TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. MAROUENE BALSANO
ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.
Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°152/2025 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Aprile 2026

Simone Antoci
architetto

Arch. SIMONE ANTOCI
Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)
Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y
Partita IVA 06706860829
mobile +39.347.18.95.537
mail simone.antoci@gmail.com
PEC simone.antoci@archiworldpec.it

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

SOMMARIO

INCARICO 3

PREMESSA 3

CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI 4

LOTTO UNICO 5

Descrizione 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 9

Dati Catastali 12

Stato conservativo 14

Parti Comuni 14

Servitù, censo, livello, usi civici 14

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Stato di occupazione 22

Provenienze Ventennali 24

Formalità pregiudizievoli 25

Normativa urbanistica 28

Regolarità edilizia 29

STIMA DEL LOTTO 1 35

RIEPILOGO BANDO D'ASTA 38

Lotto Unico 38

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2025 DEL R.G.E. 39

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 607.500,67 39

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

INCARICO

Con Provvedimento del 10/11/2025, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

– **Bene N° 1** – Complesso immobiliare ubicato a Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha provveduto, inevitabilmente, alla formazione di un lotto unico:

- **Lotto n°1:**
  - *Bene n°1* – Complesso edilizio turistico-rurale, al catasto fabbricati censito ed identificato al Fg.7, P.lla 342 di D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro) e rendita di € 6.396,00, sito a Cefalà Diana (PA) in C.da Ferro s.n.c..

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e4761654681 0b3e1d1159aa9cd2

LOTTO UNICO

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

– **Bene N° 1** – Complesso immobiliare ubicato a Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare in agro di Cefalà Diana (C.da Ferro) con accesso da SP26, composto da un unico ex fabbricato rurale ristrutturato, oltre terreno di pertinenza. Versatile e adattabile a diverse destinazioni d'uso è funzionalmente suddiviso in due porzioni al piano terra. La porzione sud-est è composta da una grande sala eventi, con annesso un grande vano nel retro, servizi igienici e veranda coperta e chiusa. La porzione nord-ovest è composta invece da n°4 camere con bagno e un mini-appartamento al primo piano. Completano l'immobile un ampia porzione pavimentata esterna e una strada carrabile (in comune con altre unità abitative limitrofe). L'area è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche villette residenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come da modulo di verifica depositato in data 19/12/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

– **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

– **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7647616546810b3e1d1159aa9cd2

REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Per completezza di informazione, lo scrivente riporta che dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 21/11/2025, il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 04/10/2014 con la Sig.ra **** Omissis ****, successiva alla data dell'atto di provenienza.

Con dichiarazione resa al momento del matrimonio gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Trattasi comunque di bene personale in quanto realizzato prima del matrimonio su terreno pervenuto per donazione.

CONFINI

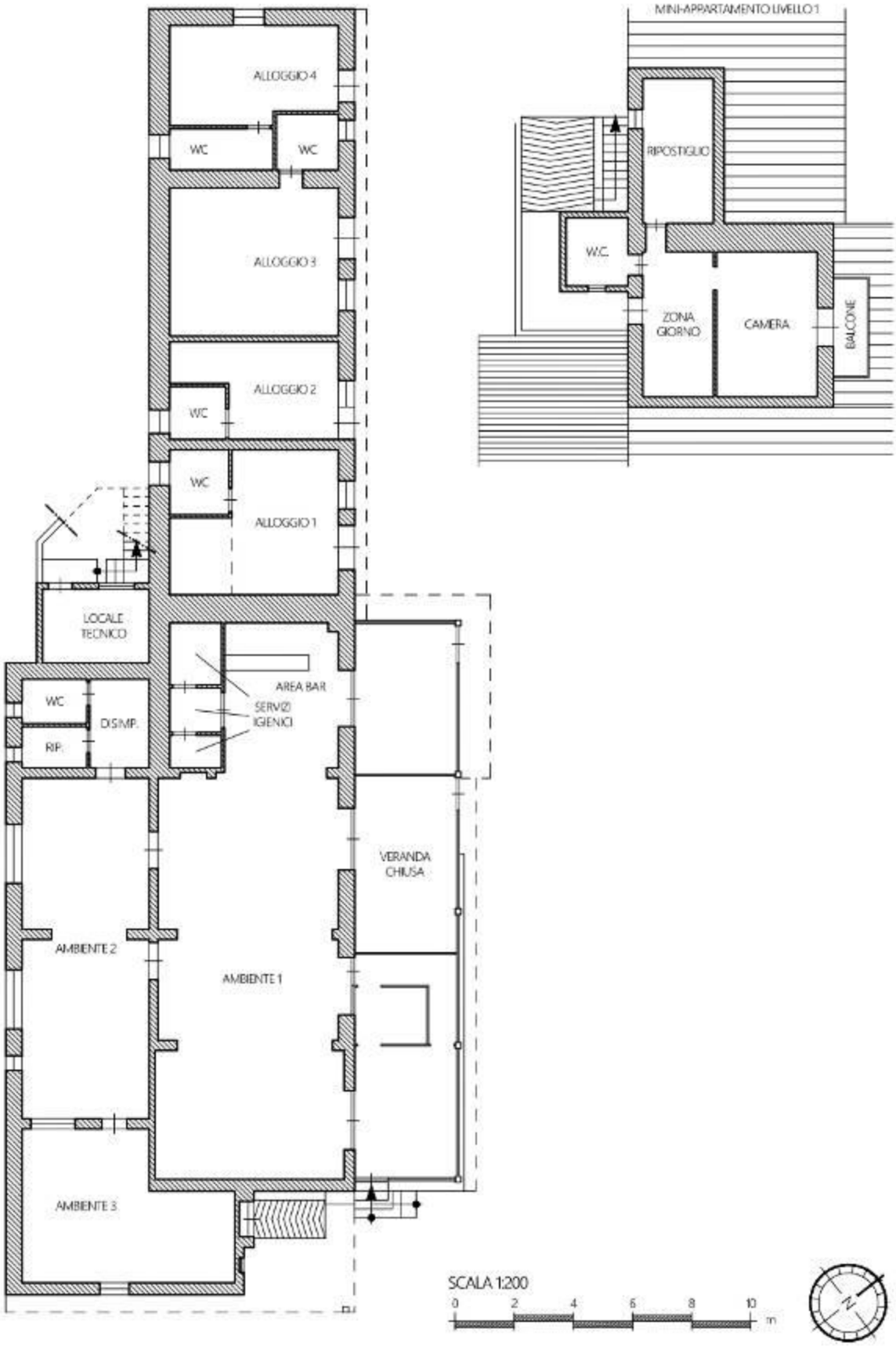
La p.lla 342 in cui insiste il complesso immobilaire in analisi confina:

- a nord con villino e terreno di pertinenza censito al C.F. al mappale 341 e con terreno agricolo censito alla p.lla 269;
- a est con con terreno agricolo censito alla p.lla 270;
- a sud-est con terreno agricolo censito alla p.lla 274 e con la p.lla 272 su cui insiste un immobile isolato non censito al catasto fabbricati;
- a sud-ovest con terreni agricoli censiti alle p.lle 332 e 334;
- a nord-ovest con terreni agricoli censiti alle p.lle 258 e 401.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ambiente 1 + Area bar	108,00 mq	119,60 mq	1	119,60 mq		
Ambiente 2 + Ambiente 3	81,00 mq	99,60 mq	1	99,60 mq		
Servizi igienici	8,40 mq	10,70 mq	1	10,70 mq		
Disimpegno + WC + Ripostiglio	12,70 mq	17,50 mq	1	17,50 mq		
Alloggi livello 0	105,00 mq	135,30 mq	1	135,30 mq		
Veranda	64,50 mq	68,40 mq	0,5	34,20 mq		
Locale tecnico	9,10 mq	11,90 mq	0,25	3,00 mq		
Mini-appartamento livello 1	47,30 mq	66,40 mq	1	66,40 mq		
Balcone livello 1	4,10 mq	4,10 mq	0,3	1,20 mq		
Corte di pertinenza (fino a 449,1 mq)	449,10 mq	449,10 mq	0,1	44,90 mq		
Corte di pertinenza (eccedenza)	3314,10 mq	3314,10 mq	0,02	66,30 mq		
Totale superficie convenzionale:				**598,70 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**598,70 mq**		

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7647616546810b3e1d1159aa9cd2



Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dai criteri del Sistema Italiano di Misurazione (SIM) riportate nel "*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard - IV Ed.*" e utilizzando alcuni alcuni coefficienti di ponderazione determinati in funzione delle caratteristiche della superficie da ponderare in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare locale proprio della particolare destinazione d'uso del bene oggetto di analisi.

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) è data dalla somma:

A) della superficie degli ambienti principali e a servizio diretto computata nella misura del 100%;
B) della superficie della veranda coperta e chiusa computata nella misura del 50%;
C) della superficie delle pertinenze di ornamento (balcone) computata nella misura del 30%;
D) della superficie del locale tecnico, non comunicante, computata nella misura del 25%;
E) della superficie dell'area scoperta (o a questa assimilabile) che costituisce pertinenza unità immobiliare computata nella misura del 10% fino alla superficie di cui al precedente punto A) e del 2% dell'area eccedente detto limite.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione catastale e tecnica comunale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale del bene oggetto di analisi è pari a 598,70 mq.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/03/1988** al **15/03/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 147 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 36 20
Dal **08/03/1988** al **15/03/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 194 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 00

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

Dal **08/03/1988** al **28/09/2004**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 142 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 34 04 Reddito dominicale € 89,99 Reddito agrario € 27,69
Dal **08/03/1988** al **03/10/2007**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 59 40 Reddito dominicale € 45,28 Reddito agrario € 12,35
Dal **08/03/1988** al **09/10/2008**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 141 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 05 40
Dal **15/03/1991** al **17/06/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 147 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 27 40
Dal **15/03/1991** al **03/10/2007**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 241 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 29 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,33
Dal **15/03/1991** al **09/10/2008**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 194 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 78 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,48
Dal **17/06/1992** al **03/10/2007**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 244 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 68 Reddito dominicale € 9,08 Reddito agrario € 2,14
Dal **17/06/1992** al **03/10/2007**	*Fino al 13/11/1992:* – **** Omissis **** *Dal 13/11/1992:* – **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 147 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 65 92 Reddito dominicale € 28,94 Reddito agrario € 6,81
Dal **28/09/2004** al **09/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 257 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 51 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 0,93

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

Dal **03/10/2007** al **09/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 275 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 05 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,13
Dal **03/10/2007** al **09/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 273 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 35 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,04
Dal **03/10/2007** al **09/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 271 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 22 Reddito dominicale € 8,44 Reddito agrario € 1,99
Dal **03/10/2007** al **09/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 267 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 05 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,24
Dal **09/10/2008** al **27/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 342 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 42 36
Dal **27/10/2008** al **19/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 342 Categoria D2 Rendita € 6.396,00

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

CRONISTORIA CATASTALE

Nel ventennio preso in esame la p.lla su cui insiste l'immobile in analisi, risulta essere stata costituta in catasto giusta presentazione del TIPO MAPPALE del 09/10/2008 e successiva COSTITUZIONE del 27/10/2008.

Con la presentazione del Tipo Mappale sono state soppresse le p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275.

L'originaria p.lla 141 dalla data dell'impianto meccanografico non ha mai subito variazioni fino alla sua soppressione.

L'originaria p.lla 194 dalla data dell'impianto meccanografico è stata oggetto di frazionamento del 15/03/1991 che ha generato le p.lle 194, 241, 242 e 243.

La p.lla 257 deriva dal frazionamento del 28/09/2004 dell'originaria p.lla 142.

La p.lla 267 deriva dal frazionamento del 03/10/2007 dell'originaria p.lla 144.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

La p.lla 271 deriva dal frazionamento del 03/10/2007 della precedente p.lla 147, generata per frazionamento dalla precedente p.lla 147 del 17/06/1992, generata a sua volta dal frazionamento del 15/03/1991 dell'originaria p.lla 147.

La p.lla 273 deriva dal frazionamento del 03/10/2007 delle p.lle 241 e 244, generate rispettivamente per frazionamento dalla precedente p.lla 147 del 17/06/1992 e per frazionamento del 15/03/1991.

La p.lla 275 deriva dal frazionamento del 03/10/2007 delle p.lle 241 e 244, generate rispettivamente per frazionamento dalla precedente p.lla 147 del 17/06/1992 e per frazionamento del 15/03/1991.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

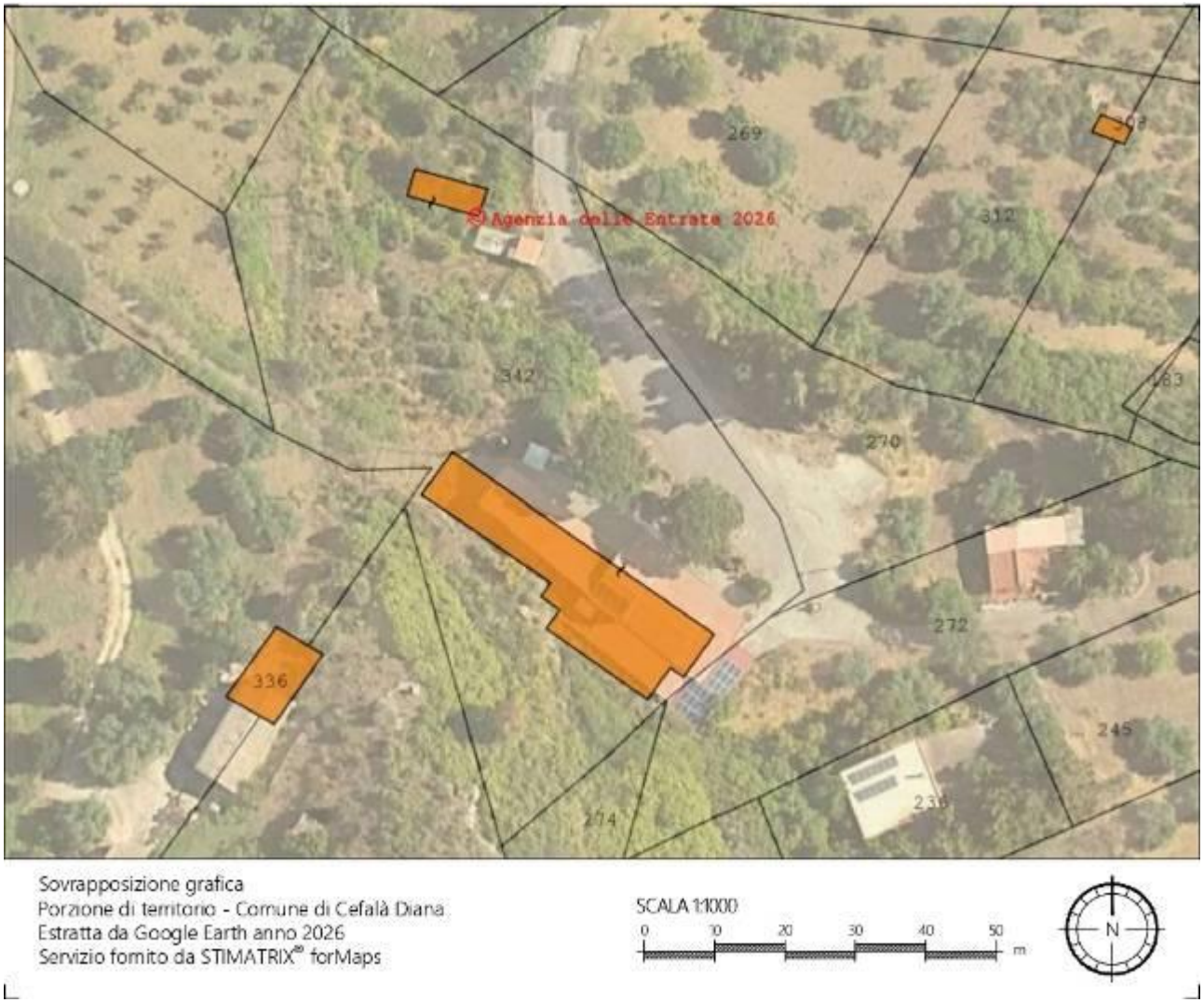
- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 15/03/1991 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO in atti dal 15/03/1991 (n. 179 e n. 1185);
- la data del 17/06/1992 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO in atti dal 17/06/1992 (n. 11.1/1985);
- la data del 28/09/2004 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO del 20/06/1992 Pratica n. PA0297276 in atti dal 28/09/2004 TF.2299/92 (n. 2299.1/1992);
- la data del 03/10/2007 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO del 20/06/1992 Pratiche n. PA0525997, PA0526043 e PA0526088 in atti dal 03/10/2007 ISTZ.515181/07 (n. 2299.1/1992);
- la data del 09/10/2008 corrisponde alla data della presentazione del TIPO MAPPALE (Pratica n. PA0444422 in atti dal 09/10/2008 - n. 444422.1/2008);
- la data del 27/10/2008 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (Pratica n. PA0487515 in atti dal 27/10/2008 - COSTITUZIONE n. 6770.1/2008);
- la data del 19/11/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	342			D2				6396 €		

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7647616546810b3e1d1159aa9cd2

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver condotto un accurato rilievo fotografico durante le operazioni di sopralluogo, dal confronto tra i dati raccolti e le risultanze catastali e dalla sovrapposizione grafica tra la fotografia aerea e l'estratto di mappa è evidente che la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta priva dei confini materializzati sui luoghi e di conseguenza "fusa" con le particelle limitrofe.

Si suggerisce di effettuare una operazione di riconfinamento e verifica dei confini, preferibilmente in contraddittorio con i proprietari delle p.lle limitrofe.

Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile in analisi, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

1) Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:
2) una diversa distribuzione degli spazi interni (area bar, Ambiente 2 e mini-appartamento);
3) un aumento di volume (corrispondente all'ambiente 3)

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

4) la realizzazione di un soppalco nell'alloggio 1 che ha generato il ripostiglio del mini-appartamento;
5) realizzazione di un locale tecnico al piano terra (sotto il pianerottolo di accesso al piano 1 e il bagno del mini-appartamento);
6) una diversa realizzazione del collegamento verticale al piano primo);
7) un sovradimensionamento della veranda chiusa.

Come esplicitato nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" tali difformità non sono assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 1.600,00 gli oneri totali per l'esecuzione del riconfinamento e della verifica dei confini e in € 400,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in analisi.

Considerato che gli oneri di totali di € 2.000,00 saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio oggetto di analisi, al momento del sopralluogo risultava operativo, gestito da una associazione e adibito a club privato. Atteso che l'uso continuativo di un immobile risulta necessario per il mantenimento dello stato conservativo, lo scrivente, in fase di sopralluogo riscontrava tuttavia alcune forme di degrado riconducibili a possibili infiltrazioni dalla copertura.

Nello specifico venivano rinvenute macchie di umidità da infiltrazioni e umidità dall'alto nel nodo parete-parete nell'Ambiente 1 (rif. IMG 21 e 22) e nodo soffitto-parete dell'Ambiente 3 (rif. IMG 44) tali tuttavia da non compromettere la salubrità degli ambienti o l'efficienza delle strutture.

Lo scrivente terrà conto di tale situazione al momento della stima.

PARTI COMUNI

L'immobile, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati, non ha parti comuni con altri immobili se non le servitù e la strada esistente meglio specificate nel paragrafo dedicato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali censo, livelli, usi civici e servitù di passaggio escusa quella di seguito esplicitata.

Dall'analisi dell'atto di provenienza è emerso che alla vendita è associata la servitù di passaggio a favore del fondo di cui alla seconda donazione (a beneficio dei terreni del soggetto esecutato che hanno generato

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

l'immobile oggetto di pignoramento) e contro il fondo di cui alla prima donazione (a carico dei terreni donati ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****).

Tale servitù di passaggio attraversa quindi le particelle menzionate nel paragrafo dedicato (rif. Provenienza Ventennale) e indicate nella prima donazione e raggiungono l'attuale p.lla oggetto di pignoramento.

Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale si evince che tale stradella non coincide con la strada che attualmente collega la via pubblica SP26 con l'immobile pignorato e attraversa le attuali p.lle 401, 340, 341 e 269.

L'oggetto della servitù riportata nell'atto di Donazione allo stato attuale consiste in una strada, con accesso da circa 350 a sud-est rispetto all'attuale accesso e attraversa le p.lle 30,345, 29, 181, 254, 196, 146 fino a raggiungere le p.lle oggetto della prima donazione.

Dall'analisi della fotografia aerea l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento consiste in una strada interpoderale sterrata che sembra verosimilmente interrompersi in prossimità delle p.lle 247 e 248.

Nonostante le ricerche condotte, lo scrivente non ha rinvenuto alcuna informazione in merito alla strada esistente, solo che si tratta di una strada privata, come riportato sull'atto di compravendita (che si omette dal fornire come allegato in quanto estraneo alla procedura esecutiva che si sta trattando) dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al mappale 341 e confinante a nord con la particella in analisi.

Si segnala in questa sede, quindi, la necessità di regolarizzare la servitù di passaggio attraverso la strada interpoderale sterratale p.lle 30,345, 29, 181, 254, 196, 146 fino a raggiungere le p.lle oggetto della prima donazione oppure la servitù di passaggio in cui insiste l'attuale strada di accesso all'immobile oggetto di pignoramento che interessa le attuali p.lle 401, 340, 341 e 269.

Lo scrivente terrà conto di tale situazione al momento della stima dell'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in agro di Cefalà Diana (PA) in C.da Ferro, con accesso da SP26, l'immobile pignorato consiste in complesso immobiliare composto da un unico ex fabbricato rurale ristrutturato, oltre terreno di pertinenza. Versatile e adattabile a diverse destinazioni d'uso è funzionalmente suddiviso in due porzioni. L'area è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche villette residenziali.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

Il complesso edilizio si sviluppa su un impianto planimetrico in linea. L'edificio, già presente nella mappa d'impianto originario al catasto è stata edificata ante '42 ed era composto da una unità residenziale a favore del fondo agricolo oltre a magazzini e ripostigli per attrezzature e probabilmente macchine agricole. Completamente ristrutturato nel 2009, l'immobile si distribuisce sostanzialmente su tre livelli, due sfalsati (con un leggero dislivello di circa 1 metro) e un piano primo. La porzione sud-est è composta da una grande sala eventi, con annesso un grande vano nel retro, servizi igienici e veranda coperta e chiusa. La porzione nord-ovest è composta invece da n°4 camere con bagno e un mini-appartamento al primo piano. Completano l'immobile un ampia porzione pavimentata esterna e una strada carrabile (in comune con altre unità abitative limitrofe).

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e4761654681 0b3e1d1159aa9cd2

La struttura portante del complesso edilizio originario è in muratura di pietrame locale di spessore variabile con copertura con orditura in legno falde e con tegole. Inoltre è presente una tettoia addossata alla porzione sud-est del complesso edilizio, chiusa da infissi a generare una veranda chiusa. La veranda è stata realizzata con struttura portante in legno lamellare ancorata a terra con piastre a bicchiere in ferro zincato e al fabbricato con barre filettate e ancorante chimico. Completano la struttura le travi principali e secondarie, anch'esse in legno lamellare sormontate da pannelli coibentati. E' inoltre presente una tettoia più piccola adiacente il prospetto sud-est dell'immobile, realizzata con struttura in metallo e lamiera grecata.

Tutte le rifiniture dei prospetti del complesso edilizio sono del tipo tradizionale in pietra faccia vista.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La porzione adibita a sala ricevimenti (Ambiente 1) ha accesso diretto attraverso al veranda chiusa, sul prospetto nord-est. Attraverso la veranda e n°3 aperture si raggiunge la grande sala ricevimento, scandita dalla struttura portante che sorregge la copertura a due falde in legno. Adiacente la zona bar, si accede ai servizi igienici, due w.c. con annesso antibagno. Dalla sala ricevimenti attraverso due varchi si raggiunge la zona di servizio (ambiente 2), dotata anch'essa da servizi igienici e ampio antibagno che ospita il quadro elettrico generale di tutta la struttura. Sul fianco sud-est l'Ambiente 2 è collegata ad un altra porzione di immobile (Ambiente 3). Al momento del sopralluogo gli Ambienti 2 e 3 erano suddivisi da pannelli in legno (non presenti negli elaborati grafici) amovibili e provvisori che non raggiungevano tuttavia la quota della copertura. Completa questa porzione di immobile la veranda chiusa, sul prospetto nord, anch'essa suddivisa da pannelli in legno di facile rimozione, che generano tre ambienti più intimi, due dei quali dedicati all'accesso in struttura (con piccolo guardaroba) e all'uscita dalla struttura. Infine, sul fianco sud-est, insiste una piccola tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre di lamiera zincata e grondaia in rame.

La porzione nord-ovest, con un leggero dislivello rispetto alla sala ricevimenti, è composta invece da n°4 camere indipendenti con accesso direttamente dalla prospiciente corte. Di dimensioni diverse tutte le camere sono dotate di bagno dotato degli elementi essenziali. L'ultima camera attualmente è utilizzata come locale di deposito. Sono tutte dotate di pavimenti in cotto e intonaci interni di tipo civile del tipo tradizionale, infissi in legno massello e copertura in legno.

Dal fianco ovest, attraverso un camminamento orizzontale si giunge al retro dell'immobile che conduce al locale tecnico (piano terra), che al momento del sopralluogo si è dimostrato inaccessibile, e attraverso una piccola rampa si raggiunge il pianerottolo esterno del mini appartamento di piano primo. Quest'ambiente è composto da una piccola zona giorno da cui si raggiungono un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale (dotata di balcone con affaccio sul prospetto nord dell'immobile) e un piccolo bagno.

Completa il complesso edilizio, una cisterna in cls armato posta nel fianco nord-ovest che non è stato possibile rilevare viste le condizioni geomorfologiche del terreno in cui insiste.

Si rimanda al paragrafo dedicato per quanto non indicato circa lo stato conservativo degli ambienti descritti.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

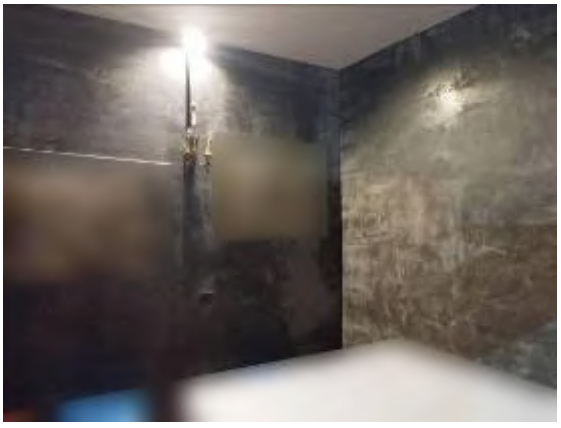
RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

IMG 1_Vista Nord-Est	*IMG 6_Prospetto Veranda*
IMG 7_Prospetto Alloggi	*IMG 14_Prospetto Nord-Ovest*
IMG 15_Prospetto Sud	*IMG 18_Piano primo_Prospetto accesso mini-appartamento*

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7647616546810b3e1d1159aa9cd2

IMG 20_Sala principale	*IMG 22_Sala principale*
IMG 24_Sala principale	*IMG 26_Sala principale*
IMG 31_Veranda_Ambiente	*IMG 33_Veranda_Uscita*

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

IMG 39_Ambiente 2	*IMG 41_Ambiente 2*
IMG 43_Ambiente 3	*IMG 44_Ambiente 3*
IMG 45_Ambiente 3	*IMG 46_Ambiente 3*
	

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

IMG 47_Alloggio 1	*IMG 49_Alloggio 2*
IMG 51_Alloggio 3	*IMG 55_Alloggio 4*
IMG 57_Mini appartamento	*IMG 58_Mini appartamento*

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

IMG 61_Area esterna	*IMG 63_Area esterna*
IMG 65_Area esterna	*IMG 67_Area esterna*
IMG 70_Area esterna	*IMG 73_Area esterna*

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Il complesso edilizio è dotato di impianto idrico, del gas ed elettrico completamente sottotraccia, quest'ultimo in canalina esterna nella sala ricevimento Ambiente 3. Da quanto comunicato verbalmente dal proprietario durante le attività di rilievo, l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di autobotti direttamente nella cisterna esterna mentre un serbatoio GPL conserva il gas per la distribuzione alla sala ricevimenti. Lo smaltimento delle acque nere avviene attraverso appositi collettori di scarico in pvc e convogliate in pozzetti con sifoni e trasportati in fossa biologica tipo "Imhoff". Il riscaldamento/raffrescamento avviene per mezzo di fan-coil nella sala ricevimenti e di condizionatori negli alloggi. L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 10 kW per la sola produzione di corrente elettrica, con i pannelli disposti sulle falde inclinate delle coperture dell'Ambiente 3 e del mini-appartamento di piano primo.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. L'immobile risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso per le quali è stato realizzato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2030
- Scadenza disdetta: 30/05/2030

CANONI DI LOCAZIONE

- Canone mensile: € 700,00
- Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 700,00

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis ****.

In data 25/11/2018 il proprietario stipulava Contratto di Locazione Immobile registrato all'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2018 al n°16497 Serie 3, avente ad oggetto il bene oggetto di pignoramento (Fg. 7, P.lla 342).

Il locatore e il conduttore convenivano che la locazione ha la durata di sei anni + sei anni (6+6), con inizio dal 01/12/2018 e termine al 30/11/2030, con rinnovo automatico di ulteriori anni 6 in caso di mancata disdetta delle parti (con preavviso di 6 mesi).

La parti concordavano un corrispettivo della locazione pari a € 8.400,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 700,00.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

L'immobile risulta quindi occupato dall'Associazione denominata **** Omissis **** con Contratto di Locazione opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Doveroso da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione in merito alla determinazione del più probabile canone di mercato annuo al fine di effettuare la verifica di congruità del canone applicato.

L'analisi di mercato condotta dallo scrivente, al pari di quella effettuata per determinare il valore di mercato dell'immobile in analisi, non ha prodotto alcun immobile comparabile in affitto nello stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, né nel comune di Cefalà Diana né nei comuni limitrofi che per simili caratteristiche economiche possano essere utilizzati come fonte da cui attingere dati utili.

Si è proceduto quindi ad utilizzare come risorsa valida le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i valori riportati su www.borsinoimmobiliare.it).

Inoltre, dalla consultazione della "Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI", il Codice Natura codificato D/2 (come la categoria catastale di riferimento dell'immobile in analisi) è comparabile al Settore di Mercato TCO (Terziario Commerciale).

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile non adibito ad agriturismo e/o struttura ricettiva (locato ad una associazione privata) e la staticità del mercato immobiliare dei fabbricati a destinazione turistico-ricettiva dei piccoli centri di provincia, lo scrivente ritiene plausibile effettuare la ricerca nelle banche dati sopra esplicitate prendendo in considerazione i canoni di affitto di locali TCO a Cefalà Diana.

Dall'analisi dei valori di locazione degli immobili a destinazione terziario commerciale, desunto da fonti indirette, è emerso che il prezzo di locazione annuale dell'immobile pignorato è compreso:

- tra 1,2 €/mq e 1,5 €/mq per mese (Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- tra 0,69 e 1,49 €/mq per mese (valori Borsino Immobiliare).

L'immobile pignorato è attualmente locato a € 700,00. La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 598,70 mq (superficie commerciale).

Di conseguenza attualmente l'immobile è locato a 1,17 €/mq al mese e quindi in linea con l'offerta locativa della zona.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e47616546810b3e1d1159aa9cd2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/11/1992**	**** Omissis ****	**Atto di Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Francesco Catania	13/11/1992	55970	16459
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	11/12/1992	51227	36793
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Donazione del 13/11/1992 esplicitato in tabella ha come oggetto due distinte donazioni.

La prima donazione è a favore dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e trasferisce dal precedente proprietario il diritto di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni di Cefalà Diana al Fg. 7 P.lle 145, 185, 242, 243, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 270, 272 e 274.

La seconda donazione è a favore del soggetto esecutato e trasferisce dal precedente proprietario il diritto di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni di Cefalà Diana al Fg. 7 P.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275. Tali p.lle hanno poi di fatto generato la p.lla 342 su cui insiste l'immobile oggetto di procedura.

Il precedente proprietario **** Omissis **** dichiara nell'atto di essere proprietario degli immobili in oggetto per averli acquisiti da **** Omissis **** con Atto di Vendita del 20/01/1969, registrato a Palermo il 06/02/1969 al n°1758 e trascritto il 07/02/1969 ai nn°5306/4100.

Si rimanda al paragrafo dedicato per la servitù di passaggio riportata nell'atto in analisi.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento**

  Iscritto a Palermo il 09/04/2008

  Reg. gen. 19452 - Reg. part. 3908

  Importo: € 520.000,00

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Capitale: € 260.000,00

  Rogante: Notaio Dott. Antonio Marsala

  Data: 31/03/2008

  N° repertorio: 39506

  N° raccolta: 9756

  Note: Formalità gravante sulle p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento). L'iscrizione grava a carico del soggetto esecutato per l'unità negoziale n°1 (composta dalle p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275 che hanno generato l'immobile oggetto di procedura) e a carico di altri due soggetti (estranei alla presente procedura esecutiva) per l'unità negoziale n°2 (composta da n°14 p.lle non facenti parte del presente procedimento esecutivo).

  Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

  - Annotazione del 10/06/2008 nn°33932-4026 (Erogazione parziale);
  - Annotazione del 28/11/2008 nn°71867-8398 (Erogazione parziale);
  - Annotazione del 17/04/2009 nn°34839-2523 (Erogazione a saldo).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

TRASCRIZIONI

- **Atto tra Vivi - Donazione accettata**

  Trascritto a Palermo il 11/12/1992

  Reg. gen. 51227 - Reg. part. 36793

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: Formalità gravante sulle p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275 (immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

- **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

  Trascritto a Palermo il 01/06/2007

  Reg. gen. 42996 - Reg. part. 27358

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: Formalità gravante sulla p.lla 141 (immobile che ha generato il bene oggetto di pignoramento).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo**

  Trascritto a Palermo il 25/03/2009

  Reg. gen. 26868 - Reg. part. 19496

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: Formalità gravante sulle p.lla 141 (immobile che ha generato il bene oggetto di pignoramento).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare**

  Trascritto a Palermo il 24/10/2025

  Reg. gen. 53788 - Reg. part. 42255

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: Formalità gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

- **Erogazione parziale**

  Iscritto a Palermo il 10/06/2008

  Reg. gen. 33932 - Reg. part. 4026

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 09/04/2008 nn°19452/3908 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento). Come l'iscrizione a cui fa riferimento, l'annotazione grava a carico del soggetto esecutato per l'unità negoziale n°1 (composta dalle p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275 che hanno generato l'immobile oggetto di procedura) e a carico di altri due soggetti (estranei alla presente procedura esecutiva) per l'unità negoziale n°2 (composta da n°14 p.lle non facenti parte del presente procedimento esecutivo).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e4761654681 0b3e1d1159aa9cd2

- **Erogazione parziale**

  Iscritto a Palermo il 28/11/2008

  Reg. gen. 71867 - Reg. part. 8398

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 09/04/2008 nn°19452/3908 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Erogazione a saldo**

  Iscritto a Palermo il 17/04/2009

  Reg. gen. 34839 - Reg. part. 2523

  A favore di **** Omissis ****

  Contro **** Omissis ****

  Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 09/04/2008 nn°19452/3908 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento). Come l'iscrizione a cui fa riferimento, l'annotazione grava a carico del soggetto esecutato per l'unità negoziale n°1 (composta dalle p.lle 141, 194, 257, 267, 271, 273 e 275 che hanno generato l'immobile oggetto di procedura) e a carico di altri due soggetti (estranei alla presente procedura esecutiva) per l'unità negoziale n°2 (composta da n°14 p.lle non facenti parte del presente procedimento esecutivo).

  Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive attive, né procedimenti giudiziali civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

In merito alla trascrizione del 25/03/2009 registrato ai nn°26868/19496 di cui alla precedente tabella lo scrivente relaziona quanto segue.

In seguito al Bando 2005 della Regione Siciliana (**** Omissis ****) nell'ambito del P.O.R. Sicilia 2000/2006 (Programma Operativo Regionale) - Misura 4.15 "*Promozione dell'adeguamento e dello sviluppo delle zone rurali, diversificazione delle attività agricole*" (Turismo Rurale) il soggetto esecutato è risultato idoneo all'ottenimento del contributo di € 274.717,01 a seguito di approvazione di un progetto per l'esecuzione di opere di ristrutturazione del fabbricato rurale censito al Catasto Terreni al Fg. 7 P.lla 141 (p.lla originaria che ha poi generato l'immobile oggetto di pignoramento). Propedeutico all'ottenimento del suddetto contributo, la stipula di un Atto Unilaterale di Vincolo in cui il soggetto beneficiario si obbligava per se, i suoi eredi e/o si suoi successori a non distogliere gli investimenti fissi (oggetto della Concessione del contributo n°55 del 19/09/2007) dalla loro destinazione per la durata di dieci anni, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 25 del 09/06/1994. L'art. 18 (rubricato "*Vincoli di destinazione, decadenze e revoca dei benefici*") stabilisce al comma 1 che "*I locali, gli impianti e gli interventi per la cui realizzazione sono stati*

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

concessi aiuti non possono essere distolti dalla loro destinazione per la durata dei mutui o per dieci anni dalla data del collaudo."

Dalla documentazione reperita è emerso che il collaudo è stato effettuato in data 21/08/2008 (come risulta dal Certificato di Collaudo reperito dallo scrivente presso gli uffici preposti del Comune di Cefalà Diana) e che il beneficiario ha mantenuto la destinazione per la quale il contributo è stato ricevuto fino al 01/12/2018, data dell'inizio della locazione dell'immobile locato all'Associazione denominata **** Omissis **** (si rimanda al paragrafo dedicato "Stato di occupazione dell'immobile"). Dalla data di collaudo alla data dell'inizio della locazione risultano quindi trascorsi oltre 10 anni.

Alla luce di quanto fino ad ora relazionato, considerato il periodo di oltre 10 anni del mantenimento della destinazione lo scrivente ritiene che il beneficiario ha rispettato il vincolo imposto e di conseguenza l'Atto Unilaterale di Vincolo del 27/02/2009 Rep.40004 Rac.10028 stipulato da **** Omissis **** e trascritto a Palermo il 25/03/2009 e registrato nn°26868/19496 possa ritenersi decaduto.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia (Totale € 23.200,00)*:
  - Spese tecniche per la presentazione della S.C.I.A. € 6.800,00;
  - Costo degli interventi di demolizione del volume illegittimo e di rimessa in pristino dell'ara di sedime € 7.800,00;
  - Costo degli interventi di rimozione di tettoia esistente e trasformazione della veranda chiusa € 1.600,00;
  - Oblazioni in favore del Comune di Cefalà Diana ex Art. 36-bis € 3.000,00;
  - Diritti fissi, di segreteria, marche da bollo e altri contributi in favore del Comune di Cefalà Diana e del Genio Civile di Palermo € 700,00;
  - Spese tecniche redazione dell'A.P.E. € 1.300,00;
  - Spese tecniche per la presentazione della S.C.A. € 2.000,00.
- *Oneri di regolarizzazione catastale (Totale € 2.000,00)*:
  - Intervento di riconfinamento e verifica dei confini € 1.600,00
  - Presentazione aggiornamento planimetria catastale € 400,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cefalà Diana (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°154 del 30/11/1991) risulta che la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "E" normata dall'art. 17 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Art. 17 - Zona «E»:

Le zone E sono destinate ad un uso agricolo del suolo, sia esso di tipo tradizionale sia esso del tipo a colture specializzate o intensive; sono inoltre destinate alle attività zootecniche e a quelle ad esse connesse.

La densità fondiaria massima consentita è di 0,03 mc/mq.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

Sono consentiti interventi di agriturismo e quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 27/12/1978 n°21. L'edificazione può avvenire nel rispetto delle norme sopra citate a mezzo di singole concessioni. Sono consentiti inoltre gli interventi produttivi nel verde agricolo di cui all'art.22 della L.R. 27.12.1978 n°71. L'altezza massima consentita è di mt. 6,00.

La distanza tra una costruzione e l'altra dovrà essere di ml. 15, distanza dai confini ml 7,50 non più di due piani fuori terra.

L'intera estensione del territorio comunale di Cefalà Diana è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato in G.U.R.I. n°71 del 18/03/1969 e successivamente classificata come zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n°3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n°408 del 19/12/2003.

Inoltre la particella in analisi, per la porzione nord e la quota del 76% circa, è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/04 (Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ai sensi dell'art. 142 (rubricato Aree tutelate per legge) comma 1 lettera c) data la presenza del corso d'acqua denominato "Burrone Favarotta" che scorre per un lungo tratto in direzione sub-parallela alla strada pubblica SP26.

Infine, dall'analisi delle carte tematiche dei P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) fornite dal servizio S.I.T.R. Regione Sicilia, l'area oggetto di analisi:

- ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, dissesti, sito di attenzione in ambito geomorfologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, esondazioni, sito di attenzione in ambito idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio, già presente nella mappa d'impianto originario al catasto è stata edificata ante '42 ed era composto da una unità residenziale a favore del fondo agricolo oltre a magazzini e ripostigli per attrezzature e probabilmente macchine agricole.

Con comunicazione Prot. n.7319 del 09/12/2005 il soggetto esecutato avente diritto presentava Istanza di Concessione Edilizia per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da adibire a turismo rurale.

Gli uffici preposti dl Comune di Cefalà Diana rilasciavano Concessione per l'Esecuzione di Opere n°14/2007 del 03/05/2007 e successivo Permesso di Agibilità e di Uso n.5/2009 del 16/11/2009 Prot. n.6809, in seguito all'istanza presentata dal soggetto esecutato avente titolo Prot. n.5804 del 29/09/2009.

Con Comunicazione Prot. n.3654 del 18/06/2009 il soggetto esecutato avente diritto manifestava la volontà di realizzare una struttura precaria - tettoia in legno - di 80 mq. A tal fine trasmetteva Relazione Tecnica Asseverata (redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003) ed Elaborati grafici di progetto con la descrizione

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e4761654681 0b3e1d1159aa9cd2

dell'intervento da realizzare, allegando copia del versamento per oneri ex art. 20 pari a € 2000,00 (80 mq x 25 €/mq).

Con Comunicazione Prot. n.4989 del 10/09/2013 il soggetto esecutato avente diritto presentava Istanza di "Sanatoria edilizia per la tettoia realizzata in assenza di titolo edilizio e contestuale richiesta di autorizzazione all'esercizio stagionale quale sala ristorante la veranda realizzata". A tale scopo depositava la Relazione Tecnica Illustrativa e l'Elaborato grafico di riferimento. Nella relazione tecnica si fa riferimento alla tettoia di 17,20 mq da regolarizzare ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 (rif. la tettoia sul fianco sud-est dell'immobile realizzata con struttura in ferro e lamiera grecata) e alla veranda di 66,56 mq anch'essa ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 con chiusura perimetrale in vetrate. Per la realizzazione della stessa sono state riportate le date di due versamenti di € 2000,00 ognuno del 18/06/2009 integrati con quelli versati in data 15/05/2013.

Con Comunicazione Prot. n.7116 del 17/12/2013 gli uffici preposti del Comune di Cefalà Diana formalizzavano una richiesta di integrazione documenti.

Con Comunicazione Prot. n.1196 del 29/02/2016 gli uffici preposti del Comune di Cefalà Diana, al fine di poter procedere al completamento dell'esame istruttorio della pratica di Sanatoria edilizia tettoia realizzata in assenza di titolo autorizzativo e richiesta di autorizzazione all'esercizio stagionale quale sala ristorante di veranda", alla luce del fatto che l'avente diritto ha evaso solo parzialmente la richiesta di integrazione di cui alla Comunicazione Prot. n.7116 del 17/12/2013, invitava la ditta a trasmettere Relazione Tecnica Asseverata ai sensi dell'art.20 L.G.4/2003 e versamento di € 860,00 (17,20 mq x 50,00 €/mq) come previsto dall'art. 20 e € 172,15 come sanzione amministrativa.

In risposta alla comunicazione Prot. n.1196 del 29/02/2016, il soggetto esecutato avente diritto, depositava quanto richiesto dalla suddetta comunicazione al fine di sanare la tettoia di 17,20 mq.

Infine, con Comunicazione Prot. n.2275 del 07/04/2016, gli uffici preposti del Comune di Cefalà Diana prendevano atto degli adempimenti compiuti dall'avente diritto e comunicavano la conclusione del procedimento di regolarizzazione della tettoia di 17,20 mq.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate al soggetto esecutato da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Cefalà Diana fino ad ora riportati, rappresentano la situazione assentita al Comune.

Con comunicazione PEC del 26/11/2025 il Dipartimento Regionale dell'Energia certificava l'assenza dell'attestato di prestazione energetica per l'immobile in analisi nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE SICILIA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze comunali lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

La difformità riscontrata tra lo Stato di Fatto e la gli elaborati grafici assentiti sono:

1) una diversa distribuzione degli spazi interni (area bar, Ambiente 2 e mini-appartamento);
2) un aumento di volume (corrispondente all'ambiente 3)
3) la realizzazione di un soppalco nell'alloggio 1 che ha generato il ripostiglio del mini-appartamento;
4) la realizzazione di un locale tecnico al piano terra (sotto il pianerottolo di accesso al piano 1 e il bagno del mini-appartamento);
5) una diversa realizzazione del collegamento verticale al piano primo;
6) un sovradimensionamento della veranda chiusa.

ANALISI DELLE DIFFORMITÀ

1) Nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza di agibilità l'area bar è delimitata da un tramezzo, l'ambiente 2 è suddivisa in dispensa e cucina e la camera al piano primo è privo di tramezzo. Nello stato dei luoghi invece, l'area bar è delimitata solo da un bancone, l'ambiente 2 è privo di tramezzo (seppur suddivisa da pannelli in legno amovibili non rappresentati negli elaborati grafici poiché non ancorati alla copertura e quindi di facile rimozione) e nel mini-appartamento di piano primo un tramezzo divide la camera da letto da una piccola zona giorno.
2) Nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza di agibilità non è presente l'ambiente 3 (realizzato sul confine catastale tra la p.lla 342 oggetto di pignoramento e la p.lla 272).
3) Nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza di agibilità non è presente il soppalco nell'alloggio 1 e di conseguenza il ripostiglio del mini-appartamento.
4) Nello stato dei luoghi, lo scrivente ha riscontrato la presenza di un locale tecnico (che al momento del sopralluogo si è dimostrato inaccessibile) realizzato nella porzione sottostante il bagno del mini-appartamento e che si estende fino alla parte inferiore del pianerottolo di arrivo del piano dello stesso mini-appartamento.
5) L'elaborato grafico a corredo dell'istanza di agibilità mostra una configurazione planimetrica differente del connettivo verticale che dal piano di calpestio del retro-prospetto dell'immobile conduce al piano di calpestio del piano primo.
6) L'elaborato grafico a corredo delle comunicazioni art. 20 relative alla tettoia del fianco est e della veranda chiusa del prospetto nord rappresentano la tettoia realizzata in parte nella p.lla 342 oggetto di pignoramento e in parte nella p.lla 272 e la veranda chiusa avente una superficie di gran lunga superiore rispetto ai 50 mq consentiti dall'art.20 della L.R. 4/2003 aggiornato e integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006.

ANALISI DELLE IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

1) La diversa distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzate presentando agli uffici preposti del Comune di Cefalà Diana una C.I.L.A. tardiva a firma di tecnico abilitato.
2) L'aumento di volume corrispondente all'Ambiente 3 non può essere sanato. La porzione di immobile corrispondente all'ambiente 3 si trova in parte nella particella oggetto di pignoramento e in parte nella particella 272 esclusa dal presente procedimento. Risulta necessario quindi prevedere la demolizione del volume illegittimo e la rimessa in pristino dell'area di sedime.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

3) La realizzazione del soppalco nell'alloggio 1 e la contestuale realizzazione di un ripostiglio nel mini-appartamento ottenuto con l'apertura in breccia della porta di accesso non si configura come un aumento di volume (in quanto contenuto nel volume esistente) né come aumento di superficie residenziale (in quanto l'altezza media del ripostiglio risulta essere inferiore a 2,40 m). Tuttavia risulta essere un intervento realizzato in assenza di titolo autorizzatorio, verosimilmente realizzato contestualmente all'intervento di ristrutturazione edilizia oggetto di Concessione n°14/2007 e quindi in parziale difformità rispetto la stessa. Risulta quindi possibile sanare la difformità ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.
4) La realizzazione del locale tecnico sottostante il bagno del mini-appartamento e del pianerottolo del connettivo verticale di cui al punto 5) non si configura come aumento di volume né come aumento della superficie residenziale. Tuttavia anch'esso risulta essere un intervento realizzato in assenza di titolo autorizzatorio, verosimilmente realizzato contestualmente all'intervento di ristrutturazione edilizia oggetto di Concessione n°14/2007 e quindi in parziale difformità rispetto la stessa. Risulta quindi possibile sanare la difformità ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.
5) La diversa conformazione del collegamento verticale tra il retro-prospetto dell'immobile e il piano di calpestio del piano primo non si configura come una variante al progetto approvato bensì può verosimilmente essere associata ad una tolleranza di cantiere. La rampa di collegamento infatti è stata realizzata in aderenza alla parete rocciosa a sud dell'immobile che probabilmente in fase di progettazione era stata concepita come maggiormente sporgente rispetto alla reale conformazione. È parere dello scrivente che in fase di cantierizzazione, per evitare insalubri e pericolosi distacchi tra la parete rocciosa e il muretto di delimitazione della rampa si è deciso di regolarizzare muro di delimitazione sud della rampa di collegamento.
6.A) La tettoia del fianco est, regolarmente realizzata giusta comunicazione ex art.20 della L.R. 4/2003, insiste per una quota parte nella particella oggetto di pignoramento e per una quota parte nella particella 272, esclusa dal pignoramento in analisi. Tale situazione risulta conforme alla documentazione presentata, atteso che l'avente diritto al momento della presentazione della comunicazione risultava comodatario delle p.lle 145, 185, 242, 243, 246, 248, 249, 250, 270 e appunto 272 (su cui insiste una quota parte della tettoia realizzata) in forza del Contratto di Comodato del 25/10/2005 (registrato a Misilmeri al n°6812 del 28/10/200) e integrazione del 12/04/2007 (registrata a Misilmeri al n°2556/2 del 16/04/2007). Tale contratto, in caso di aggiudicazione del lotto, ovviamente non può essere volturato in favore dell'aggiudicatario. Alla luce di quanto riportato, nonostante la legittimità dell'intervento, risulta necessario quindi prevedere la rimozione della tettoia del fianco est e la rimessa in pristino dell'area di sedime.
6.B) Atteso che ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 (aggiornato e integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006) la superficie massima della veranda chiusa non può eccedere 50 mq, che per la tettoia regolarmente realizzata (di cui però si è prevista la rimozione per quanto in precedenza esplicitato) e per la veranda chiusa in analisi sono stati versati gli oneri previsti per l'art. 20 della L.R. 4/2003, lo scrivente ritiene che per regolarizzare il sovradimensionamento della veranda chiusa realizzata lungo il prospetto nord può prevista la rimozione di una porzione di infissi di chiusura e la trasformazione della copertura in

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2

eccesso in pergolato. Tale soluzione trasformerà quindi l'attuale veranda di 68,4 mq totali in una veranda di 50 mq e in un area pergolata di 18,4 mq, con la possibilità per l'eventuale acquirente di integrare la pergola con teli ombreggianti o con piante rampicanti.

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- Spese tecniche per la presentazione della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii per legittimare gli interventi di cui ai precedenti punti 1), 3), 4) e 5) e per realizzare gli interventi di cui ai precedenti punti 2), 6.A) e 6.B) *stimate dallo scrivente in € 6.800,00*.
- Costo per gli interventi di cui al precedente punto 2) (demolizione del volume illegittimo e la rimessa in pristino dell'area di sedime) *stimato dallo scrivente in € 7.800,00*. Gli interventi dovranno prevedere:
  - Smontaggio dei moduli fotovoltaici e ricollocamento degli stessi su falda alternativa;
  - Adeguamento dell'impianto elettrico esistente;
  - Scomposizione copertura a falde;
  - Demolizione corpo di fabbrica illegittimo;
  - Sistemazione area esterna.
- Costo per gli interventi di cui ai precedenti punti 6.A) (rimozione della tettoia esistente) e 6.B) (trasformazione della veranda esistente in una veranda chiusa di dimensioni max 50 mq e restante pergolato) *stimato dallo scrivente in € 1.600,00*. Gli interventi dovranno prevedere:
  - Dismissione della tettoia esistente realizzata anche su particella estranea al presente procedimento esecutivo;
  - Rimozione parziale degli infissi esistenti;
  - Scomposizione parziale della copertura della nuova area pergolata;
  - Installazione infissi a delimitare la nuova veranda chiusa avente superficie max di 50 mq.
  - Rimessa in pristino dell'area di sedime della tettoia dismessa.
- Oblazioni in favore del Comune di Cefalà Diana, ai sensi del comma 5 dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii *stimate dallo scrivente in € 3.000,00*.
- Diritti fissi, diritti di segreteria, marche da bollo ed eventuali altri contributi in favore del Comune di Cefalà Diana e del Genio Civile di Palermo, *stimati dallo scrivente in € 700,00*.
- Spese Tecniche per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), *stimate dallo scrivente in € 1.300,00*.
- Spese tecniche per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), *stimate dallo scrivente in € 2.000*.

Utilizzando prezzi derivati da una indagine di mercato, riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore e frutto dell'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere edili private,

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

lo scrivente stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in € 23.200,00.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali ulteriori contributi e/o marche da bollo necessarie per completare l'iter di rilascio del titolo in sanatoria e/o eventuali trascrizioni.

Lo scrivente declina ogni responsabilità in merito ad ogni eventuale atto successivo alla presente relazione emesso dal Comune di Cefalà Diana e invita il potenziale aggiudicatario a verificare presso l'U.T.C. la possibile presenza di atti successivi alla data odierna circa l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Documentazione Ufficio Tecnico Comunale).

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

STIMA DEL LOTTO 1

CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato per determinare il prezzo base per la vendita all'asta. Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione "il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Tale definizione assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo (in funzione del tipo di immobile e delle dinamiche di mercato) su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano ben informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, misure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita compatto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

LIMITI E ASSUNZIONI

Nel rispetto del Codice di Condotta riportato negli IVS, i limiti e le assunzioni della presente stima sono:

- la stima dell'immobile ha come finalità la vendita dello stesso;
- la destinazione d'uso dell'immobile è quella di struttura turistico-ricettiva a carattere rurale;
- l'analisi effettuata sul mercato immobiliare locale è rappresentativa della situazione del mercato al momento della redazione della valutazione. Ciò nonostante non si esclude l'esistenza di eventuali ulteriori segmenti di domanda/offerta tali da comportare l'adozione di parametri diversi da quelli scelti e adottati dallo scrivente come riferimento.

ANALISI DI MERCATO

Si rimanda all'Allegato G - Stima del Lotto 1 per il dettaglio dell'analisi del segmento di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima analitico orientato al costo (Cost Approch) denominato del costo di ricostruzione deprezzato, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e47616546810b3e1d1159aa9cd2

STIMA DEL LOTTO 1

Per i motivi in precedenza riportati, lo scrivente ha provveduto alla formazione di un lotto unico:

- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro**

  Complesso immobiliare in agro di Cefalà Diana (C.da Ferro) con accesso da SP26, composto da un unico ex fabbricato rurale ristrutturato, oltre terreno di pertinenza. Versatile e adattabile a diverse destinazioni d'uso è funzionalmente suddiviso in due porzioni al piano terra. La porzione sud-est è composta da una grande sala eventi, con annesso un grande vano nel retro, servizi igienici e veranda coperta e chiusa. La porzione nord-ovest è composta invece da n°4 camere con bagno e un mini-appartamento al primo piano. Completano l'immobile un ampia porzione pavimentata esterna e una strada carrabile (in comune con altre unità abitative limitrofe). L'area è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche villette residenziali.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 342, Categoria D2

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Valore di stima del bene: € 703.000,74

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro	598,70 mq	1.174,21 €/mq	€ 703.000,74	100,00%	€ 703.000,74
				Valore di stima:	**€ 703.000,74**

Valore di stima: € 703.000,74

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	10,00	%
Oneri regolarità catastale - Intervento di riconfinamento e verifica dei confini	1.600,00	€
Oneri regolarità catastale - Presentazione aggiornamento planimetria catastale	400,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Spese tecniche per la presentazione della S.C.I.A.	6.800,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Costo degli interventi di demolizione del volume illegittimo e di rimessa in pristino dell'ara di sedime	7.800,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Costo degli interventi di rimozione di tettoia esistente e trasformazione della veranda chiusa	1.600,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Oblazioni in favore del Comune di Cefalà Diana ex Art. 36-bis	3.000,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Diritti e marche da bollo in favore del Comune di Cefalà Diana e del Genio Civile di Palermo	700,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione dell'A.P.E.	1.300,00	€
Oneri regolarità urbanistica ed edilizia - Spese tecniche per la presentazione della S.C.A.	2.000,00	€

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7647616546810b3e1d1159aa9cd2

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 10% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi nonché della strada esistente e della servitù di passaggio.

Valore finale di stima: € 607.500,67

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro

Complesso immobiliare in agro di Cefalà Diana (C.da Ferro) con accesso da SP26, composto da un unico ex fabbricato rurale ristrutturato, oltre terreno di pertinenza. Versatile e adattabile a diverse destinazioni d'uso è funzionalmente suddiviso in due porzioni al piano terra. La porzione sud-est è composta da una grande sala eventi, con annesso un grande vano nel retro, servizi igienici e veranda coperta e chiusa. La porzione nord-ovest è composta invece da n°4 camere con bagno e un mini-appartamento al primo piano. Completano l'immobile un ampia porzione pavimentata esterna e una strada carrabile (in comune con altre unità abitative limitrofe). L'area è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche villette residenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 342, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cefalà Diana (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°154 del 30/11/1991) risulta che la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "E" normata dall'art. 17 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Art. 17 - Zona «E»:

Le zone E sono destinate ad un uso agricolo del suolo, sia esso di tipo tradizionale sia esso del tipo a colture specializzate o intensive; sono inoltre destinate alle attività zootecniche e a quelle ad esse connesse. La densità fondiaria massima consentita è di 0,03 mc/mq. Sono consentiti interventi di agriturismo e quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 27/12/1978 n°21. L'edificazione può avvenire nel rispetto delle norme sopra citate a mezzo di singole concessioni. Sono consentiti inoltre gli interventi produttivi nel verde agricolo di cui all'art.22 della L.R. 27.12.1978 n°71. L'altezza massima consentita è di mt. 6,00. La distanza tra una costruzione e l'altra dovrà essere di ml. 15, distanza dai confini ml 7,50 non più di due piani fuori terra. L'intera estensione del territorio comunale di Cefalà Diana è sottoposta a vincolo sismico e classificata come zona sismica 2 con pericolosità media. Inoltre la particella in analisi, per la porzione nord e la quota del 76% circa, è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/04 ai sensi dell'art. 142 (rubricato Aree tutelate per legge) comma 1 lettera c) data la presenza del corso d'acqua denominato "Burrone Favarotta" che scorre per un lungo tratto in direzione sub-parallela alla strada pubblica SP26. Infine, dall'analisi delle carte tematiche dei P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) l'area oggetto di analisi:

- ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, dissesti, sito di attenzione in ambito geomorfologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, esondazioni, sito di attenzione in ambito idraulico.

Prezzo base d'asta: € 607.500,67

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468l0b3e1d1159aa9cd2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 607.500,67

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Cefalà Diana (PA) - C.da Ferro		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 342, Categoria D2	**Superficie**	598,70 mq
Stato conservativo:	Il complesso edilizio oggetto di analisi, al momento del sopralluogo risultava operativo, gestito da una associazione e adibito a club privato. Atteso che l'uso continuativo di un immobile risulta necessario per il mantenimento dello stato conservativo, lo scrivente, in fase di sopralluogo riscontrava tuttavia alcune forme di degrado riconducibili a possibili infiltrazioni dalla copertura. Nello specifico venivano rinvenute macchie di umidità da infiltrazioni e umidità dall'alto nel nodo parete-parete nell'Ambiente 1 (rif. IMG 21 e 22) e nodo soffitto-parete dell'Ambiente 3 (rif. IMG 44) tali tuttavia da non compromettere la salubrità degli ambienti o l'efficienza delle strutture. Lo scrivente terrà conto di tale situazione al momento della stima.		
Descrizione:	Complesso immobiliare in agro di Cefalà Diana (C.da Ferro) con accesso da SP26, composto da un unico ex fabbricato rurale ristrutturato, oltre terreno di pertinenza. Versatile e adattabile a diverse destinazioni d'uso è funzionalmente suddiviso in due porzioni al piano terra. La porzione sud-est è composta da una grande sala eventi, con annesso un grande vano nel retro, servizi igienici e veranda coperta e chiusa. La porzione nord-ovest è composta invece da n°4 camere con bagno e un mini-appartamento al primo piano. Completano l'immobile un ampia porzione pavimentata esterna e una strada carrabile (in comune con altre unità abitative limitrofe). L'area è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche villette residenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: SIMONE ANTOCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed7e476165468 10b3e1d1159aa9cd2