



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE E PROCEDURE CONCORSUALI



L.G. N. 8/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “-”



CONGRUITÀ DI STIMA



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE RINI

CURATORE: AVV. ALESSANDRA RAGO



Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Lo Bello



LUGLIO 2025



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**INDICE**

1. PREMESSA	3
2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCURSUALE	3
3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE	3
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TERMINI IMERESE AL FOGLIO 17 P.LLA 2267	
SUB. 8.....	4
4.1 Contesto Generale.....	4
4.2 Descrizione dell'immobile	5
5. VERIFICA URBANISTICO – EDILIZIA.....	23
6. STIMA DEI BENI IMMOBILI	32
6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima.....	32
7. CONCLUSIONI.....	34
8. ELENCO ALLEGATI.....	35

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

A seguito dell'apertura della Liquidazione Giudiziale, disposta dall'Onorevole Tribunale di Termini Imerese Sezione Fallimentare e Procedure Concorsuali, nei confronti della società in Liquidazione “-”; l'Avv. Alessandra Rago, in qualità di Curatore, veniva autorizzata dal Sig. Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rini, a conferire l'incarico professionale di: *“verificare la congruità della stima e la correttezza dei criteri adottati nonché la completezza delle verifiche sulla regolarità urbanistica dell'immobile”*, allo scrivente ing. Giuseppe Lo Bello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 10019, che accettava l'incarico di consulenza tecnica estimativa.

2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSALE

In occasione dell'incarico, è stato indicato il bene immobile attratto all'attivo della procedura e precisamente:

- A. 1/1 Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Termini Imerese al foglio 17 p.la 2267 sub. 8, sita in Via Sant'Arsenio n. 54 scala A, interno 6, piano secondo, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61.

Derivante da: Come desunto dalla certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Anna Salerno del 04.06.2025, l'immobile oggetto di ricerca: *“era pervenuto per averlo realizzato a proprie cure e spese¹ utilizzando parte di una più vasta area edificabile, ricadente nel foglio 17 del catasto terreni del comune di Termini Imerese, individuata con le particelle 86, 834, 833, 1945 e 1949”*. Si rimanda integralmente all'esame del rogito menzionato per gli opportuni dettagli del caso.

3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, questo consulente ha partecipato al sopralluogo nella giornata del:

- 06 giugno 2025 – Bene immobile ubicato in Palermo, Via Sant'Arsenio n. 54. Al sopralluogo erano presenti, il Curatore Avv. Alessandra Rago, il sottoscritto ing. Giuseppe Lo Bello ed il Sig. -, titolare della società in Liquidazione “-”.

¹ Dalla Società - cfr. allegato 7

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

Si rimanda integralmente al verbale di sopralluogo² per gli opportuni dettagli e verifiche.

Inoltre, si sono svolti accertamenti presso i seguenti Pubblici Uffici:

- Comune di Termini Imerese vari Uffici;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Palermo.

Di seguito le risultanze.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TERMINI IMERESE AL FOGLIO 17 P.LLA 2267 SUB. 8

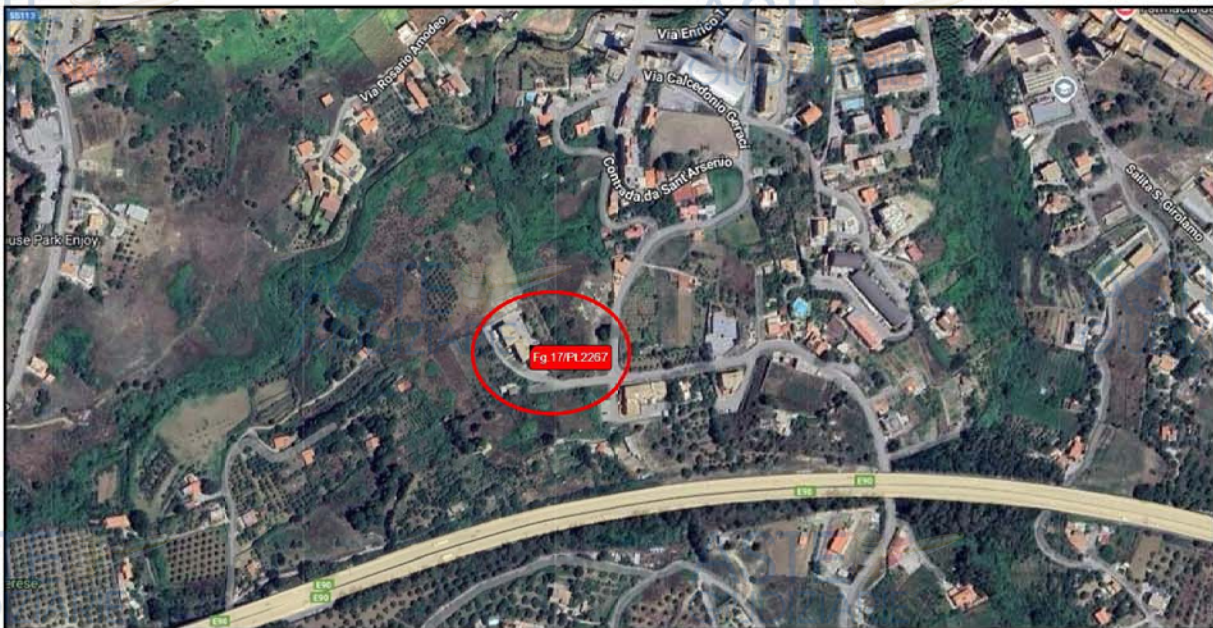
4.1 Contesto Generale

L'unità immobiliare attratta all'attivo della procedura è ubicata nel Comune di Termini Imerese, con accesso da Via Sant'Arsenio n. 54, in una zona a bassa densità edificatoria e caratterizzata da un contesto residenziale sparso. L'area presenta un'alternanza di abitazioni isolate, terreni incolti e lotti non edificati, configurandosi come un ambito periferico a prevalente vocazione residenziale e agricola. Il tessuto urbano non è continuo e mancano significative concentrazioni di servizi o attività commerciali nel circondario immediato. L'accessibilità è garantita da una viabilità secondaria, con collegamenti veicolari alle principali arterie cittadine, sebbene il trasporto pubblico locale risulti limitato. La zona risponde a esigenze di tranquillità e privacy, ma è scarsamente servita da infrastrutture urbane e da servizi di prossimità. Di seguito si riportano foto aeree con individuazione del sito a scala urbana e territoriale.



² Cfr. allegato 2

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello



4.2 Descrizione dell'immobile

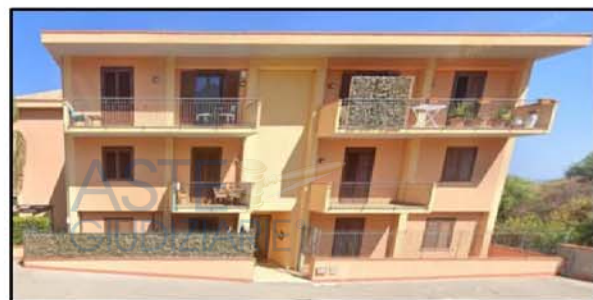
Trattasi di una unità immobiliare, di forma irregolare, ubicata a piano secondo di un manufatto edilizio di tre elevazioni fuori terra, servito da un'unica scala interna di collegamento ed ascensore.

L'unità è composta da un ampio soggiorno, un corridoio di disimpegno, una cucina, un ampio bagno e una camera da letto principale (camera patronale), dotata di un ripostiglio e di un servizio igienico dedicato. Completano la proprietà due balconi: uno accessibile dalla cucina e l'altro con accesso sia dalla camera da letto che dal soggiorno.

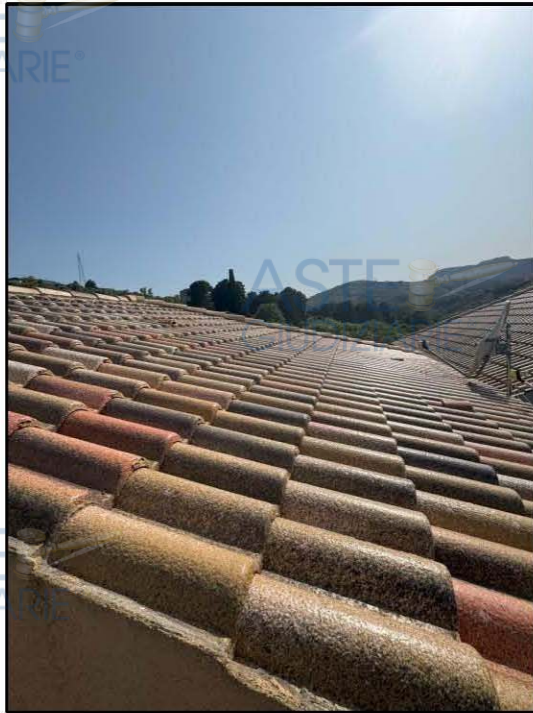
Dal soggiorno si accede, tramite una scala a chiocciola, ad una zona sottotetto con falde inclinate, dove si trovano uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un piccolo balconcino.

A seguire si riportano alcuni scatti fotografici, sia esterni che interni dell'unità immobiliare descritta.

• Prospetti Esterni



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello



Di seguito si riporta la planimetria dei luoghi³ alla data del sopralluogo in situ del 06.06.2025.

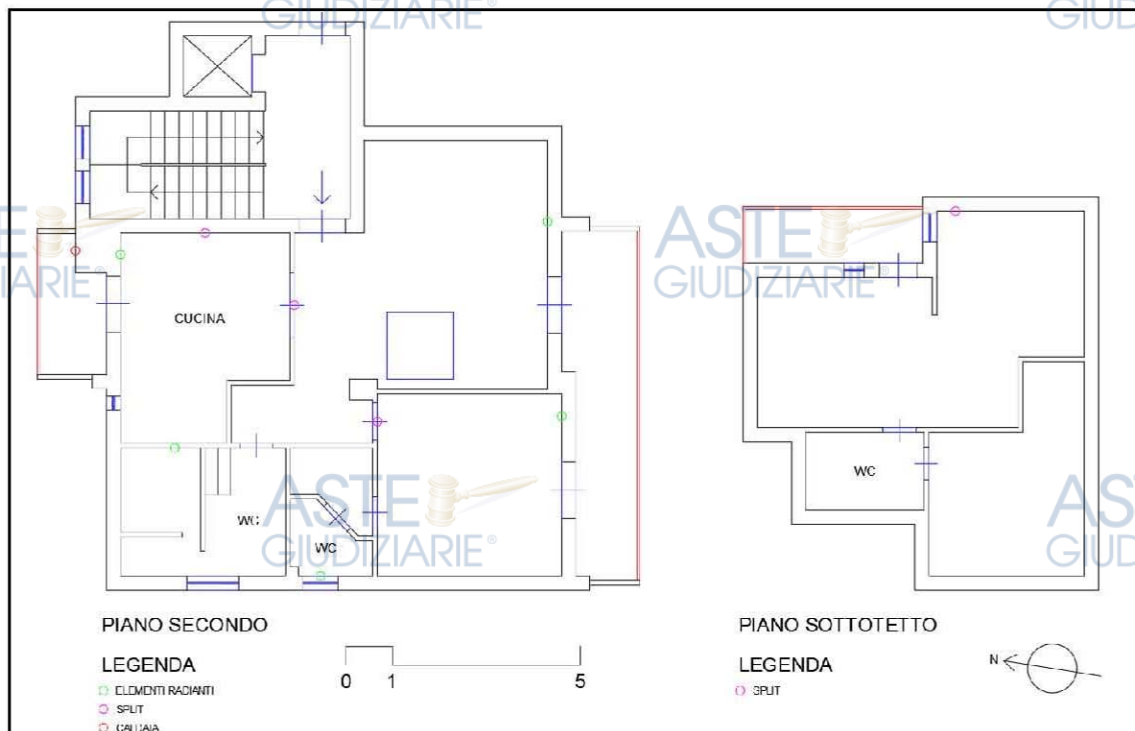


Fig. 1 – Planimetria stato dei luoghi alla data del sopralluogo in situ

³ In esito al sopralluogo svolto

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello



A seguire scheda sinottica delle principali finiture rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Termini Imerese
Riferimenti Catastali	Foglio 17 p.la 2267 sub.8
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco civile per esterni, strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco civile per interni, strato di finitura, e tinteggiatura vari colori
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	Alluminio con persiane in alluminio
Infissi interni	Legno
IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico-fognario	Presente
Riscaldamento	Presente
Altro	Si sono rinvenute pompe di calore in alcuni locali. Non sono state offerte le certificazioni di conformità relative agli impianti ⁴ . È stato rilasciato il rapporto di controllo dell'impianto termico oltre la scheda identificativa dell'impianto. Presenza di videocitofono.
STATO GENERALE	
Buono	/

Ubicazione

Comune di Termini Imerese con accesso da Via Sant'Arsenio n.54.

Intestazione catastale

- - proprietà per 1/1.

Confini

L'immobile confina a Nord con le particelle 552, 2268 e 2271, ad Est con le particelle 75 e 782 e a Sud con la particella 2266.

Dati catastali

Comune di Termini Imerese N.C.E.U foglio 17, particella 2267, sub. 8.

⁴ Acquisite in occasione dell'accesso atti in data 27/06/2025

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini

Curatore: Avv. Alessandra Rago

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

A seguire stralcio della visura catastale in atti offerta.

INTESTATO												
1												
(1) Proprieta' 1/1												
Unità immobiliare dal 29/03/2025												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	2267	8			A/2	5	4,5 vani	Totale: 82 m² Totale: escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 348,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2025 Pratica n. PA0095135 in atti dal 29/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95135.1/2025)
Indirizzo VIA SANT'ARSENIO n.54, Scala A interno 6 Piano 2												
Notifica Partita Mod.58												

Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare sita in Via Sant'Arsenio n.54 è occupata dal Sig. -.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso. Questo consulente ha effettuato una sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo predisposti in seguito al sopralluogo del 06.06.2025, con la planimetria catastale (figura 2).

Dal confronto emergono le difformità:

- diverso perimetro edificato;
- parziali variazioni nelle bucatore esterne;
- parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- parziale diversa distribuzione degli aggetti dell'unità immobiliare in parola;
- realizzazione di un vano sottotetto collegato internamente mediante scala a chiocciola.

A seguire viene offerta una rappresentazione grafica delle criticità riscontrate (figure 3 e 4).

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

CONGRUITÀ DI STIMA

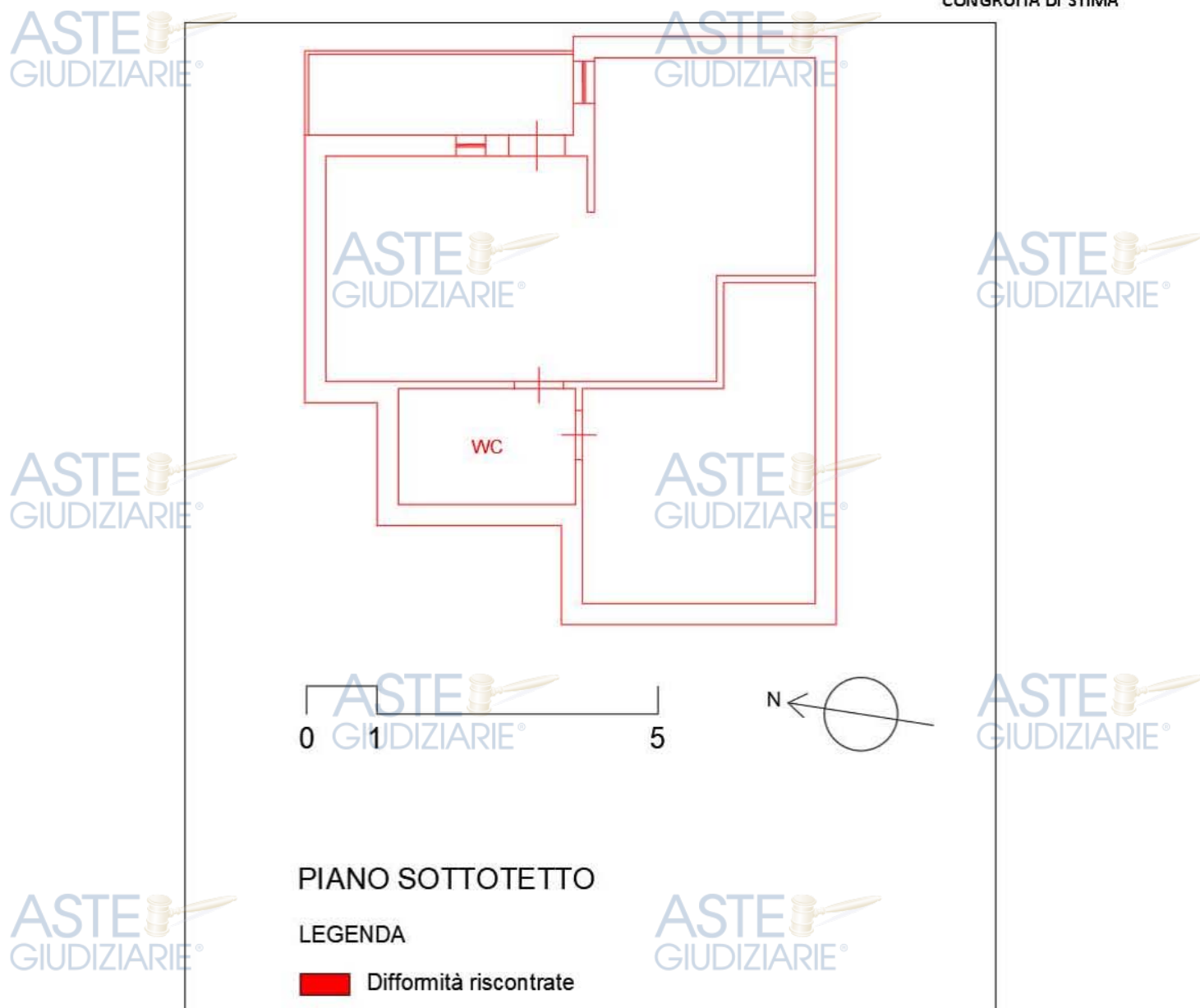


Fig. 4 – Difformità riscontrate rispetto la planimetria catastale: piano sottotetto

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre informazioni

In occasione dell'accesso del 06/06/2025 l'intervenuto⁵ ha precisato che:

"le spese fisse (luce e gas) mensili ammontano a circa 120 euro";

⁵ Cui si rimanda all'esame dei verbali per i dettagli del caso

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini

Curatore: Avv. Alessandra Rago

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

"i lavori di diversa distribuzione interna ed ulteriori, a sua conoscenza, non sono supportati da alcun titolo edilizio".

Si precisa inoltre che, il Sig. - fornisce attestato di prestazione energetica, atto di compravendita e scheda identificativa dell'impianto termico, mentre non è in possesso della dichiarazione di agibilità.

5. VERIFICA URBANISTICO – EDILIZIA

Per quanto riguarda la verifica edilizio-urbanistica, si evidenzia che questo consulente con pec del 10/06/2025 effettuava richiesta di accesso presso il Comune di Termini Imerese, acquisendo quanto offerto dall'Ufficio in data 27/06/2025. Di seguito gli esiti degli accertamenti condotti.

Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto d'esame ha ottenuto i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 90 del 12 dicembre 2007;
- Concessione Edilizia di Variante n. 67 del 20 ottobre 2008.

I lavori di realizzazione del fabbricato iniziavano in data 20/06/2008 e terminavano in data 04/01/2012.

Successivamente con prot. n. 19815 del 17/04/2012 veniva richiesto al Comune di Termini Imerese il certificato di agibilità dell'immobile a seguito dell'ultimazione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia di Variante n. 67 del 20 ottobre 2008.

Con prot. 22664 del 08/05/2025 a mezzo raccomandata A.R. il Comune di Termini Imerese comunicava quanto riportato in estratto:

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

In riferimento alla Sua richiesta di cui all'oggetto, inoltrata in data 17/04/12 prot. n°19815, si comunica che non può essere rilasciato il suddetto certificato poiché mancante della documentazione qui di seguito elencata:

- Certificato o avvenuta presentazione della richiesta di prevenzione incendi;
- Elaborato catastale planimetrico con l'individuazione complessiva delle singole unità che deve essere inoltrato in originale o reso conforme, per presa visione, dal tecnico che ha redatto la perizia allegata alla suddetta richiesta;
- Le planimetrie catastali delle singole unità abitative, che devono essere inoltrate in originale o rese conformi, per presa visione, dal tecnico che ha redatto la perizia allegata alla suddetta richiesta;
- Il nulla osta idraulico, relativo al piano di lottizzazione e rilasciato dal Genio Civile di Palermo, in riferimento alla Vostra richiesta inoltrata in data 25/07/08 prot. n° 14858;
- Attestazione del pagamento degli oneri concessori e della monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria;
- Chiarimenti sulle conformità degli impianti elettrici inoltrati, in relazione alla numerazione dei subalterni menzionati nella perizia giurata, e trasmettendo quelle mancanti in originale e con gli elaborati previsti per legge;
- In riferimento alla comunicazione di fine lavori, con cui contestualmente si inoltrava una documentazione relativa ad una diversa distribuzione interna delle unità immobiliari, bisogna integrare una relazione ed autocertificazione del progettista sulle conformità igienico sanitarie;

Infine, nella perizia giurata, da inoltrare secondo lo schema predisposto dall'U.T.C., bisogna menzionare tutti i dati e riferimenti autorizzativi ed amministrativi che sono parte integrante della richiesta di abitabilità ed agibilità e chiarire la presenza degli impianti di riscaldamento e la conformità dei lavori al progetto approvato.

Nell'attesa, dell'inoltro di suddetta documentazione, la richiesta rimane sospesa.

Distinti saluti.



Arci

a



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

Di seguito si riportano degli stralci della Concessione edilizia n. 90 del 12 dicembre 2007 e della Concessione Edilizia in Variante n. 67 del 20 ottobre 2008.



Città di Termini Imerese
Provincia di Palermo
2° SETTORE Territorio, Ambiente ed Attività Produttive
Ufficio Attività Edilizia Privata

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
N° 90 DEL 12 DIC. 2007
IL DIRIGENTE 2° SETTORE T.A.

VISTA la domanda di concessione edilizia del 23.3.2006, prot. n° 2302 — inoltrata dalla

per la costruzione di un edificio ad uso abitativo, da eseguirsi in c.da "S.Arsenio", su lotto figurante in catasto al foglio n° 17, part.lla 834 — 86 — 833 — 1945 — 1949 — 1944 — 1948 — 101 e 995 (Piano Norma art. 44-sottozona minima di intervento 2/d);

VISTA la documentazione prodotta, i relativi elaborati tecnici e le altre caratteristiche del progetto che di seguito si indicano:

•Superficie del lotto	mq. 3.350,00
•Superficie coperta	mq. 520,84
•Altezza	ml. 9,60
•Volume	mc. 5.000,00

VISTO il progetto redatto dall'Ing.

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 10.5.2006, verbale n° 13;

VISTO il parere del Dirigente Igiene Pubblica ai sensi dell'art. 220 T.U. LL.SS. del 27 luglio 1934 n°1265 rilasciato in data 23.8.2006, protocollo n° 3211;

VISTA la copia dell'istanza presentata all'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 27.7.2007, protocollo n° 15582, per il deposito del progetto e dei relativi calcoli ai sensi della L.R. 7/2003 art. 32;

VISTA la Legge Regionale n°37 del 10 agosto 1985;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le Leggi Regionali 31 marzo 1972 n°19 e 26 maggio 1973 n°21;

VISTA la Legge 28 gennaio 1977 n°10;

VISTA la Legge Regionale n°71 del 27 dicembre 1978 e successive modifiche ed

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Aw. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

**Città di Termini Imerese**

Provincia di Palermo

2° SETTORE Territorio, Ambiente ed Attività Produttive
Ufficio Attività Edilizia Privata**CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****N° 67 DEL 20 OTT. 2008****IL DIRIGENTE 2° SETTORE T.A.**

VISTA la domanda di concessione edilizia del 31.3.2008, prot. n° 2526, presentata dal
ed ivi residente nella
n.o. di Legale Rappresentante della

per la realizzazione in **variante** di un edificio ad uso abitativo, da
eseguirsi in c/da "S.Arsenio", su lotto figurante in catasto al foglio n° 17, part.ile 834
- 86 - 833 - 1945 - 1949 - 1944 - 1948 - 101 e 995 (Piano Norma art. 44-
sottozona minima di intervento 2/d);

VISTA la documentazione prodotta, i relativi elaborati tecnici e le altre caratteristiche del
progetto che di seguito si indicano:

•Superficie del lotto	mq. 3.350,00
•Superficie coperta	mq. 582,96
•Altezza	ml. 9,00
•Volume	mc. 5.000,00

VISTO il progetto redatto dall'Ing.

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta
del 4.8.2008, verbale n° 19;

VISTO il parere del Dirigente Igiene Pubblica ai sensi dell'art. 220 T.U. LL.SS. del 27 luglio
1934 n°1265 rilasciato in data 3.6.2008, protocollo n° 1992

VISTA la copia dell'istanza presentata all'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data
25.7.2008, prot n° 14858, per il deposito del progetto e dei relativi calcoli ai sensi
della L.R. 7/2003 art. 32;

VISTA la Legge Regionale n°37 del 10 agosto 1985;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le Leggi Regionali 31 marzo 1972 n°19 e 26 maggio 1973 n°21;

Si precisa sin da adesso che, per la verifica edilizio-urbanistica, questo consulente, farà riferimento
agli elaborati grafico-descrittivi allegati all'ultimo titolo concessorio ottenuto, ovvero alla

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

Concessione Edilizia in Variante n. 67 del 20 ottobre 2008.

Il progetto di variante, così come riportato nella Relazione Tecnica prevedeva: [...] *“un edificio con tre elevazioni fuori terra ed un piano cantinato con tre scale indicate quali SCALA A, SCALA B, SCALA C; e due giunti sismici. Ciascuna scala (con ascensore in sede propria, dal cantinato alla terza elevazione) serve due unità immobiliari per piano, per edilizia residenziale.*

Le elevazioni fuori terra sono così indicate:

- piano rialzato;
- piano primo;
- secondo piano.

Complessivamente n. 18 unità immobiliari di civile abitazione. [...]”

L'unità immobiliare oggetto d'esame è sita in Termini Imerese, Via Sant'Arsenio n.54 scala A, interno 6, piano secondo.

La tavola 3 allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 67/2008 riporta le planimetrie del progetto di variante dei piani primo ed attico (secondo piano). Di seguito si riporta uno stralcio della stessa con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame (figura 5).



COMUNE DI TERMINI IMERESE		marzo 2008
COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO IN CONTRADA S.ARSENIO		
PROGETTO DI VARIANTE		
Norme di attuazione del P.R.G. - Piano Norme - art.44 - Sottozona minima d'intervento 2id Concessione Edilizia n° 90 del 12/12/2007		Tavola n° 3
elaborato: PIANO PRIMO	PIANO ATTICO	
Il Committente:		

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

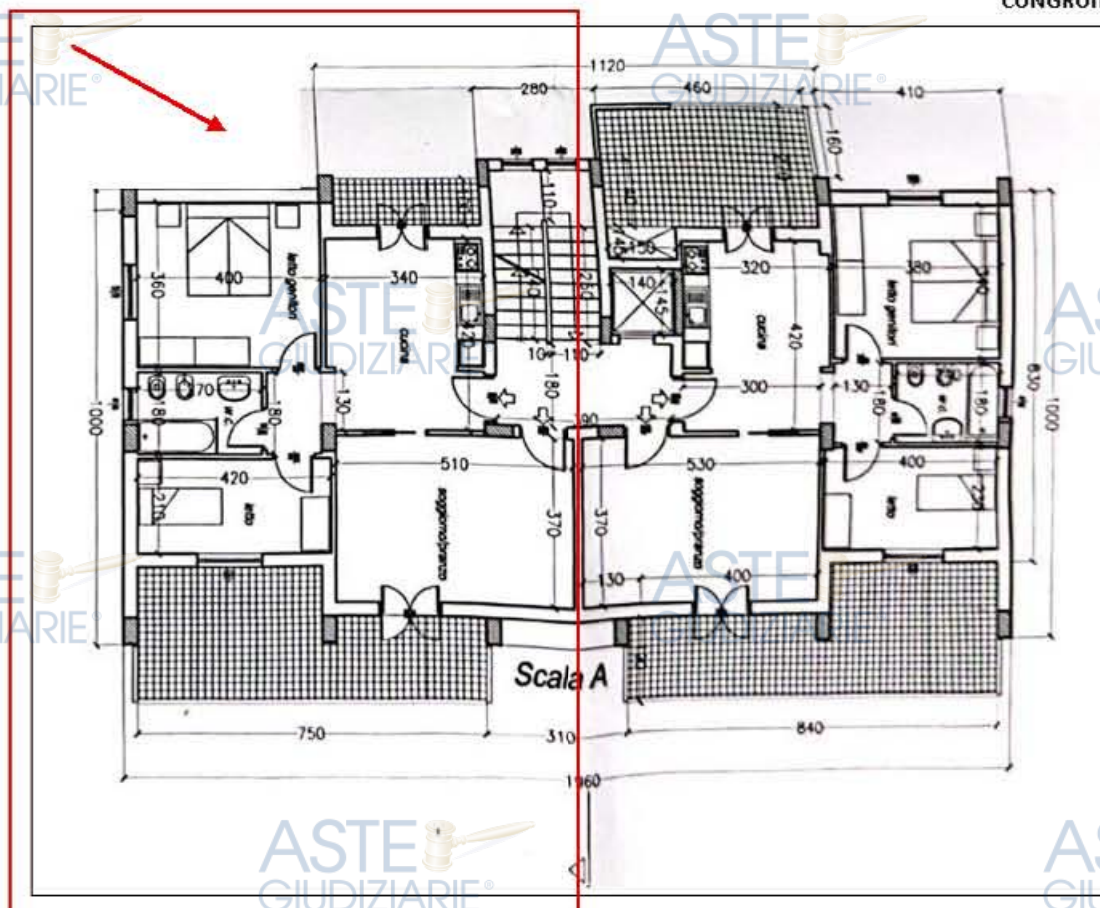


Fig. 5 – Planimetrie scala A piano secondo progetto di variante

Successivamente, come riportato nella relazione tecnica del 03/01/2012 sono state apportate delle modifiche, riguardanti le distribuzioni interne dei locali. Nello specifico: *“Le modifiche eseguite nei tre corpi di fabbrica rispetto al progetto approvato, non sono variazioni essenziali; riguardano piccole differenze nelle diverse distribuzioni interne, esse non modificano la sagoma e l'aspetto esterno, nonché l'altezza dei vari piani e la volumetria, nel dettaglio riguardano:*

- piano terra, primo e secondo è stata mantenuta nel complesso la disposizione progettuale, sono state realizzate piccole modificazioni nella geometria della tramezzatura interna;
- piano cantinato, sono stati realizzati nei tre corpi di fabbrica, nello spazio materializzato alle spalle del blocco scala ascensore, un box moto o un locale ripostiglio, inoltre l'autorimessa posta sulla sx del “corpo B” è stata divisa in due parti.”

Di seguito si riportano le piante della diversa distribuzione interna delle singole unità immobiliari (figura 6), nello specifico le piante relative al piano secondo dell'immobile, ed ingrandimento dell'unità immobiliare oggetto d'esame (figura 7).

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

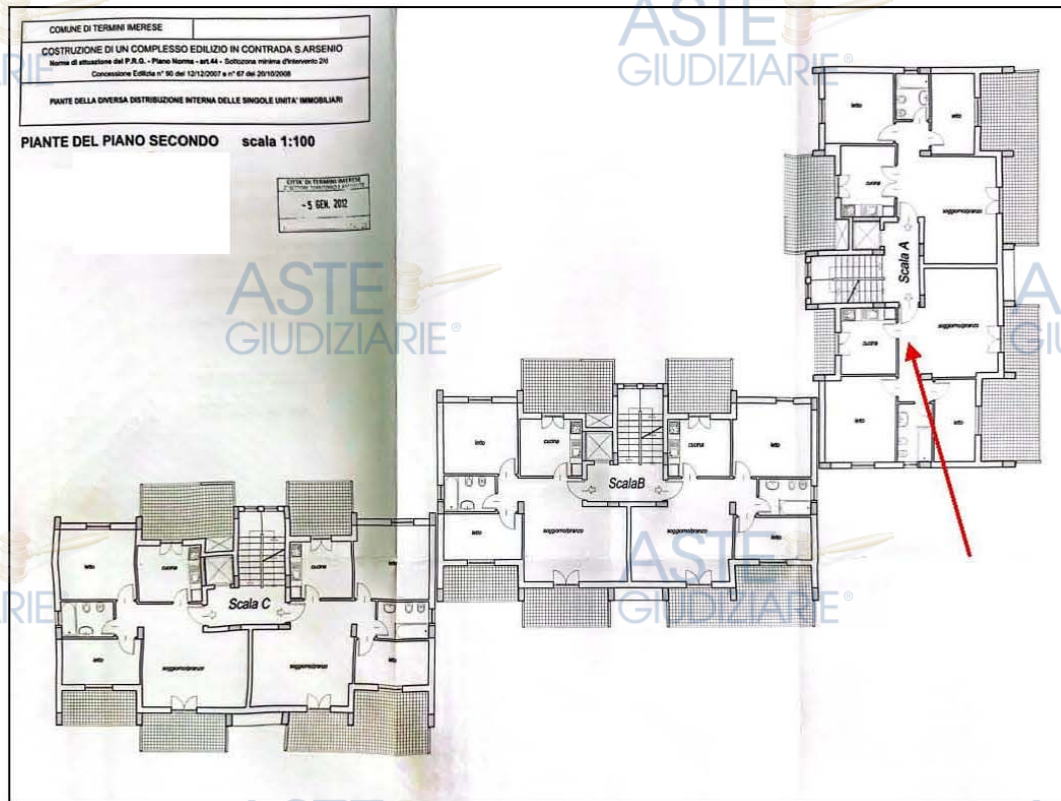


Fig. 6 – Pianta della diversa distribuzione interna delle singole unità immobiliari

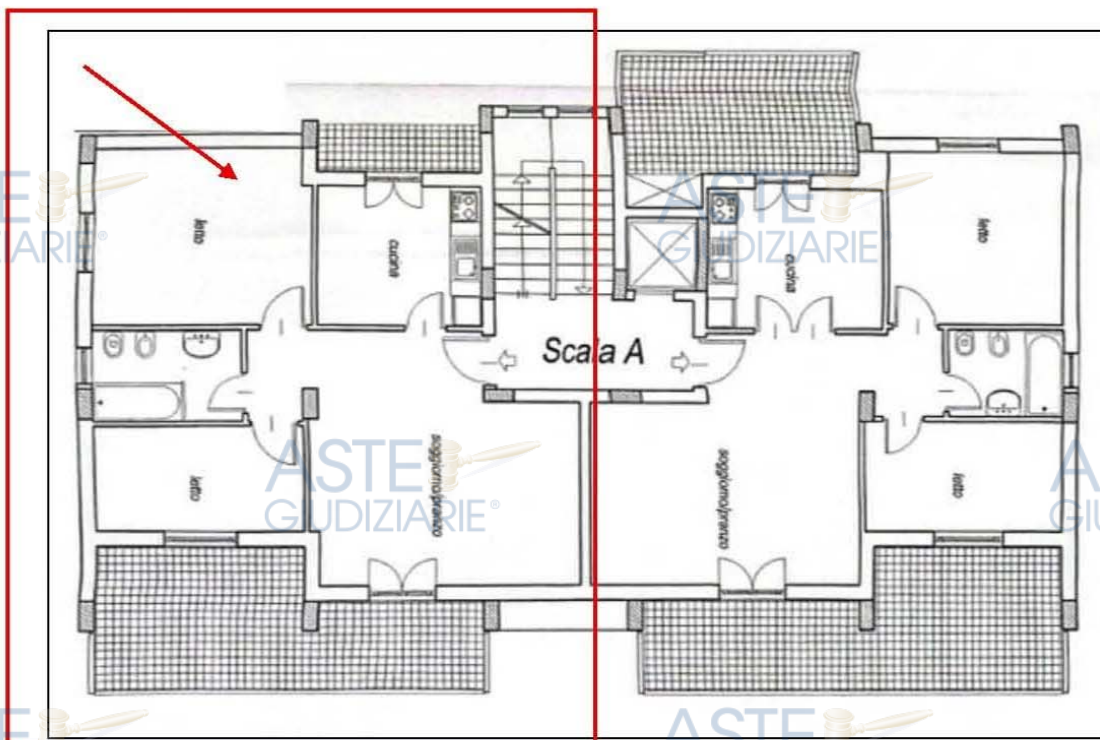


Fig. 7 – Ingrandimento dell'unità immobiliare oggetto d'esame

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

Questo consulente ha effettuato una sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo predisposti in seguito al sopralluogo del 06.06.2025, con la planimetria associata alla Concessione Edilizia in Variante n. 67/2008.

Dal confronto emergono le difformità:

1. diverso perimetro edificato;
2. parziali variazioni nelle bucatore esterne;
3. parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
4. parziale diversa distribuzione degli aggetti dell'unità immobiliare in parola;
5. realizzazione di un vano sottotetto collegato internamente mediante scala a chiocciola.

A seguire viene offerta una rappresentazione grafica delle criticità riscontrate (figure 8 e 9).

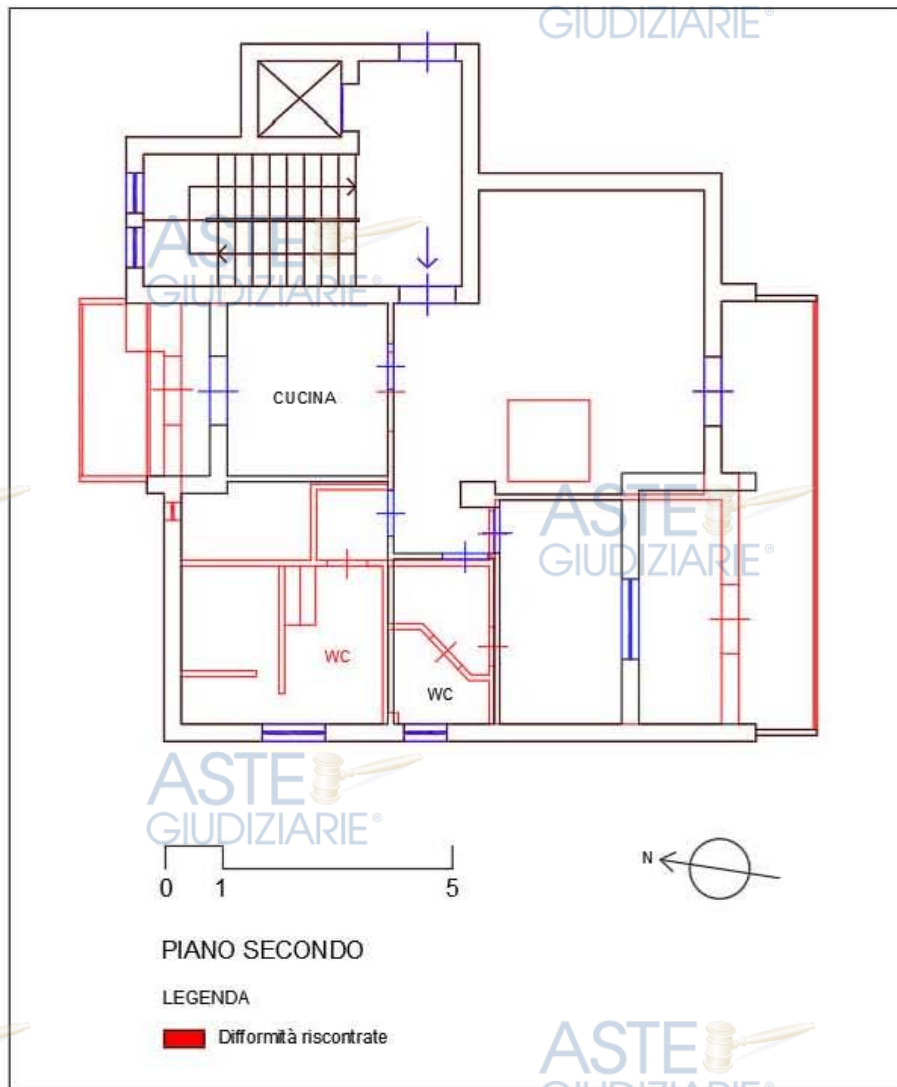


Fig. 8 – Difformità riscontrate rispetto la planimetria associata alla Concessione in Variante n. 67/2008: piano secondo

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

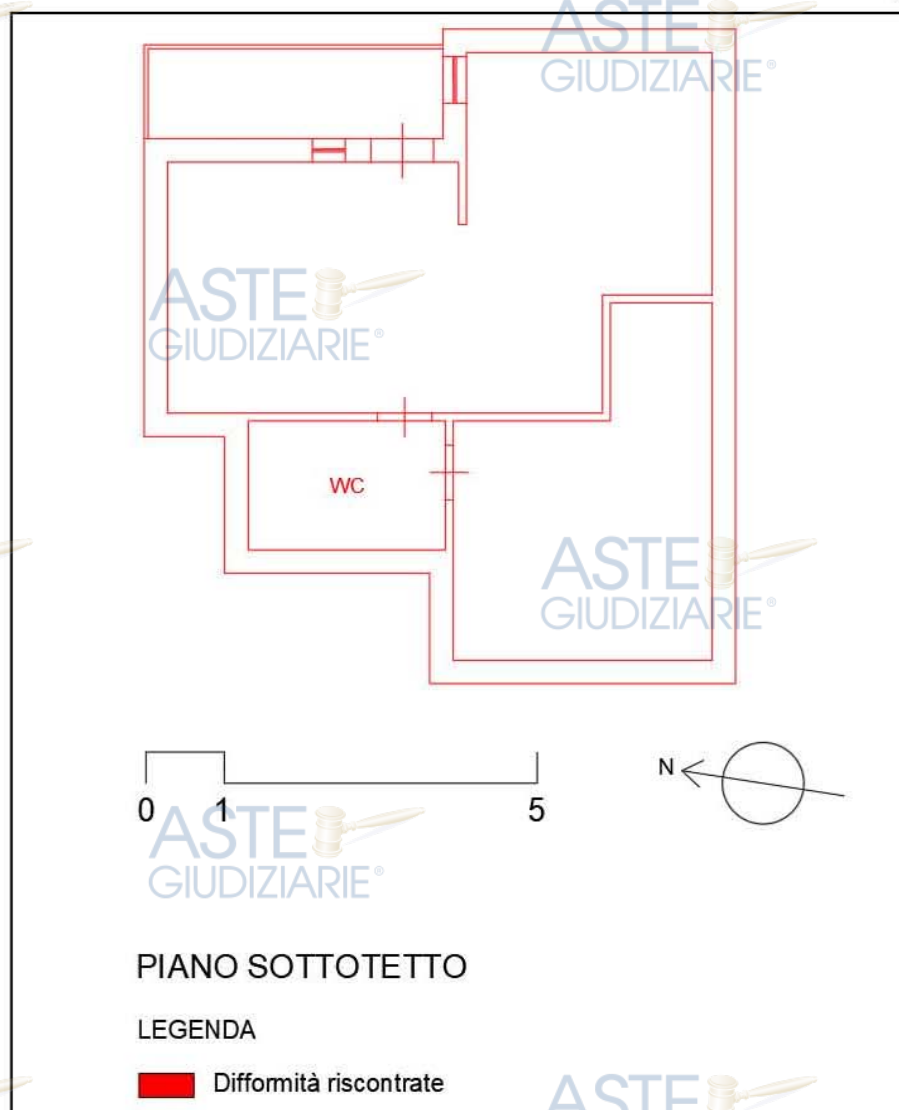


Fig. 9 – Difformità riscontrate rispetto la planimetria associata alla Concessione in Variante n. 67/2008: piano sottotetto

A sommessio avviso di questo consulente, con riguardo al punto 3) si ritiene che le difformità siano sanabili attraverso una - Tardiva, che comporta a fronte di una sanzione di 1000 euro oltre diritti di segreteria, oneri professionali e nulla osta di merito, la possibilità di regolarizzare gli interventi descritti. Inoltre, per le opera in c.a., punto 4), a parere dello scrivente, si rende necessaria una pratica presso l'Ufficio del Genio Civile, per legittimare le opera in c.a. esistenti. Si precisa che questa procedura implica d'Ufficio una segnalazione presso l'Autorità Giudiziaria per opere abusive. Con riguardo a punti 1), 2) e 5) a sommessio avviso di questo consulente, non si ritiene vi siano ad oggi i presupposti e dunque con approccio conservativo, verranno definiti i costi per la remissione in

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

pristino allo stato quo ante.

Con riguardo al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali, con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001 non sussistono i presupposti.

Demolizioni e ripristino, presentazione CILA e conseguente atto di aggiornamento catastale definite con costi analitici come segue:

- CILA Tardiva 3500 euro (incluso onorari professionali e n.o. di merito);
- pratica presso Ufficio del Genio Civile (incluse indagini) 2500 euro;
- SCA 1200 euro (incluso onorari professionali);
- rimessione in pristino delle difformità pari a 15.643,28 euro;
- adeguamento degli impianti a stima 1500 euro;
- aggiornamento catastale 1000 euro (incluso onorari professionali);
- Ape 300 euro;

per un complessivo di 25.600,00 in c.t. euro al netto di iva ed accessori di Legge.

Oneri Totali: € 25.600,00

6. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è *"verificare la congruità della stima e la correttezza dei criteri adottati nonché la completezza delle verifiche sulla regolarità urbanistica dell'immobile"* del bene immobile acquisito all'attivo della procedura.

Nello specifico il bene immobile interessato risulta essere:

- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Termini Imerese al foglio 17 p.IIIa 2267 sub. 8.
- A seguire le risultanze.

6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Premesso che, come desumibile dal regesto fotografico allegato, i locali risultano completamente arredati, il rilievo è risultato difficoltoso⁶. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche del bene immobile, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo, avuto riguardo delle

⁶ Poiché i locali sono interamente arredati, e con particolare riguardo al locale ubicato al piano sottotetto

CONGRUITÀ DI STIMA

fonti consultate, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili rispetto al bene immobile da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto⁷. Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie commerciale⁸. Si precisa che, per il calcolo della consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento, agli elaborati grafici associati alla Concessione Edilizia in Variante n. 67/2008.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta:

$$V_{mb} = P_o \times S_b$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario;

S_b = superficie commerciale⁹ del bene oggetto di stima.

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Termini Imerese al foglio 17 p.lla 2267 sub. 8

La banca dati, per il Comune di Termini Imerese, ed in particolare per la zona oggetto di interesse, e per abitazioni civili nuove, per il secondo semestre 2024, riporta un valore minimo pari a 1000,85 €/mq ed un valore massimo pari a 1387,94 €/mq.

Banca dati dei valori immobiliari		
Comune selezionato: Termini Imerese		
Zona selezionata: -		
Microzona selezionata: -		
Tipologia selezionata: Abitazioni civili		
Stato di manutenzione selezionato: Nuovo		
Minimo	Medio	Massimo
1000.85	1194.40	1387.94
I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2024		

⁷ Nomisma, quotazioni estratte da internet e dei valori immobiliari dichiarati

⁸ Con riferimento al DPR 138/1998 e al MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate

⁹ Con le premesse sopra illustrate

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

Si precisa che l'analisi effettuata terrà conto, dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, questo consulente ha considerato i valori massimi della banca dati del Comune di Termini Imerese, ottenendo un valore dell'unità immobiliare pari a:

$$V_{mb} = 1387,94 \text{ €/mq} \times 82 \text{ mq} = 113.811,08 \text{ €}$$

A cui decurtare gli oneri determinati precedentemente pari a 25.600,00 euro, ottenendo pertanto un valore complessivo:

$$V_{mb} = 113.811,08 \text{ €} - 25.600,00 \text{ €} = 88.211,08 \text{ €} = 88.211,00 \text{ € in c.t.}$$

7. CONCLUSIONI

Pertanto, il valore complessivo stimato relativo al bene immobile ubicato, nel Comune di Termini Imerese con accesso da Via Sant'Arsenio n.54, ammonta a € 88.211,00.

Ai fini della presente perizia, per congruità si intende la condizione in cui il valore stimato si discosta da quello precedentemente determinato in misura non superiore al $\pm 15\%$.

Nel caso in esame, a fronte di una precedente stima pari a € 103.530,00, la presente valutazione individua un valore di € 88.211,00, con una differenza percentuale di circa -14,8%.

Poiché tale scostamento rientra sostanzialmente entro il limite del 15% definito come soglia di accettabilità, il valore stimato può essere considerato congruo rispetto alla precedente valutazione.

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 35 pagine oltre allegati.

Il perito stimatore

Ing. Giuseppe Lo Bello



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Avv. Alessandra Rago
Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello

8. ELENCO ALLEGATI

All. 1 – Nomina

All. 2 – Verbale di sopralluogo

All. 3 – Regesto fotografico

All. 4 – Visura catastale

All. 5 – Planimetria catastale

All. 6 – Documentazione acquisita in occasione del sopralluogo del 06.06.2025

All. 7 – Relazione ipocatastale notarile

All. 8 – Fonti utilizzate per la stima

All. 9 – Concessione Edilizia in Variante n. 67/2008

All. 10 – Documentazione offerta dal Comune

All. 11 – Computo metrico estimativo

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini

Curatore: Avv. Alessandra Rago

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Lo Bello