciov s.n.c., Piano Terra - mq. 30,00	C/6 - 6^	€ 49,58
35	5	Via Krusciov s.n.c., Piano Primo	F/3	

- Immobile di cui al Lotto n. 4 dell'avviso di vendita: Unità immobiliari censite al N.C.E.U. al M.U., p.lla 2306, subalterni 5 e 10, di in testa ai sig.ri [redacted], nata a Cerda il [redacted] per la quota di 5/8, e [redacted], nato a Palermo il 03.10.1949, per la quota di 3/8.

p.lla	Subalterno	Ubicazione e Consistenza	Categoria e Classe	Superficie catastale	Rendita Catastale
2306	5	Via Roma n. 184, Piano Primo - vani 5	A/3 - 1^	mq 131	€ 216,91
2306	10	Via Roma n. 184, Piano Secondo - vani 4,5	A/3 - 3^	mq 116	€ 267,27

Giova segnalare che l'unità immobiliare di secondo piano, già sotto tetto non abitabile, è stata "unita", di fatto, con il confinante e complanare edificio così da formare un unico grande appartamento abitato dagli stessi coniugi [redacted] (si consulti la planimetria catastale in "Allegato al lotto n. 4 di vendita"). Precisa, inoltre, che le visure catastali aggiornate sono, comunque, accluse nei rispettivi allegati che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

Punto 2) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni oggetto di stima segue lo stesso criterio numerico usato nell'avviso di vendita.

Lotto n. 1). Terreno sito nel comune di Cefalù, contrada Caldura, esteso complessivamente circa mq. 5.436,00, distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 18 con le p.lle 782 e 41. L'appezzamento, di forma pressoché trapezoidale, è sito in C/da Caldura, località in territorio del Comune di Cefalù, parte Sud-Est dell'abitato, a circa 2 Km dal centro, in zona molto panoramica perché caratterizzata da un pendio collinare che guarda il mare (le foto aeree accluse in allegato n. 1 ne mostrano l'esatta ubicazione). Lo si raggiunge percorrendo, da prima, la Strada Statale 113 direzione Messina, poi, giunti al

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

bivio di Ferla, si imbocca la Strada Provinciale n. 136, o strada Ferla, alla quale è immediatamente connessa una stradella interpoderale che inerpicandosi sulla collina raggiunge il fondo pignorato. E' inserito in una zona dove vi sono diverse costruzioni nella tipologia a villino e per questo, nell'area adiacente, sono presenti la linea elettrica, quella telefonica e probabilmente anche la rete idrica. Il fondo ha un'estensione catastale complessiva pari a mq. 5.436,00 quale somma di mq 4.111,00, superficie della p.lla 41, e di mq 1.325,00, superficie della p.lla 782. Nella sua interezza confina: a Nord con la p.lla 1186 di proprietà sconosciuta; a Sud con la p.lla 42 anchess'essa di proprietà aliena; ad Ovest con le p.lle 39, 40 e 1269 di proprietà altrui e ad Est con le p.lle 74 e 248. La viabilità interna può definirsi discreta ed è costituita da una stradella che attraversa la p.lla 782, tagliandola in due porzioni e rendendola, di fatto, inutilizzabile a scopo edificatorio (foto n. 1-2 e 5-6); questa si innesta in un'altra (foto n. 3-4), catastalmente censita, che separa le due particelle oggetto di stima (si consulti l'estratto di mappa catastale in "Allegato al lotto 1 di vendita" dove, il C.T.U., ha marcato la viabilità.) La via ha il fondo in asfalto, una larghezza media di ml 2,00-2,50 ed un percorso sinuoso (vedi l'estratto di mappa e le foto n. 1 e 2). Il compendio ha giacitura di colle con piano di campagna in medio-elevato pendio da Sud verso Nord, ossia dalla cima della collina verso valle, cioè verso il mare. Vi insiste una vegetazione di tipo mediterranea con alberi di pino, qualche quercia ed una fitta macchia (foto n. 3-4-5 e 6). Dal punto di vista urbanistico, si legga il nuovo certificato di destinazione urbanistica in "Allegato al lotto 1 di vendita", ricade in due diverse zone omogenee del vigente Piano Regolatore Generale di Cefalù:

- la p.lla 782, quella più a valle, fa parte della zona "F5", edificabile con densità fondiaria di mc/mq di 0,50 e lotto minimo di mq 1.200. Vi insistono il vincolo sismico, quello paesaggistico ed idrogeologico.
- la p.lla 41 ricade in zona vincolata "V" ed è sottoposta ai seguenti vincoli: sismico, paesaggistico, idrogeologico, forestale. Per ulteriori informazioni si consulti il certificato.

Pare opportuno sottolineare che la p.lla 782, seppure edificabile, per la sua forma irregolare e per i distacchi dai confini e dalle strade che un eventuale

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

fabbricato dovrebbe rispettare, non può essere edificata, ma soprattutto non lo potrà essere perché tagliata in due dalla strada interpoderale che esiste sui luoghi da almeno 31 anni, come dimostra la seguente foto aerea del 1988 tratta dal sito “Geoportale Italiano”.



Ne deriva, ai sensi di legge, che la sua cubatura potrà essere trasferita ed impiegata in un altro lotto di terreno posto nelle vicinanze, ma che abbia la stessa destinazione urbanistica “F5”. Evidenzia, infine, che la p.lla 41, come dato leggersi nel certificato di destinazione urbanistica, è stata percorsa dal fuoco nell’anno 2007 ed è quindi sottoposta alla L. 353/2000 e smi.

In “Allegato al lotto 1 di vendita” è possibile prendere visione: dello stralcio catastale con evidenziate le particelle oggetto di stima e la viabilità; del

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

certificato di destinazione urbanistica; delle visure storiche catastali e delle fotografie.

Lotto n. 3). Fabbricato sito in Cerda tra la Via Krusciov e la Via Mazzini, composto da piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto non abitabile. Prima di descrivere le unità immobiliari pignorate è opportuno accennare a quelle che sono le caratteristiche generali dell'edificio nel quale si trovano gli immobili in parola. E' ubicato alla periferia Nord-Occidentale della città di Cerda e più precisamente nella via Krusciov, angolo via Mazzini, distante dal centro meno di 1 Km (le foto aeree accluse nell'allegato ai lotti 3/A, 3/B, 3/C e 3/D di vendita ne mostrano l'esatto posizionamento).

Lo stabile fu realizzato in epoche diverse:

- la costruzione dei primi due piani fuori terra (P.T e 1°) fu eseguita nell'anno 1978 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia del 22.07.1978 a nome di Guida Loreto (si consultino la copia della concessione per l'edificazione ed i grafici acclusi in "Allegato ai nuovi lotti di vendita n. 3/A, 3/B, 3/C e 3/D);
- l'elevazione del secondo piano e del sotto tetto non abitabile fu compiuta a partire dal Dicembre del 1986 a seguito del rilascio, alla sig.ra Leone Francesca, della Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 13.12.1985 (si consultino la copia della concessione per l'edificazione ed i grafici acclusi in "Allegato ai nuovi lotti di vendita n. 3/A, 3/B, 3/C e 3/D).

L'edificio, dunque, si sviluppa con 4 elevazioni fuori terra (foto n. 7 e 8), ha una struttura portante in cemento armato formata da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero-cemento che intersecandosi in senso orizzontale e verticale formano una "rete" a maglie chiuse. I muri di tompagno sono realizzati con blocchetti di tufo (piano terra) ed di laterizio (piani 1°, 2° e sottotetto) e lasciati al rustico. Il collegamento verticale tra i vari livelli avviene tramite una scala in c.a., formata da solette rampanti (foto n. 9) ed ubicata in posizione pressoché baricentrica rispetto al corpo di fabbrica (si osservino le piante dello stato di fatto accluse in "Allegato ai nuovi lotti di vendita n. 3/A, 3/B, 3/C e 3/D dove è possibile consultare anche quelle catastali). Confina: a Nord con terreno pertinenziale antistante, catastalmente individuato come sub 1, bene comune non censibile ai sub. 3, 4 e 5; a Sud con area libera, sub 1, bene comune non

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

censibile; ad Ovest con la Via Krusciov, dalla quale vi si accede; ad Est con fabbricato di proprietà Marraffino o aventi causa. Al piano terra vi sono due unità immobiliari, ambedue destinate ad autorimessa, in dettaglio:

- la prima ha accesso dal portone posto sul retro prospetto, a sud, è censita con la p.lla 35 sub 3 (foto n. 8) ed ha una superficie catastale di circa mq 50,00 (foto n. 10 e 11). Questo bene sarà identificato, al fini della vendita, come lotto funzionale 3/A.
- la seconda ha ingresso da Via Krusciov, è identificata con la p.lla 35 sub 4 (foto 7) ed ha una superficie catastale di mq 30. Questo bene sarà identificato, al fini della vendita, come lotto funzionale 3/B.

Entrambi i locali sono totalmente al rustico e mancanti di qualunque finitura e/o impianti. Il primo piano (foto n. 12 e 13), lotto funzionale 3/C, ed il secondo piano (foto n. 14 e 15), lotto funzionale 3/D, rispettivamente di circa mq 122,00 di superficie commerciale, sono destinati a civile abitazione, ma anch'essi sono totalmente allo stato rustico (struttura portante e muri di tompagno). Il sotto tetto non abitabile, a fini della vendita, viene inserito nel lotto funzionale 3/D, cioè insieme al secondo piano, a motivo delle altezze medie che non ne consentono l'uso ad abitazione, ma solo come locale tecnico e/o di sgombero (foto n. 16 e 17). L'intero fabbricato si presenta in cattive condizioni e risente dell'età e della mancanza di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria: i laterizi dei solai intermedi di ciascun piano sono "spaccati" (foto n. 18 e 19); le armature di taluni pilastri e travi si sono ossidate, sono aumentate di volume ed hanno provocato la scalzatura del calcestruzzo copri ferro; lo stesso fenomeno, ma in modo diffuso, si è verificato sui balconi (foto n. 20 e 21) che versano tutti in pessime condizioni. Anche la scala di collegamento tra i vari piani presenta delle lesioni dovute all'ossidazione delle barre di armatura (foto n. 22-23 e 24); pure le fondazioni sono interessate, ma soprattutto quelle rimaste fuori terra (foto n. 25 e 26). Lo stabile, per le sue caratteristiche e per l'ubicazione, non risulta particolarmente appetibile dal mercato immobiliare di Cerda.

Dal punto di vista catastale, il secondo piano ed il sotto tetto non sono ancora censiti, mentre nell'estratto di mappa aggiornato non è ancora inserito il tipo mappale così come riportato nell'elaborato planimetrico pure unito allo

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

"Allegato ai nuovi lotti di vendita n. 3/A, 3/B, 3/C e 3/D". Basterà una semplice istanza perché il catasto provveda; il costo per la presentazione del docfa relativo ai piani secondo e sotto tetto, invece, è di € 600,00 e sarà detratto dalla stima. Nel medesimo allegato sono, inoltre, consultabili: lo stralcio catastale con indicata la posizione dell'edificio; la copia della concessione edilizia rilasciata in data 22.07.1978 con i relativi grafici di progetto; la Concessione edilizia datata 13.12.1985 con il progetto approvato dal comune per la sopraelevazione del secondo piano e del sotto tetto non abitabile; l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni; le visure storiche catastali; le tabelle per il calcolo della percentuale dei costi distinti per singole categorie di lavoro; le piante dello stato di fatto di tutti i piani e le fotografie.

Lotto n. 4). Unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano dell'edificio sito in Cerda, Via Roma n. 184, in catasto al foglio M.U. 2306 sub 5, primo piano, e sub 10, secondo piano. I due beni sono ubicati a Cerda, comune di poco più di 5.200 abitanti, posto a circa 280 metri sul livello del mare e raggiungibile percorrendo la SS 120 che si diparte dalla SS 113 Settentrionale Sicula. L'edificio di cui fanno parte è sito nel cuore della città, proprio sulla Via Roma, a due passi dalla piazza principale, dal duomo e dal municipio (le foto aeree accluse in allegato al lotto n. 4 di vendita ne mostrano l'esatta posizione). Confina: a Nord con proprietà Imburgia-Crisafulli o aventi causa; a Sud con il burrone "Ecce homo"; ad Ovest con Largo Nazareno Sauro; ad Est con la Via Roma dalla quale vi si accede.

Il primo piano (foto n. 27-39), benché funzionalmente e catastalmente dichiarato come appartamento, viene utilizzato, da molto tempo, ad ufficio. I pavimenti sono in ceramica di colore avorio, così il battiscopa, la scala di accesso è rivestita in marmo, le pareti interne sono rifinite con gesso scagliola e completati con idropittura. Gli impianti elettrico, telefonico, idrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. Il piano è dotato anche di apparecchiatura di video citofono e di illuminazione d'emergenza. L'impianto elettrico parrebbe a norma di legge. Gli infissi esterni sono del tipo in pvc o alluminio anodizzato con vetro camera e tapparelle in materiale plastico. Le porte interne sono in noce del tipo tamburato. L'unità

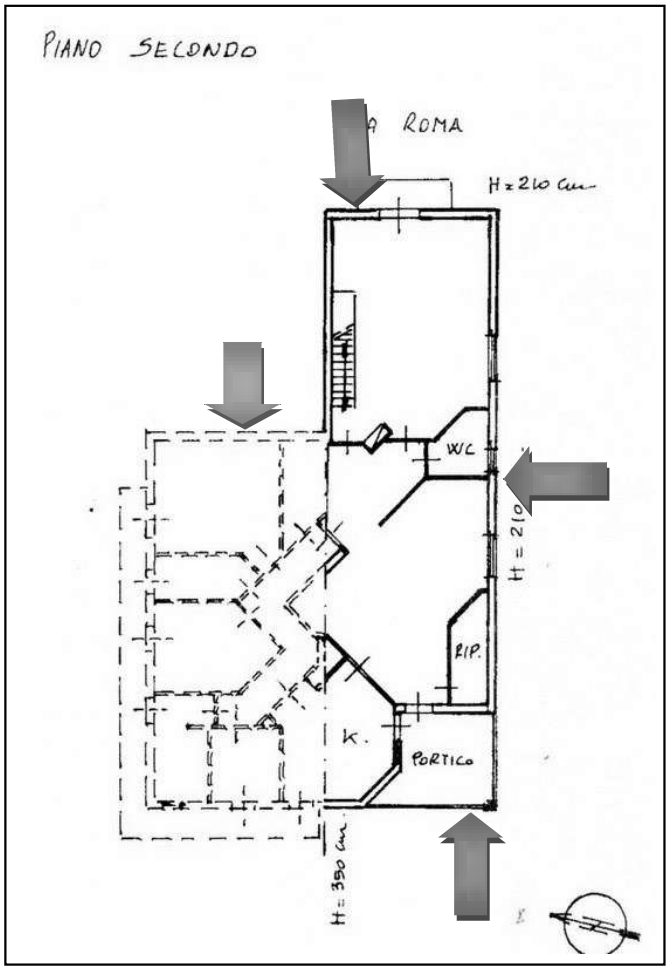
Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

immobiliare si articola con un'ampia stanza adibita a sala reception posta al termine della rampa di scale di accesso (foto n. 30 e 31), disimpegno (foto n. 32), un ripostiglio (foto n. 33), w.c. (foto n. 34) e da tre stanze adibite ad ufficio, di cui una con affaccio sulla Via Roma (foto n. 35-36-37-38 e 39). Il bagno è equipaggiato con vaso e lavello, le pareti sono rivestite con ceramica colore bianco ed una doppia partitura di torelli colore azzurro. In generale si presenta in buone condizioni. E' essenziale segnalare che lungo il corridoio che disimpegna i vari ambienti è stata aperta una porta che conduce in un ampio locale adibito a sala conferenze, w.c. e ripostiglio, facente parte dell'edificio confinante, ma che non risulta pignorato. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla chiusura della porta con muratura così da ripristinare lo status quo ante. Siffatta variazione, a differenza del secondo piano, non è stata denunciata in catasto.

Il secondo piano, originariamente terrazzo a cielo aperto, è stato coperto con un tetto a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 29 del 22.11.1995, vedi gli elaborati grafici acclusi nell'allegato n. 4 alla vendita, i quali, dopo una più accurata ricerca, sono stati ritrovati dall'UTC di Cerda. La concessione prevedeva che la destinazione d'uso del sotto tetto fosse quella di intercapedine di isolamento per i piani sottostanti e non di abitazione. Presumeva, altresì, che al secondo piano rimanessero due porzioni scoperte ad uso di terrazzi: una prospiciente la via Roma, l'altra sul retro prospetto. Il terrazzo che si affacciava su via Roma fu interamente chiuso, come pure quello sul retro prospetto, ma di quest'ultimo, una parte è stata destinata a porticato (vedi le foto n. 28 e 44 e la pianta dello stato di fatto acclusa all'allegato al lotto di vendita n. 4). Negli anni successivi al primo sopralluogo, compiuto il 22.04.2000, il sig. [redacted] ha trasformato quel sottotetto (autorizzato come intercapedine di isolamento) in appartamento "annettendo" allo stesso una porzione complanare relativa al fabbricato confinante che, tuttavia, non risulta sottoposto a pignoramento (si osservi la planimetria catastale di seguito offerta). Del pari ha provveduto, in data 08.01.2003, ad effettuare l'aggiornamento catastale tanto che il secondo piano è censito, a far data dal Gennaio del 2003, in categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Tutto quanto fin qui descritto è avvenuto abusivamente senza, cioè, il

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

preventivo rilascio di un titolo che autorizzasse tanto la trasformazione del sotto tetto in appartamento, quanto l'annessione, dunque la chiusura, delle due porzioni che dovevano rimanere con destinazione a lastrico solare. Il secondo piano, di superficie commerciale pari a circa 120 mq, è accessibile, unicamente, dalla scala (foto n. 40) che si diparte dalla stanza adibita a studio del piano sottostante e prospicente la Via Roma. Ne deriva una sorta di commistione non proprio funzionale tra i due piani che è difficile da modificare. Per questo motivo la vendita avverrà in un unico lotto che contempera i due livelli. L'appartamento si compone di un grande vano adibito a salone (foto n. 41 e 42), di un portico prospiciente il Largo Nazareno Sauro (foto n. 44), di un soggiorno (foto n. 45 e 46) ed una porzione di cucina (foto n. 43); l'altra parte di alloggio, infatti, si sviluppa su un bene non staggito ed indicato con freccia di colore arancione nella planimetria catastale che segue. Le frecce in colore azzurro, invece, segnalano il piano oggetto di stima.



La copertura è realizzata con travi in legno di tipo lamellare, tavolato, materiale impermeabilizzante e tegole. L'altezza interna varia da poco più di circa 2,00 ml, lato burrone Ecce homo, ad un massimo di ml 3,30 circa lato proprietà [redacted]

Se pure dichiarato sottotetto non abitabile, in realtà, si presterebbe ad essere utilizzato come abitazione. A seguito dei lavori di trasformazione del sotto tetto in appartamento, è stata eseguita una variazione catastale da questo piano: da in

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

"corso di costruzione", quale era all'epoca della prima CTU, ad appartamento, cat. A/3, con disegnato, in tratteggio, il piano complanare. Il tutto è rappresentato nella planimetria catastale che precede. Oggi, pertanto, il primo piano è distinto con il M.U. 2306 sub 5, mentre il secondo piano, ex terrazzo calpestabile, poi coperto, infine trasformato in appartamento, è distinto con il M.U. 2306 sub 10. Il C.T.U. procederà alla stima del secondo piano benché esso, per quanto emerge dal confronto tra gli elaborati tecnici autorizzati con Concessione Edilizia n. 29 del 22.11.1995 (si consulti la copia in allegato n. 4) e lo stato di fatto, presenti degli abusi edilizi così riassumibili:

- ampliamento con annessione dei due terrazzi;
- trasformazione del piano da sotto tetto non abitabile ad appartamento.

Con riguardo alla legge 47/1985, art. 40, recepito dall'ultima norma sul condono edilizio, la legge 326/2003, le ragioni di credito per le quali si procede sono largamente anteriori all'entrata in vigore di detta ultima norma; inoltre, dalla lettura della planimetria catastale del secondo piano emerge che la variazione fu presentata il 8 Gennaio 2003 e ciò fa comprendere che i lavori furono ultimati prima del termine ultimo stabilito dalla norma, 31.03.2003, per accedere alla sanatoria. Ne deriva che l'aggiudicatario potrà, tenuto conto che l'edificio ricade in zona "B" del vigente P.R.G. di Cerda, entro 120 dall'emanazione del decreto di trasferimento, presentare istanza di condono al Comune.

Di seguito ne calcola i costi presuntivi:

- oblazione (somma tra superficie residenziale e non residenziale), mq 102,00 x € 100/mq = € 10.200,00
- oneri concessori (somma tra superficie residenziale e non residenziale), mq 102,00 x € 50/mq = € 5.100,00;
- spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, etc.) € 600,00;
- spese tecniche per definire la pratica, € 5,000,00;
- spese per la costruzione di un muro, di spessore pari ad almeno 15 cm, completo di intonaco e idropittura, che separi l'unità immobiliare oggetto di stima da quella adiacente che appartiene a terzi, ma che è stata, di fatto, unita a quella in parola, € 3.600,00;

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

- rimozione della porta al primo piano e chiusura del vano con muratura, € 500,00.

Il tutto ammonta ad € 25.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Nell'allegato al lotto n. 4 dell'avviso di vendita sono consultabili: lo stralcio catastale con evidenziata la p.lla 2306, la planimetria catastale originaria che vedeva il primo piano unito al secondo e le planimetrie catastali aggiornate del primo e secondo piano; le visure catastali; la copia della concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 29 del 22.11.1995 con i relativi elaborati grafici per la chiusura del terrazzo; le piante dello stato di fatto e le fotografie.

Punto 3) POSSIBILE DIVISIBILITA' DEI BENI

Sulla scorta di quanto esposto si comprende come gli immobili siano fisicamente e catastalmente già divisi. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i beni possono essere alienati singolarmente. **Il C.T.U., nelle tabelle che seguono, ha indicato i beni attribuendo loro i seguenti identificativi: Lotto 1; Lotto 3/A; Lotto 3/B; Lotto 3/C; Lotto 3/D (questi ultimi quattro formavano il precedente lotto 3) e Lotto 4.** Il fabbricato di Via Krusciov (già lotto n. 3 dell'avviso di vendita) è stato ripartito in più lotti funzionali con l'unico scopo di favorirne la vendita, mentre la composizione degli altri lotti è rimasta immutata.

I beni di Via Roma n. 184, se pure funzionalmente distinti, nonché catastati singolarmente, saranno venduti in un'unica soluzione perché la scala interna, purtroppo, non disimpegna adeguatamente il primo piano dal secondo (si vedano le piante in allegato n. 3).

Punto 4) METODO E CRITERIO DI STIMA - DETERMINAZIONE DEL POSSIBILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio Italiano ed i comuni di Cefalù e Cerda, di certo, non sono indenni. Il C.T.U., per la stima, si avvale dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. nel secondo semestre del 2018 (si veda la tavola acclusa in allegato n. 0). L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni: FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali; FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari; CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri; AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari; Assilea - Associazione Italiana Leasing. Sono inoltre stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali: Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme; Istat; Università Bocconi; Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile:

- per i locali ad uso garage ubicati al piano terra del fabbricato sito in Via Krusciov, applica il valore di mercato di € 320,00/mq, pari al valore massimo indicato nella tabella OMI acclusa in allegato n. 0. Poiché le unità immobiliari si trovano allo stato rustico e necessitano di opere di completamento, ha ritenuto opportuno ridurne il valore del 26,92%, percentuale ricavata dalla tabella dei costi distinti per singole categoria di lavoro acclusa nell'allegato relativo ai lotti da 3/A- 3/D; ne consegue che il prezzo unitario finale è di € 234,00/mq;
- per le unità immobiliari destinate a civile abitazione ed ubicate al piano primo, secondo e sottotetto del fabbricato sito in Via Krusciov, adotta il valore massimo di € 470,00/mq tra i due indicati per le abitazioni civili site in zona di sviluppo del centro urbano del comune di Cerda (si consulti la tabella OMI in allegato n. 0). Il prezzo, però, viene ridotto del 59,15% a motivo delle opere di completamento che saranno necessarie per renderli abitabili (vedi tabella acclusa nell'allegato relativo ai lotti da 3/A- 3/D). Il prezzo unitario finale, pertanto, è di € 192,00/mq;

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

- per il primo piano dell'edificio sito in via Roma n. 184, usato come ufficio, ma classificato ufficialmente abitazione, opta per il valore massimo di € 640,00/mq offerto dalla tabella di stima acclusa in allegato n. 0 e riferita alla zona del centro urbano di Cerda;
- per l'appartamento di secondo piano, sito nella Via Roma n. 184, sceglie il valore medio di € 538,00/mq perché la sua odierna funzionalità sarà, in parte, invalidata dalla separazione con l'altra porzione di appartamento ricadente su fabbricato non pignorato.

Circa i terreni, infine, ha compiuto un'indagine di mercato non mancando di esaminare i valori medi per ragione agraria e tipi di coltura relativi alle province siciliane pubblicate dalla stessa Agenzia del Territorio. Per il fondo di contrada Caldura in Cefalù adotta:

- con riferimento alla p.lla 782, ricadente per intero nella zona "F5" del vigente piano regolatore generale, il valore di € 12,00/mq;
- per la p.lla 41, ricadente per intero nella zona "V" del vigente piano regolatore generale, il valore di € 2,00/mq.

Circa gli indici di riduzione, che il mandato obbliga a considerare, usa la tabella annessa alla legge 392/1978 (equo canone) per tenere conto della vetustà degli immobili, mentre l'assenza di garanzia per vizi e spese condominiali è giudicata pari al 10%. Il C.T.U., in ultimo, offre le sotto riportate tabelle di valutazione ove sono indicati: il numero del lotto funzionale, l'identificazione e descrizione del bene, la superficie commerciale, la quota che andrà in vendita, la vetustà, l'assenza di garanzia per vizi e spese condominiali e la valutazione.

Lotto N.	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superf. comm.	Valore unitario	Quota	Stima complessiva
1	Terreno sito in Cefalù (PA), C/da Caldura, distinto in catasto al fg. 18 con la p.lla 782 ricadente per intero in zona "F5" del vigente P.R.G.	1.325,00	€ 12,00	1\1	€ 15.900,00
	Terreno sito in Cefalù (PA), C/da Caldura, distinto in catasto al fg. 18 con la p.lla 41 ricadente per intero in zona "V" del vigente P.R.G.	4.111,00	€ 2,00	1\1	€ 8.222,00
					€ 24.122,00

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

Lotto N.	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superf. comm.	Valore unitario	Quota	Vetustà, anni 41-34	Ass. di garanzia per vizi 10%	Stima complessiva
3/A	Magazzino ubicato al piano terra, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Krusciov, angolo con la via Mazzini, distinto al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 con la p.lla 35 sub 3.	50,00	€ 234,00	1\1	0,745	0,90	**€ 7.844,85**
3/B	Magazzino ubicato al piano terra, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Krusciov, angolo con la via Mazzini, distinto al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 con la p.lla 35 sub 4.	30,00	€ 234,00	1\1	0,745	0,90	**€ 4.706,91**
3/C	Appartamento ubicato al primo piano, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Krusciov, angolo con la via Mazzini, distinto al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 con la p.lla 35 sub 5.	122,00	€ 192,00	1\1	0,745	0,90	**€ 15.705,79**
3/D	Appartamento ubicato al secondo piano, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Krusciov, angolo con la via Mazzini, distinto al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 con la p.lla 35.	122,00	€ 192,00	1\1	0,780	0,90	€ 16.443,65
	Sottotetto non abitabile ubicato al terzo piano, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Krusciov, angolo con la via Mazzini, distinto al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 9 con la p.lla 35.	26,36	€ 192,00	1\1	0,780	0,90	€ 3.552,91
	A detrarre i costi del docfa						**-€ 600,00**
					Somma	**il lotto 3/D**	**€ 19.396,55**

Lotto N.	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superf. comm.	Valore unitario	Quota	Vetustà, anni 16-19	Ass. di garanzia per vizi 10%	Stima complessiva
4	Unità immobiliare usata come ufficio, ma ufficialmente classificata Abitazione, ubicata al primo piano, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Roma n. 184, distinta al Mappale Urbano con la p.lla 2306 sub. 5.	126,00	€ 640,00	1\1	0,860	0,90	€ 62.415,36
	Appartamento ubicato al secondo piano, urbanisticamente sotto tetto, dell'edificio sito a Cerda (PA), nella Via Roma n. 184, distinto al Mappale Urbano con la p.lla 2306 sub. 10.	118,15	€ 538,00	1\1	0,890	0,90	€ 50.915,32
	A detrarre i costi di sanatoria						**-€ 25.000,00**
					Somma il lotto 4		**€ 88.330,68**

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5

La stima dei lotti funzionali sopra indicati ammonta, complessivamente, a € 160.207,14.

Tanto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Trabia, lì 23.04.2019

Il C.T.U.
Arch. Filippo Zerilli
(Iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)



Alla presente sono allegati:

Allegato n. 0; Allegato al lotto n. 1 dell'avviso di vendita; Allegato ai lotti n. 3/A, 3/B, 3/C, e 3/D, già lotto n. 3, dell'avviso di vendita; Allegato al lotto n. 4 dell'avviso di vendita.

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7de2cbd8667ccf5c72a80ee6e3701ca5