



Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro



N° Gen. Rep. **112/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/09/2025

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 dei seguenti cespiti:

- Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, siti nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u. – categoria catastale D/8;
- Fabbricato adibito a cabina di trasformazione, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;
- Fabbricato adibito a cabina elettrica, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;
- Area urbana sita nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u. – categoria catastale F/1.

2. Fascicolo allegati.





Indice del presente fascicolo Relazione -



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





FASCICOLO ALLEGATI



1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 17/12/2024;
- Verbale di sopralluogo del 06/03/2025;
- Verbale di sopralluogo del 12/03/2025;
- Verbale di sopralluogo del 15/04/2025;
- Verbale di sopralluogo del 16/04/2025;
- Verbale di sopralluogo del 24/04/2025;
- Verbale di sopralluogo del 05/06/2025;
- Verbale di sopralluogo del 10/06/2025.
- Verbale di sopralluogo del 17/06/2025;



2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 2127, subalterno 1 del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 2127, subalterno 2 del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica della particella 2127, subalterno 3 del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;





- Visura catastale storica della particella 1840, del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 2127, del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 1840, del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;



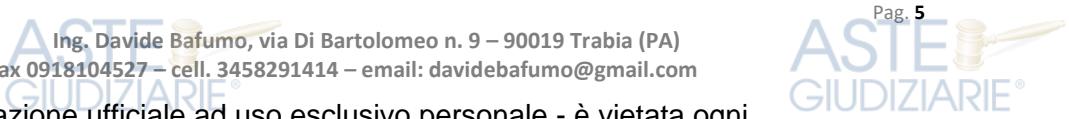
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u.;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u.;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Termini Imerese (PA) foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u.;



- Tipo di Frazionamento, prot. n. 25 del 1970;
- Tipo mappale, prot. n. 595420 del 27/11/2000;
- Dichiarazione DO.C.FA., prot. n. 602967 del 27/11/2000;
- Tipo di Frazionamento e Mappale, prot. n. 53426/53428 del 04/02/2002;
- Tipo di Frazionamento e Mappale, prot. n. 92047/92052 del 27/02/2002;
- Dichiarazione DO.C.FA., prot. n. 131374 del 22/03/2002;



- Tipo di Frazionamento, prot. n. 17024 del 28/01/2004;
- Dichiarazione DO.C.FA., prot. n. 264035 del 20/09/2013;
- Tipo mappale, prot. n. 325294 del 06/11/2013;





Dichiarazione DO.C.FA., prot. n. 355718 del 28/11/2013.

4. Titoli di provenienza:

■ Stralcio G.U.R.S. n. 14 del 04/04/1970, parte terza, contenente la pubblicazione dei decreti di esproprio in favore del [REDACTED]

■ Atto pubblico di cessione di suoli a scopi industriali, rep. n. 89311 – racc. n. 11944 del 22/10/1970, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto il 25/11/1970 ai nn. 39311-31553, a favore di [REDACTED] registrato a Termini Imerese il 11/11/1970, vol. 261 – n.2407;

■ Sentenza del Tribunale di Palermo, sezione civile I/BIS, n. 6878 del 24/09/2001, rep. n. 18303, annotata a trascrizione il 15/01/2002 ai nn. 1415-124, formalità di riferimento del 25/11/1970 al numero di particolare 31553, a favore (*come nella formalità originaria*) di [REDACTED]

5. Documentazione tecnica:

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Termini Imerese, prot. n. 31563 del 02/07/2025;
- Concessione per esecuzione lavori edili, prot. n. 14 del 07/03/2005, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Autorizzazione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 39 del 28/03/2011, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, prot. n. 33924 del 11/07/2018, con allegati i relativi elaborati tecnici;



Attestazione rilasciata dal comune di Termini Imerese, Sportello Unico delle Attività Produttive, prot. n. 31894 del 03/07/2025;

- Cila per lavori di manutenzione straordinaria, prot. n. 15353 del 14/02/2024, pratica n. 1809 del 15/01/2024 e comunicazione di fine lavori, prot. n. 40017 del 24/04/2024, pratica n. 0941 del 22/04/2024;
- Certificato rilasciato dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, prot. n. 40395 del 29/04/2024.

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



7. Fascicolo reperto fotografico.

8. Contratti di comodato d'uso gratuito, locazione:

- Atto di concessione in uso gratuito di immobile del 16/04/2004, rep. n. 19387, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Atlante Nicola di Roma, trascritto il 26/08/2024 ai nn. 42140-26375 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] registrato

presso l'Ufficio delle Entrate – Roma 3, il 27/04/2004;

Convenzione per la gestione di un Centro di Imprese del 24/08/2021, prot. [REDACTED]

[REDACTED] e proposta di accordo di proroga della durata del contratto del 12/04/2024;

- Contratto di locazione di immobile non abitativo ad uso transitorio del 14/11/2023, in favore del [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6 , il 01/12/2023 al n. 183991 serie 3T;

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 24/09/2024, in favore della [REDACTED]

[REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 25/09/2024 al n 13623, serie 3T;



Contratto di comodato d'uso gratuito del 28/09/2023, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 13/10/2023 al n. 1307 serie 3X;

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 31/08/2024, in favore di [REDACTED]
[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 01/10/2024 al n. 183991 serie 3X;

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 14/12/2022, in favore di [REDACTED]
[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 – TX7, il 16/07/2024 al n. 774 – serie 3X;

- Contratto di comodato gratuito di beni immobili del 30/09/2024, in favore di [REDACTED]
[REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese – TYF, il 30/09/2024 al n. 465 – serie 3X;

- Contratto di comodato gratuito di beni immobili del 23/01/2025, in favore di [REDACTED]
[REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 30/01/2025 al n. 184 – serie 3X;

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 19/07/2022, in favore di [REDACTED]
[REDACTED] (NON REGISTRATO);

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 19/07/2022, in favore di [REDACTED]
[REDACTED] (NON REGISTRATO);

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 06/07/2023, in favore di [REDACTED]
[REDACTED] (NON REGISTRATO) e successivo accordo del 06/07/2023 di estinzione del contratto e conclusione di un nuovo contratto con la sostituzione del conduttore;



Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/12/2024, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (NON REGISTRATO);

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/09/2023, in favore [REDACTED]

[REDACTED] (NON REGISTRATO);

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 20/12/2023, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (NON REGISTRATO);

- Contratto di comodato a titolo oneroso del 17/06/2024, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (NON REGISTRATO);

9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa al creditore precedente, [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte esecutata, [REDACTED]
[REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

13. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa al creditore intervenuto [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

14. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa al creditore intervenuto [REDACTED]
[REDACTED] e spedita a mezzo





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



Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Premessa



Con decreto del 13/09/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 112/2024, promossa da

In data 27/09/2024, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto Unico

- Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, siti nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u. – categoria catastale D/8;
- Fabbricato adibito a cabina di trasformazione, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;
- Fabbricato adibito a cabina elettrica, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;
- Area urbana sita nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u., categoria catastale F/1.

Proprietà: [REDACTED]

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

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 28/10/2024 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese. In data 12/05/2025 il creditore precedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile integrativa



redatta in data 08/05/2025 dal Notaio dott. Alessandro Fontana di Palermo, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome dell'esecutato e dei relativi danti causa. In data 18/07/2024 è stato depositato l'estratto storico catastale del terreno censito in catasto al foglio di mappa n. 29, p.la 2127 del n.c.e.u..



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.

Gli accessi per eseguire i rilievi tecnici sono stati compiuti in data 17/12/2024, 06/03/2025, 12/03/2025, 15/04/2025, 16/04/2025, 24/04/2025, 05/06/2025, 10/06/2025, 17/06/2025, alla presenza dei conduttori delle unità immobiliari pignorate (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbali di sopralluogo*).



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, siti nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u. – categoria catastale D/8;**
- **Fabbricato adibito a cabina di trasformazione, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;**
- **Fabbricato adibito a cabina elettrica, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u. – categoria catastale D/1;**
- **Area urbana sita nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del**





n.c.e.u. – categoria catastale F/1.



Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente al [REDACTED]



Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche) nonché le planimetrie catastali corrispondenti delle unità immobiliari pignorate, oltre l'estratto di mappa (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetrie catastali dei beni pignorati, estratto di mappa wegis).

Con istanza inviata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, prot. n. 165458 del 19/05/2025 è stato richiesto l'accesso agli atti ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i., ai fini di espletare il controllo della storia catastale dei beni staggiti. A seguito delle visite eseguite presso l'ente preposto e conseguenziale rilascio della documentazione catastale necessaria, è stato possibile ricostruire il dominio dei beni pignorati, i quali sono stati interessati nel corso degli anni da molteplici frazionamenti e variazioni degli identificativi (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: tipi mappali, tipi di frazionamento e dichiarazioni do.c.fa.).

Le unità immobiliari staggite sono state costruite su terreno originariamente identificato con le particelle 327, 331, 334, 335, 466, 467, 468, 488, 490, 532, 533, 534, 535 e 536 del foglio di mappa n. 29. Le particelle 532 (ex 329 b), 533 (ex 330/b), 534 (ex 438/b), 535 (ex 439/b) e 536 (ex 331/b) sono state costituite a seguito dell'approvazione del tipo di frazionamento prot. n. 25 del 10/10/1970, approvato il 27/10/1970.

Con tipo mappale del 27/11/2000, prot. n. 595420, tra le altre, le suddette particelle sono state sopprese ed è stata costituita al catasto urbano la particella 1737 del foglio di mappa n. 29.

Con dichiarazione DO.C.FA. del 27/11/2000, prot. n. 602967 è stata costituita l'unità immobiliare urbana, censita al foglio di mappa n. 29, particella 1737 n.c.e.u., con destinazione d'uso "in corso di costruzione" – categoria F/3,

Pag. 13





agglomerato industriale di Termini Imerese superficie catastale m² 7269.

Con tipo di frazionamento del 05/02/2002, prot. n. 53426, la particella 1737 è stata frazionata ed ha generato tra le altre, le particelle 1760 e 1758.

Con tipo mappale del 05/02/2002, prot. n. 53428, tra le altre, sono state costituite all'ente urbano, le particelle 1760 e 1758.

Con tipo di frazionamento del 27/02/2002, prot. n. 92047, tra le altre, sono state frazionate le particelle 1758 e 1760.

Con tipo mappale del 27/02/2002, prot. n. 92052, tra le altre, sono state costituite all'ente urbano, le particelle 1785 e 1790.

Con dichiarazione DO.C.FA. del 22/03/2002, prot. n. 131374, tra le altre, sono state costituite le unità immobiliari urbane, censite al foglio di mappa n. 29, particella 1785 n.c.e.u., con destinazione d'uso "in corso di costruzione" – categoria F/3, piano terra, via zona Industriale e la particella 1790 n.c.e.u., con destinazione d'uso "area urbana" – categoria F/1, piano terra, via zona Industriale, superficie catastale m² 14.232.

Con tipo di frazionamento del 28/01/2004, prot. n. 17024, sono state frazionate le particelle 1790 e 1785, le quali hanno generato tra le altre, le particelle 1790, 1840 e 1839.

Con dichiarazione DO.C.FA. del 20/09/2013, prot. n. PA0264035, è stata soppressa l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 29, particella 1790 e sono state costituite le unità immobiliari urbane, censite al foglio di mappa n. 29, particella 1790 sub 1 n.c.e.u., con destinazione d'uso "area urbana" – categoria F/1, piano terra, via zona Industriale, superficie catastale m² 4.190 e particella 1840 n.c.e.u., con destinazione d'uso "area urbana" – categoria F/1, piano terra, via zona Industriale, superficie catastale m² 877 (oggetto di pignoramento).

Con tipo mappale del 06/11/2013, prot. n. 325294, è stata costituita all'ente urbano la particella 2127 del n.c.e.u., avente una superficie di m² 9.957.

Con dichiarazione DO.C.FA del 06/11/2013, prot. n. PA0317984 è stata costituita l'unità immobiliare urbana, censita al foglio di mappa n. 29, particella 1839 n.c.e.u., con destinazione d'uso "area urbana" – categoria F/1, piano terra, via zona Industriale, superficie catastale m² 5.785.

Con dichiarazione DO.C.FA. del 28/11/2013, prot. n. PA0355718, sono state soppresse le unità immobiliari censite al foglio di mappa n. 29, particelle 1839 e





1790 sub 1 e costituite le seguenti unità immobiliari, oggi oggetto del presente pignoramento:

- foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 1, categoria catastale D/1, piano terra, via zona Industriale, rendita catastale € 120,00;
- foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2, categoria catastale D/1, piano terra, via zona Industriale, rendita catastale € 120,00;
- foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 3, categoria catastale D/8, piano terra, primo e secondo, via zona Industriale, rendita catastale € 50.812,00.

(vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: copie tipi di frazionamento, tipi mappali e dichiarazioni DO.C.FA.).

La particella 2127 è confinante a nord con le particelle 1909 e 1866, a ovest con la particella 1866, a sud con la particella 1785, a est con le particelle 1796, 1008 e 1800, rispettivamente del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese.

La particella 1840 è confinante a nord con la particella 1839, a ovest con la particella 1954, a sud con la particella 1837, a est con la particella 2127, rispettivamente del foglio di mappa n. 29 del comune di Termini Imerese.

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

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo all'esecutato. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità dell'esecutato in forza del seguente titolo:

- Sentenza del Tribunale di Palermo, n. 6878/2001, pubblicata il 27/11/2001, cronologico n. 18303, annotata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 15/01/2002, ai nn. 1415-124, formalità di riferimento – trascrizione del 25/11/1970 ai nn. 31553-39371, in favore (*come nella formalità originaria*) di [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED]
presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese al n. 91 – vol. 369, trascritta il 09/10/1989 ai nn. 41257-31855.



E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Conformità catastale:

Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, siti nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u.;



Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, sono state accertate le seguenti difformità.

CORPO A – Porzione n. 1

- Eliminazione del vano ripostiglio al piano primo;
- Difformità nell'altezza, scaturita verosimilmente dalla realizzazione di un controsoffitto. L'altezza indicata nella planimetria catastale è di m 3,40 a fronte di quella rilevata di m 3,05 negli ambienti principali e m 2,60 nei disimpegni, corridoi e w.c..



CORPO A – Porzione n. 2

- Diversa distribuzione degli spazi interni realizzata ai piani terra e primo, all'interno di alcuni vani adibiti a laboratorio;
- Difformità nell'altezza, scaturita verosimilmente dalla realizzazione di un controsoffitto. L'altezza indicata nella planimetria catastale è di m 3,40 a fronte di quella rilevata di m 3,05 negli ambienti principali e m 2,60 nei disimpegni, corridoi e w.c..



CORPO B

Non sono state accertate difformità.



CORPO C

- Trasformazione del vano w.c. in locale di deposito, all'interno dell'area n. 3;
- Realizzazione di un tramezzo che divide il vano d'ingresso delle aree di





lavorazione n. 3 e n. 4;



Centrale termica

Non sono state rilevate difformità

Cabina elettrica

Non sono state rilevate difformità, ad eccezione dell'indicazione dell'altezza interna indicata nella planimetria in m 2,50 a fronte di quella rilevata m 2,36.

Per sanare le difformità rilevate, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione, al fine di presentare le pratiche catastali necessarie per aggiornare le planimetrie catastali e il relativo classamento. Pertanto, le attività suddette sono state procrastinate al successivo rilascio dei permessi necessari allo scopo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

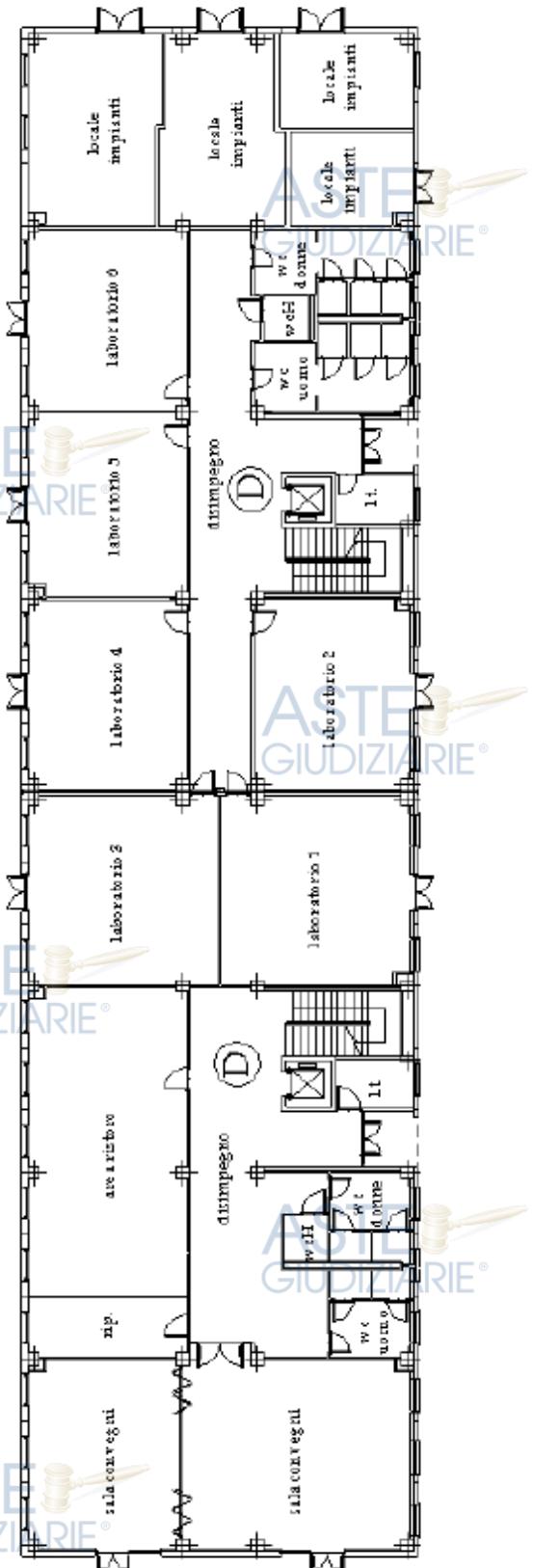
- Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 3 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, primo e secondo, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/8, rendita € 43.300,00;**



ASTE GIUDIZIARIE

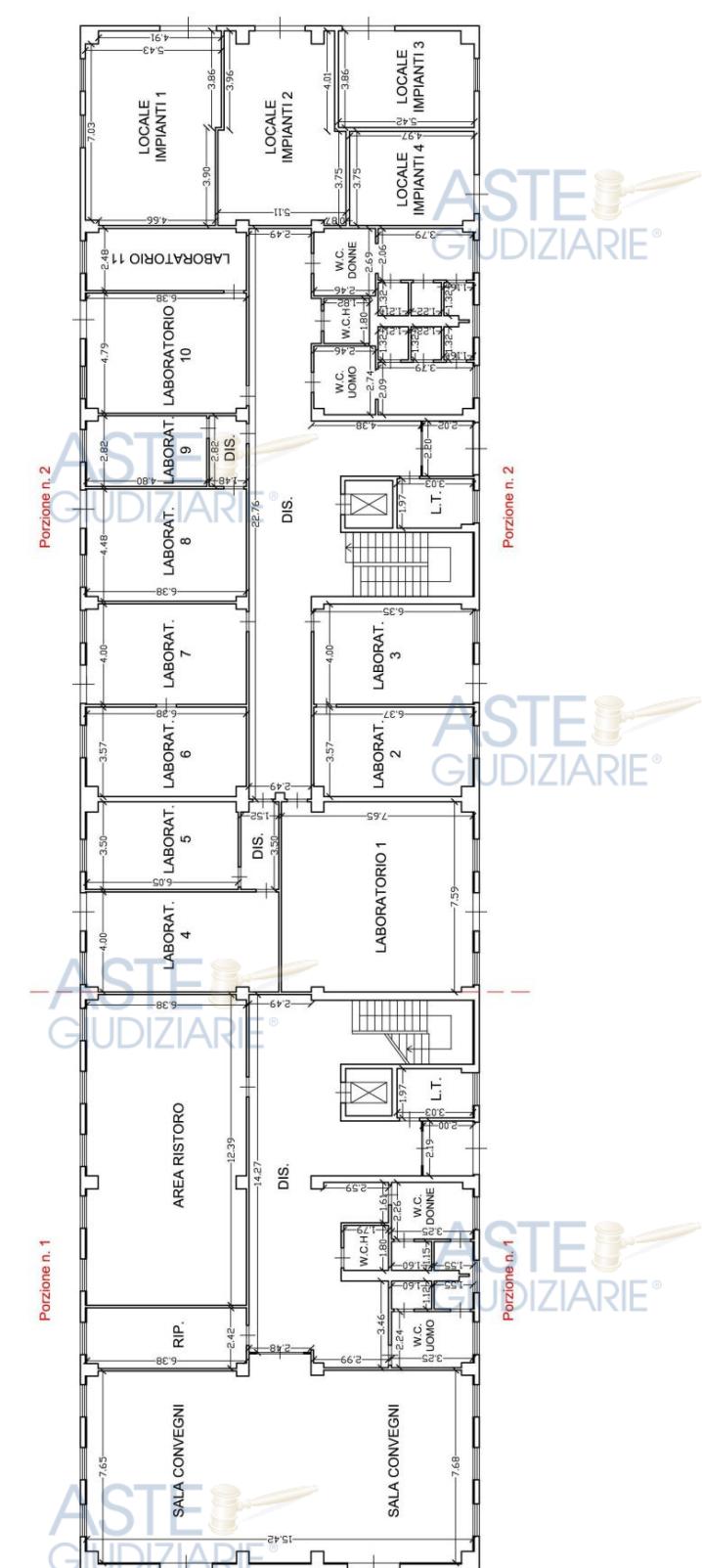


PIANO TERRA - catasto



PIANO TERF

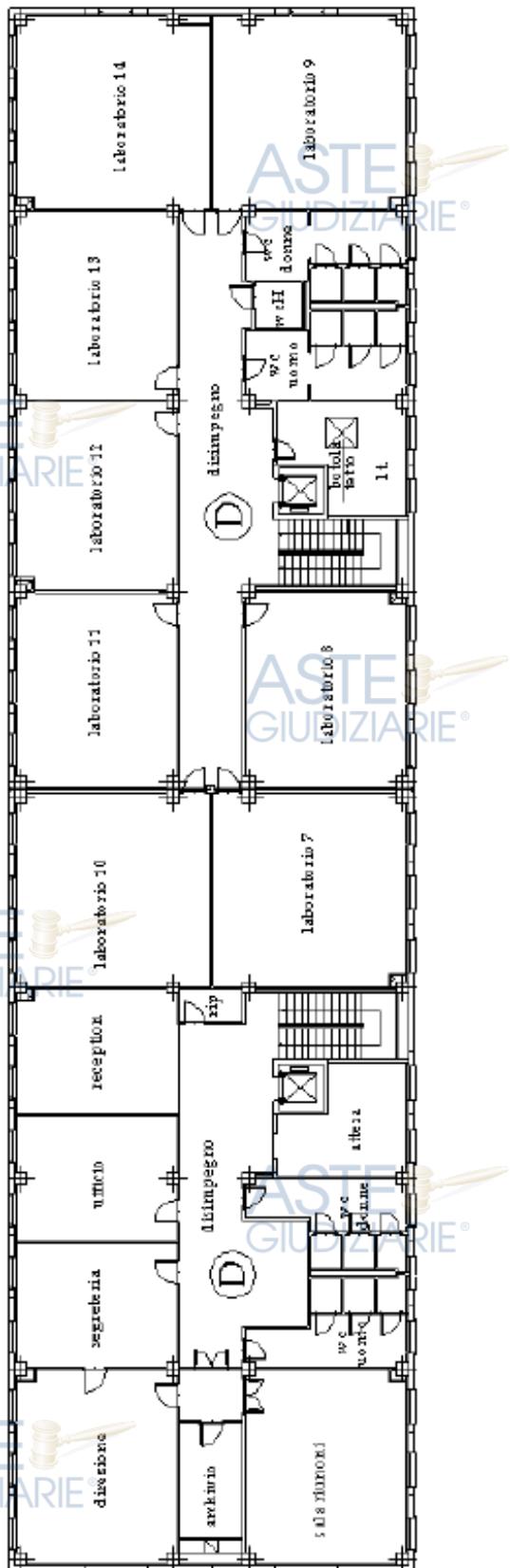
PIANO TERRA - attuale



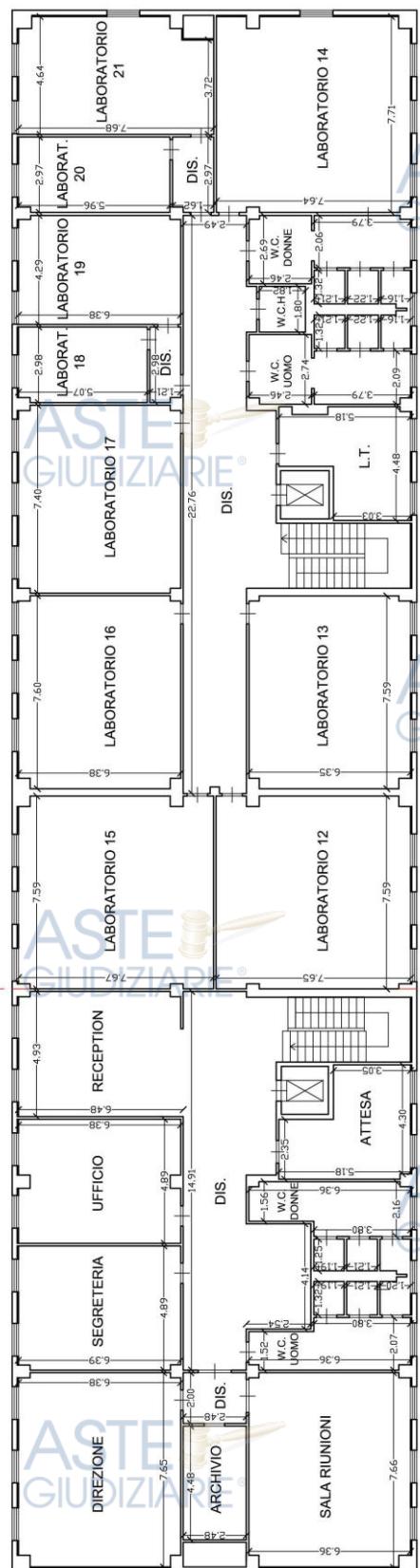
Corpo A – confronto planimetria catastale e stato attuale - piano terra



PIANO PRIMO - catasto

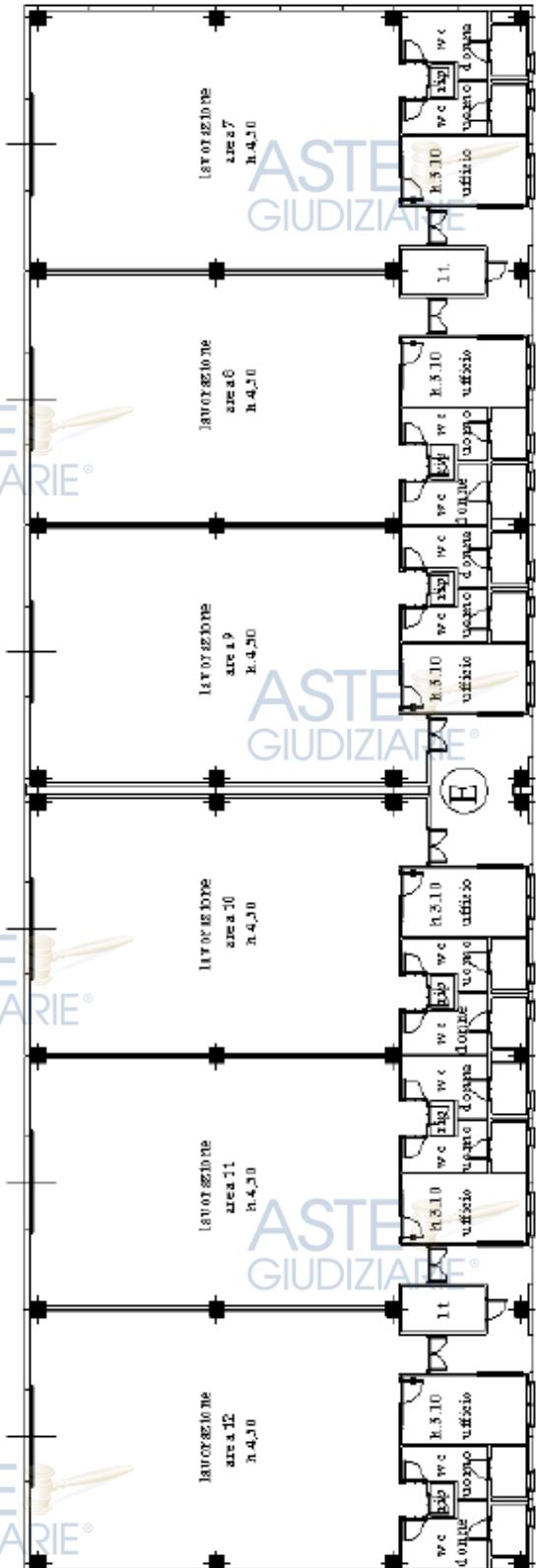


PIANO PRIMO - attuale

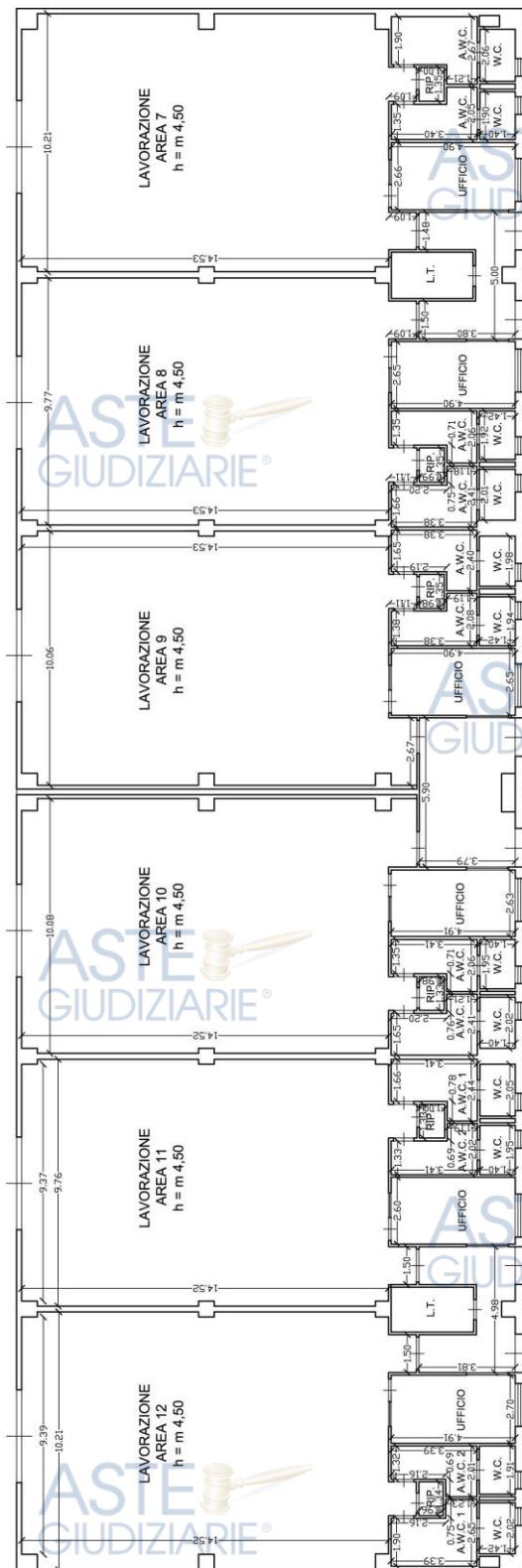




CORPO B - catasto



CORPO B - attuale



Corpo B – confronto planimetria catastale e stato attuale

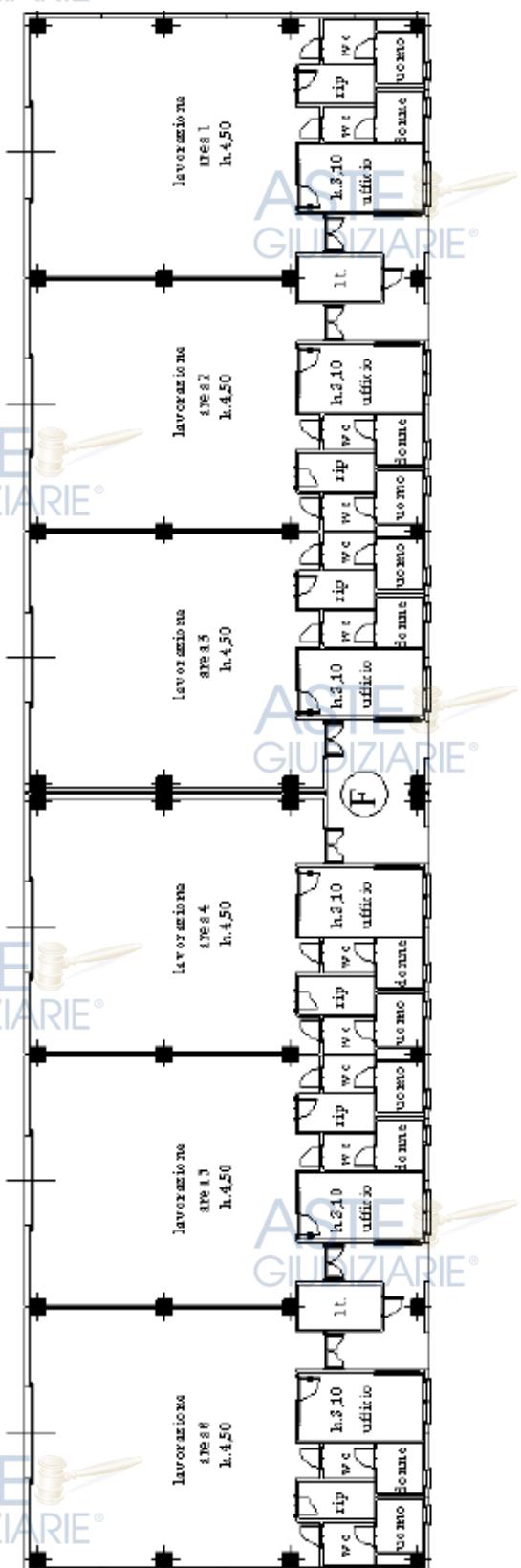
Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
 Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

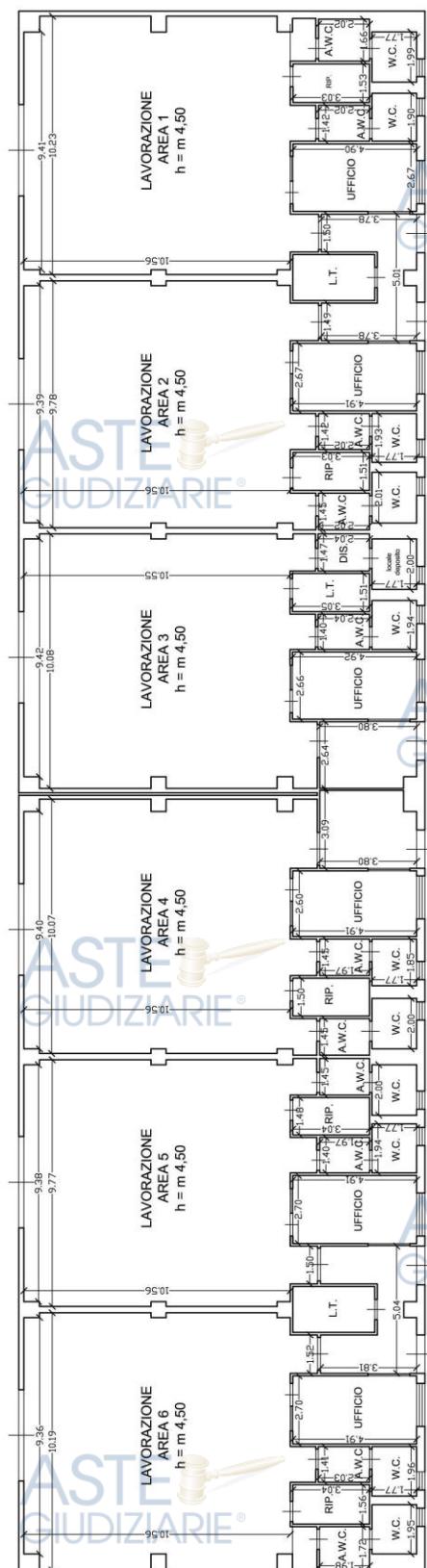




CORPO C - catasto



CORPO C - attuale





Centrale termica - catasto



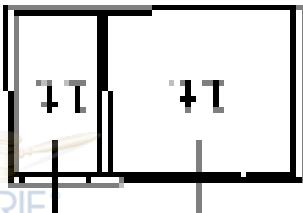
Centrale termica – attuale



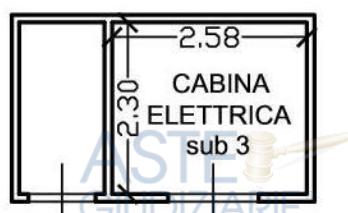
Centrale termica sub 3 – confronto planimetria catastale e stato attuale



Cabina elettrica - catasto



Cabina elettrica - attuale



Cabina elettrica sub 3 – confronto planimetria catastale e stato attuale





Conformità catastale:

Fabbricato adibito a cabina di trasformazione, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u.;

Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, non sono state accertate difformità.

Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno del locale, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica (trasformazione), verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati:

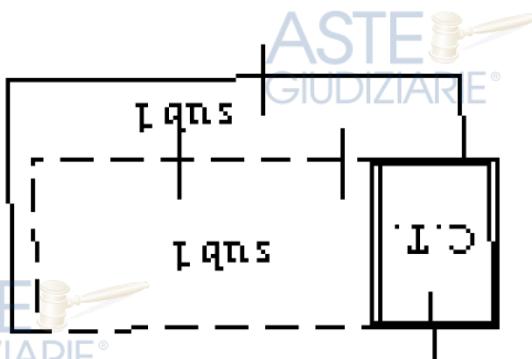
Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1, rendita € 30,00;

Cabina elettrica - catasto



Cabina elettrica - attuale



Cabina elettrica sub 2 – confronto planimetria catastale e stato attuale



Conformità catastale:

Fabbricato adibito a cabina elettrica, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u.;

Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, non sono state accertate difformità.

Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno del locale, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1, rendita € 120,00;

Cabina elettrica - catasto



Cabina elettrica - attuale



Cabina elettrica sub 1 – confronto planimetria catastale e stato attuale





Conformità catastale:

Area Urbana sita nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u.;

Il cespote in oggetto è costituito da un'area urbana che rappresenta la sede viaria pubblica che consente l'accesso sia al complesso industriale staggito, sia ad altri opifici.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- Foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria F/1, consistenza m² 877.**





Intero complesso immobiliare, identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 3 del n.c.e.u.,** via Zona Industriale, piano terra, primo e secondo, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/8, rendita € 43.300,00;
- **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 del n.c.e.u.,** via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1, rendita € 30,00;
- **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u.,** via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1, rendita € 120,00;
- **Foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u.,** via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria F/1, consistenza m² 877, senza rendita catastale.



Figura n. 1 - Stralcio estratto di mappa catastale.

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



Figura 2



Figura 3



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: suburbana / zona industriale.

Area urbanistica: periferica a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed è adibita a scopi industriali.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e industriali.



Descrizione: **fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici. Area urbana adibita a sede stradale – cat. [D/8] - [D/1] - [F/1]**.

Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, censiti in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 3 - 2 - 1 del n.c.e.u. Area urbana adibita a sede stradale , censita in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u..

I cespiti posti in pignoramento sono ubicati nella zona industriale del comune di Termini Imerese (PA) nei pressi dello svincolo autostradale A19 PA-CT. Esso è costituito da tre fabbricati e tre corpi accessori adibiti a locali impianti, distribuiti all'interno di una corte comune di m² 6.714,27 circa. Il bene è costituito da un centro di servizi alle imprese, comunemente chiamato "Incubatore Industriale". L'area urbana è costituita dalla sede stradale pubblica che consente l'accesso sia al complesso industriale staggito, sia ad altri opifici.

Descrizione: **fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici – cat. [D/8]**

CORPO A

Il primo fabbricato a due elevazioni fuori terra, denominato "Corpo A" con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da due porzioni indipendenti con accesso autonomo dall'esterno, non collegate tra loro e disimpegnate ognuna da una scala interna e un ascensore che unisce il piano terra e il piano primo. La prima porzione, al piano terra, è costituita da due sale convegni, un ripostiglio, tre stanze, un disimpegno, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni, w.c. per persone con disabilità e un locale tecnico; al piano primo ci sono una sala d'attesa, una zona





reception, una sala riunioni, tre stanze, due ripostigli, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni e un disimpegno. La seconda porzione, al piano terra, è costituita da sei stanze, un disimpegno, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni, w.c. per persone con disabilità, un locale tecnico e quattro locali con accesso dall'esterno adibiti all'allocazione degli impianti. Al piano primo ci sono sei stanze, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni, w.c. per persone con disabilità, un locale tecnico e un disimpegno. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio, ascensore e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro. L'altezza netta interna è di m 3,05 circa in tutti gli ambienti, ad eccezione dei disimpegni in cui è di m 2,60 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1 – prospetto CORPO A



Foto n. 4 – prospetto CORPO A



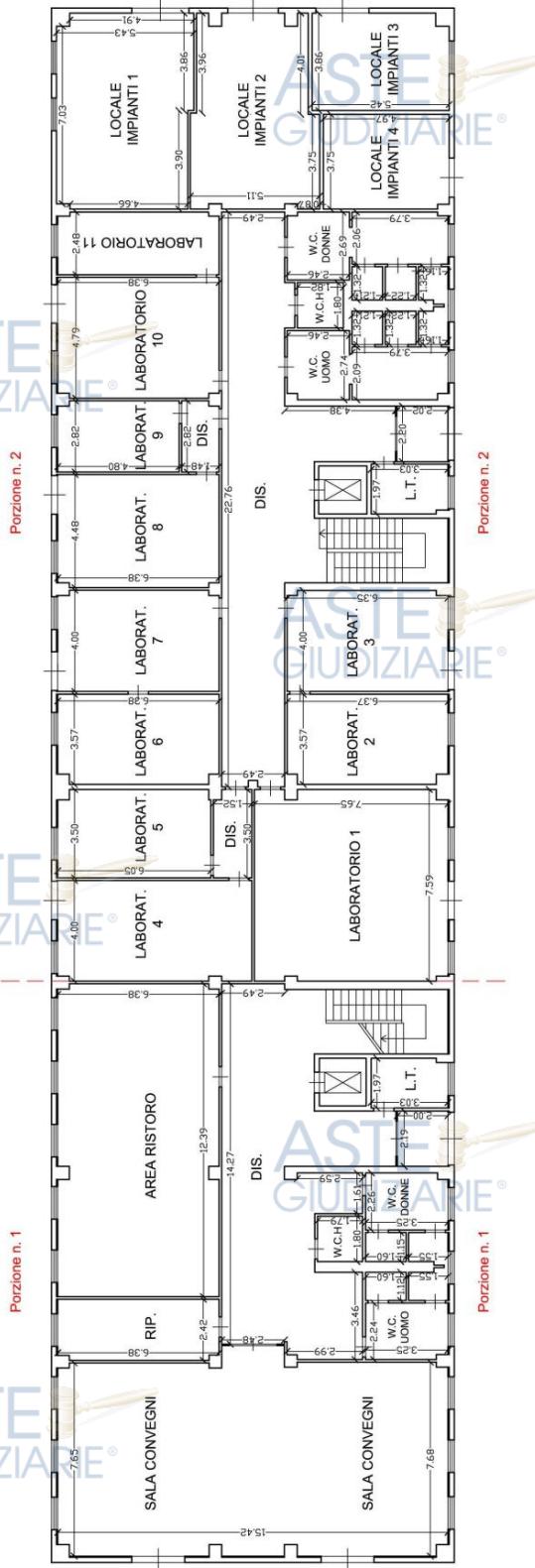
Foto n. 2 – prospetto CORPO A



Foto n. 3 – prospetto CORPO A

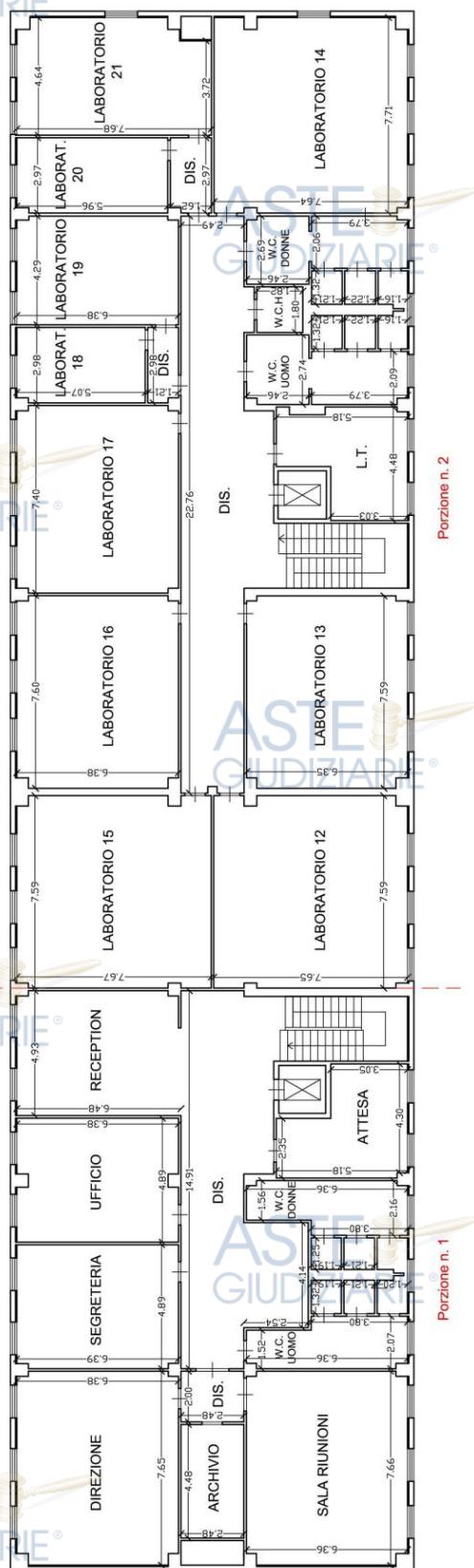
ASTE
GIUDIZIARIE®
E' stata pre-
planimetrica

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



Planimetria CORPO A –

piano terra stato attuale dell'immobile



Planimetria CORPO A – piano primo

stato attuale dell'immobile



CORPO A – Porzione n. 1 – piano terra



Foto n. 1 – Area ristoro - CORPO A – P.T.



Foto n. 2 – Ripostiglio - CORPO A – P.T.

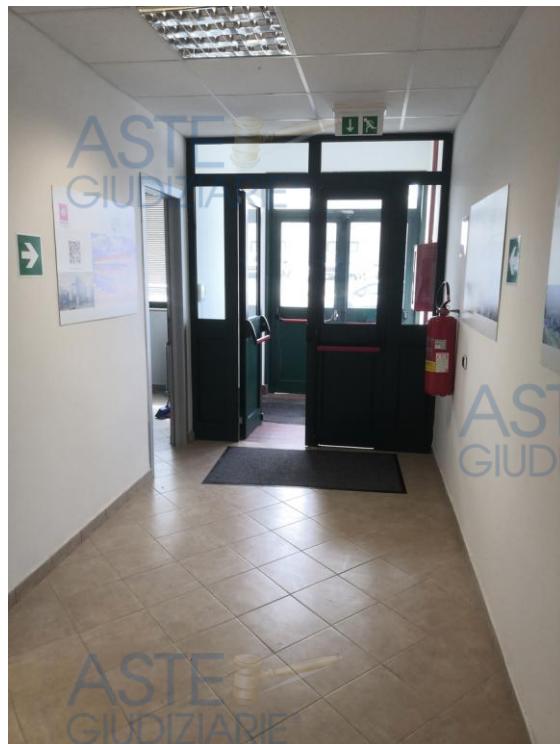


Foto n. 5 – Ingresso - CORPO A – P.T.



Foto n. 3 – Sala convegni - CORPO A – P.T.



Foto n. 4 – Sala convegni - CORPO A – P.T.



Foto n. 6 – disimpegno - CORPO A – P.T.



Foto n. 7 – disimpegno - CORPO A – P.T.



Foto n. 9 – a.w.c. - CORPO A – P.T.



Foto n. 10 – w.c. - CORPO A – P.T.



Foto n. 11 – a.w.c. - CORPO A – P.T.



Foto n. 12 – w.c. - CORPO A – P.T.





Foto n. 13 – w.c. persone con disabilità - CORPO A – P.T.



Foto n. 8 – locale tecnico - CORPO A – P.T.

CORPO A – Porzione n. 1 – piano primo



Foto n. 14 – direzione - CORPO A – P.1°



Foto n. 16 – sala riunioni - CORPO A – P.1°



Foto n. 17 – segreteria- CORPO A – P.1°



Foto n. 18 – ufficio - CORPO A – P.1°



Foto n. 19 – attesa - CORPO A – P.1°



Foto n. 20 – disimpegno - CORPO A – P.1°



Foto n. 21 – disimpegno - CORPO A – P.1°



Foto n. 22 – disimpegno - CORPO A – P.1°



Foto n. 15 – archivio - CORPO A – P.1°



Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)

Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto n. 23 – a.w.c. - CORPO A – P.1°.



Foto n. 25 – a.w.c. - CORPO A – P.1°.



Foto n. 24 – w.c. - CORPO A – P.1°.



Foto n. 26 – w.c. - CORPO A – P.1°.



Calcolo Superficie calpestabile - porzione n. 1 – CORPO A.

PIANO TERRA

Area ristoro	= m ²	78,40
Ripostiglio	= m ²	15,26
Sala convegni	= m ²	118,60
Disimpegni	= m ²	72,73 (compresa porzione sottoscala)
Ingresso	= m ²	4,38
A.w.c.	= m ²	7,19
W.c.	= m ²	1,79
W.c.	= m ²	1,84
A.W.C.	= m ²	7,24
W.c.	= m ²	1,84
W.c.	= m ²	1,86
W.c. disabili	= m ²	3,22
Locale Tecnico	= m ²	5,89

PIANO PRIMO

Direzione	= m ²	48,23
Archivio	= m ²	11,11
Sala riunioni	= m ²	48,09
Segreteria	= m ²	31,02
Ufficio	= m ²	30,74
Attesa	= m ²	18,60
Disimpegni	= m ²	57,02
Reception	= m ²	31,27
A.w.c.	= m ²	11,58
W.c.	= m ²	1,57
W.c.	= m ²	1,60
W.c.	= m ²	1,68
A.W.C.	= m ²	12,05
W.c.	= m ²	1,49
W.c.	= m ²	1,51
W.c.	= m ²	1,58





CORPO A – Porzione n. 2 – piano terra



Foto n. 1 – Laboratorio n.1 - CORPO A – P.T.



Foto n. 2 – Laboratorio n.2 - CORPO A – P.T.



Foto n. 3 – Laboratorio n.3 - CORPO A – P.T.



Foto n. 4 – Laboratorio n.4 - CORPO A – P.T.



Foto n. 5 – Laboratorio n.5 - CORPO A – P.T.



Foto n. 6 – Laboratorio n.6 - CORPO A – P.T.



Foto n. 7 – Laboratorio n.7 - CORPO A – P.T.



Foto n. 8 – Laboratorio n.8 - CORPO A – P.T.



Foto n. 9 – Laboratorio n. 9 - CORPO A – P.T.



Foto n. 10 – Laboratorio n. 10 - CORPO A – P.T.



Foto n. 12 – disimpegno - CORPO A – P.T.



Foto n. 11 – Laboratorio n. 6/B - CORPO A – P.T.





Foto n. 13 – a.w.c. uomo - CORPO A – P.T.



Foto n. 14 – w.c. uomo - CORPO A – P.T.



Foto n. 15 – w.c. uomo - CORPO A – P.T.



Foto n. 16 – w.c. uomo - CORPO A – P.T.



Foto n. 18 – w.c. donne - CORPO A – P.T.



Foto n. 17 – a.w.c. donne - CORPO A – P.T.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pag. 51



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto n. 19 – w.c. donne - CORPO A – P.T.



Foto n. 20 – w.c. donne - CORPO A – P.T.



Foto n. 21 – w.c. H - CORPO A – P.T.





CORPO A – Porzione n. 2 – piano primo



Foto n. 22 – Disimpegno - CORPO A – P.1°.



Foto n. 23 – Laboratorio n. 12 - CORPO A – P.1°



Foto n. 24 – Laboratorio n. 13 - CORPO A – P.1°



Foto n. 25 – Laboratorio n. 14 - CORPO A – P.1°



Foto n. 26 – Laboratorio n. 15 - CORPO A – P.1°.



Foto n. 27 – Laboratorio n. 16 - CORPO A – P.1°



Foto n. 28 – Laboratorio n. 17 - CORPO A – P.1°



Foto n. 29 – Laboratorio n. 19 - CORPO A – P.1°



Foto n. 30 – Laboratorio n. 18 - CORPO A – P.1°



Foto n. 31 – Laboratorio n. 21 - CORPO A – P.1°





Foto n. 32 – Laboratorio n. 20 - CORPO A – P.1°.



Foto n. 33 – Locale tecnico - CORPO A – P.1°



Foto n. 34 – a.w.c. uomo - CORPO A – P.1°



Foto n. 35 – w.c. uomo - CORPO A – P.1°



Foto n. 36 – w.c. uomo - CORPO A – P.1°



Foto n. 37 – w.c. uomo - CORPO A – P.1°



Foto n. 39 – w.c. donne - CORPO A – P.1°



Foto n. 38 – a.w.c. donne - CORPO A – P.1°



Foto n. 40 – w.c. donne - CORPO A - P.1°



Foto n. 41 – w.c. H - CORPO A - P.1°





Calcolo Superficie calpestabile - porzione n. 2 – CORPO A.



PIANO TERRA

Laboratorio n. 1 = m² 57,48

Laboratorio n. 2 = m² 15,26

Laboratorio n. 3 = m² 25,23

Laboratorio n. 4 = m² 30,41

Laboratorio n. 5 = m² 20,95

Laboratorio n. 6 = m² 22,42

Laboratorio n. 7 = m² 25,40

Laboratorio n. 8 = m² 28,41

Laboratorio n. 9 = m² 13,44

Disimpegno = m² 4,09

Locale Tecnico = m² 5,90

Laboratorio n. 10 = m² 30,38

Laboratorio n. 11 = m² 15,68

Disimpegno = m² 73,47

Ingresso = m² 4,44

A.w.c. uomo = m² 14,58

W.c. uomo 1 = m² 1,60

W.c. uomo 2 = m² 1,61

W.c. uomo 3 = m² 1,63

W.c. H = m² 3,28

A.w.c. donne = m² 14,42

W.c. donne 1 = m² 1,60

W.c. donne 2 = m² 1,61

W.c. donne 3 = m² 1,63

PIANO PRIMO

Laboratorio n. 12 = m² 57,48

Laboratorio n. 13 = m² 47,68

Laboratorio n. 14 = m² 58,24

Laboratorio n. 15 = m² 57,62



Laboratorio n. 16 = m² 47,94

Laboratorio n. 17 = m² 46,86

Laboratorio n. 18 = m² 15,01

Disimpegno = m² 3,52

Laboratorio n. 19 = m² 27,22

Laboratorio n. 20 = m² 17,59

Laboratorio n. 21 = m² 34,02

Disimpegno = m² 4,72

Locale Tecnico = m² 18,11

Disimpegno = m² 66,41

A.w.c. uomo = m² 14,58

W.c. uomo 1 = m² 1,60

W.c. uomo 2 = m² 1,61

W.c. uomo 3 = m² 1,63

W.c. H = m² 3,28

A.w.c. donne = m² 14,42

W.c. donne 1 = m² 1,60

W.c. donne 2 = m² 1,61

W.c. donne 3 = m² 1,63

CORPO A – Locali tecnici – piano terra

Locale impianto 1 = m² 40,81

Locale impianto 2 = m² 36,24

Locale impianto 3 = m² 20,64

Locale impianto 4 = m² 18,55





Foto n. 1 – Locale tecnico n. 1 - impianto elettrico - CORPO A – P.T.



Foto n. 2 – Locale tecnico n. 2 - impianto idrico - CORPO A – P.T.



Foto n. 3 – Locale tecnico n. 3 – gruppo continuità - CORPO A – P.T.



Foto n. 4 – Locale tecnico n. 4 - impianto idrico - CORPO A – P.T.

La superficie linda commerciale complessiva del CORPO A, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusi i locali impianti ubicati al piano terra, ammonta a **m² 1.792,77 circa**. La superficie linda commerciale complessiva dei rispettivi locali impianti del CORPO A, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 127,65 circa**.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
CORPO B

Il secondo fabbricato a una elevazione fuori terra, denominato "Corpo B" con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da sei aree di lavorazione con ingressi carrabili e pedonali indipendenti, con annessi ufficio, ripostiglio, w.c. donne e w.c. uomo. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredate da vetro. Il portone carrabile è in materiale metallico. L'altezza netta interna delle aree di lavorazione è di m 4,50 circa, quella degli uffici e dei servizi è di m 3,10 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura (vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico).



Foto n. 1 – prospetto CORPO B



Foto n. 3 – prospetto CORPO B



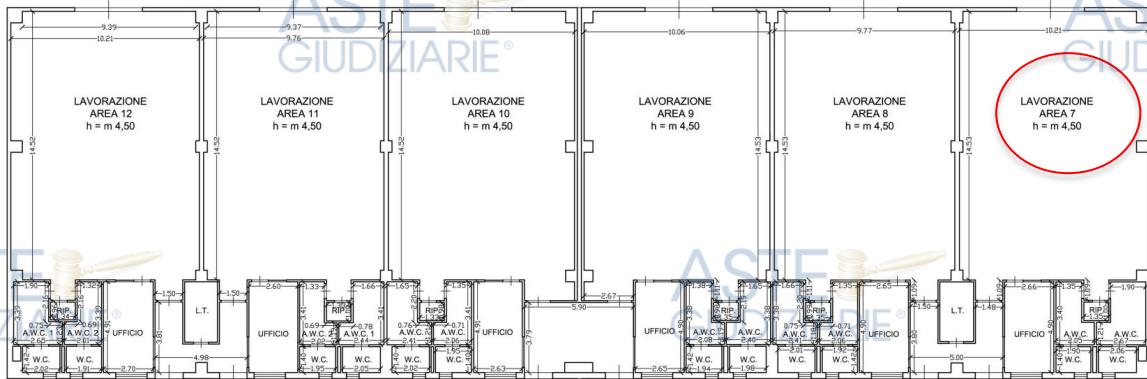
Foto n. 2 – prospetto CORPO B



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



Planimetria CORPO B – stato attuale dell’immobile



CORPO B – Area di Lavoro n. 7



Foto n. 1 – area di lavoro

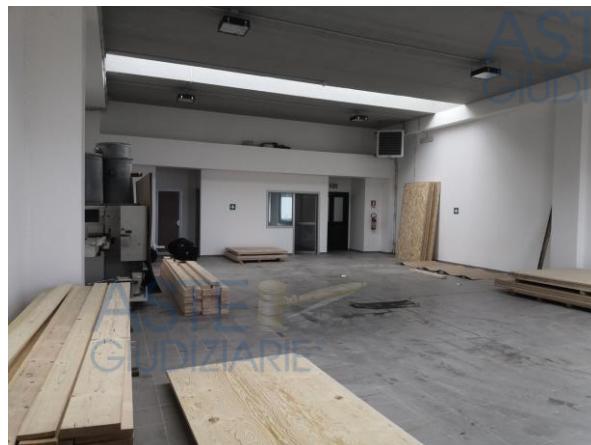


Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro



Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 10 – Ufficio



Foto n. 13 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune





Planimetria – stato attuale dell'immobile area di lavoro n. 7 e n. 8.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 7

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ²	146,91
Disimpegno	= m ²	3,08
A.w.c.	= m ²	7,39
W.c.	= m ²	2,88
A.w.c.	= m ²	5,55
W.c.	= m ²	2,65
Ufficio	= m ²	13,03
Ripostiglio	= m ²	1,35

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

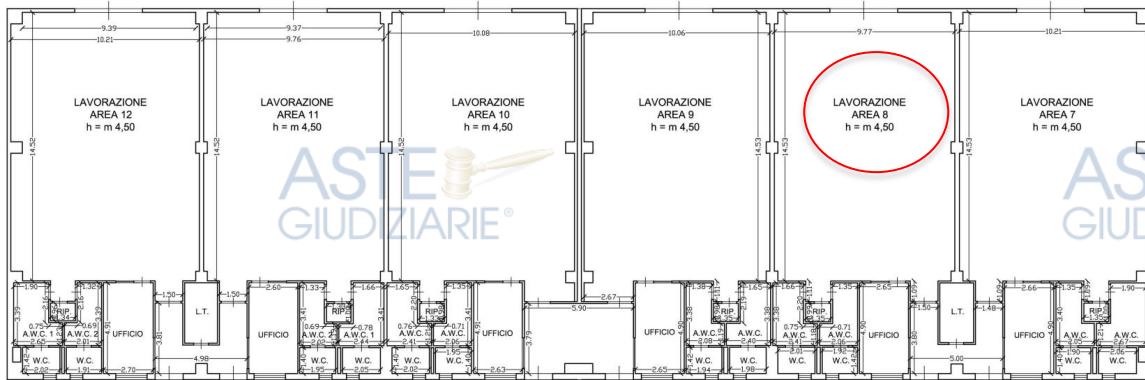
Area di Lavoro n. 7 e n. 8.

PIANO TERRA

Locale Tecnico = m² 5,91
Ingresso = m² 14,21



Planimetria CORPO B – stato attuale dell’immobile



CORPO B – Area di Lavoro n. 8



Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro



Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 10 – Ufficio

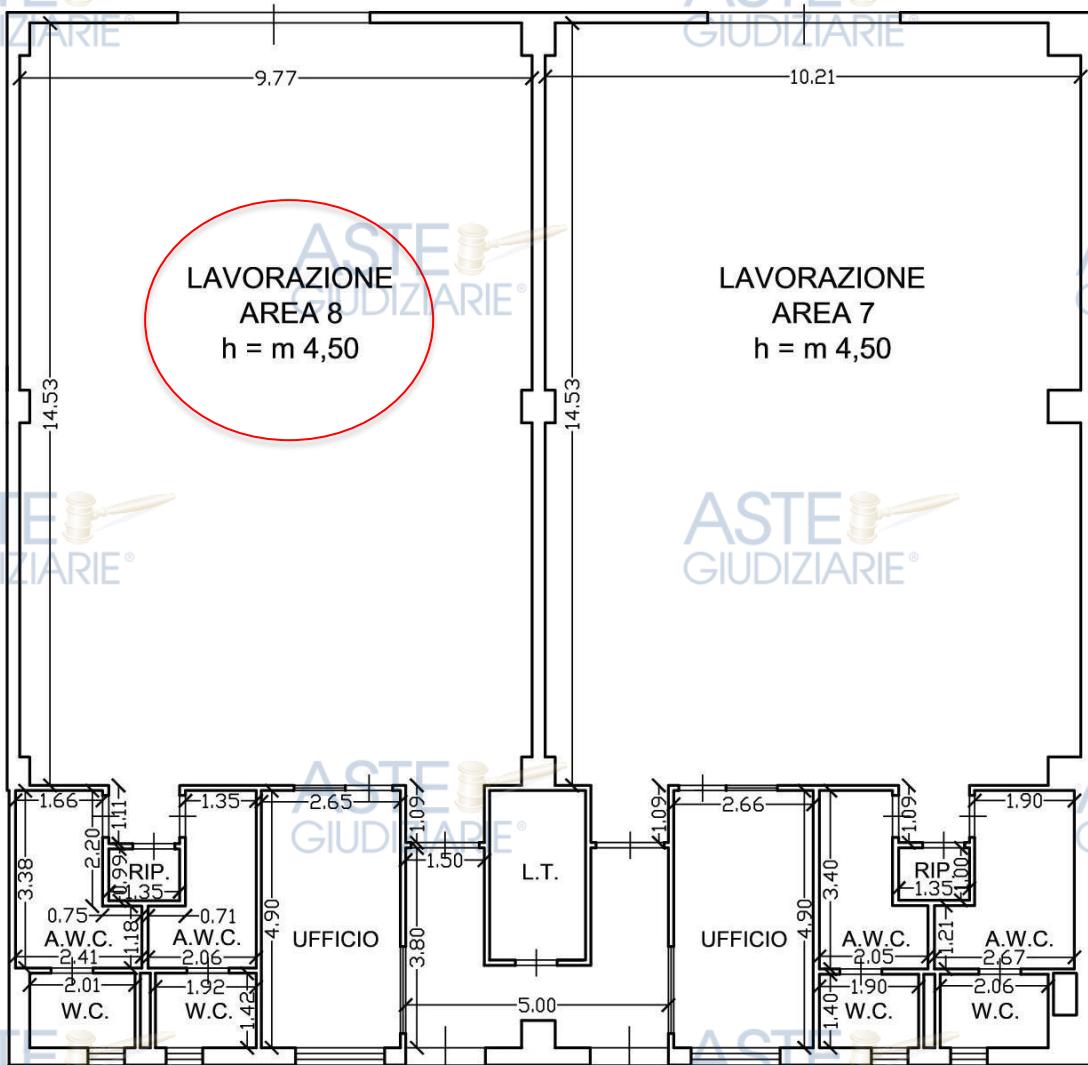


Foto n. 12 – ingresso comune



Foto n. 13 – ingresso comune





Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 7 e n. 8.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 8

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ²	141,26
Disimpegno	= m ²	3,14
A.w.c.	= m ²	6,50
W.c.	= m ²	2,85
A.w.c.	= m ²	5,40
W.c.	= m ²	2,73
Ufficio	= m ²	12,99
Ripostiglio	= m ²	1,34

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

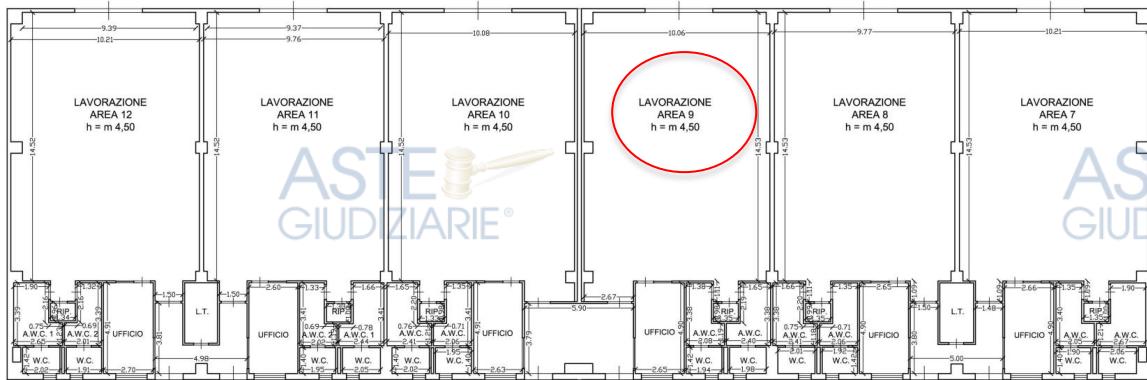
Area di Lavoro n. 7 e n. 8.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ²	5,91
Ingresso	= m ²	14,21

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Planimetria CORPO B – stato attuale dell'immobile



ASTE GIUDIZIARIE



CORPO B —

CORPO B – Area di Lavoro n. 9

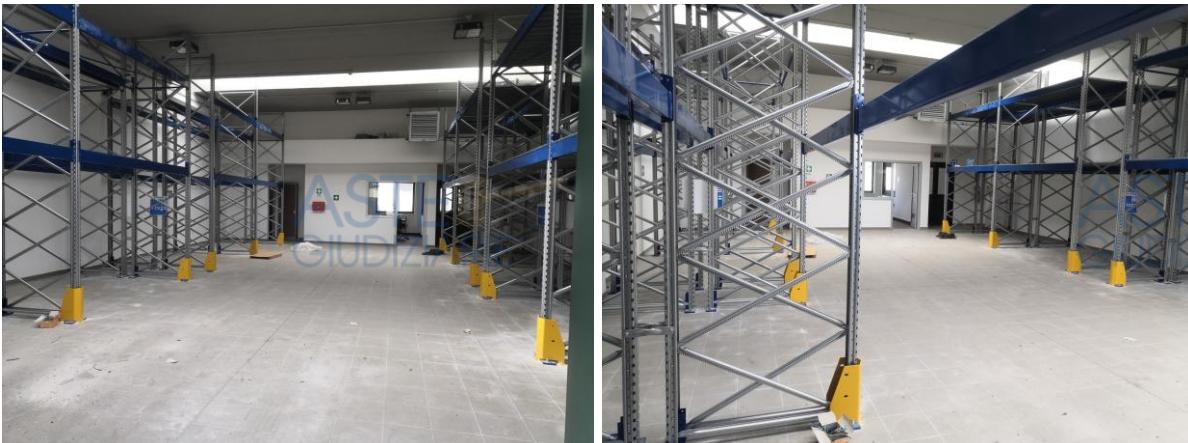


Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 7 – A.W.C.



Foto n. 8 – W.C.



Foto n. 9 – Ufficio

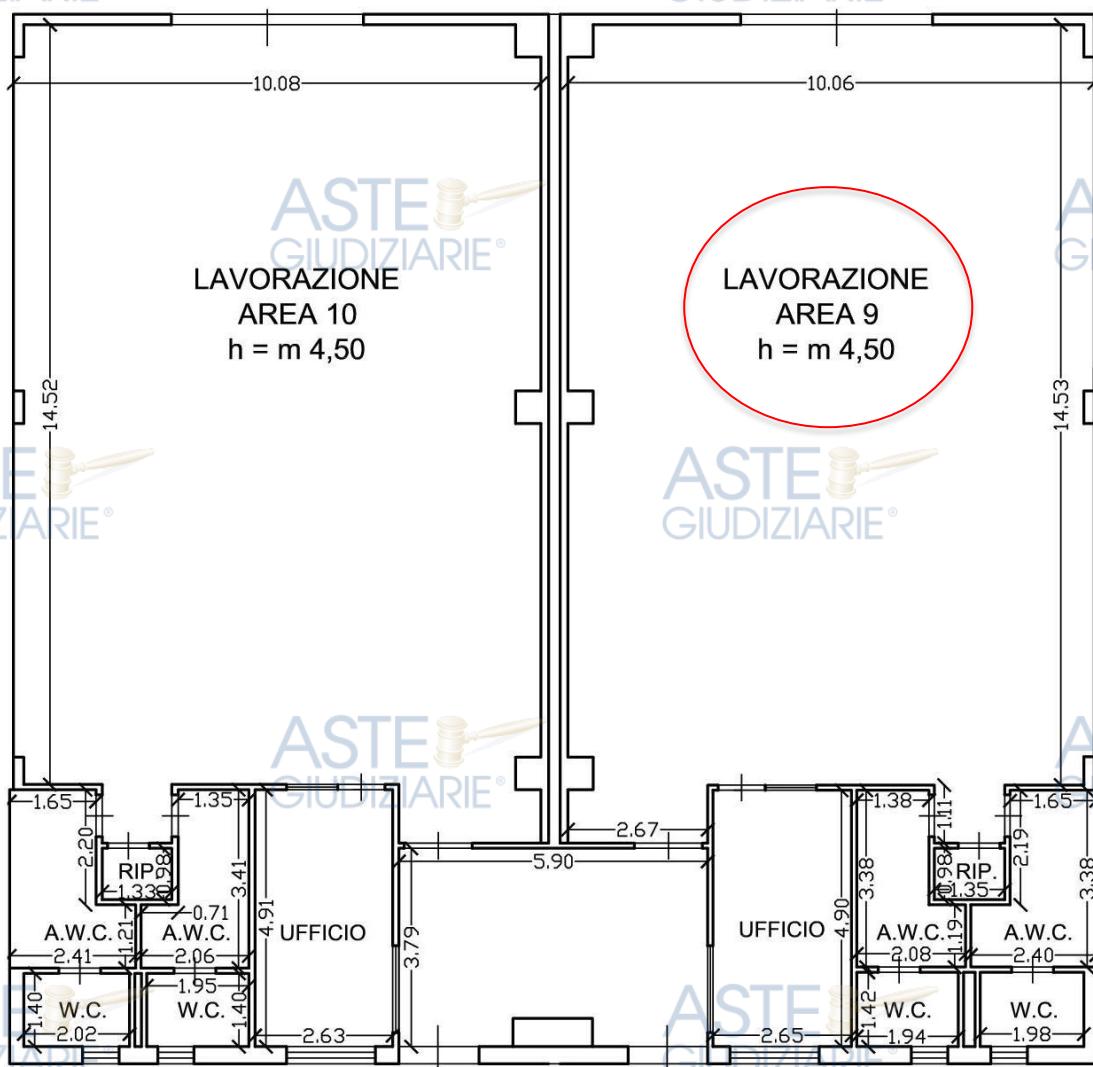


Foto n. 10 – ingresso comune



Foto n. 11 – ingresso comune





Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 9 e n. 10.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 9

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 144,96
Disimpegno	= m ² 4,42
A.w.c.	= m ² 6,46
W.c.	= m ² 2,81
A.W.C.	= m ² 5,50
W.c.	= m ² 2,75
Ufficio	= m ² 12,99
Ripostiglio	= m ² 1,32

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

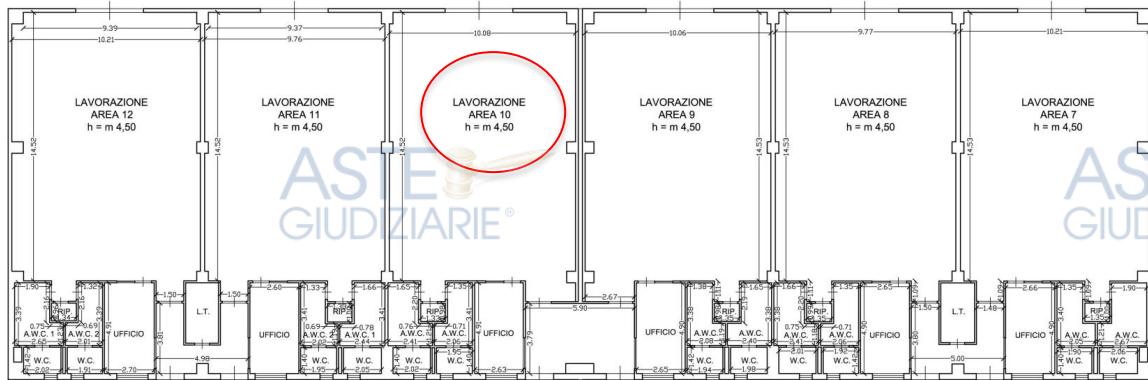
Area di Lavoro n. 9 e n. 10.

PIANO TERRA

Ingresso	= m ² 21,57
----------	------------------------



Planimetria CORPO B – stato attuale dell’immobile



CORPO B – Area di Lavoro n. 10



Foto n. 1 – area di lavoro

Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro

Foto n. 4 – area di lavoro





Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.



Foto n.7 – ripostiglio



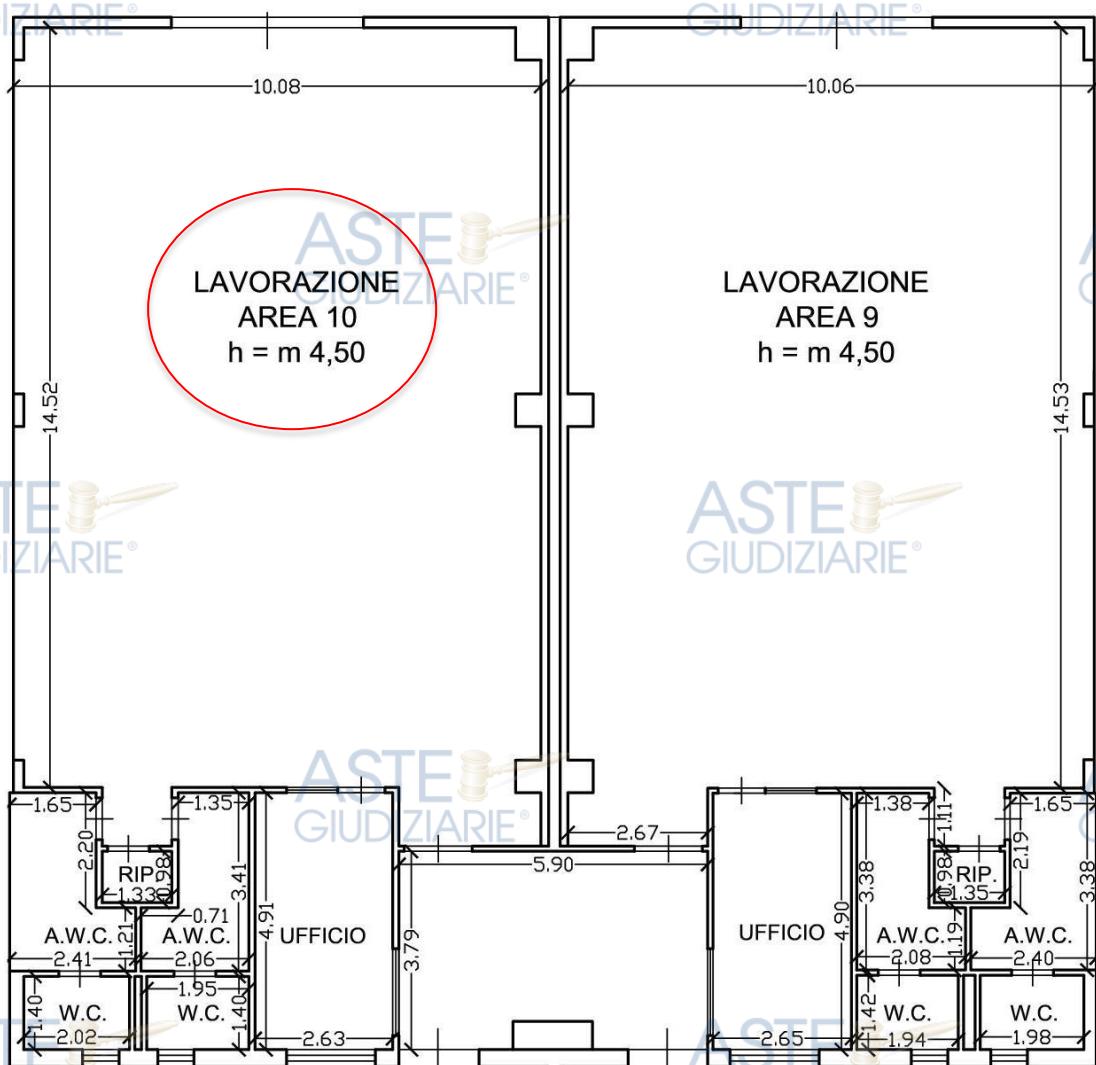
Foto n. 10 – ufficio



Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 9 e n. 10.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 10

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ²	145,39
Disimpegno	= m ²	4,25
A.w.c.	= m ²	6,55
W.c.	= m ²	2,83
A.w.c.	= m ²	5,46
W.c.	= m ²	2,73
Ufficio	= m ²	12,91
Ripostiglio	= m ²	1,30

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

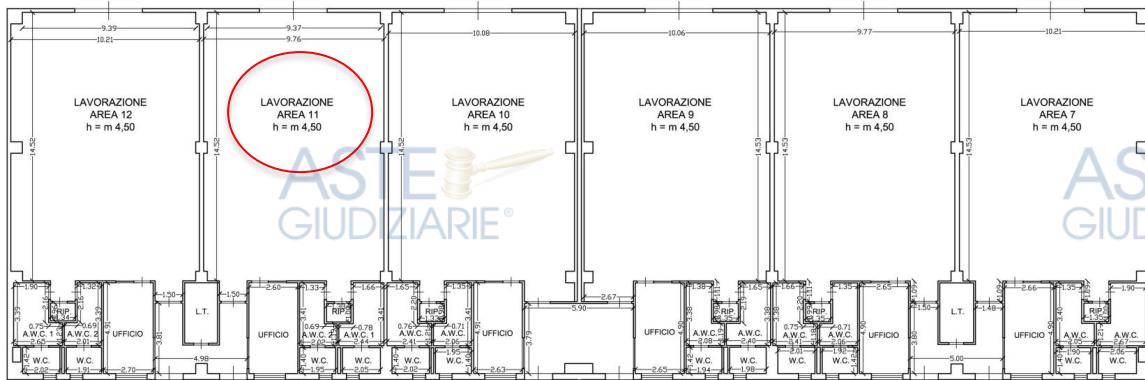
Area di Lavoro n. 9 e n. 10.

PIANO TERRA

Ingresso	= m ²	21,57
----------	------------------	-------



Planimetria CORPO B – stato attuale dell’immobile



CORPO B – Area di Lavoro n. 11



Foto n. 1 – area di lavoro

Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro

Foto n. 4 – area di lavoro





Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 10 – Ufficio

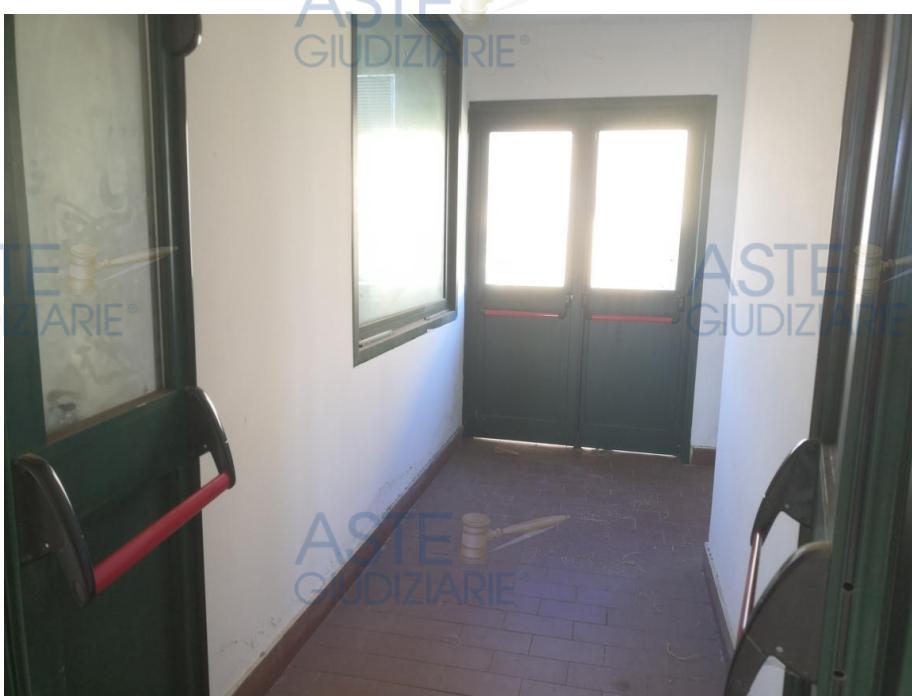
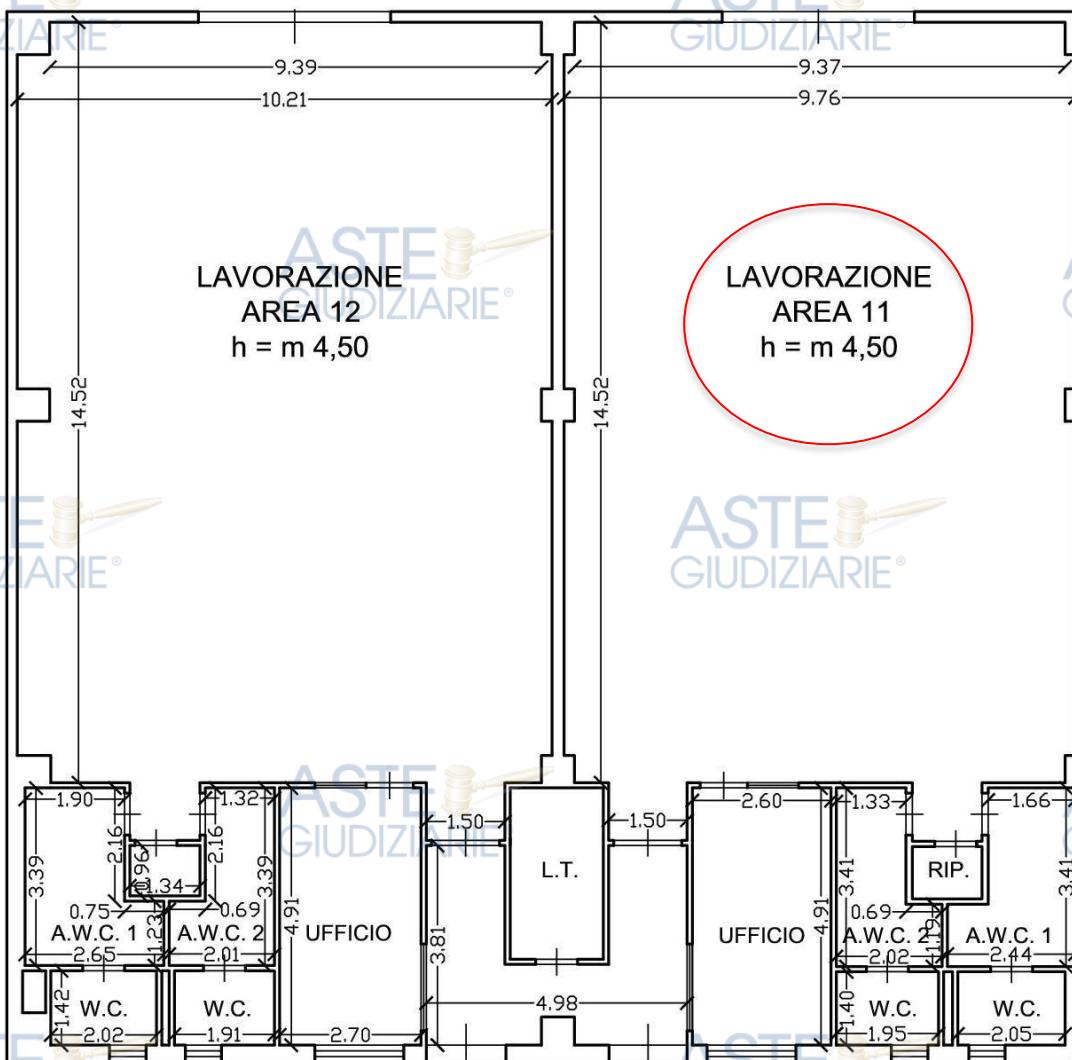


Foto n. 11 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 11 e n. 12.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 11

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ²	141,03
Disimpegno	= m ²	3,14
A.w.c.	= m ²	6,59
W.c.	= m ²	2,87
A.w.c.	= m ²	5,36
W.c.	= m ²	2,73
Ufficio	= m ²	12,77
Ripostiglio	= m ²	1,33

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

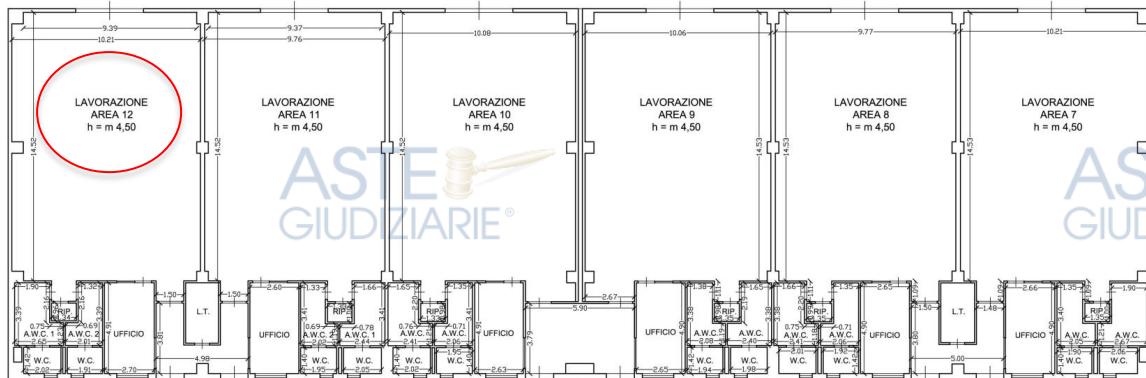
Area di Lavoro n. 11 e n. 12.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ²	5,82
Ingresso	= m ²	14,14



Planimetria CORPO B – stato attuale dell’immobile



CORPO B – Area di Lavoro n. 12



Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro





Foto n. 4 – A.W.C.



Foto n. 5 – W.C.



Foto n. 7 – A.W.C.



Foto n. 8 – W.C.



Foto n. 6 – Ripostiglio



Foto n. 9 – Ufficio





Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 11 e n. 12.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 12

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 146,93
Disimpegno	= m ² 3,12
A.w.c.	= m ² 7,36
W.c.	= m ² 2,87
A.w.c.	= m ² 5,32
W.c.	= m ² 2,71
Ufficio	= m ² 13,26
Ripostiglio	= m ² 1,29

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

Area di Lavoro n. 11 e n. 12.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ² 5,82
Ingresso	= m ² 14,14

La **superficie lorda commerciale** complessiva del CORPO B, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 1.238 circa**.

ASTE GIUDIZIARIE® CORPO C

Il terzo fabbricato a una elevazione fuori terra, denominato "Corpo C" con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da sei aree di lavorazione con ingressi carrabili e pedonali indipendenti, con annessi ufficio, ripostiglio, w.c. donne e w.c. uomo. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredate da vetro. Il portone carrabile è in materiale metallico. L'altezza netta interna delle aree di lavorazione è di m 4,50 circa, quella degli uffici e dei servizi è di m 3,10 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).



Foto n. 1 – prospetto CORPO C



Foto n. 3 – prospetto CORPO C



Foto n. 2 – prospetto CORPO C



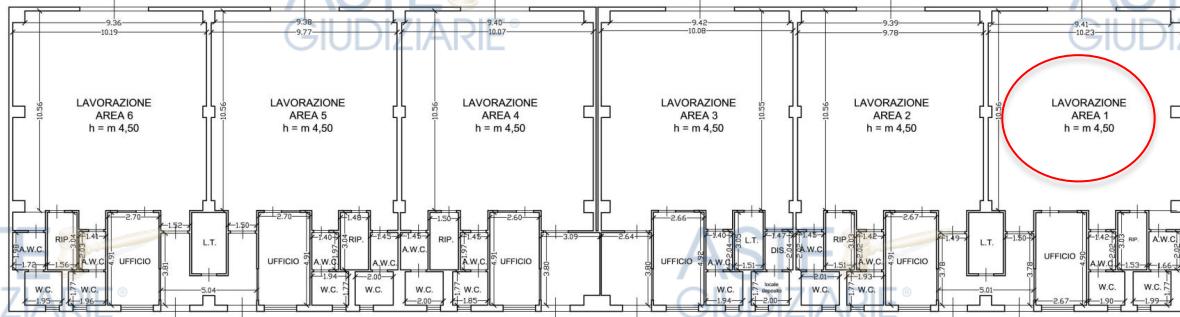
Foto n. 4 – prospetto CORPO C



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



Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 1



Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 2 – area di lavoro

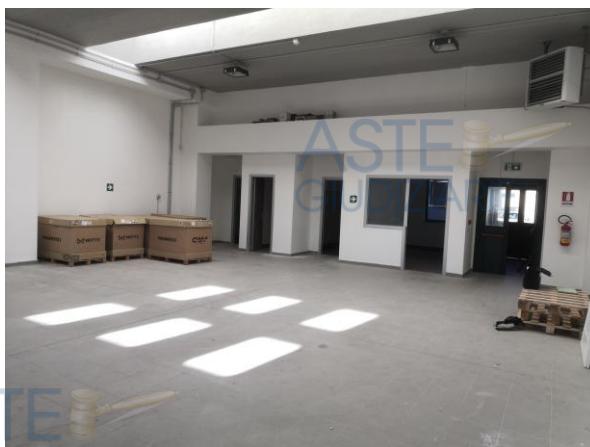


Foto n. 3 – area di lavoro

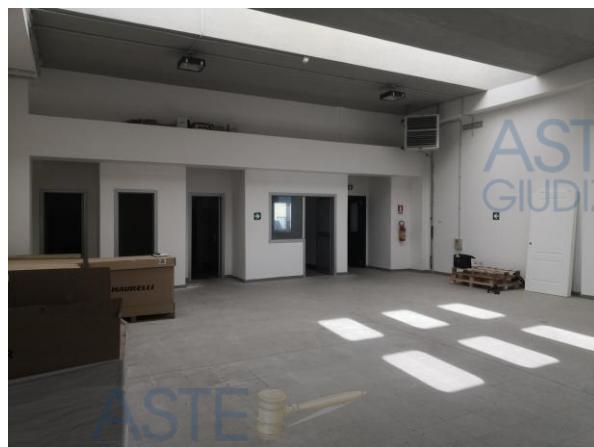


Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.



Foto n. 7 – ripostiglio

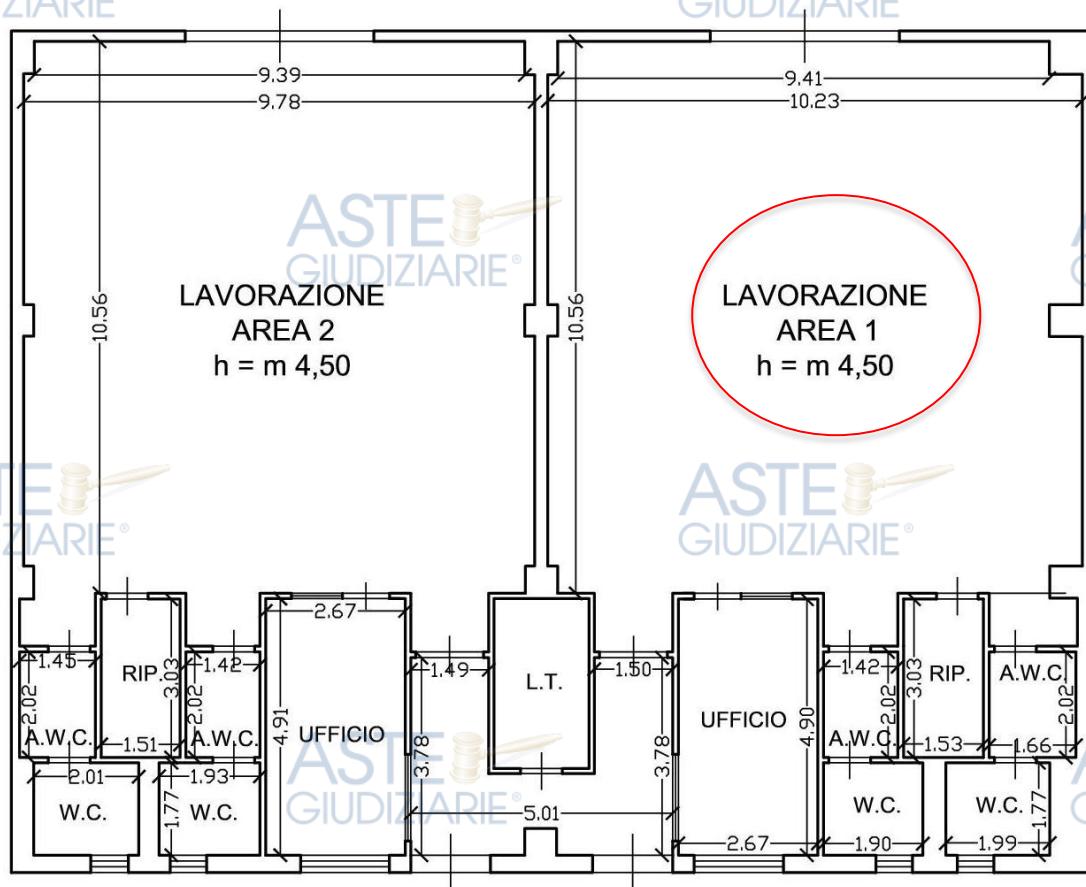


Foto n. 10 – Ufficio

Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 1 e n. 2.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 1

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 106,59
Disimpegno	= m ² 4,77
A.w.c.	= m ² 3,35
W.c.	= m ² 3,52
A.w.c.	= m ² 2,87
W.c.	= m ² 3,36
Ufficio	= m ² 13,08
Ripostiglio	= m ² 4,64

Calcolo Superficie calpestabile

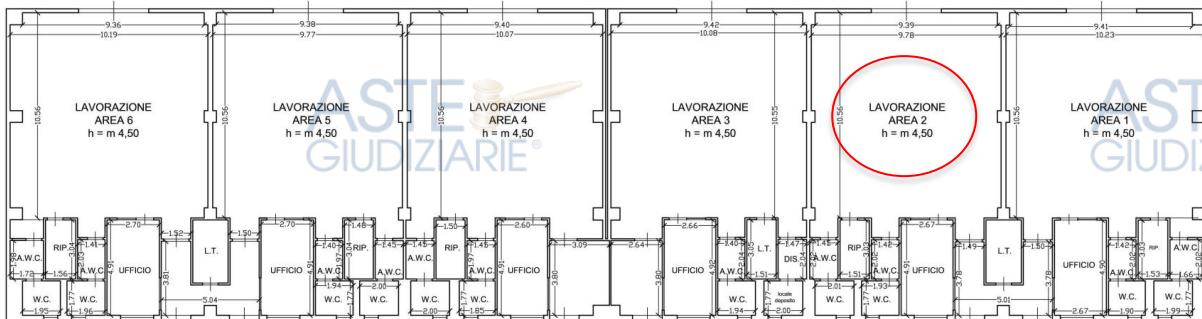
Spazi comuni

Area di Lavoro n. 7 e n. 8.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ² 5,92
Ingresso	= m ² 14,14

Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 2



Foto n. 1 – area di lavoro

Foto n. 2 – area di lavoro

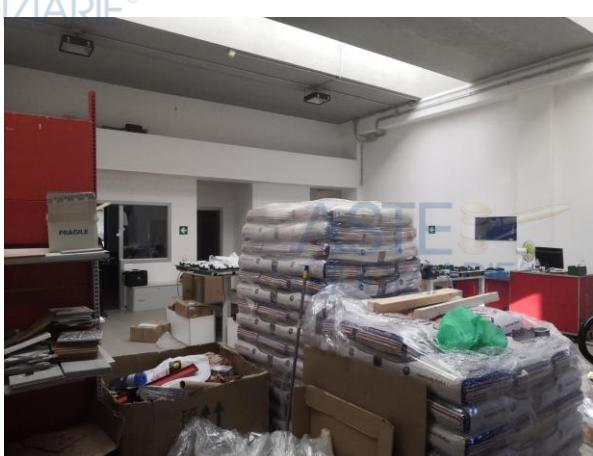


Foto n. 3 – area di lavoro

Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 7 – ripostiglio



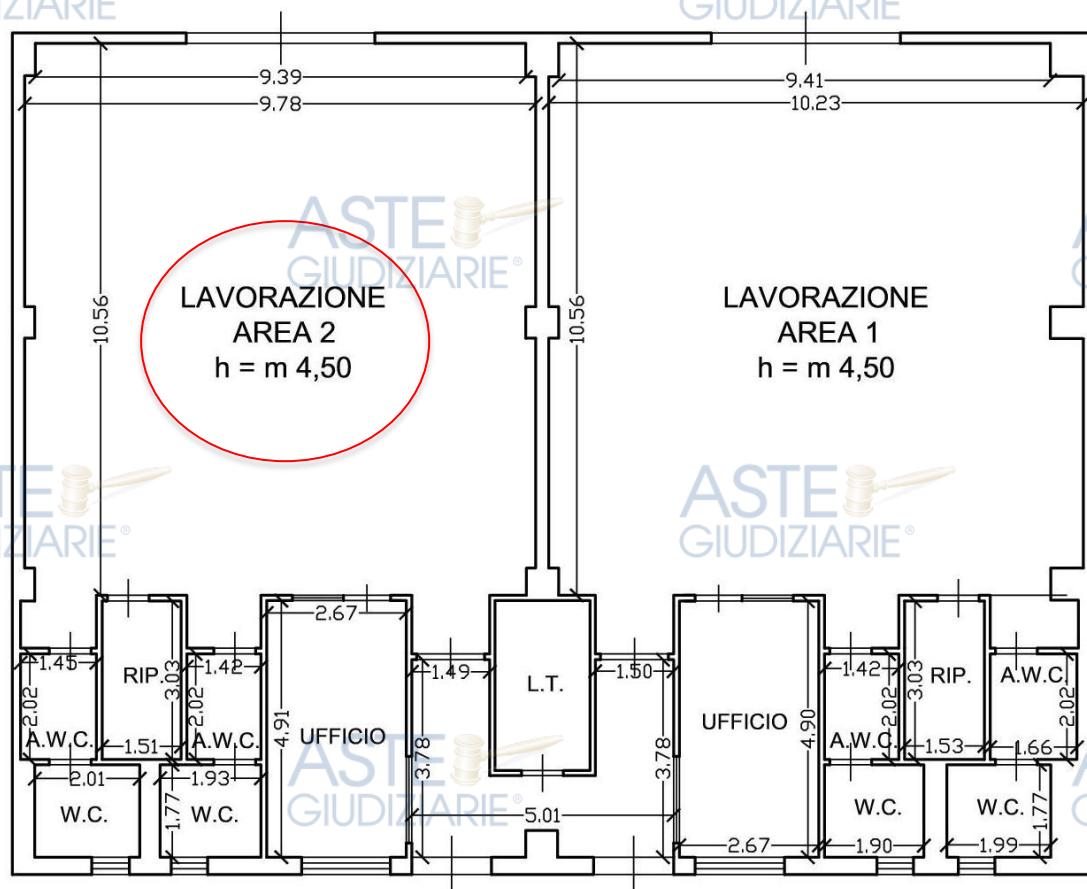
Foto n. 10 – Ufficio



Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 1 e n. 2.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 2

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 102,61
Disimpegno	= m ² 4,54
A.w.c.	= m ² 2,93
W.c.	= m ² 3,56
A.w.c.	= m ² 2,82
W.c.	= m ² 3,42
Ufficio	= m ² 13,11
Ripostiglio	= m ² 4,58

Calcolo Superficie calpestabile

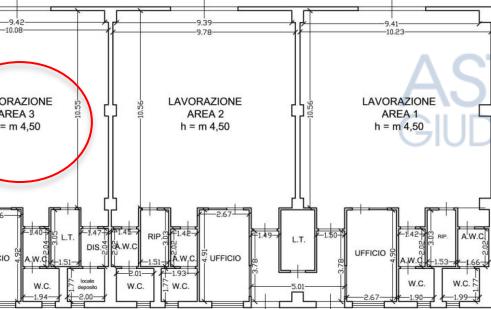
Spazi comuni

Area di Lavoro n. 1 e n. 2.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ² 5,92
Ingresso	= m ² 14,14

Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 3



Foto n. 1 – area di lavoro

Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro

Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – area lavorazione



Foto n. 6 – area lavorazione



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 7 – ripostiglio

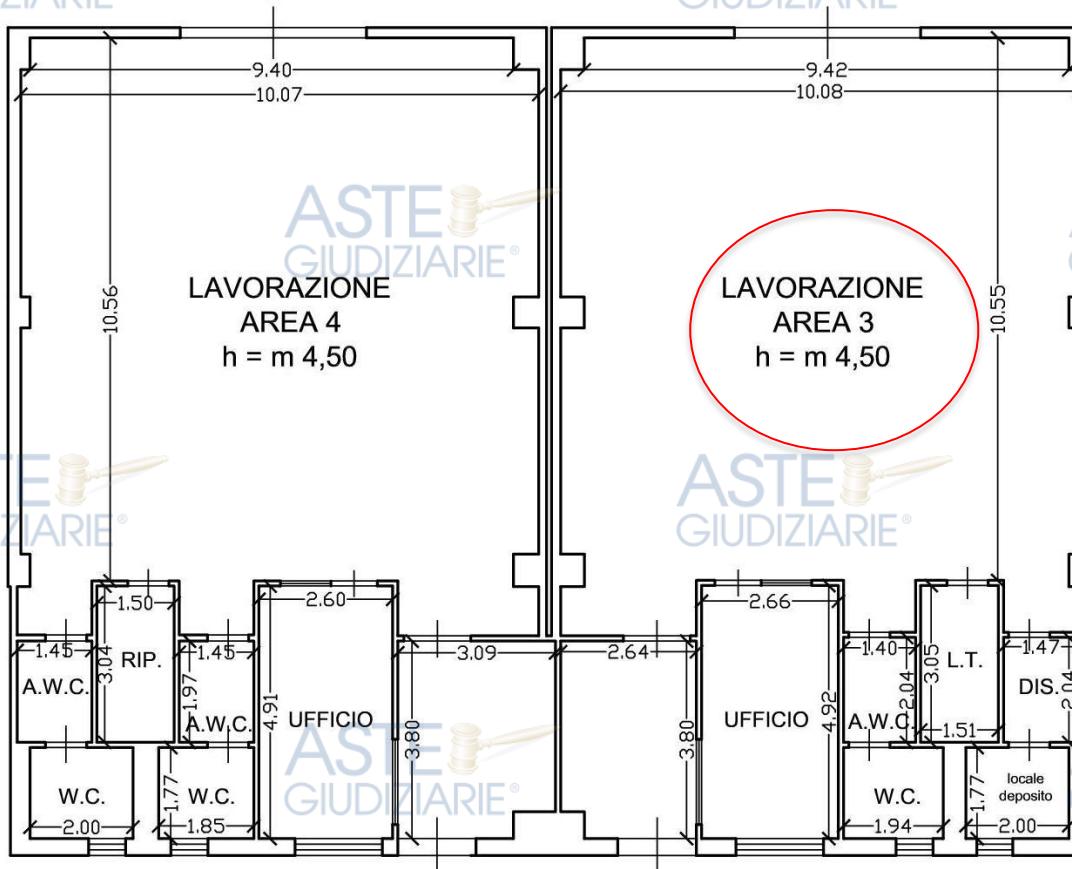


Foto n. 10 – Ufficio



Foto n. 11 – ingresso





Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 3 e n. 4.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 3

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ²	105,20
Disimpegno	= m ²	5,67
A.w.c.	= m ²	2,86
W.c.	= m ²	3,43
Disimpegno	= m ²	3,00
Locale deposito	= m ²	3,54
Ufficio	= m ²	13,09
Locale tecnico	= m ²	4,61

Calcolo Superficie calpestabile

Ingresso

Area di Lavoro n. 3.

PIANO TERRA

Ingresso	= m ²	9,90
----------	------------------	------

Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 4



Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro



Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.



Foto n. 7 – ripostiglio

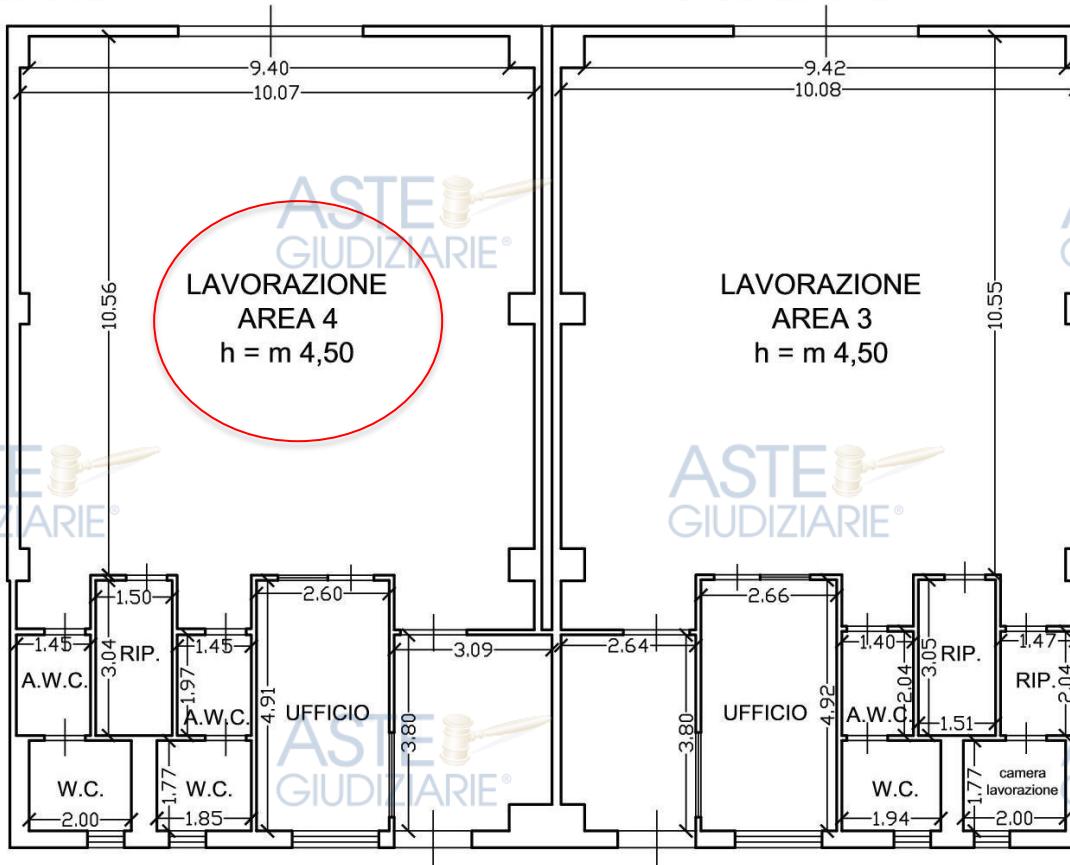


Foto n. 10 – Ufficio



Foto n. 11 – ingresso





Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 3 e n. 4.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 4

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 105,17
Disimpegno	= m ² 5,90
A.w.c.	= m ² 2,86
W.c.	= m ² 3,54
A.w.c.	= m ² 2,86
W.c.	= m ² 3,27
Ufficio	= m ² 12,77
Ripostiglio	= m ² 4,56

Calcolo Superficie calpestabile

Ingresso.

PIANO TERRA

Ingresso	= m ² 11,43
----------	------------------------

Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 5



Foto n. 1 – area di lavoro

Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro

Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 7 – ripostiglio



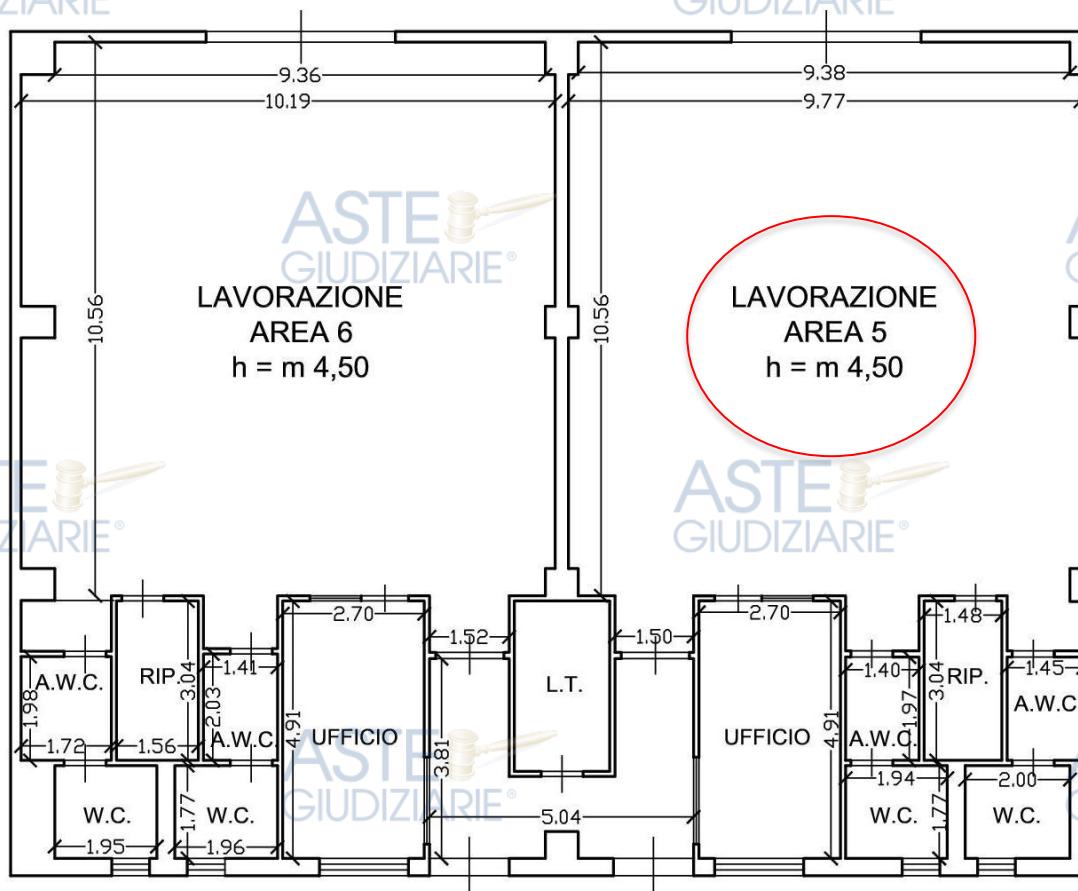
Foto n. 10 – ingresso comune



Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 5 e n. 6.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 5

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 102,49
Disimpegno	= m ² 4,59
A.w.c.	= m ² 2,86
W.c.	= m ² 3,54
A.w.c.	= m ² 2,76
W.c.	= m ² 3,43
Ufficio	= m ² 13,26
Ripostiglio	= m ² 4,50

Calcolo Superficie calpestabile

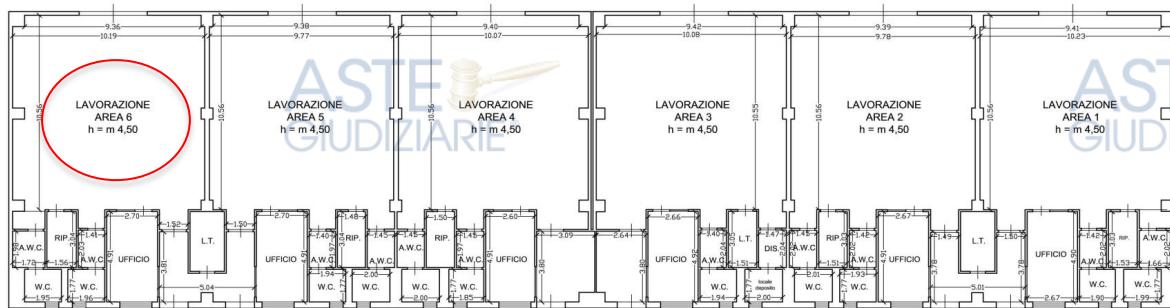
Spazi comuni

Area di Lavoro n. 5 e n. 6.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ² 5,92
Ingresso	= m ² 14,34

Planimetria CORPO C – stato attuale dell’immobile



CORPO C – Area di Lavoro n. 6



Foto n. 1 – area di lavoro



Foto n. 2 – area di lavoro



Foto n. 3 – area di lavoro



Foto n. 4 – area di lavoro



Foto n. 5 – A.W.C.



Foto n. 6 – W.C.



Foto n. 8 – A.W.C.



Foto n. 9 – W.C.





Foto n. 7 – ripostiglio



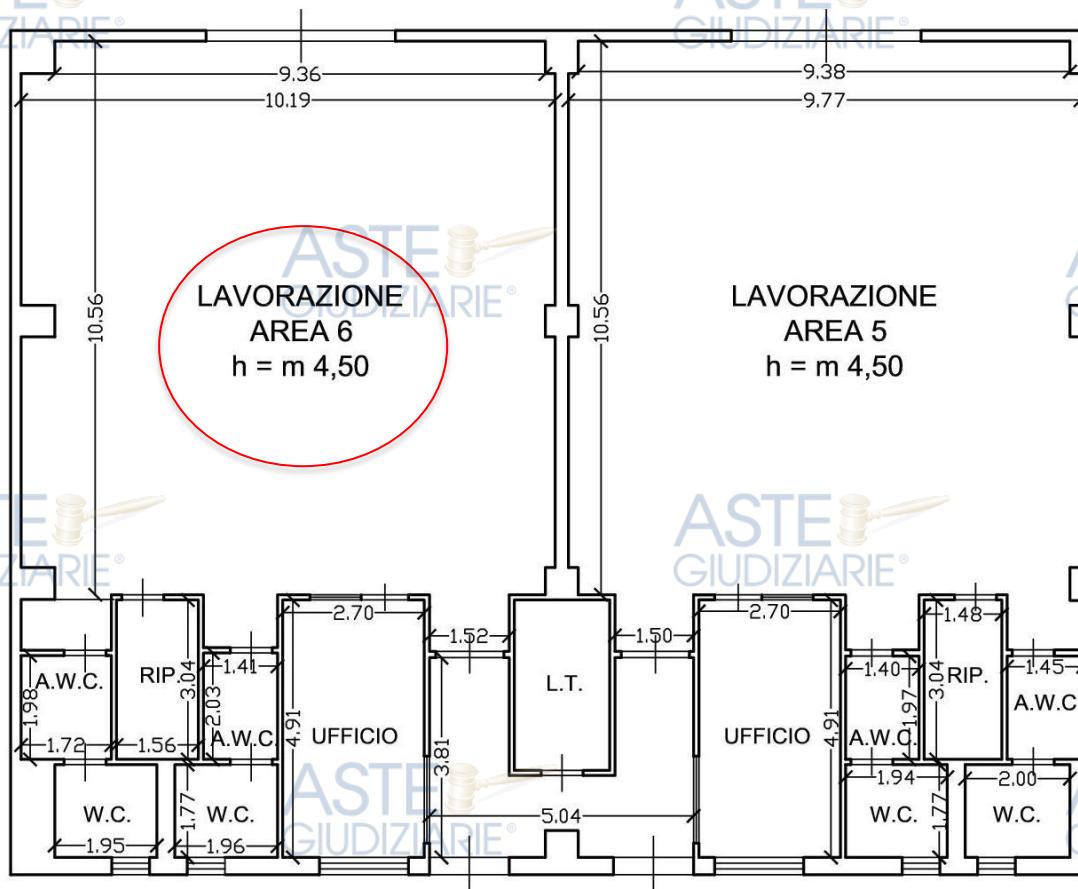
Foto n. 10 – Ufficio



Foto n. 11 – ingresso comune



Foto n. 12 – ingresso comune



Planimetria – stato attuale dell’immobile area di lavoro n. 5 e n. 6.

Calcolo Superficie calpestabile

Area di Lavoro n. 6

PIANO TERRA

Area Lavorazione	= m ² 106,26
Disimpegno	= m ² 4,73
A.w.c.	= m ² 3,41
W.c.	= m ² 3,45
A.w.c.	= m ² 2,86
W.c.	= m ² 3,47
Ufficio	= m ² 13,26
Ripostiglio	= m ² 4,74

Calcolo Superficie calpestabile

Spazi comuni

Area di Lavoro n. 5 e n. 6.

PIANO TERRA

Locale Tecnico	= m ² 5,92
Ingresso	= m ² 14,34

La **superficie lorda commerciale** complessiva del CORPO C, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 988,80 circa**.



CENTRALE TERMICA - sub 3

La centrale termica è ubicata nella zona centrale della corte di pertinenza ed è composta da un corpo a una elevazione fuori terra, con struttura portante in ferro zincato, muri e copertura costituiti da pannelli coibentati. L'altezza interna di m 3,20 circa. La porta di accesso è in ferro.



Foto n. 1 – centrale termica



Foto n. 2 – centrale termica

La superficie lorda commerciale complessiva della centrale termica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 10,90 circa**.

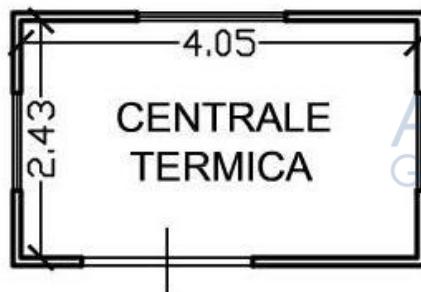


Calcolo Superficie calpestabile

Centrale Termica

PIANO TERRA

$$\text{Area} = \text{m}^2 \quad 9,84$$



Planimetria stato attuale

centrale termica





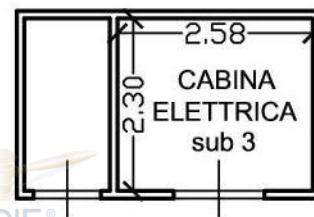
CABINA ELETTRICA - sub 3

La centrale elettrica è ubicata in adiacenza alla zona viaria pubblica ed è composta da un corpo con struttura prefabbricata in c.a., a una elevazione fuori terra, composta da due ambienti con ingresso autonomo dall'esterno, con altezza interna di m 2,36 circa. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno di uno dei due locali, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno. La porta di accesso è in ferro e i prospetti esterni sono rifiniti con ultimo strato di intonaco colorato.



Foto n. 1 – cabina elettrica - SUB 3

CABINA ELETTRICA



PIanimetria stato
attuale cabina elettrica

Calcolo Superficie calpestabile Cabina Elettrica SUB 3

PIANO TERRA

Cabina elettrica – vano 1 = m^2 5,88

Cabina elettrica – vano 2 = m^2 2,58



La superficie lorda commerciale complessiva della cabina elettrica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a m^2 9,94 circa.



Descrizione: **cabina elettrica e di trasformazione – cat. [D/1]**

Cabina elettrica e di trasformazione, foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 e 1 del n.c.e.u..

La cabina elettrica è ubicata in adiacenza alla zona viaria pubblica ed è composta da un corpo con struttura prefabbricata in c.a., a una elevazione fuori terra, composta da ambienti con ingresso autonomo dall'esterno, con altezza interna di m 2,36 circa.

Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno dei locali, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno. La porta di accesso è in ferro e i prospetti esterni sono rifiniti con ultimo strato di intonaco colorato.



CABINA ELETTRICA

Foto n. 1 – cabina elettrica - SUB 2 e 1



Planimetria stato attuale cabina elettrica sub 2 e 1

La **superficie lorda commerciale** complessiva della cabina elettrica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **m² 17,24 circa**.

Descrizione: **Area Urbana – cat. [F/1]**

Area urbana, foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u..

Il cespote in oggetto è costituito da un'area urbana che rappresenta la sede viaria pubblica che consente l'accesso sia al complesso industriale staggito, sia ad altri opifici.



Foto n. 1 – area urbana – p.la 1840 n.c.e.u..



Sovrapposizione foto aerea con mappa catastale.
Area urbana – p.la 1840 n.c.e.u..

AREA URBANA p.la 1840 n.c.e.u..

ASTE GIUDIZIARIE IMPIANTI (C) Le unità impianti

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Le unità immobiliari sono corredate dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio, depurazione acqua, ascensore ove presente, videosorveglianza, antintrusione, rilevazione fumi, impianti speciali vari e fognario. Nel fascicolo urbanistico inerente la pratica di Agibilità dei cespiti staggiti, sono state rintracciate le certificazioni di conformità dei seguenti impianti (vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: certificazioni di conformità degli impianti tecnologici):

- Certificazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 56/41-15 dalla ditta [REDACTED]

Certificazione di conformità dell'impianto idrico sanitario, rilasciata in data
19/03/2013, prot. n. 56/41-13 dalla ditta [REDACTED]

- Certificazione di conformità dell'impianto di depurazione ad ossidazione, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 5/41-25 dalla ditta [REDACTED]

Certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e condizionamento,
rilasciata in data 25/02/2014, prot. n. 2/41-22 dalla ditta

- Certificazione di conformità dell'impianto antintrusione e TVCC, rilasciata in data
19/03/2013, prot. n. 53/41-12 dalla ditta ■

Certificazione di conformità dell'impianto rilevazione fumi, rilasciata in data
19/03/2013. prot. n. 52/41-11 dalla ditta

Certificazioni di conformità dell'impianto ascensori, rilasciata in data 24/06/2016,



■ Certificazione di conformità dell'impianto elettrico e messa a terra a servizio degli ascensori, rilasciata in data 11/09/2014, prot. n. 60/gen-14 dalla ditta [REDACTED]



■ Certificazione di conformità dell'impianto adduzione gas, rilasciata in data 25/02/2014, prot. n. 3-41-23 dalla ditta [REDACTED]



■ Certificazione di conformità dell'impianto idrico antincendio del tipo ad idranti, rilasciata in data 19/03/2014, prot. n. 55/41-14 dalla ditta [REDACTED]



(*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità, prot. n. 33924 del 11/07/2018, con allegati i relativi elaborati tecnici*).



Si segnala l'ampliamento dell'impianto elettrico nell'area di lavoro n. 3, contenuta nell'edificio contrassegnato con il "CORPO C", riscontrato nella relazione tecnica del titolo edilizio "CILA, prot. n. 15353 del 14/02/2024 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: CILA, prot. n. 15353 del 14/02/2024*).





2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED], la maggiore estensione dei terreni ove è stato costruito il complesso staggito, è pervenuto con decreti di esproprio pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana parte terza n. 14 del 04/04/1970 (non sono state reperite le note di trascrizione dei suddetti decreti).

Con atto del 22/10/1970, rep. n. 89311, racc. n. 11944, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto il 25/11/1970 ai nn. 39311-31553, [REDACTED]



Il suddetto contratto è stato dichiarato risolto con sentenza n. 6878/2001 del Tribunale di Palermo del 24/09/2001, cronologico n. 18303, depositata il 27/11/2001, registrata all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2, il 05/02/2002 al n. 1835 ed annotata alla trascrizione originaria in data 15/01/2002 ai nn. 1415/124. Altresì si precisa che nella suddetta sentenza era stato commesso un errore materiale riguardante la data del contratto da risolversi e specificatamente era stata inserita la data del 22/10/1974, in luogo di quella corretta del 22/10/1970 e che per tale errore il Tribunale di Palermo con provvedimento del 31/03/2025, cronologico n. 4025/2025, R.G. n. 4181/1992, ha disposto la correzione della data, riportando quella corretta 22/10/1970.

Pertanto, a seguito della superiore risoluzione, i beni sono tornati nella proprietà e disponibilità [REDACTED]





2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Termini Imerese (PA). In data 27/12/2024, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici competenti e rilascio di attestazione prot. n. 31563 del 02/07/2025, si è constatato che il complesso edilizio staggito è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 14 del 07/03/2005, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di un "Centro Servizi alle Imprese";
- Autorizzazione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 39 del 28/03/2011, rilasciata alla [REDACTED]
[REDACTED] per il rinnovo della superiore Concessione Edilizia, al fine di completare la realizzazione del Centro di Servizi alle Imprese.

In data 11/07/2018, prot. n. 33924 è stata presentata dalla [REDACTED]
[REDACTED], la Segnalazione Certificata per l'Agibilità – S.C.A. del complesso immobiliare staggito. A tal riguardo, si precisa che, nella suddetta S.C.A. non sono stati indicati i subalterni che compongono l'intero cespote staggito, bensì solamente il foglio di mappa e la particella catastale. In data 13/07/2018, il responsabile del procedimento, sulla scorta della documentazione prodotta in ordine alla pratica di Agibilità, ha proposto di accogliere la Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., in merito agli edifici A, B e C. In data 16/07/2018 il Dirigente del Secondo Settore, vista e fatta propria la superiore istruttoria, ha condiviso la proposta resa.

In data 02/07/2025, prot. n. 31729, è stata inoltrata istanza di accesso agli atti presso lo Sportello Unico delle Attività produttive del comune di Termini Imerese.

In data 03/07/2025, prot. n. 31894, l'ufficio preposto in risposta alla precedente richiesta e in seguito alle interrogazioni eseguite nel portale "impresainungiorno.gov.it" ha inviato a mezzo pec un'attestazione in cui si certifica l'esistenza delle seguenti pratiche e nella quale sono stati allegati i relativi elaborati trasmessi:



-09052024-1717 – oggetto: SCIA sanitaria per l'avvio di un'attività per la produzione di birra artigianale nell'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2, in testa alla ditta [REDACTED]

- [REDACTED]-22042024-0941 – oggetto: Comunicazione di Fine Lavori CILA prot. n. 15353 del 14/02/2024, relativa ai Lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2 in testa alla ditta [REDACTED]

- [REDACTED]-15-01-2024-1809 – oggetto: CILA per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2, in testa alla ditta [REDACTED]

Le suddette pratiche non sono ancora state istruite dall'ufficio. Preliminariamente allo studio delle eventuali difformità rilevate tra lo stato attuale e lo stato urbanistico dei cespiti, è opportuno rilevare che nella pratica edilizia CILA, prot. n. 15353 del 14/02/2024, pratica n. 1809 del 15/01/2024, è stato indicato un identificativo catastale errato. Invero, i lavori in oggetto sono stati condotti nell'area di lavoro n. 3, odiernamente condotta con contratto di comodato a titolo oneroso non registrato, dalla ditta omonima [REDACTED] facente parte dell'edificio contrassegnato con il "CORPO C" e censito in catasto, tra gli altri, al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 3 e non subalterno 2, come erroneamente indicato nelle istanze e negli elaborati tecnici a corredo.

Nella relazione tecnica, si evince che i lavori riguardavano la realizzazione di un tramezzo divisorio nell'area di ingresso; il ripristino del primo servizio igienico, con la realizzazione di una doccia; la trasformazione di un servizio igienico in locale deposito; l'ampliamento dell'impianto elettrico originario, per l'installazione della futura attività; la collocazione di riserva idrica e collocazione di addolcitori all'interno dell'immobile.

Non è stata analizzata la S.C.I.A. sanitaria per l'avvio dell'attività per la produzione di birra artigianale, poiché l'indagine non rientra tra quelle emendate dal Giudice dell'Esecuzione. Analizzando i rilievi eseguiti presso gli immobili, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli edilizi indicati in premessa, sono state riscontrate le seguenti difformità.

ASTE GIUDIZIARIE® **CORPO A – sub 3**

Nella porzione n. 1 è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, che ha comportato l'abolizione del vano ripostiglio attiguo al disimpegno. Nella porzione n. 2 è stata anche riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra, che al piano primo.

ASTE GIUDIZIARIE® **CORPO B – sub 3**

Nel Corpo B non sono state riscontrate difformità.

ASTE GIUDIZIARIE® **CORPO C – sub 3**

Nel Corpo C, non sono state riscontrate difformità.

ASTE GIUDIZIARIE® **CABINA ELETTRICA – sub 3**

Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, nel carteggio urbanistico non sono stati trovati i grafici di progetto inerenti le piante rappresentate in scala adeguata, delle porzioni di immobile in oggetto. Il corpo è stato solamente rappresentato nella tavola inerente la planimetria generale rappresentata in scala 1:200, contenuta nell'Autorizzazione Edilizia n. 39/2011.

ASTE GIUDIZIARIE® **CENTRALE TERMICA – sub 3**

Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, nel carteggio urbanistico non sono stati trovati i grafici di progetto inerenti le piante rappresentate in scala adeguata, delle porzioni di immobile in oggetto. Il corpo è stato solamente rappresentato nella tavola inerente la planimetria generale rappresentata in scala 1:200, contenuta nell'Autorizzazione Edilizia n. 39/2011.

ASTE GIUDIZIARIE® **CABINA ELETTRICA – sub 2**

Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno dei locali poiché non accessibili a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso ai locali è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza è stata rilevata dall'esterno.



CABINA ELETTRICA – sub 1

Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno dei locali poiché non accessibili a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal persona E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso ai locali è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza è stata rilevata dall'esterno.

Regolarizzazione delle difformità accertate – SUB 3 – Corpo A.

Per gli abusi commessi è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 4.000,00 circa. La pratica è subordinata all'eventuale rilascio dei nulla osta da parte degli enti che tutelano in vincoli presenti nella zonizzazione in oggetto.

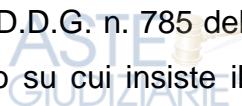
Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito di un creditore non ipotecario intervenuto, sembrano essere di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, gli abusi sono stati commessi in area soggetta a bene paesaggistico, pertanto in contrasto con i dettami del condono edilizio in questione.

Pertanto gli abusi riscontrati sanabili, potranno essere regolarizzati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 6 bis e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima descritto.



A seguito della superiore regolarizzazione, sarà necessario ripresentare la Segnalazione Certificata di Agibilità, con la documentazione occorrente allo scopo. Il costo per tale adempimento è di € 3.000,00 circa, esclusi diritti di segreteria e ogni altra certificazione necessaria per rendere la pratica completa per la successiva istruttoria.

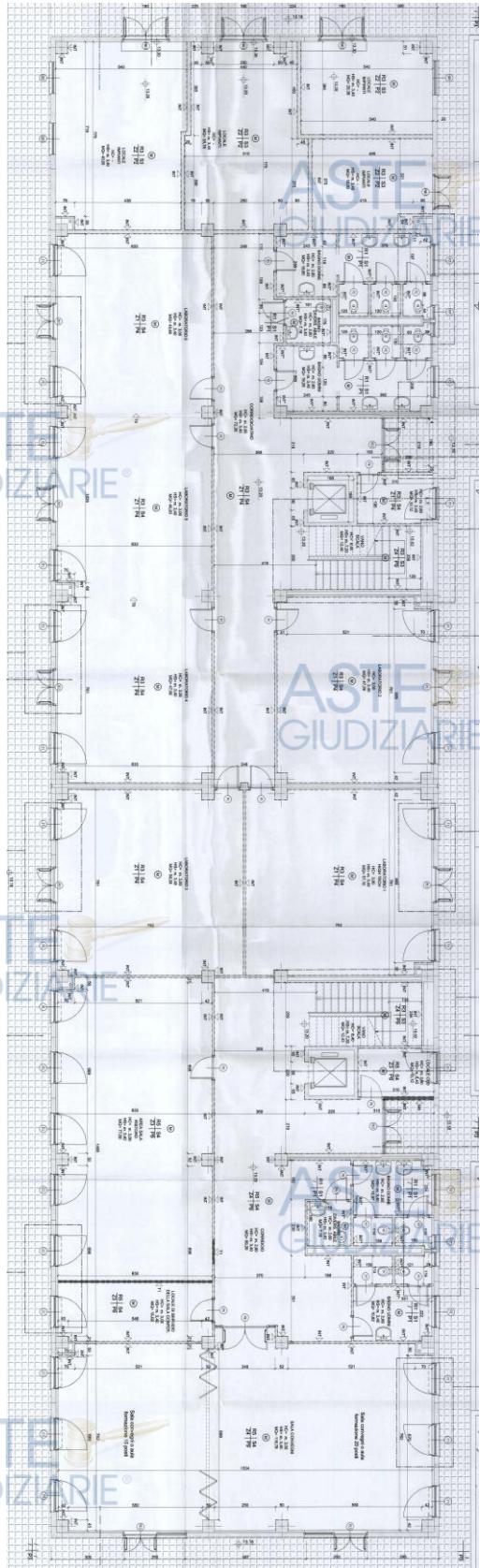


Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009, visto il Piano Regolatore Generale Consortile, il suolo su cui insiste il cespite identificato con la particella 2127 del foglio di mappa n. 39, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "D1 – per insediamenti industriali soggette a piano di settore" e zona omogenea "D1 – zone industriali esistenti", le cui modalità esecutive sono fissate dagli art. 54 e 19.1 dei rispetti strumenti urbanistici. Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale Consortile, la particella 1840 ha la destinazione di viabilità e parcheggi. Si precisa altresì che, le suddette particelle sono interessate dal vincolo sismico di seconda categoria (Legge n. 64/1974) e dal vincolo Beni Paesaggistici (art. 142, lett. a, D.lgs n. 42/2004).



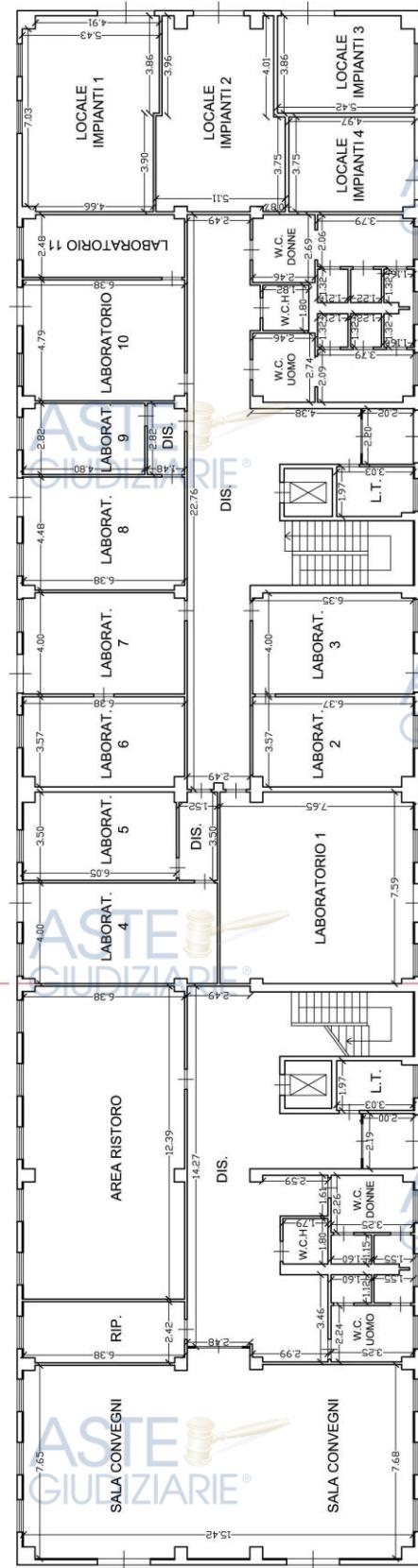
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA - progetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA - attuale



Corpo A, sub 3 – confronto progetto architettonico e stato attuale

Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
 Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

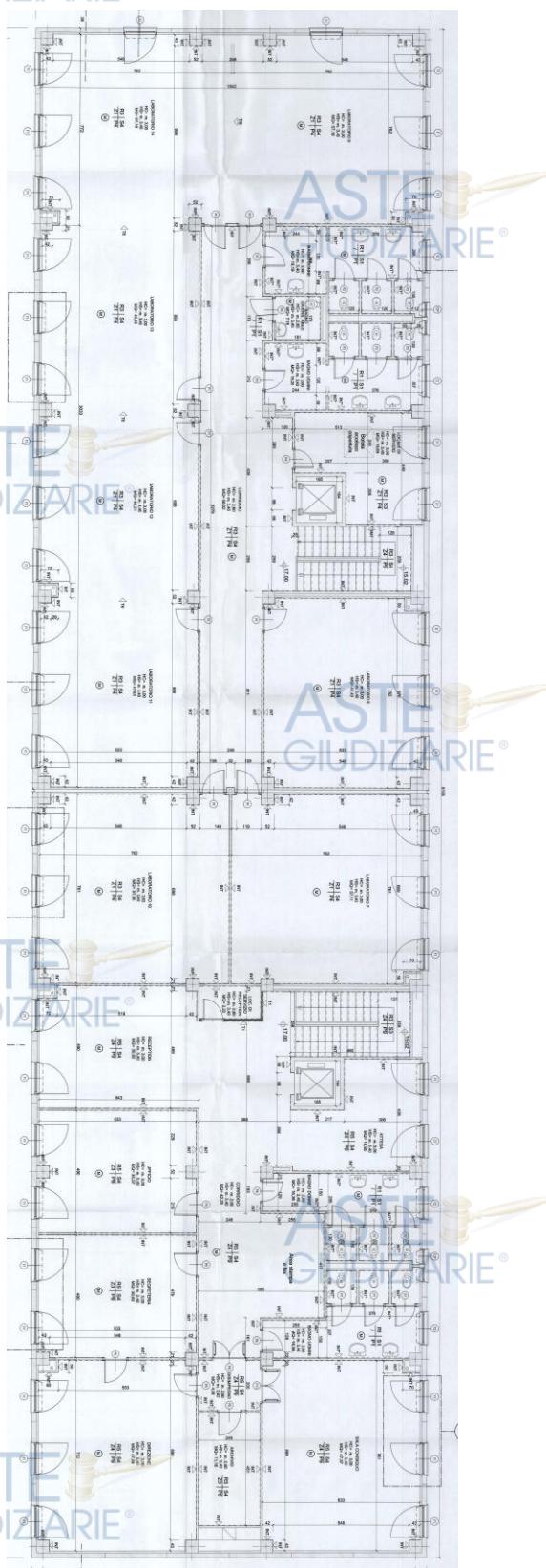
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

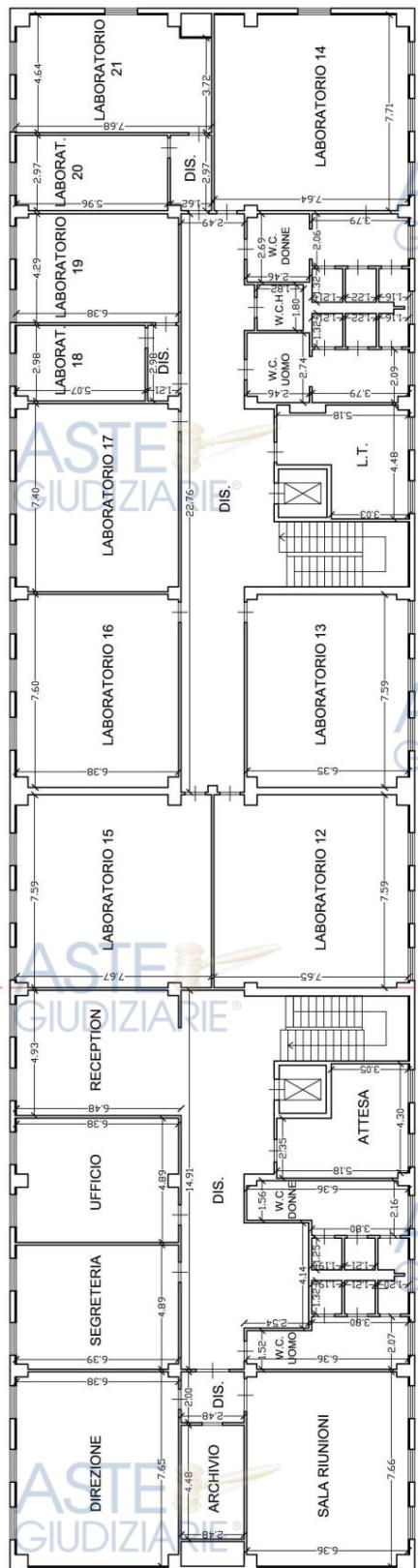
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO - progetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO - attuale



Corpo A, sub 3 – confronto progetto architettonico e stato attuale

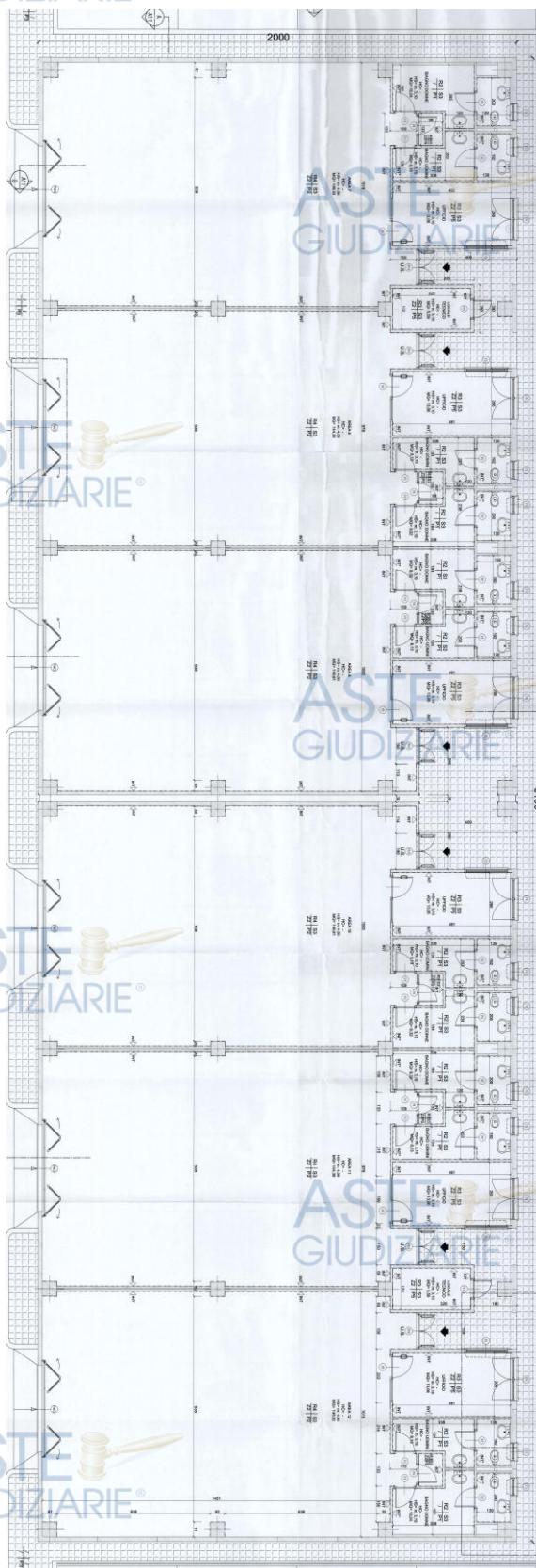
Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
 Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

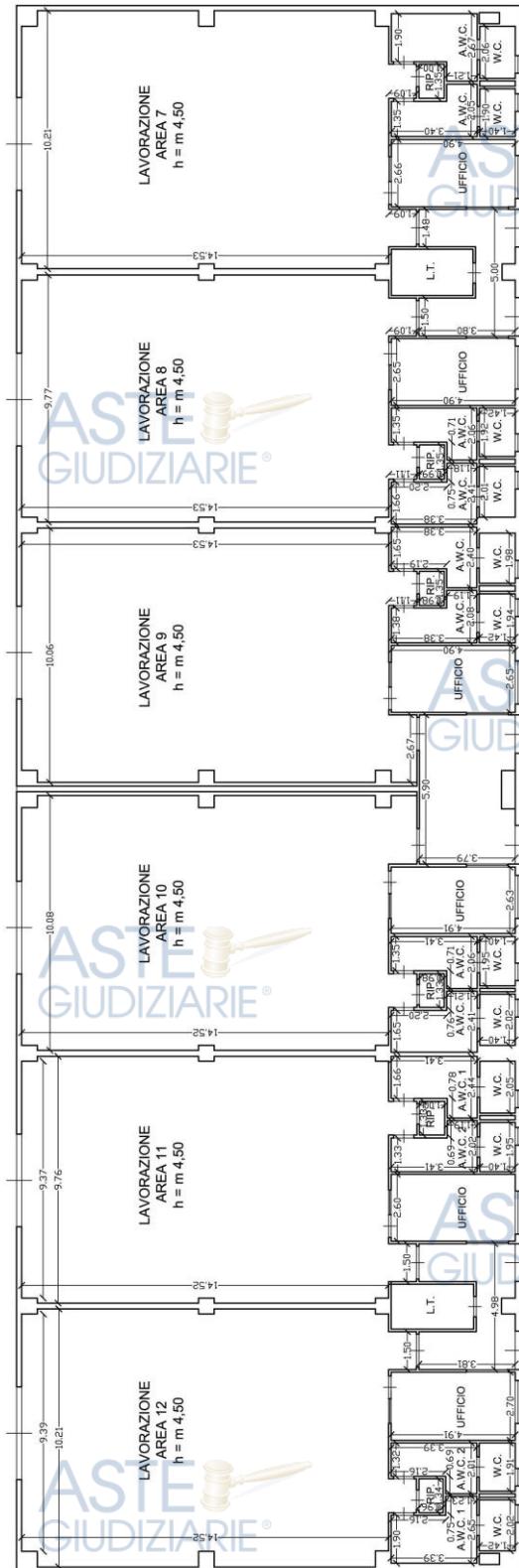
ASTE
GIUDIZIARIE®



CORPO B - progetto



CORPO B - attuale



Corpo B, sub 3 – confronto progetto architettonico e stato attuale

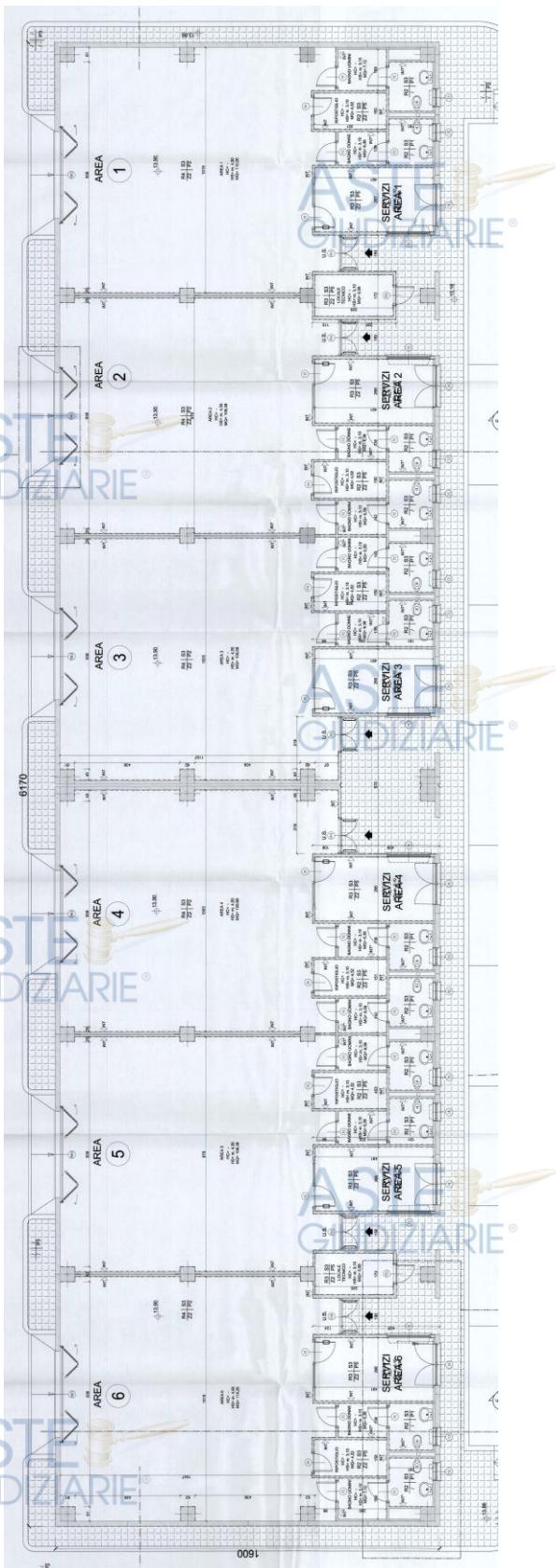
Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

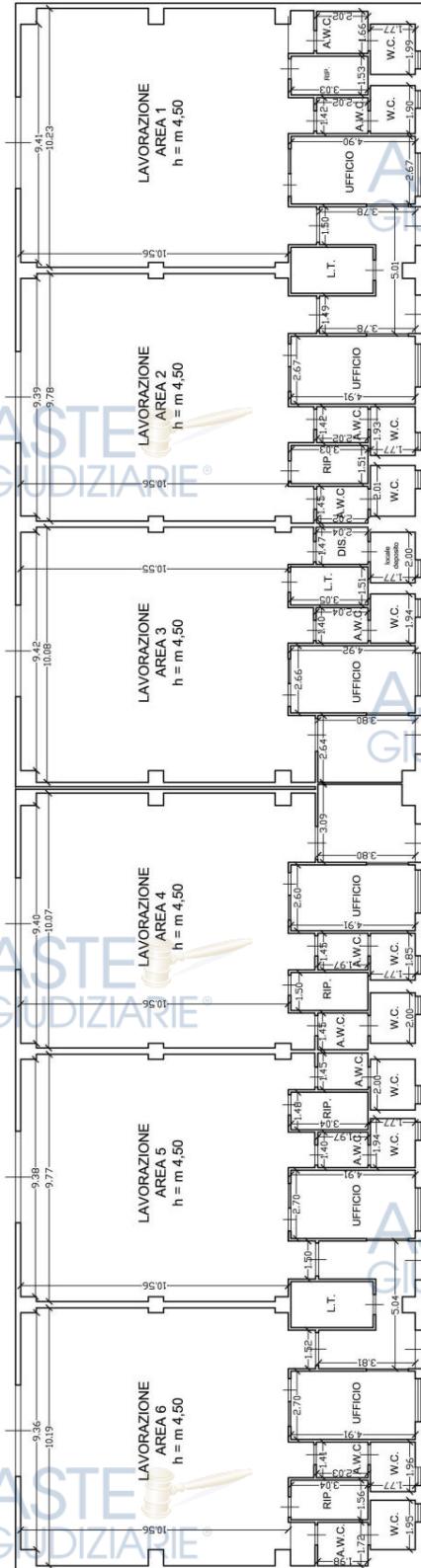




CORPO C – progetto



CORPO C - attuale



Corpo C, sub 3 – confronto progetto architettonico e stato attuale

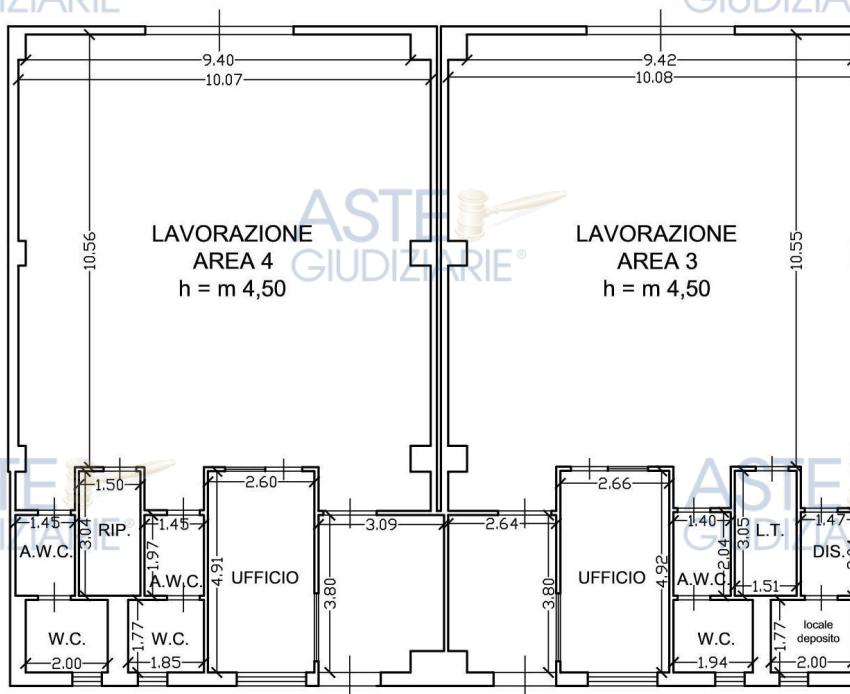
Ing. Davide Bafumo, via Di Bartolomeo n. 9 – 90019 Trabia (PA)
 Tel./Fax 0918104527 – cell. 3458291414 – email: davidebafumo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

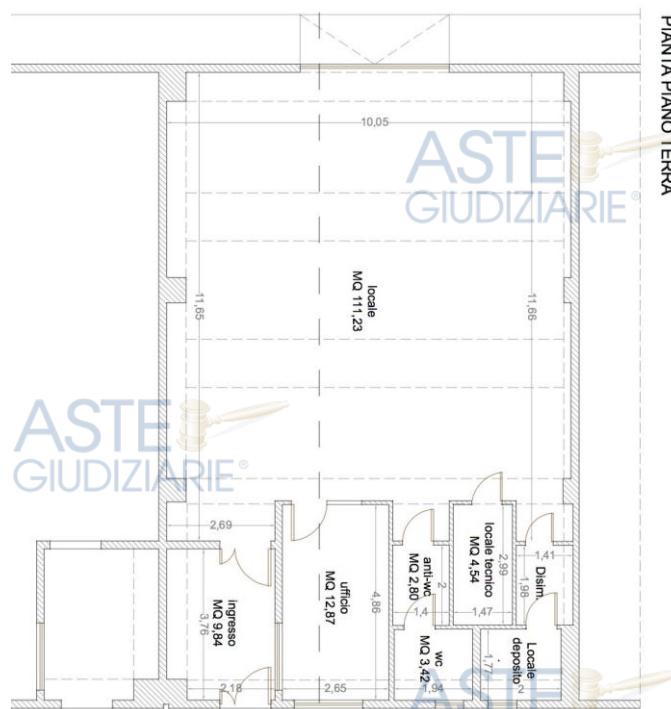




CORPO C – area n. 3 – stato attuale



CORPO C – area n. 3 – progetto CILA



Corpo C, sub 3 – confronto progetto architettonico – CILA prot. n. 15353 del 14/02/2024 e stato attuale





Si ribadisce che, nel carteggio inherente il fascicolo urbanistico non sono state trovate delle tavole con la rappresentazione grafica dei corpi accessori aventi destinazione d'uso centrale termica e cabina elettrica e premesso che, per gli stessi, in data 14/07/2016, prot. n. 31018, è stata presentata richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, successivamente integrata con la Segnalazione Certificata di Agibilità del 11/07/2018, prot. n. 33924, ai fini della verifica della consistenza urbanistica è stato eseguito il confronto con le planimetrie catastali



Centrale termica - catasto



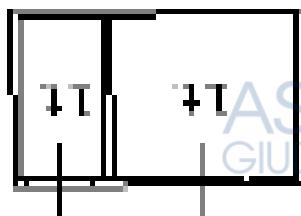
Centrale termica – attuale



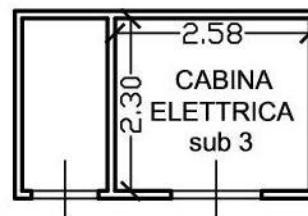
Centrale termica sub 3 – confronto planimetria catastale e stato attuale



Cabina elettrica - catasto



Cabina elettrica - attuale

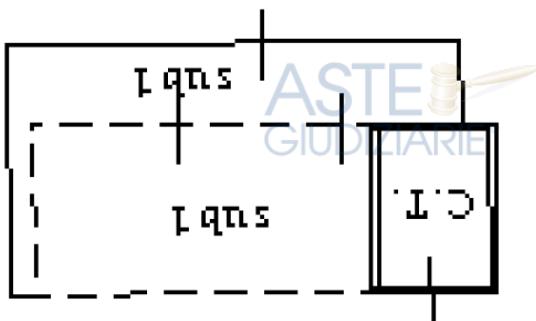


Cabina elettrica sub 3 – confronto planimetria catastale e stato attuale

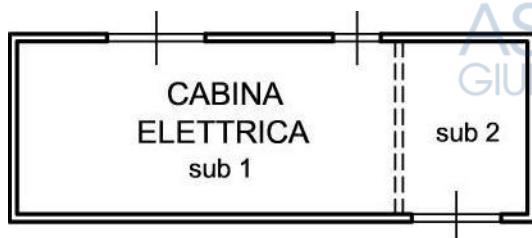




Cabina elettrica - catasto

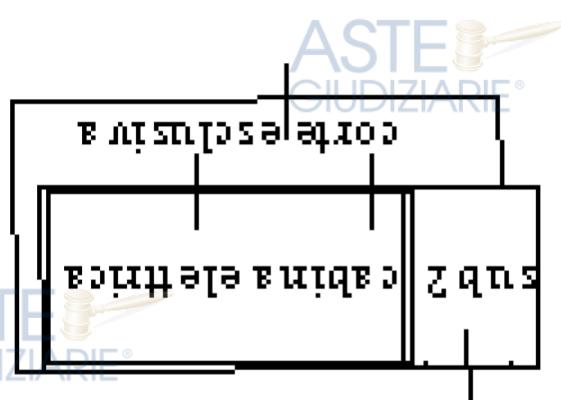


Cabina elettrica - attuale

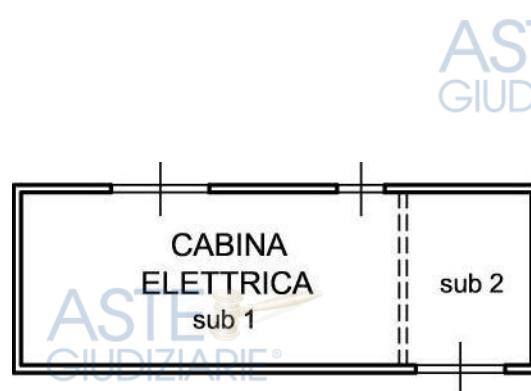


Cabina elettrica sub 2 – confronto planimetria catastale e stato attuale

Cabina elettrica - catasto



Cabina elettrica - attuale



Cabina elettrica sub 1 – confronto planimetria catastale e stato attuale





2. STATO DI POSSESSO:

In data 16/04/2004 il Consorzio [REDACTED]

[REDACTED], a seguito del protocollo d'intesa stipulato tra le parti in data 15/09/2023, ha concesso alla [REDACTED]

[REDACTED], un lotto di terreno di circa m² 10.000,00 a titolo gratuito, per una durata di trenta anni, attraverso un contratto di concessione in uso gratuito di immobile, con firme autenticate dal Notaio Atlante Nicola di Roma, rep. n. 19387, registrato presso l'Ufficio delle Entrate "Roma 5" il 27/04/2004 e trascritto il 26/08/2004 ai nn. 42140-26375, avente ad oggetto i terreni siti nel comune di Termini Imerese (PA) censiti in catasto al foglio di mappa n. 29, particelle 1790 e 1839 (ove oggi sorge il complesso staggito).

Con il superiore atto, [REDACTED] si è impegnata ad inoltrare tempestivamente al Ministero delle Attività Produttive una motivata proposta di localizzazione, così come previsto dal Disciplinare che regola l'erogazione dei contributi per la realizzazione di incubatori; a finanziare i lavori di costruzione dell'incubatore sull'area avuta in concessione; a mettere a disposizione delle imprese insediate negli incubatori la finanza dedicata: gli incentivi agli investimenti previsti dall'apposito Fondo e le garanzie prestate dal Consorzio garanzia fidi, controllato da [REDACTED]; ad inserire il realizzando incubatore nella propria rete di trenta analoghe strutture operanti in 13 regioni, con l'obiettivo di facilitare la cooperazione fra le piccole imprese dell'incubatore e quelle di altre, anche del centro nord.

In data 26/06/2015 sono stati conclusi i lavori dell'incubatore di cui in premessa e in data 24/08/2021, prot. n. [REDACTED] n. 197594, la [REDACTED]

[REDACTED], ha sottoscritto una Convenzione per la Gestione di un Centro di Imprese, con la [REDACTED]

[REDACTED], per una durata sino al 30/06/2026, tacitamente rinnovabile salvo disdetta inviata dalle parti, sino alla scadenza della concessione d'uso originaria in favore di [REDACTED] per un canone annuo simbolico di € 1.000,00 oltre Iva, con decorrenza dal 01/09/2021.

Con proposta di accordo di proroga della durata della convenzione suddetta, in data 12/04/2024 la [REDACTED] ha accettato le condizioni proposte e la modifica dell'art. 4



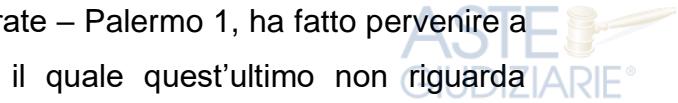
della Convenzione, prorogando come nuova prima scadenza la data del 30/06/2030.



Con pec inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Termini Imerese in data 21/05/2025, assunta al protocollo del Registro Ufficiale in data 22/05/2025, n. 169843, è stata richiesta una certificazione attestante l'esistenza di contratti di locazione o comodato d'uso, inerenti gli immobili staggiti. In data 27/05/2025, prot. n. 175834, l'Ufficio preposto ha inviato a mezzo pec una certificazione con il quale è stata attestata l'esistenza di contratti registrati contro le società interrogate, come da elenco sotto riportato. In data 29/05/2025 l'Ufficio Territoriale di Termini Imerese ha consegnato brevi manu la copia dei contratti rilevati e disponibili nell'area telematica.



Con pec inviata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Palermo 1, in data 29/05/2025, assunta al protocollo del Registro Ufficiale in data 29/05/2025, n. 179841, è stata richiesta la copia del contratto registrato il 12/05/2021, n. 1828, serie 3. In data 23/06/2025, l'Agenzia delle Entrate – Palermo 1, ha fatto pervenire a mezzo mail, copia del contratto in oggetto, il quale quest'ultimo non riguarda l'incubatore d'impresa staggito.

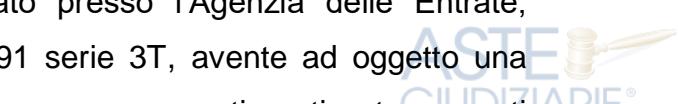


Alla luce delle indagini esperite si riporta l'elenco dei contratti reperiti in ordine alle interrogazioni eseguite contro le società gestrici dell'incubatore di imprese.

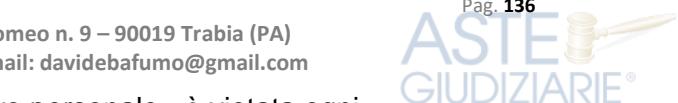
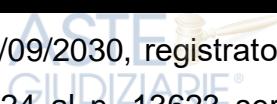


Interrogazione eseguita contro la società [REDACTED]

- Contratto di locazione di immobile non abitativo ad uso transitorio tra la [REDACTED] del [REDACTED] 14/11/2013, scadenza 30/06/2026, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 01/12/2023 al n. 183991 serie 3T, avente ad oggetto una porzione dell'edificio A – piano terra e primo e numero venti posti auto scoperti antistanti la predetta porzione di immobile,. Si allega copia del contratto;
- Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra la [REDACTED]



[REDACTED] scadenza 24/09/2030, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 25/09/2024 al n. 13623 serie 3T, avente ad oggetto una porzione dell'edificio A – piano terra e primo, oltre le aree di lavoro n. 3 e n. 11, situate rispettivamente all'interno dell'edificio B e C. Si allega copia del



Interrogazione eseguita contro il [REDACTED]

- Contratto di comodato d'uso gratuito tra il [REDACTED]

[REDACTED] scadenza 01/10/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 13/10/2023 al n. 1307 serie 3X, avente ad oggetto i locali denominati "accettazione/segreteria, direzione, aula formativa 1, alula formativa 2, w.c. uomini 1, w.c. donne 1, w.c. disabili, aula servizi di supporto, aula informatica, aula laboratorio tecnico, spazio esterno, individuate come planimetria allegata. Si allega copia del contratto (nel contratto non è stata allegata alcuna planimetria con indicazione delle aree concesse in comodato);

- Contratto di comodato a titolo oneroso tra il [REDACTED]

[REDACTED] del 31/08/2024, scadenza 30/06/2030, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 01/10/2024 al n. 183991 serie 3X, avente ad oggetto l'area di lavoro n. 10 situata all'interno dell'edificio B. Si allega copia del contratto;

- Contratto di comodato a titolo oneroso tra il [REDACTED]

[REDACTED], del 14/12/2022, scadenza 30/06/2026, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 2 – TX7, il 16/07/2024 al n. 774 serie 3X, avente ad oggetto l'area di lavoro n. 12 situata all'interno dell'edificio B. Si allega copia del contratto;

- Contratto di comodato gratuito di beni immobili tra il [REDACTED]

[REDACTED] del 30/09/2024, scadenza 30/09/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese – TYF, il 30/09/2024 al n. 465 serie 3X, avente ad oggetto i locali denominati "segreteria" e "direzione" al piano terra dell'edificio A. Si allega copia del contratto;

- Contratto di comodato gratuito di beni immobili tra il [REDACTED]

[REDACTED], del 23/01/2025, scadenza 30/09/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 – TX6, il 30/01/2025 al n. 184 serie

3X, avente ad oggetto i locali denominati "segreteria, direzione, aula didattica 1, aula didattica 2, laboratorio tecnico, laboratorio informatico, locale di supporto, colloquio individuale, navigazione ad internet, attività seminariali, w.c. donne, w.c. uomini, w.c. portatori di handicap, corridoi, spazio esterno, individuate come planimetria allegata. Si allega copia del contratto (nel contratto non è stata allegata alcuna planimetria con indicazione delle aree concesse in comodato);

Dall'analisi delle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate e dalla situazione rilevata durante i sopralluoghi eseguiti, alcuni dei quali in presenza del Custode Giudiziario, è emerso che, i cespiti staggiti sono stati concessi in locazione e in comodato a diverse aziende.

A tal riguardo è stato eseguito il calcolo del canone unitario locativo di mercato, del canone di locazione dell'intero complesso e di ogni singola porzione concessa in uso, con la determinazione dell'indennità di occupazione ove prevista, al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di adottare i provvedimenti ritenuti opportuni. Premesso che, l'area urbana è adibita alla sede viaria pubblica, la stessa è stata esclusa dai calcoli in oggetto.

Calcolo canone unitario locativo di mercato

Per quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, è stata eseguita un'interrogazione presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, zona industriale (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*), tipologia uffici, valore di locazione € / mq – min. € 2,59, max. € 3,78 per superficie linda; tipologia negozi, valore di locazione € / mq – min. € 3,29, max. € 5,29 per superficie linda. Poiché durante l'ispezione si è riscontrato che lo stato conservativo dell'immobile è ottimo, considerata la presenza degli impianti tecnologici, la destinazione d'uso dei cespiti e il loro potenziale utilizzo e la disponibilità dei parcheggi auto, si è ritenuto opportuno applicare per le aree di lavorazioni (CORPO Be CORPO C) comprensivi di servizi e ufficio, il prezzo unitario medio di **€ 2,50 / mq**; per gli uffici contenuti nel CORPO A, il prezzo unitario di **€ 3,50 / mq**.



Calcolo canone di locazione intero complesso

Convenzione per la Gestione di un Centro di Imprese del 24/08/2021, prot [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la gestione dell'incubatore d'imprese sito nel comune di Termini Imerese (PA) c.da Tonnarella snc, censito in catasto al foglio di mappa n. 29, p.lia 2127 sub 1-2-3 del n.c.e.u., per un canone annuo simbolico di gestione di € 1.000,00, oltre IVA, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026, prorogato sino al 30/06/2030 con proposta di accordo sottoscritta dalle parti.

Complesso immobiliare CORPO A - UFFICI - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO A Uffici	Superficie linda	1.792,77	1,00	1.792,77
Accessori indiretti L.T. CORPO A	Superficie linda	127,65	0,25	31,91
Totale superficie equivalente				m² 1.824,68

Complesso immobiliare CORPO B – aree di lavoro - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO B Aree di lavoro	Superficie linda	1.238	1,00	1.238
Totale superficie equivalente				m² 1.238



Complesso immobiliare CORPO C – aree di lavoro - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO C Aree di lavoro	Superficie linda	988,90	1,00	988,90
Totale superficie equivalente				m² 988,90

Complesso immobiliare Locali tecnici nel sub 3 - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
LOCALI TECNICI nel sub 3	Superficie linda	20,84	0,25	5,21
Totale superficie equivalente				m² 5,21

Complesso immobiliare Locali tecnici nel sub 1 e 2 - categoria catastale [D/1]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
LOCALI TECNICI nel sub 1 e 2	Superficie linda	17,24	0,25	4,31
Totale superficie equivalente				m² 4,31

Complesso immobiliare aree scoperte nei sub 1-2-3

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
AREE SCOPERTE nei sub 1 - 2 - 3	Superficie linda	6.709,34	0,03	201,28
Totale superficie equivalente				m² 201,28



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Corpo A - uffici – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Corpo A - Uffici	m ² 1.824,68	€ 3,50	€ 6.386,38
Valore locativo di mercato annuo - € 6.386,38 x n. 12 mensilità			= € 76.636,56

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Corpo B – aree di lavoro 7 ÷ 12 – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Corpo B	m ² 1.238	€ 2,50	€ 3.095,00
Aree di lavoro			
Valore locativo di mercato annuo - € 3.095,00 x n. 12 mensilità			= € 37.140,00

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Corpo C – aree di lavoro 1 ÷ 6 – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Corpo C	m ² 988,80	€ 2,50	€ 2.472,00
Aree di lavoro			
Valore locativo di mercato annuo - € 2.472,00 x n. 12 mensilità			= € 29.664,80

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Locali Tecnici nel sub 3 – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Locali Tecnici	m ² 5,21	€ 2,50	€ 13,03
Valore locativo di mercato annuo - € 13,03 x n. 12 mensilità			= € 156,36



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Locali Tecnici nel sub 1 e 2 – categoria catastale [D/1]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore
		locazione	Complessivo
Locali Tecnici sub 1 e 2	m ² 4,31	€ 2,50	€ 10,78

Valore locativo di mercato annuo - € 10,78 x n. 12 mensilità = € 129,36



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'INTERO COMPLESSO:

Aree scoperte nei sub 1 - 2 - 3

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore
		locazione	Complessivo
Aree scoperte sub 1 - 2 - 3	m ² 201,28	€ 2,50	€ 503,20

Valore locativo di mercato annuo - € 503,20 x n. 12 mensilità = € 6.038,40

Stima Valore locativo mensile complessivo - € 12.480,39

Stima Valore locativo annuale complessivo - € 149.764,68

Valore locativo annuale indicato nel contratto - € 1.000,00

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.

Considerato che, il contratto di locazione non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.





Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

$$\text{€ } 12.480,39 - 35\% = \text{€ } 8.112,25$$



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 8.112,25.





Calcolo valore locativo e indennità di occupazione riferito ad ogni porzione concessa in uso.

Area n. 1 – Edificio C

Contratto di comodato a titolo oneroso del 19/07/2022, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 1, facente parte dell'edificio "C", per un canone di locazione annuo di € 2.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al **30/06/2026**.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 1 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.1	m ² 169,72	€ 2,50	€ 424,30
Valore locativo di mercato annuo - € 424,30 x n. 12 mensilità	= €	5.091,60	
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso	= €	2.000,00	

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 5, n. 6, analoghe a quella in oggetto, sono stati riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile,



riferito alla singola porzione, di € 6.000,00 oltre oneri condominiali.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 424,30 – 35% = € 275,80

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 275,80.



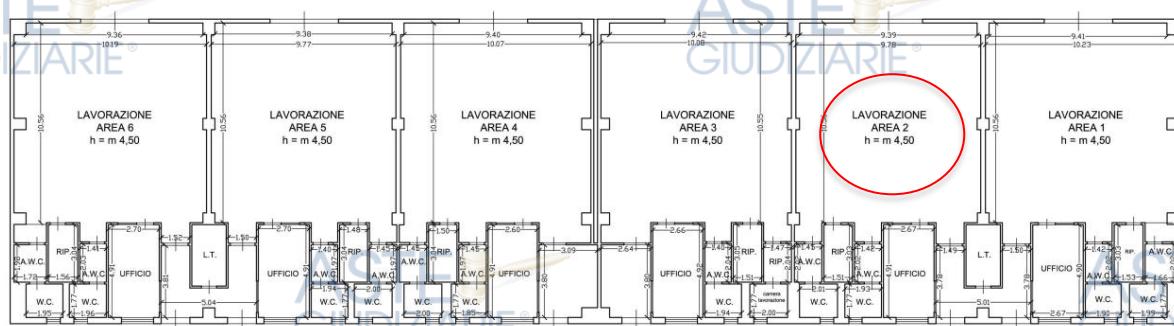


Area n. 2 – Edificio C

Contratto di comodato a titolo oneroso del 20/12/2022, tra il [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 2, facente parte dell'edificio "C", per un canone di locazione annuo di € 2.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al **30/06/2026**.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 2 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.2	m ² 161,53	€ 2,50	€ 403,83

Valore locativo di mercato annuo - € 403,83 x n. 12 mensilità = € 4.845,96

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 2.000,00

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 5, n. 6, analoghe a quella in oggetto, sono stati riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile, riferito alla singola porzione, di € 6.000,00 oltre oneri condominiali.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.



Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 403,83 – 35% = € 262,49



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 262,49.





Area n. 3 – Edificio C

Contratto di comodato a titolo oneroso del 06/07/2023, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 3, facente parte dell'edificio "C", per un canone di locazione annuo di € 2.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al **30/06/2026**. Si precisa che, con scrittura privata del 06/07/2023, le parti di comune accordo hanno estinto il contratto originariamente concluso e al contempo, hanno concluso alle medesime condizioni un nuovo contratto, sostituendo il conduttore con la ditta omonima [REDACTED]

[REDACTED], nella quale sono state accettate tutte le obbligazioni derivanti dal precedente accordo. *Si da atto che nel contratto originario non è stata indicata la porzione di immobile locata, pertanto ai fini delle indagini espletate si è fatto riferimento alla presenza del conduttore suddetto nei luoghi oggetto di causa, durante le visite eseguite nei cespiti staggiti.*



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 3 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.3	m ² 167,13	€ 2,50	€ 417,83
Valore locativo di mercato annuo - € 417,83 x n. 12 mensilità	= €	5.013,96	
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso	= €	2.000,00	



Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 5, n. 6, analoghe a quella in oggetto, sono stati riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile, riferito alla singola porzione, di € 6.000,00 oltre oneri condominiali.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.



$$\text{Canone locativo mensile di mercato} - 35\% = \text{eventuale indennità di occupazione}$$
$$\text{€ } 417,83 - 35\% = \text{€ } 271,59$$

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespita pignorato è di € 271,59.





Area n. 4 – Edificio C

In sede di sopralluogo, l'area in oggetto era occupata "sine titulo" dalla ditta omonima [REDACTED]

La porzione di immobile è nella disponibilità giuridica della [REDACTED], pertanto occorre fare riferimento alla Convenzione per la Gestione di un Centro di Imprese del 24/08/2021, prot. [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la gestione dell'incubatore d'impresa sito nel comune di Termini Imerese (PA) c.da Tonnarella snc, censito in catasto al foglio di mappa n. 29, p.la 2127 sub 1-2-3 del n.c.e.u., per un canone annuo simbolico di gestione di € 1.000,00, oltre IVA, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026, prorogato sino al 30/06/2030 con proposta di accordo sottoscritta dalle parti.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 4 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Area di lavoro n.4	m ² 167,41	€ 2,50	€ 418,53

Valore locativo di mercato annuo - € 418,53 x n. 12 mensilità = € 5.022,36



Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 5, n. 6, analoghe a quella in oggetto, sono stati riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile, riferito alla singola porzione, di € 6.000,00 oltre oneri condominiali.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35 % = eventuale indennità di occupazione

€ 418,53 – 35% = € 272,04

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 272,04.

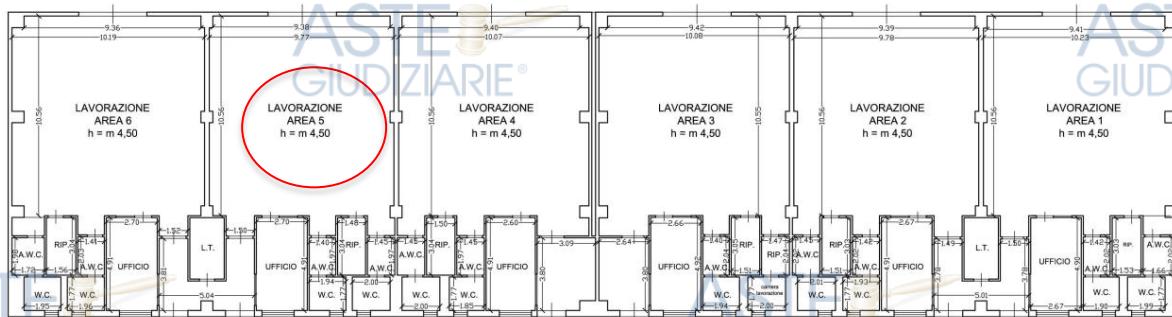




Area n. 5 – Edificio C

Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/02/2024, tra il [REDACTED]

[REDACTED] **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 5, facente parte dell'edificio "C", per un canone di locazione annuo di € 6.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2030. *Si precisa che, nel contratto non è stata indicata la porzione di immobile locata. Nella relazione del Custode Giudiziario, inherente l'accesso eseguito in data 16/06/25, si da atto che l'area concessa in locazione alla medesima ditta è la n. 5 e che la stessa non risultava essere più la conduttrice del bene a far data dal 04/12/2024 e che in data 13/05/25 si era proceduto alla riconsegna delle chiavi.*



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 5 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.5	m ² 161,02	€ 2,50	€ 402,55

Valore locativo di mercato annuo - € 402,55 x n. 12 mensilità = € 4.830,60

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 6.000,00

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 402,55 – 35% = € 261,66

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 261,66.





Area n. 6 – Edificio C

Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/09/2023 e successiva scrittura privata con decorrenza dal 01/03/2024, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 6, facente parte dell'edificio "C", per un canone di locazione annuo di € 6.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026.

Si da atto che nel contratto non sono state individuate le porzioni di immobile locate.
Con successiva scrittura privata le parti hanno specificato e modificato gli identificativi delle porzioni concesse in comodato oneroso.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 6 – Edificio C:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.6	m ² 169,60	€ 2,50	€ 424,00
Valore locativo di mercato annuo - € 424,00 x n. 12 mensilità	= €	5.088,00	
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso	= €	6.000,00	

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale a cui si è fatto riferimento.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.



Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 424,00 – 35% = € 275,60



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 275,60.



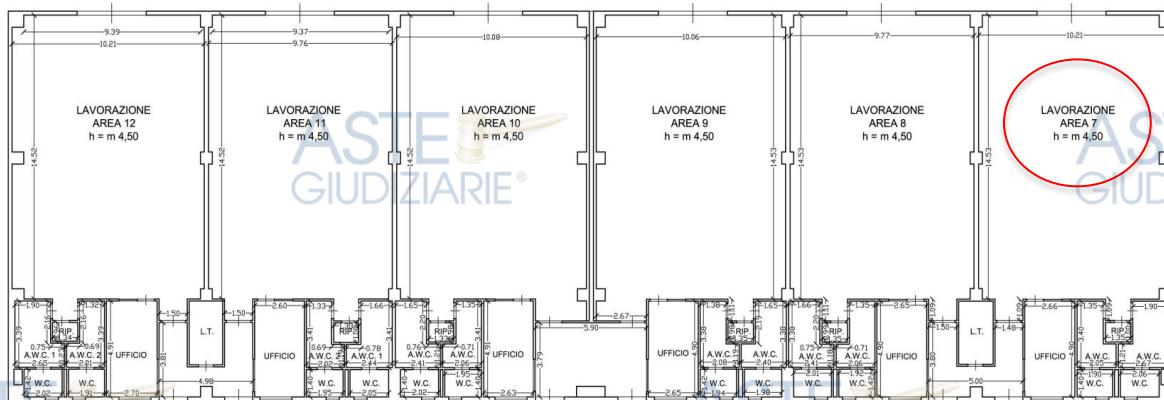


Area n. 7 – Edificio B

Contratto di comodato a titolo oneroso del 20/12/2023, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON**

REGISTRATO, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 7, facente parte dell'edificio "B", per un canone di locazione annuo di € 3.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2030. *Si da atto che il conduttore ha comunicato il recesso del contratto a far data dal 30/11/2024.* Allo stato odierno non si è a conoscenza dell'avvenuta accettazione del recesso da parte del locatore.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 7 – Edificio B:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.7	m ² 211,33	€ 2,50	€ 528,33

Valore locativo di mercato annuo - € 528,33 x n. 12 mensilità = € 6.339,96

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 3.000,00

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 9, n. 10 e n. 11, analoghe a quella in oggetto, sono stati



riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile di € 7.200,00 oltre oneri condominiali, riferito alle singole aree n. 9 e n. 10 e di € 6.000,00 riferito all'area n. 11.

Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 528,33 – 35% = € 343,41

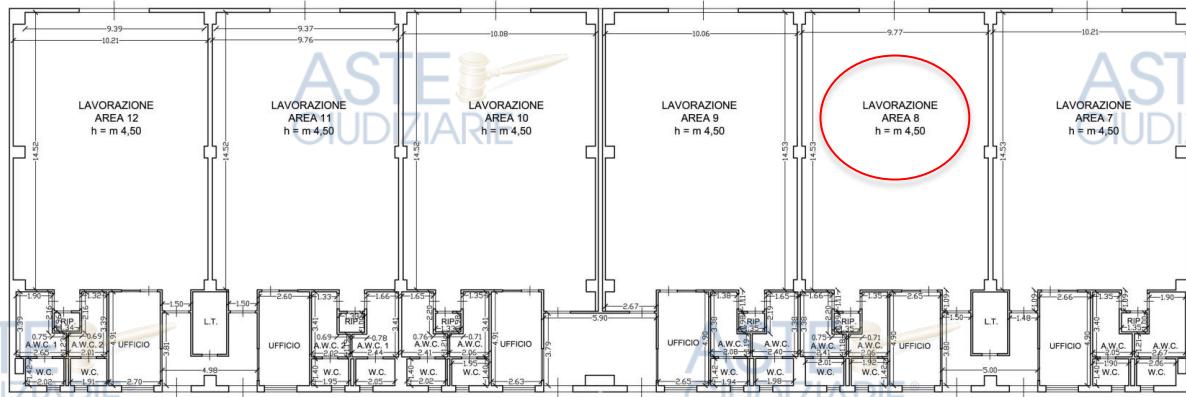
L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 343,41.





Area n. 8 – Edificio B

In fase di sopralluogo l'area era occupata da materiale edile, pertanto non si conosceva lo stato di conduzione dell'immobile da parte di soggetti esterni.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 8 – Edificio B:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Area di lavoro n.8	m ² 200,75*	€ 2,50	€ 501,88

Valore locativo di mercato annuo - € 501,88 x n. 12 mensilità = € 6.022,56

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 501,88 – 35% = € 326,22

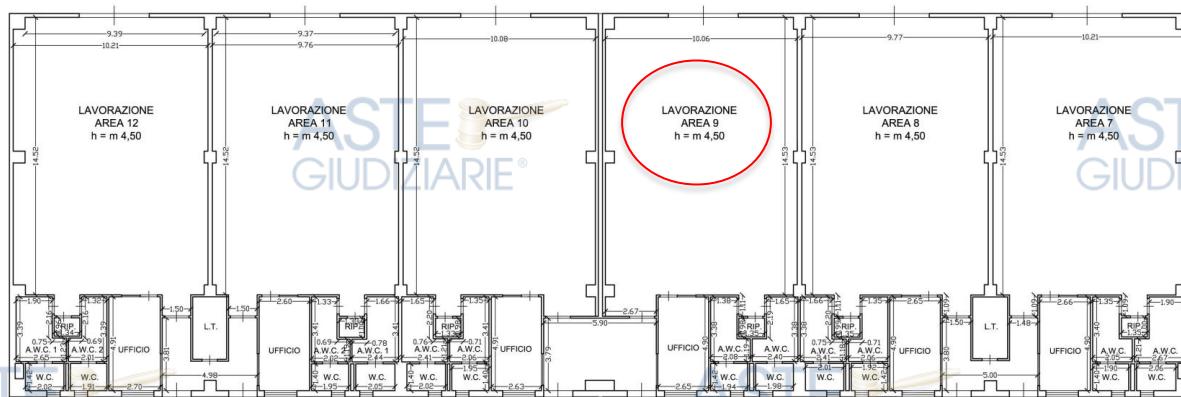
L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 326,22.



Area n. 9 – Edificio B

Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/09/2023, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 9, facente parte dell'edificio "B", per un canone di locazione annuo di € 7.200,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026. *Si da atto che nel contratto non sono state individuate le porzioni di immobile locate.* Con successiva scrittura privata le parti hanno specificato e modificato gli identificativi delle porzioni concesse in comodato oneroso.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 9 – Edificio B:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.9	m ² 207,48	€ 2,50	€ 518,70

Valore locativo di mercato annuo - € 518,70 x n. 12 mensilità = € 6.224,40

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 7.200,00

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 518,70 – 35% = € 337,16

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 337,16.



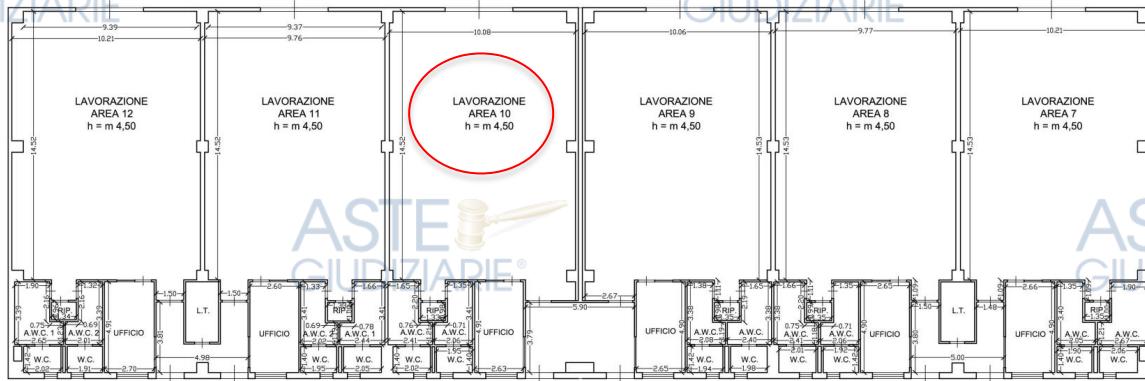


Area n. 10 – Edificio B

Contratto di comodato a titolo oneroso del 31/08/2024, tra il [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 01/10/2024 al n. 183991 serie 3X, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 10, facente parte dell'edificio "B", per un canone di locazione annuo di € 7.200,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2030.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 10 – Edificio B:

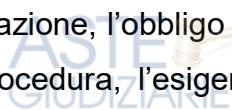
Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
Area di lavoro	m ² 207,81	€ 2,50	€ 519,53
n.10			
Valore locativo di mercato annuo - € 519,53 x n. 12 mensilità		= €	6.234,36
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso		= €	7.200,00

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale a cui si è fatto riferimento.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso è stato registrato il 01/10/2024, in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data 08/07/2024, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

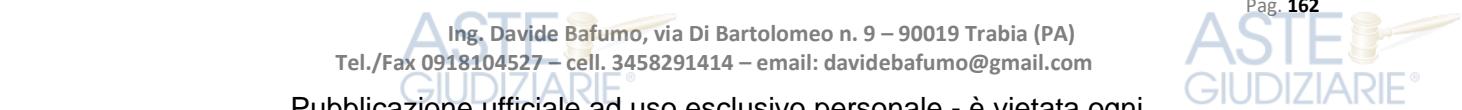
Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo mensile di mercato – 35 % = eventuale indennità di occupazione

€ 519,53 – 35% = € 337,69



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 337,69.

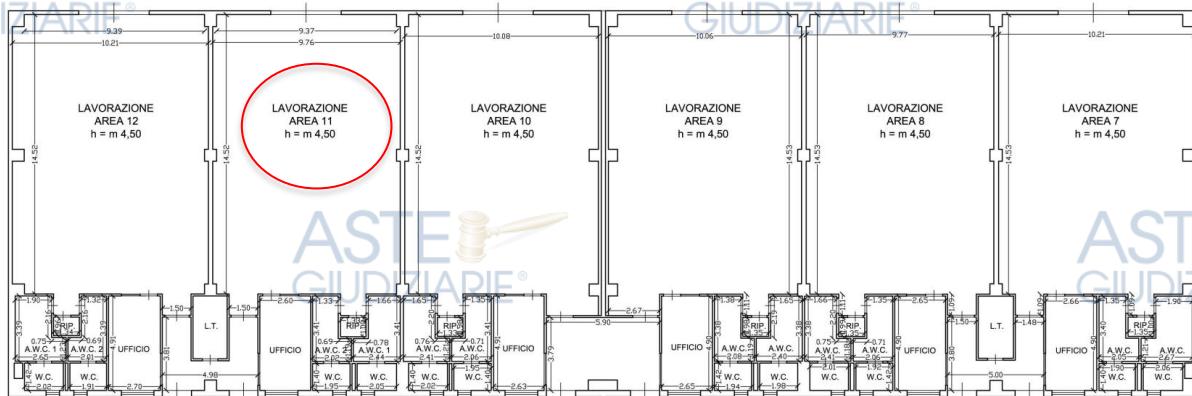




Area n. 11 – Edificio B

Contratto di comodato a titolo oneroso del 17/06/2024, tra il [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione dell'Area di Lavoro n. 11, facente parte dell'edificio "B", per un canone di locazione annuo di € 6.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 31/12/2024. *Si precisa che, il contratto è scaduto e la porzione di unità immobiliare è occupata sine titulo dalla [REDACTED]*



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'AREA n. 11 – Edificio B:

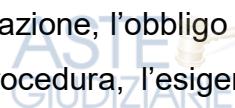
Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.11	m ² 200,68	€ 2,50	€ 501,70
Valore locativo di mercato annuo - € 501,70 x n. 12 mensilità	= €	6.020,40	
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso	= €	6.000,00	

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.



Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, è scaduto in data 31/12/2024 e che in questo momento la porzione di cespite è occupata sine titulo, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura,
pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.



Canone locativo di mercato – 35 % = eventuale indennità di occupazione

€ 501,70 – 35% = € 326,11



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 326,11.

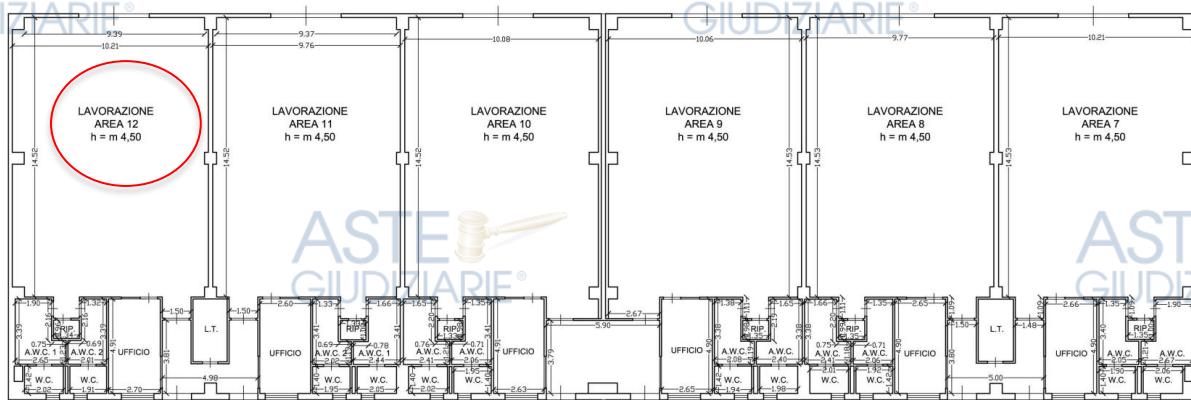




Area n. 12 – Edificio B

Contratto di comodato a titolo oneroso del 14/12/2022, tra il [REDACTED]

[REDACTED], registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Palermo 2 – TX7, il 16/07/2024 al n. 774 serie 3X, avente ad oggetto la locazione dell’Area di Lavoro n. 12, facente parte dell’edificio “B”, per un canone di locazione annuo di € 3.000,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base annua, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026.



VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DELL’AREA n. 12 – Edificio B:

Area di lavoro – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario locazione	Valore Complessivo
Area di lavoro n.12	m ² 211,15	€ 2,50	€ 527,88
Valore locativo di mercato annuo - € 527,88 x n. 12 mensilità	= €	6.334,56	
Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso	= €	3.000,00	

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa area di lavoro non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento. Tuttavia si precisa che, per le aree di lavoro n. 9, n. 10 e n. 11, analoghe a quella in oggetto, sono stati riscontrati dei contratti di comodato oneroso con un canone di locazione mensile di



€ 7.200,00 oltre oneri condominiali, riferito alle singole aree n. 9 e n. 10 e di € 6.000,00 riferito all'area n. 11.

Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso è stato registrato il 16/07/2024, in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data 08/07/2024, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.



Canone locativo mensile di mercato – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 527,88 – 35% = € 343,12



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespote pignorato è di € 343,12.





CORPO A – porzione n. 1

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 24/09/2024, tra la [REDACTED]

[REDACTED], registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 25/09/2024 al n. 13623 serie 3T, avente ad oggetto la locazione dell’intero piano terra e tre locali al piano primo, della porzione n. 1, dell’edificio “A”, per un canone di locazione annuo di € 9.600,00 oltre IVA e spese condominiali fissate in € 2.400,00 annui oltre IVA, per una durata contrattuale sino al 24/09/2030.

Si precisa che, con il suddetto contratto si concedevano in locazione anche le aree di lavoro n. 3 e n. 11, che oggi sono rispettivamente occupate con contratto di comodato a titolo oneroso dalla ditta omonima [REDACTED]

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.1:

Ufficio – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
CORPO A porzione n. 1	m ² 507,43	€ 3,50	€ 1.776,01

Valore locativo di mercato annuo - € 1.776,01 x n. 12 mensilità = € 21.312,12

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 9.600,00

Il canone di locazione indicato nel contratto è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Per la stessa porzione di cespite, non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.

Considerato che, il contratto di locazione di immobile ad uso commerciale è stato registrato il 25/09/2024, in data posteriore alla trascrizione dell’atto di pignoramento avvenuta in data 08/07/2024, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l’indennità di occupazione.



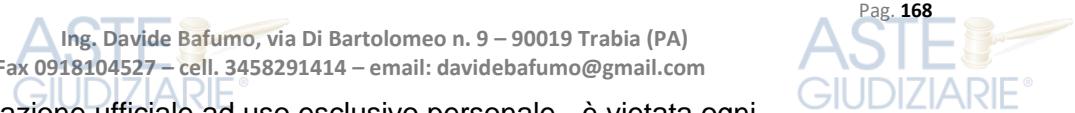
Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

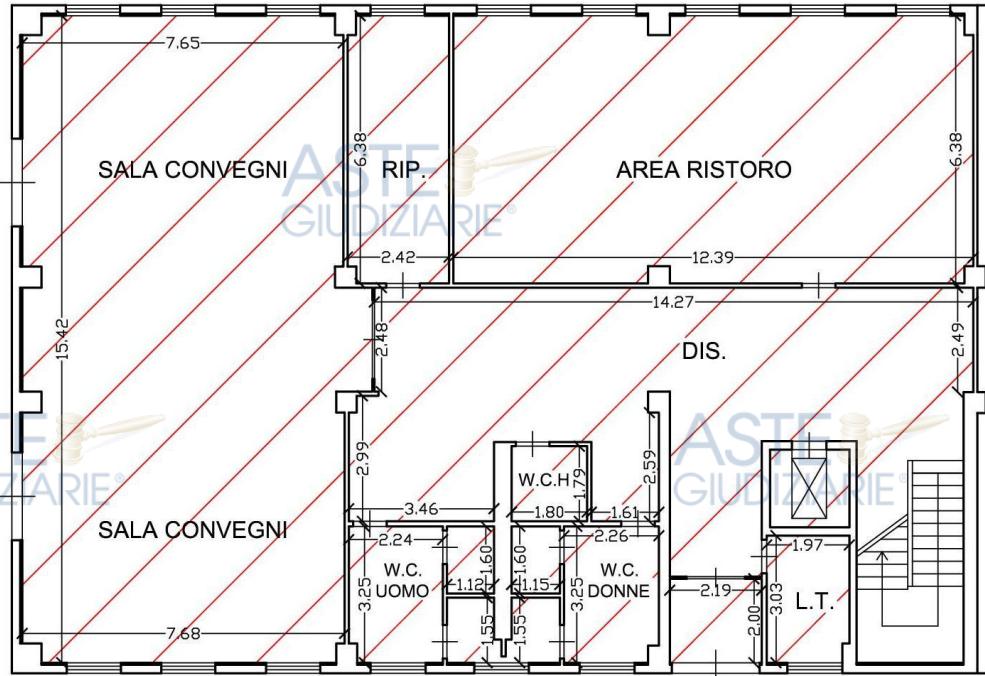
Canone locativo mensile di mercato – 40% = eventuale indennità di occupazione

$$\text{€ } 1.776,01 - 40\% = \text{€ } 1.065,61$$

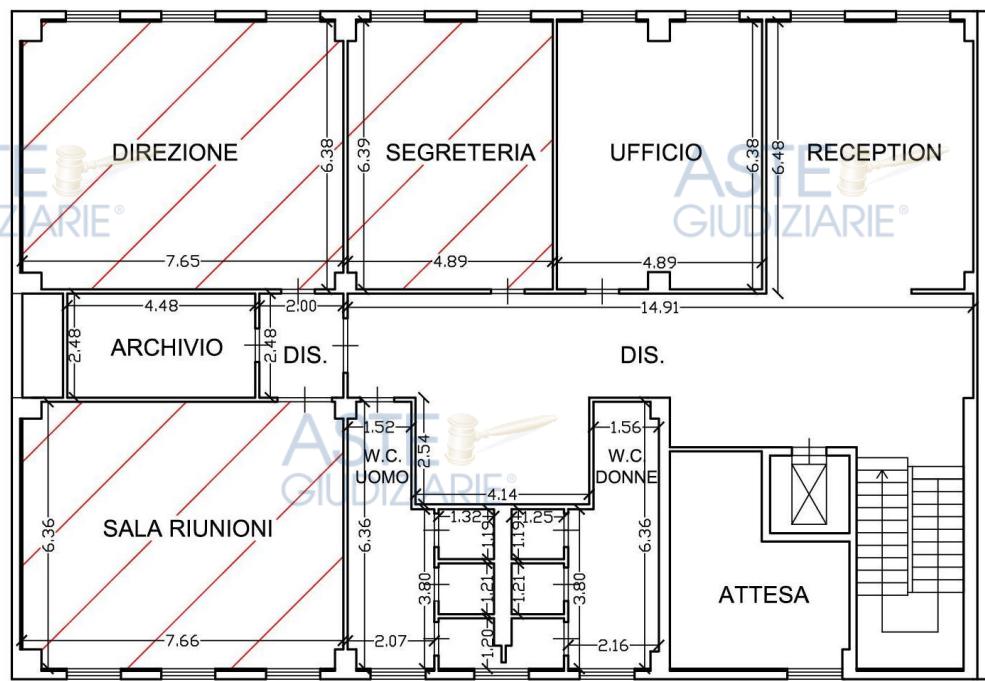
L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 1.065,61.



CORPO A - PIANO TERRA porzione n. 1



CORPO A - PIANO PRIMO porzione n. 1



Legenda:



porzione concessa in locazione

Planimetria aree concesse in locazione – CORPO A – porzione n. 1



CORPO A – porzione n. 1 – ambienti indicati nel contratto

Contratto di comodato d'uso gratuito del 23/01/2025, tra la [REDACTED]

[REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 30/01/2025 al n. 184 serie 3X, avente ad oggetto il comodato degli ambienti denominati direzione, segreteria, aula didattica 1, aula didattica 2, laboratorio tecnico, laboratorio informatico, locale di supporto, colloquio individuale, navigazione ad internet, attività seminariali, w.c. donne, w.c. uomini, w.c. portatori di handicap, corridoi, spazio esterno di m² 1.022, individuati come in planimetria (*la planimetria non è stata allegata al contratto*), per una durata contrattuale sino al 23/01/2030.

Considerata la mancata allegazione della planimetria indicante gli spazi concessi in uso, per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alle aree indicate nel rispettivo contratto. La superficie delle aree esterne è stata ragguagliata con il coefficiente 0,03.

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.1 – ambienti indicati nel contratto:

Ufficio – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
CORPO A	m ² 644,21	€ 3,50	€ 2.254,74
porzione n. 1			
ambienti indicati			

Valore locativo di mercato annuo - € 2.254,74 x n. 12 mensilità = € 27.056,88

Considerato che, il contratto sottoscritto dalle parti è di comodato ad uso gratuito, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.





Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

Canone locativo mensile di mercato – 40% = eventuale indennità di occupazione

$$\text{€ } 2.254,74 - 40\% = \text{€ } 1.352,84$$



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 1.352,84.





CORPO A – porzione n. 1 – ambienti indicati nel contratto

Contratto di comodato d'uso gratuito del 28/09/2023, tra la [REDACTED]

[REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 13/10/2023 al n. 1307 serie 3X, avente ad oggetto il comodato degli ambienti denominati accettazione/segreteria, direzione, aula formativa 1, aula formativa 2, w.c. uomini 1, w.c. donne 1, w.c. disabili, aula servizi di supporto, aula informatica, aula laboratorio tecnico, spazio esterno m² 1.022, individuati come in planimetria (*la planimetria non è stata allegata al contratto*), per una durata contrattuale sino al 01/10/2028.

Considerata la mancata allegazione della planimetria indicante gli spazi concessi in uso, per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alle aree indicate nel rispettivo contratto. La superficie delle aree esterne è stata ragguagliata con il coefficiente 0,03.

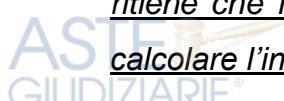
VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.1 – ambienti indicati nel contratto:

Ufficio – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
CORPO A	m ² 448,16	€ 3,50	€ 1.568,56
porzione n. 1			
ambienti indicati			

Valore locativo di mercato annuo - € 1.568,56 x n. 12 mensilità = € 18.822,72

Considerato che, il contratto sottoscritto dalle parti è di comodato ad uso gratuito, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.





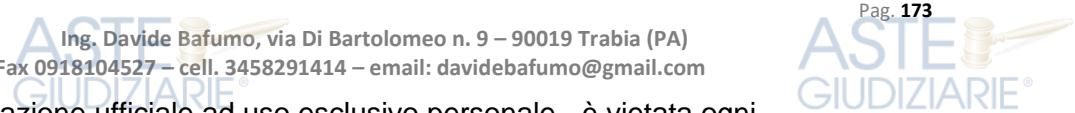
Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

Canone locativo mensile di mercato – 40% = eventuale indennità di occupazione

$$\text{€ } 1.568,56 - 40\% = \text{€ } 941,14$$

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 941,14.





CORPO A – porzione n. 1 – ambienti segreteria e direzione al piano terra

Contratto di comodato gratuito di beni immobili del 23/01/2025, tra [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese - TYF, il 30/09/2024 al n. 465 serie 3X, avente ad oggetto la locazione degli ambienti segreteria e direzione al piano terra del corpo A, porzione n. 1, per una durata contrattuale sino al 30/09/2028. Ai fini del calcolo delle superfici si è fatto riferimento alle aree indicate nel rispettivo contratto. Non sono state conteggiate le superfici dei servizi igienici, poiché si presume siano condivisi con gli altri fruitori della struttura.

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.1, ambienti segreteria e direzione:

Ufficio – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie [°]	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
CORPO A	m ² 49,10	€ 3,50	€ 171,85
porzione n. 1-P.T.			
Segret. e direzione			

Valore locativo di mercato annuo - € 171,85 x n. 12 mensilità = € 2.062,20

Considerato che, il contratto sottoscritto dalle parti è di comodato ad uso gratuito, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la



conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.



Canone locativo mensile di mercato – 40% = eventuale indennità di occupazione

$$\text{€ } 171,85 - 40\% = \text{€ } 103,11$$



L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespita pignorato è di € 103,11.





CORPO A – porzione n. 1 – ambiente A2.6 al piano primo

Contratto di comodato a titolo oneroso del 01/09/2023, tra [REDACTED]

[REDACTED], **NON REGISTRATO**, avente ad oggetto la locazione della stanza A2.6, facente parte dell'edificio "A" porzione n. 1 – piano primo, per un canone di locazione annuo di € 1.200,00, oltre spese condominiali fissate, secondo il criterio proporzionale negoziato tra le parti, di € 10,00/m² su base, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026. *Si da atto che nel contratto non sono state individuate le porzioni di immobile locate.* Con successiva scrittura privata le parti hanno specificato e modificato gli identificativi delle porzioni concesse in comodato oneroso.

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.1, ambiente A2.6 piano primo, adiacente all'ascensore:

Ufficio – categoria catastale [D/8][®]

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
	Equivalente	locazione	Complessivo
CORPO A	m ² 18,60	€ 3,50	€ 65,10
porzione n. 1-P.1°			
Ufficio A2.6			

Valore locativo di mercato annuo - € 65,10 x n. 12 mensilità = € 781,20

Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.

Considerato che, il contratto di comodato a titolo oneroso non è stato registrato, si ritiene che lo stesso sia non opponibile alla procedura, pertanto si è proceduto a calcolare l'indennità di occupazione.



Calcolo eventuale indennità di occupazione

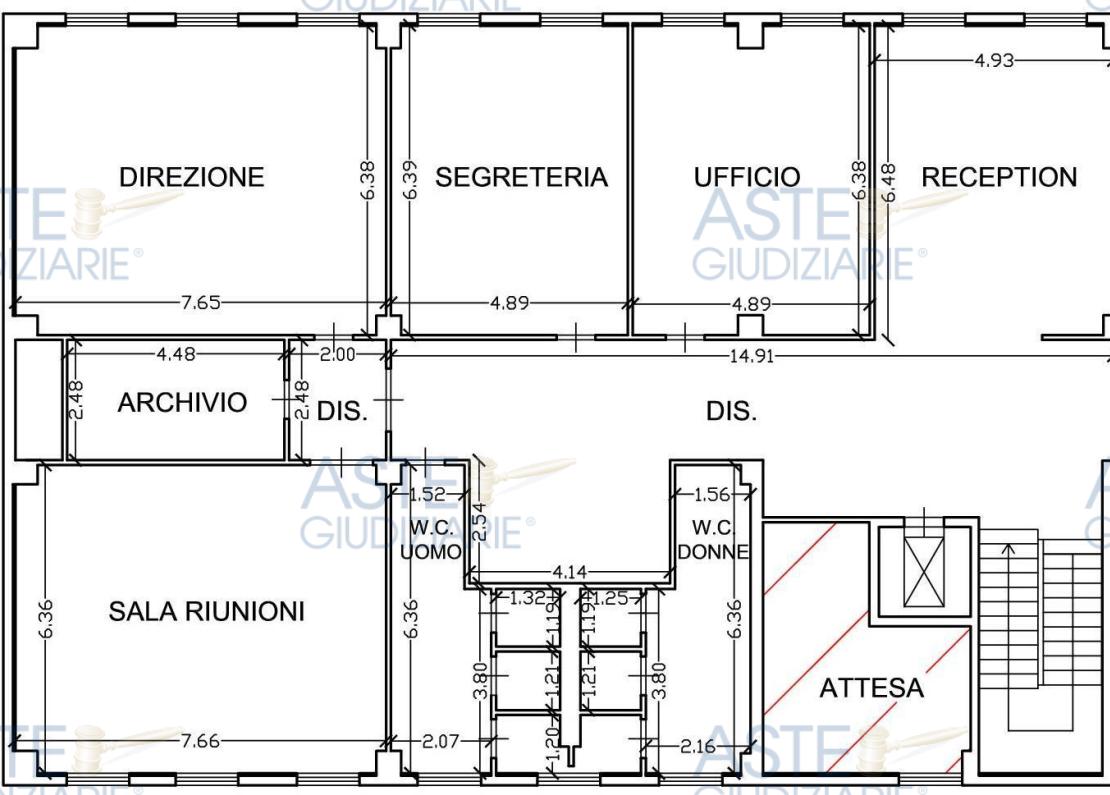
Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 40%.

Canone locativo mensile di mercato – 40% = eventuale indennità di occupazione

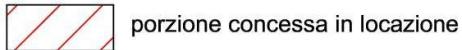
$$\text{€ } 65,10 - 40\% = \text{€ } 39,06$$

L'eventuale valore proposto di indennità di occupazione mensile della porzione di cespite pignorato è di € 39,06.

CORPO A - PIANO PRIMO porzione n. 1



Legenda:



porzione concessa in locazione

Planimetria aree concesse in locazione – CORPO A – porzione n. 1





CORPO A – porzione n. 2

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 14/11/2023, tra il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]

registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Palermo 1 - TX6, il 01/12/2023 al n. 183991 serie 3T, avente ad oggetto la locazione dell'intera porzione n. 2, piani terra e primo dell'edificio "A", e numero venti posti auto scoperti antistanti la predetta porzione di immobile, per un canone di locazione annuo di € 60.000,00 e spese condominiali fissate in € 6.000,00 annui, per una durata contrattuale sino al 30/06/2026.

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO DEL CORPO A – porzione n.2:

Ufficio – categoria catastale [D/8]

Destinazione	Superficie [®]	Valore Unitario	Valore
		Equivalente	locazione
CORPO A porzione n. 2	mq 961,62	€ 3,50	€ 3.365,67

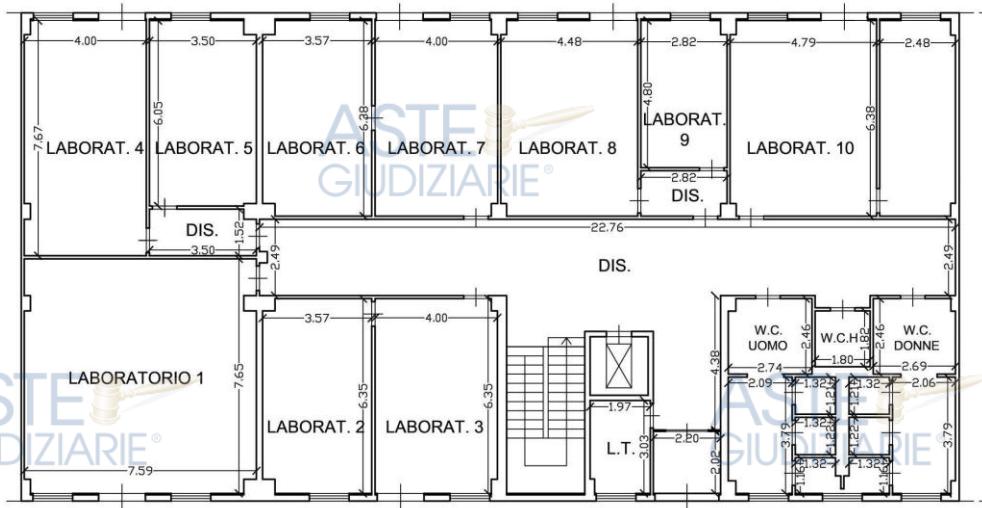
Valore locativo di mercato annuo - € 3.365,67 x n.12 mensilità = € 40.388,04

Canone di locazione stabilito nel contratto di comodato oneroso = € 60.000,00

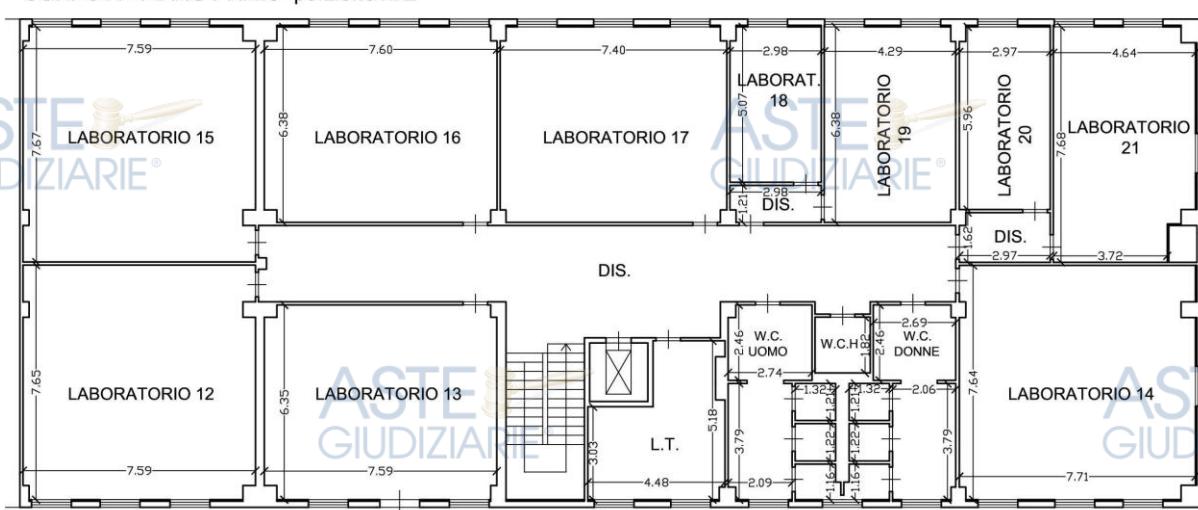
Il canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, pertanto è congruo. Per la stessa porzione di cespita, non sono stati riscontrati contratti di locazione precedenti a quello attuale cui si è fatto riferimento.

Considerato che, il contratto locazione è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, si ritiene che lo stesso sia opponibile alla procedura.

CORPO A - PIANO TERRA porzione n. 2



CORPO A - PIANO PRIMO porzione n. 2



Planimetrie aree concesse in locazione – CORPO A – porzione n. 2



2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente. Si segnala una prescrizione contenuta nella Concessione Edilizia n. 14 del 07/03/2005, inerente il vincolo di 1/10 della superficie dell'intero lotto, da destinare a verde con la realizzazione di prati e messa a dimora di alberi di alto fusto. Nella relazione generale del titolo edilizio in oggetto è stata riscontrata la costituzione di un vincolo a parcheggio nell'area scoperta, per una superficie di m² 1.169,50.



Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 04/06/2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1282, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 08/07/2024 ai nn. 33331-26877, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Opificio sito nel comune di Termini Imerese (PA), via zona Industriale, piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u.;
- Opificio sito nel comune di Termini Imerese (PA), via zona Industriale, piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 del n.c.e.u.;
- Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sito nel comune di Termini Imerese (PA), via zona Industriale, piano terra, primo e secondo, distinto in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 3 del n.c.e.u.;
- Area urbana, sita nel comune di Termini Imerese (PA), via zona Industriale, piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u..





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

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche.

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

- spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità edilizie - € 4.000,00 circa;
- spese tecniche per la presentazione della S.C.A. – Segnalazione Certificata per l'Agibilità - € 3.000,00 circa.



2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. In data 29/04/2024, prot. n. 40395, il dott. Ignazio Di Dio n.q. di Assessore agli Usi Civici, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che, al momento, non possono essere rilasciate puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Termini Imerese. Le ricerche di natura storico-giuridica e eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Altresì è stato precisato che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. 10/1999 e s.m.i. ed all'art. 5 della L.R. n. 28/2000 e s.m.i. (vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec del 29/04/2024 ricevuta dalla Regione Siciliana, Commissario Liquidazione Usi Civici).

E' stato inoltre accertato che nell'edificio in questione non è stato costituito un condominio.





2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Criterio di stima

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato con il metodo del 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 accettare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2023, fascia semicentrale, espansione del centro urbano, tipologia negozi, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 980,00, max. € 1.400,00, del Borsino Immobiliare, zona industriale, tipologia uffici, valore di mercato € / m² min € 548,00, max € 816,00 e tipologia negozi, valore di mercato € / m² – min. € 658,00, max. € 1.048,00 per superficie lorda (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Considerata la tipologia strutturale del cespote, lo stato conservativo, l'assegnazione della destinazione d'uso, visti gli spazi esterni e i locali tecnici di pertinenza, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 900,00/m²** per il "CORPO A", **€ 700,00/m²** per i "CORPI B e C" ed **€ 500,00/m²** per i "locali tecnici" ubicati all'esterno dei fabbricati principali, le "aree scoperte" e "l'area urbana".

La superficie commerciale, ragguagliata ove previsto, è comprensiva dell'area dei locali principali, degli accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.), degli accessori indiretti (locali di deposito, ecc.) e delle pertinenze di uso esclusivo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.



Considerata che l'area urbana censita in catasto con la particella 1840 è adibita alla sede stradale che consente l'accesso pubblico alle diverse strutture presenti nella zona in questione, si è applicato un coefficiente moltiplicatore di 0,02.

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

- 0,25** da applicare per la sola superficie degli accessori indiretti;
- 0,03** da applicare per la sola superficie della corte di pertinenza (aree scoperte).
- 0,02** da applicare per la sola superficie dell'area urbana.

Complesso immobiliare CORPO A - UFFICI - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO A Uffici	Superficie lorda	1.792,77	1,00	1.792,77
Accessori indiretti L.T. CORPO A	Superficie lorda	127,65	0,25	31,91
Totale superficie equivalente				m² 1.824,68

Complesso immobiliare CORPO B – aree di lavoro - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO B Aree di lavoro	Superficie lorda	1.238	1,00	1.238
Totale superficie equivalente				m² 1.238



Complesso immobiliare CORPO C – aree di lavoro - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
CORPO C Aree di lavoro	Superficie linda	988,80	1,00	988,80
Totale superficie equivalente				m² 988,80

Complesso immobiliare Locali tecnici nel sub 3 - categoria catastale [D/8]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
LOCALI TECNICI nel sub 3	Superficie linda	20,84	0,25	5,21
Totale superficie equivalente				m² 5,21

Complesso immobiliare Locali tecnici nel sub 1 e 2 - categoria catastale [D/1]

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
LOCALI TECNICI nel sub 1 e 2	Superficie linda	17,24	0,25	4,31
Totale superficie equivalente				m² 4,31



Complesso immobiliare aree scoperte nei sub 1-2-3

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
AREE SCOPERTE nei sub 1 - 2 - 3	Superficie linda	6.714,27	0,03	201,43
Totale superficie equivalente				m² 201,43



Complesso immobiliare area urbana p.lla 1840

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
AREA URBANA p.lla 1840	Superficie linda	877	0,02	17,54
Totale superficie equivalente				m² 17,54



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO A:

Corpo A - uffici – categoria catastale [D/8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore</i>
	<i>Equivalente</i>		<i>Complessivo</i>
Corpo A - Uffici	m ² 1.824,68	€ 900,00	€ 1.642.212,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO B:

Corpo B – aree di lavoro 7 ÷ 12 – categoria catastale [D/8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore</i>
	<i>Equivalente</i>		<i>Complessivo</i>
Corpo B	m ² 1.238	€ 700,00	€ 866.600,00
Aree di lavoro			





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO C:

Corpo C – aree di lavoro 1 ÷ 6 – categoria catastale [D/8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
Corpo C	m ² 988,80	€ 700,00	€ 692.160,00
Aree di lavoro			



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOCALI TECNICI – nel SUB 3:

Locali Tecnici nel sub 3 – categoria catastale [D/8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
Locali Tecnici	m ² 5,21	€ 500,00	€ 2.605,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOCALI TECNICI – SUB 1 e 2:

Locali Tecnici sub 1 e 2 – categoria catastale [D/1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
Locali Tecnici	m ² 4,31	€ 500,00	€ 2.155,00
sub 1 e 2			



VALUTAZIONE COMPLESSIVA AREE SCOPERTE:

Aree scoperte nei sub 1 - 2 - 3

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
Aree scoperte	m ² 201,43	€ 500,00	€ 100.715,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA AREA URBANA:

Area urbana, p.lla 1840

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
Area urbana	m ² 17,54	€ 500,00	€ 8.770,00





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Corpo A - uffici	€ 1.642.212,00+
Corpo B - aree di lavoro	€ 866.600,00+
Corpo C - aree di lavoro	€ 692.160,00+
Locali tecnici nel sub 3	€ 2.605,00 +
Locali tecnici sub 1 e 2	€ 2.155,00 +
Aree scoperte nei sub 1, 2 e 3	€ 100.715,00 =
Area urbana, p.lia 1840	<u>€ 8.770,00 =</u>
Total	€ 3.315.217,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- spese tecniche per la regolarizzazione difformità edilizie € 4.000,00;
- spese tecniche per la presentazione della S.C.A. € 3.000,00

▪ Valutazione complessiva	€ 3.315.217,00 -
▪ Spese tecniche regolarizzazione difformità edilizie	€ 4.000,00 -
▪ Spese tecniche presentazione S.C.A.	<u>€ 3.000,00 =</u>

Total **€ 3.308.217,00**

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 3.308.217,00

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespote per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 10%.



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

Importo stimato – 10% = importo a base d'asta proposto

€ 3.308.217,00 – 10% = € 2.977.395,30

**Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespote pignorato è
di € 2.977.395,30.**

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.

04/07/2025

Il C.T.U.

Ing. Davide Bafumo

