
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caterina Giacona, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.

promossa da

*****OMISSIS*****

E per essa

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

E

*****OMISSIS*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Sopralluogo	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Criterio di formazione dei lotti	23
Stima del compendio	23
Deprezzamenti	25
Valore finale di stima Lotto Unico: € 55.600,00	25
Elenco Allegati	26
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.600,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29

INCARICO

In data 10/04/2025, la sottoscritta Ing. Caterina Giacona, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email caterina.giacona@gmail.com, PEC caterina.giacona@ordineingpa.it, Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene uno – Magazzino sito in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT, identificato al N.C.E.U. al fg. 13, p.lla 761, sub 2 cat. C/2 (Coord. Geografiche: 37°53'38.61"N - 13°33'39.06"E)

Bene due – Abitazione sita in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT-1-2-3, identificato al N.C.E.U. al fg. 13, p.lla 761, sub 3 cat. A/3 (Coord. Geografiche: 37°53'38.36"N - 13°33'39.42"E)

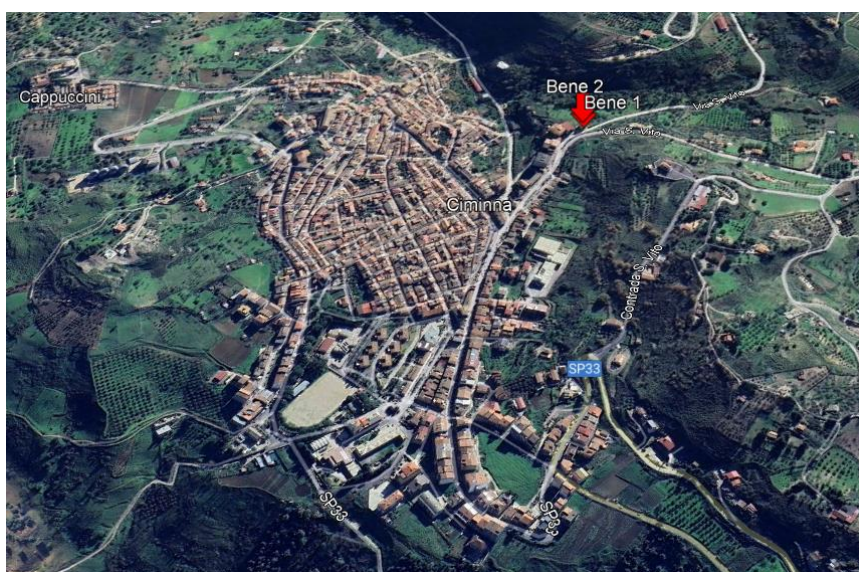


FIGURA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI NN 1-2



FIGURA 2 - BENI NN 1-2

SOPRALLUOGO

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, la scrivente, unitamente al custode incaricato, Avv. Antonio Ficarra, si conduceva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ivi pervenuti si aveva la presenza dei debitori che acconsentivano all'accesso e si mostravano collaborativi per le operazioni di rito. Pertanto, la scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

BENE N°1

Il Bene n. 1 è un magazzino/garage sito al piano terra di un edificio ubicato in Ciminna (PA), Via San Francesco di Paola s.n.c., identificato al N.C.E.U. al foglio 13, particella 761, subalterno 2. L'unità è composta da un unico ambiente con piccolo vano accessorio, accessibile sia dalla pubblica via che dal vano scala condominiale. Al suo interno è presente una botola che consente l'accesso a una cisterna interrata, utilizzata come riserva idrica a servizio anche dell'abitazione soprastante (Bene n. 2). L'immobile si presenta in condizioni mediamente buone, con finiture essenziali e funzionali.

BENE N°2

Il Bene n.2 è una civile abitazione sita in Ciminna (PA), Via San Francesco di Paola s.n.c., articolata su quattro livelli fuori terra (PT, P1, P2 e P3), collegati da scala interna allo stato grezzo. L'unità è identificata al N.C.E.U. al foglio 13, particella 761, subalterno 3.

Il primo piano comprende soggiorno-cucina, stanzino e servizio igienico; il secondo piano ospita tre camere, un ripostiglio, un bagno e balconi; il terzo piano, parzialmente coperto, è composto da due vani, un bagno e due terrazze a livello. In quest'ultimo piano sono presenti macchie di umidità e efflorescenze sul soffitto.

L'immobile si presenta al suo interno in condizioni mediamente buone, con finiture ordinarie e struttura abitativa funzionale.

Per quanto riguarda gli esterni, l'edificio mostra degli intonaci degradati ed in parte privi della finitura.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene uno** – Magazzino sito in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT, identificato al N.C.E.U. al fg. 13, p.lla 761, sub 2 cat. C/2

- **Bene due** – Abitazione sita in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT-1-2-3, identificato al N.C.E.U. al fg 13, p.lla 761, sub 3 cat. A/3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, redatta, in data 26.02.2025, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico, l'estratto di matrimonio degli esecutati, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e le visure catastali storiche [Cfr. Documentazione in allegato].

Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

Relativamente alla Certificazione Notarile, occorre evidenziare che con riferimento al ventennio a tutto il 25.02.2025, si rileva **pignoramento immobiliare n. 18003 del 08/05/2024** Pubblico Ufficiale: Tribunale di Termini Imerese in data 29/04/2024 rep. 976/2024. Al riguardo il pignoramento di cui sopra ha dato vita alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.46/2024 del R.G. Es. di codesto Tribunale di Termini Imerese riguardante il 50% del bene oggetto del presente pignoramento. Tale procedura risulta in atto sospesa fino al 25.06.2025.

Ad oggi, decorsi i termini della sospensione, non si hanno ancora notizie sull'esito del procedimento. Provvedendo all'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria risulta ancora trascritto il pignoramento n.18003 del 08.05.2024 ma non si rileva alcuna annotazione in merito.

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà ½)**
- *****OMISSIS*** (Proprietà ½)**

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

- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/2)**
- *****OMISSIS*** (Proprietà 1/2)**

CONFINI

BENE N° 1

L'immobile confina: a Nord con la p.lla 428 del foglio 9 di proprietà terzi, a Sud con le p.lle 763 e 352, ad Est con le p.lle 742 e ad Ovest con la via S. Vito.

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	75,00 mq	1,00	75,00 mq	4,00	T
Superficie convenzionale complessiva:			75,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	68,58	1	68,58	2,76	1°
Balcone	6,7	0,30	2,01	-	1°
Residenziale	67,50	1	67,50	2,78	2°
Balcone	6,7	0,30	2,01	-	2°
Residenziale	23,07	1	23,07	2,68	3°
Terrazze	25	0,30	7,50	-	3°
	33,43	0,10	3,34	-	
Scale	36,35	1	36,35	-	T-1°-2°-3°
Superficie convenzionale complessiva:			210,36 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto l'abitazione per come attualmente composta è distribuita sui tre livelli.

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
19/08/1993	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, CONTRADA SANT' AGATA Piano T-1 - 2-3	COSTITUZIONE in atti dal 19/08/1993
Dal 19/08/1993 al 03/02/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, Cat. C/2 Cl 6 Consistenza 227 m ² Rendita euro 293,09 CONTRADA SANT' AGATA Piano T-1 - 2-3	CLASSAMENTO del 19/08/1993 in atti dal 04/11/1993 (n.5078/1993)
Dal 03/02/2006 al 12/06/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, Cat. C/2 Cl 5 Consistenza 65 m ² Rendita euro 70,50	VARIAZIONE del 03/02/2006 Pratica n. PA0033396 in atti dal 03/02/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV. VSI. VDE DA MAGZ. A ABITAZ. (n. 2289.1/2006)

		CONTRADA San Francesco di Paola snc Piano T.	
Dal 12/06/2006 al 09/11/2015	***OMISSIS*** ***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, sub 2 Cat. C/2 Cl 5 Consistenza 65 m ² Rendita euro 70,50 VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. SNC Piano T	Atto del 12/06/2006 Pubblico ufficiale LA ROSA GUENDA Sede CIMINNA (PA) Repertorio n. 10762 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20622.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 28/06/2006
Dal 09/11/2015 ad oggi	***OMISSIS*** ***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, sub 2 Cat. C/2 Cl 5 Consistenza 65 m ² Superficie 74 m ² Rendita euro 70,50 VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. SNC Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati identificativi, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione dei beni. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

BENE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
19/08/1993	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, CONTRADA SANT` AGATA Piano T-1 - 2-3	COSTITUZIONE in atti dal 19/08/1993
Dal 19/08/1993 al 03/02/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, Cat. C/2 Cl 6 Consistenza 227 m ² Rendita euro 293,09 CONTRADA SANT` AGATA Piano T-1 - 2-3	CLASSAMENTO del 19/08/1993 in atti dal 04/11/1993 (n.5078/1993)
Dal 03/02/2006 al 12/06/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, sub 3 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 9 vani Rendita euro 385,79 VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. SNC Piano T	VARIAZIONE del 03/02/2006 Pratica n. PA0033396 in atti dal 03/02/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV. VSI. VDE DA MAGZ. A ABITAZ. (n. 2289.1/2006)

Dal 12/06/2006 al 09/11/2015	- ***OMISSIS*** ***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, sub 3 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 9 vani Rendita euro 385,79 VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. SNC Piano T	Atto del 12/06/2006 Pubblico ufficiale LA ROSA GUENDA Sede CIMINNA (PA) Repertorio n. 10762 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20622.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 28/06/2006
Dal 09/11/2015 ad oggi	***OMISSIS*** ***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 13, p.lla 761, sub 3 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 9 vani Superficie totale 211 m ² Totale escluse aree scoperte 200 m ² Rendita euro 385,79 VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. SNC Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati identificativi, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione dei beni. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Dati Catastali

BENE N°1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	761	2		C2	5	65 m ²	Totale: 74 m ²	€ 70,50	T		

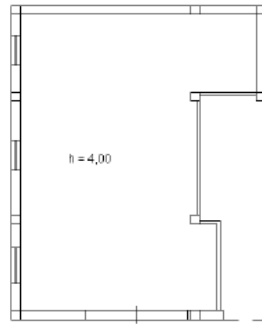
Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione del cespite.

Dal confronto tra lo stato e la planimetria catastale associata al bene 1 sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione di un nuovo accesso all'immobile attraverso il vano scala che conduce ai piani superiori.

Per adeguare la rappresentazione catastale allo stato attuale dei luoghi, sarà sufficiente presentare un aggiornamento planimetrico tramite procedura Docfa.



PIANO TERRA
VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA



FIGURA 5 - PLANIMETRIA CATASTALE

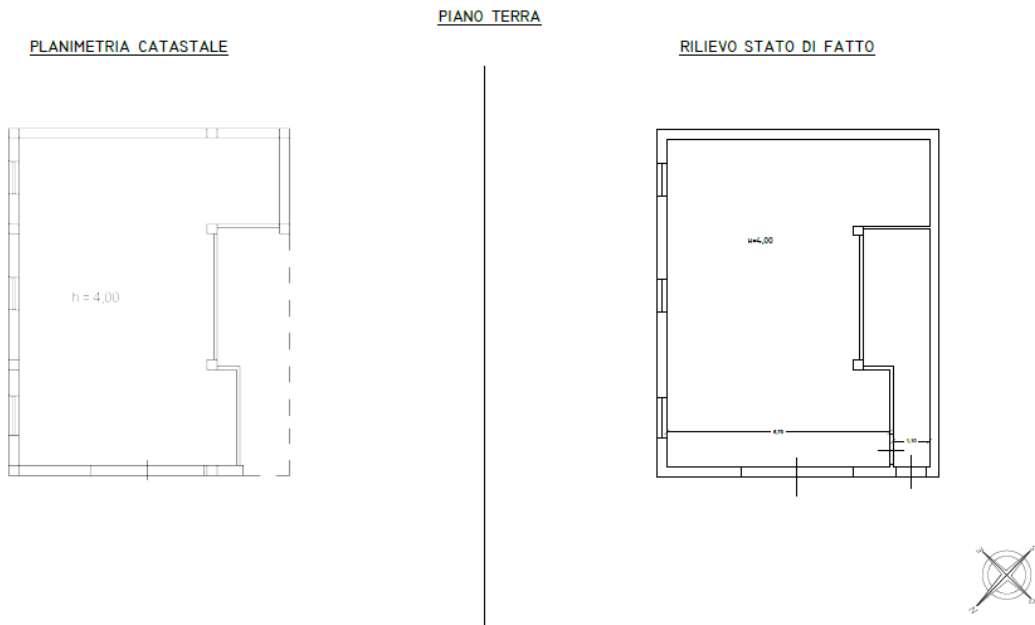


FIGURA 6 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

BENE N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	761	3		A3	1	9 vani	Totale: 211 m ² Totale escluse aree scop.: 200 m ²	€ 385,79	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione del cespite.

Dal confronto tra lo stato e la planimetria catastale associata al bene 2 sono emerse difformità inerenti alla distribuzione interna dei vani e alle misure e altezze dei locali.

Più in particolare:

- Piano Terra

Nessuna difformità riscontrata

- Piano Primo

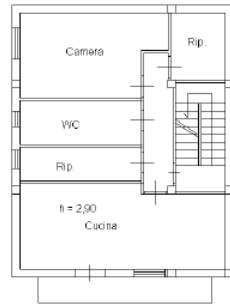
La planimetria catastale riporta la presenza di tre camere da letto, un corridoio/disimpegno, un ripostiglio e un bagno. Lo stato di fatto, invece, evidenzia una diversa distribuzione interna: l'area corrispondente a due camere e al bagno risulta accorpata in un unico ambiente, mentre lo spazio precedentemente occupato dalla terza camera è stato trasformato in un bagno di dimensioni ridotte. Inoltre, il ripostiglio risulta ampliato, avendo inglobato una porzione dell'area precedentemente destinata all'attuale bagno.

- Piano Secondo

La planimetria catastale indica la presenza di una camera da letto, una cucina, due ripostigli, un bagno e un corridoio/disimpegno. Lo stato di fatto, tuttavia, mostra una diversa organizzazione degli spazi: la cucina risulta ridimensionata per fare spazio a due camere, una delle quali ricavata mediante la realizzazione di un tramezzo, mentre l'altra è completamente indipendente. Il primo ripostiglio risulta inglobato nella nuova configurazione della cucina, mentre la camera da letto catastale è stata ampliata, riducendo così l'originaria superficie del secondo ripostiglio. Il bagno è rimasto invariato.

- Piano Terzo

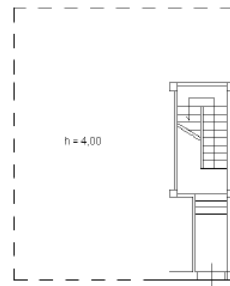
La planimetria catastale riporta la presenza di due terrazze scoperte e di un unico vano interno. Nello stato di fatto, invece, tale vano risulta suddiviso in tre ambienti distinti: un bagno, una camera e un disimpegno. Le terrazze risultano conformi e invariati rispetto alla rappresentazione catastale.



PIANO SECONDO

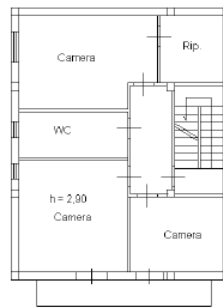


PIANO TERZO



PIANO TERRA

VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA



PIANO PRIMO



FIGURA 7 - PLANIMETRIA CATASTALE

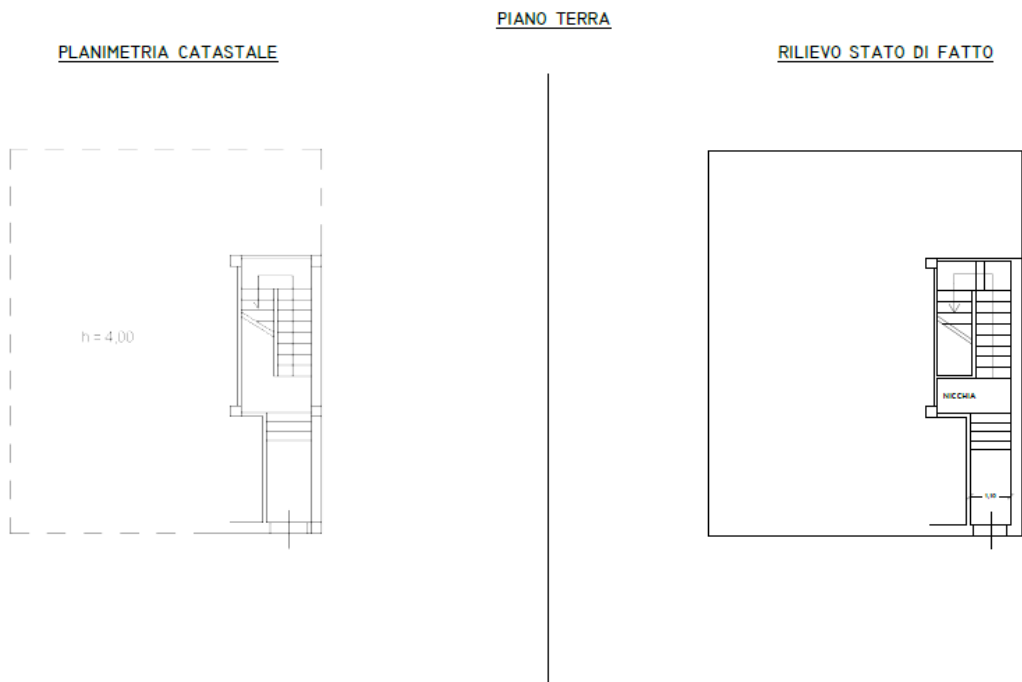
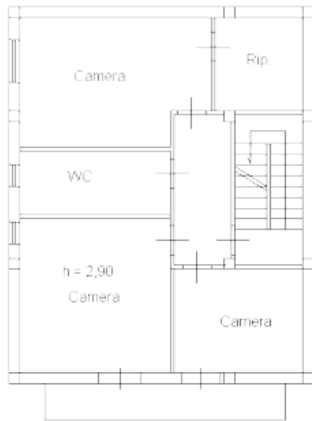


FIGURA 8 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI PT

PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO STATO DI FATTO

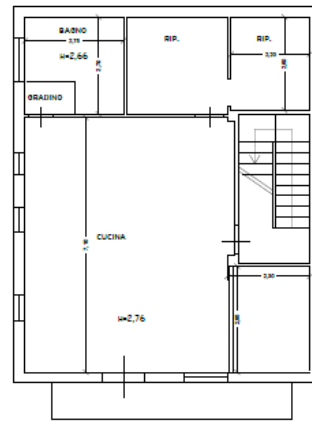
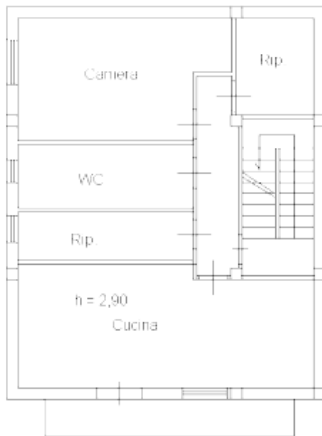


FIGURA 9 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DI FATTO P1

PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO STATO DI FATTO

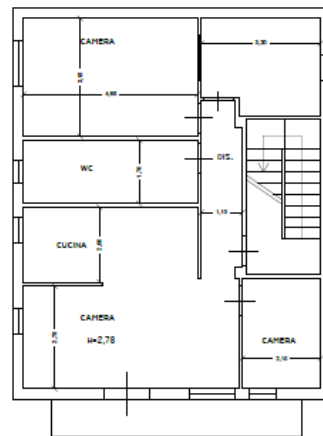


FIGURA 10 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DI FATTO P2

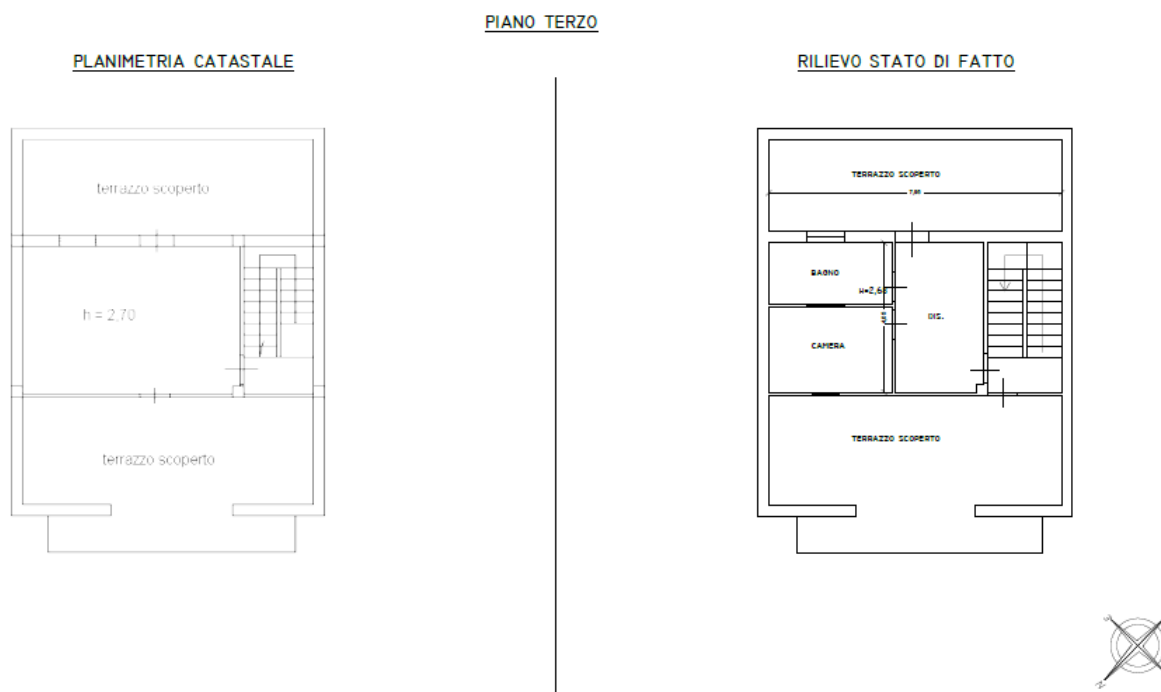


FIGURA 11 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DI FATTO P3

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di due distinti beni, un garage al piano terra (BENE 1) e un'abitazione sovrastante (BENE 2) sviluppata su tre livelli, collegati da scala interna.

L'edificio cui appartengono entrambi i beni oggetto di pignoramento si presenta sommariamente in stato conservativo sufficiente con gli intonaci esterni che si mostrano in avanzato stato di degrado ed in parte ancora allo stato grezzo, privi di finitura e tinteggiatura. Da segnalare anche la presenza di alcune lesioni verticali che interessano la zona prossima alla pilastrata Nord-Ovest. Il quadro fessurativo rilevato è localizzato e non è tale da destare particolari preoccupazioni.

BENE N° 1

Il bene si presenta in condizioni sufficienti per gli usi cui è destinato, mancando della finitura degli intonaci e della successiva tinteggiatura. La pavimentazione è in battuto di cemento, e non si evidenziano segni di umidità ascendente né infiltrazioni. Il portone carrabile d'ingresso è integro e funzionale. È presente una botola a pavimento che consente l'accesso a una cisterna interrata, utilizzata come riserva idrica a servizio dell'intero edificio.

BENE N° 2

L'abitazione si presenta in condizioni di conservazione mediamente buone al suo interno. Le finiture interne sono di tipo ordinario: pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici nei servizi igienici. Gli infissi sono eterogenei: al piano primo troviamo infissi esterni in alluminio con vetro singolo ed avvolgibili in pvc come oscuranti; al piano secondo vi sono degli infissi in alluminio con doppio vetro ed oscuranti in parte costituite da persiane in alluminio ed in parte da avvolgibili in pvc; al piano terzo gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo; le porte interne sono in legno con quelle al piano secondo di più recente manifattura. La scala interna che collega i vari livelli risulta strutturalmente completata ma in stato grezzo, priva di rivestimenti e finiture. Al piano

terzo sono visibili macchie di umidità e manifestazioni di efflorescenze saline localizzate sul soffitto, verosimilmente dovute a infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare. Non si rilevano dissesti strutturali evidenti, da segnalare lo stato di degrado in cui versa il balcone di piano primo con il fondo ed il frontalino già distaccati dal supporto e la presenza.

Le terrazze, infine, si presentano visibilmente usurate e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

BENI NN°1-2

L'edificio si compone di sole due unità, entrambe oggetto del presente pignoramento. Queste hanno in comune il vano scala di ingresso e quanto altro previsto dall'art. 1117 del c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI NN°1-2

Esaminando l'atto di compravendita non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene pignorato. Per quanto attiene agli usi civici si è mossa esplicita richiesta al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia il quale ha confermato che il territorio del Comune di Ciminna (PA) non è interessato da diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N°1

Il bene oggetto di indagine è un locale ad uso magazzino (garage), sito in Ciminna (PA), in Via San Francesco di Paola s.n.c., ubicato al piano terra di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ciminna, al foglio 13, particella 761, subalterno 2.

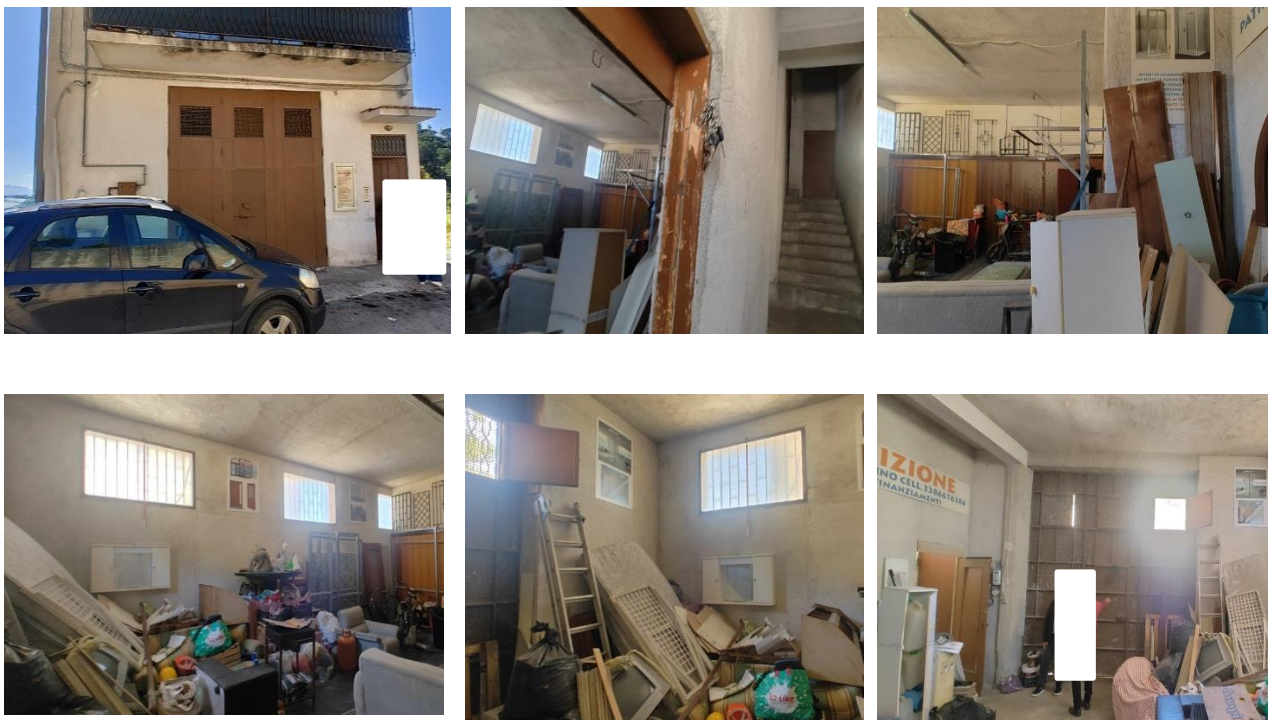
L'accesso principale al locale avviene direttamente dalla pubblica via mediante portone carrabile in metallo. È inoltre presente un accesso secondario, interno al fabbricato, che mette in comunicazione il garage con il vano scala della struttura sovrastante, attraverso una porta di servizio.

Il magazzino si sviluppa come un unico ambiente di forma regolare, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati a rustico, privi di finitura e tinteggiatura. Sul lato interno è stato creato un piccolo vano accessorio con delle strutture precarie in legno, adibito a stanzino o deposito, all'interno del quale si rileva altresì la presenza di una botola a pavimento che consente l'accesso a una cisterna interrata. Tale cisterna funge da riserva idrica a servizio dell'intero edificio e, in dettaglio, dell'abitazione sovrastante (Bene n. 2), anch'essa oggetto del medesimo procedimento esecutivo.

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione complessivamente buone, con finiture essenziali e funzionali alla destinazione d'uso come locale di deposito e autorimessa. Non si riscontrano difetti strutturali evidenti né segni di umidità o infiltrazioni gravi.

Il locale è dotato di infissi di modesta qualità, non idonei a garantire adeguati requisiti termo-acustici.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.



BENE N°2

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione sita in Ciminna (PA), Via San Francesco di Paola s.n.c., sviluppata su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), collegati tra loro da corpo scala interno in muratura. L'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ciminna, al foglio 13, particella 761, subalterno 3.

L'accesso principale avviene dalla pubblica via mediante un portone che immette in un vano scala comune al garage, identificato al bene 1 della presente perizia.

Il primo piano, corrispondente al primo livello abitativo destinato a zona giorno, si compone di un ingresso-disimpegno che conduce a un ambiente unico adibito a soggiorno-cucina, con accesso diretto a un balcone. A servizio di tale ambiente si trovano un piccolo locale adibito a stanzino/dispensa e un servizio igienico completo, rifinito con rivestimenti ceramici. La climatizzazione invernale avviene per il tramite di una stufa a pellet.

Il secondo piano è destinato a zona notte e ospita quattro camere, una delle quali adibita anche a cucina, mentre un'altra a stanzino. È presente un corridoio centrale di disimpegno e un ulteriore servizio igienico. Anche questo livello è servito da balconi con affaccio verso l'esterno. La climatizzazione estiva è affidata a un climatizzatore monosplit mentre quella invernale avviene per il tramite di un impianto di riscaldamento a pannelli radianti in alluminio alimentato da caldaia a gas.

Il terzo piano risulta parzialmente coperto e ospita due vani uno dei quali è attualmente adibito a camera, un ulteriore bagno e due terrazze a livello, con affaccio sul fronte e sul retro del fabbricato. Si rileva, in tale piano, la presenza di alcune macchie di umidità e di efflorescenze saline localizzate sul soffitto.

La scala che collega i vari livelli risulta strutturalmente completata ma si presenta in stato grezzo, priva di rivestimenti, zoccolature e finiture superficiali.

Sotto il profilo dello stato manutentivo generale, l'immobile si presenta in condizioni mediamente buone, con finiture interne di tipo ordinario: pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici nei servizi., gli infissi risultano eterogenei con la presenza anche di elementi nuovi in alluminio con doppio vetro.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.





STATO DI OCCUPAZIONE

BENI NN°1-2

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati dai debitori che li utilizzano e vi abitano insieme alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN°1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di successione			
		Ufficio	Data	N°	Vol. N°
Dalla costituzione al 12/06/2006	***OMISSIS***	Ufficio Territoriale Palermo	02/05/2006	19	1043
Dal 12/06/2006 ad oggi	***OMISSIS***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. La Rosa Guenda	12/06/2006	107622	1166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale Palermo	22/06/2006	20622	-

Dalla certificazione notarile risulta che l'immobile era già nella disponibilità della parte venditrice da oltre vent'anni, sulla base di titoli legittimi risalenti a oltre cinquant'anni fa. Tuttavia, non è stato possibile individuare l'atto originario attraverso il quale la sig.ra ***OMISSIS*** acquisì la proprietà. A sostegno della continuità del possesso ultraventennale, si evidenzia la Concessione Edilizia n. 35034 rilasciata il 23 dicembre 1999, risultante dall'atto a rogito del Notaio Dott. Comune di Ciminna, redatto il 14 dicembre 1999, repertorio n. 501/99, stipulato tra ***OMISSIS*** e il Comune di Ciminna.

Tale atto, regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo, attesta un intervento di ristrutturazione sull'immobile in oggetto e conferma indirettamente la titolarità della stessa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN°1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 13/06/2025, sull'immobile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Iscritta in data 22.06.2006 ai nn. 14389/39862
Importo: € 165.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
A favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Roma
Contro ***OMISSIS*** nato a Palermo il 20.02.1975 e ***OMISSIS*** nata a Palermo il 17.12.1978
Pubblico ufficiale La Rosa Guenda

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto in data 08.05.2024 ai nn. 18003/22426
Derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 29.04.2024 rep. 976/2024
A favore di ***OMISSIS*** con sede in Bagheria (PA)
Contro ***OMISSIS*** nato il 20.02.1975 a Palermo
Pubblico Ufficiale Tribunale di Termini Imerese
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto in data 20.02.2025 ai nn. 6413/8075
Derivante da pignoramento immobiliare del 22.01.2025 rep. 87
A favore di Unicredit Spa con sede in Milano
Contro ***OMISSIS*** nato a Palermo il 20.02.1975 e ***OMISSIS*** nata a Palermo il 17.12.1978
Pubblico Ufficiale Unep C/o Tribunale di Termini Imerese

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N°1-2

Secondo il Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n. 4 del 29.01.2004, approvato con Decreto Dir. 646/D.R.U. del 26 Luglio 2007, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 46 del 28 Settembre 2007, l'edificio ricade in zona "E".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI NN°1-2

Per i beni oggetto di pignoramento sono stati edificati senza aver preventivamente acquisito i necessari titoli abilitativi. Successivamente, il dante causa dei debitori, ha presentato istanza di Condono Edilizio ai sensi della 47/85, prot. N. 4978 del 30.09.1986. L'istanza di condono si è definita favorevolmente con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 58 del 14.12.1999. Successivamente, i debitori hanno richiesto ed ottenuto un'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso e divisione relativo agli immobili che precedentemente erano identificati in un'unica particella n. 761 al foglio 13 (ad oggi sub. 2 e 3), autorizzazione rilasciata il 14.02.2006 col prot. N.1762.

Per quanto concerne il bene 1, effettuando un confronto tra la planimetria urbanistica presente nella variazione di destinazione d'uso prot. 1762/2006 con l'attuale stato dei luoghi si sono riscontrate delle lievi difformità, più in particolare la realizzazione di un nuovo accesso all'immobile attraverso il vano scala appartenente all'immobile sovrastante, anch'esso oggetto di pignoramento nel medesimo lotto.

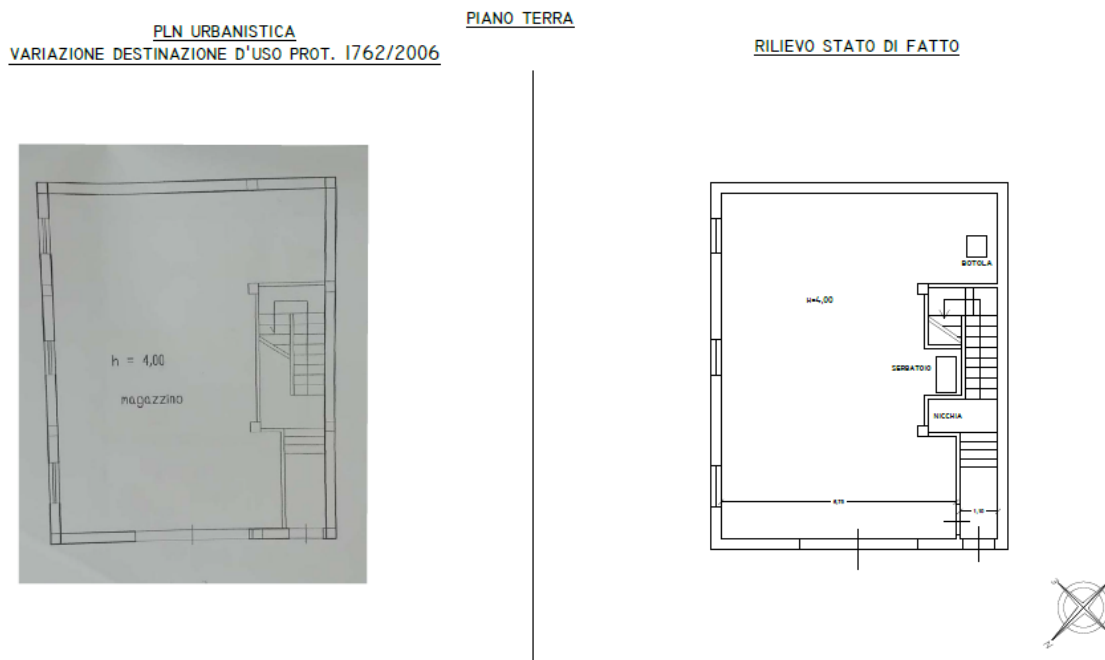
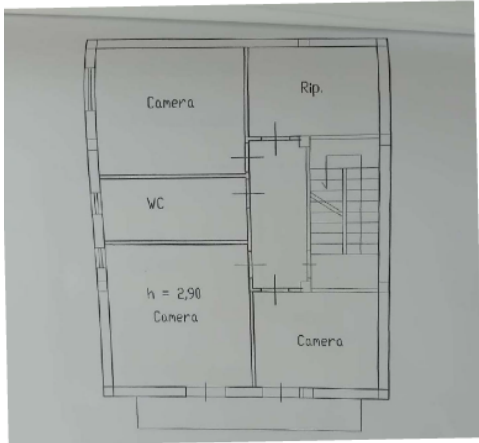


FIGURA 12 – CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DEI LUOGHI

Per quanto concerne il bene 2, effettuando un confronto tra la planimetria urbanistica presente nella variazione di destinazione d'uso prot. 1762/2006, si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni.

PLN URBANISTICA
VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO PROT. 1762/2006



PIANO PRIMO

RILIEVO STATO DI FATTO

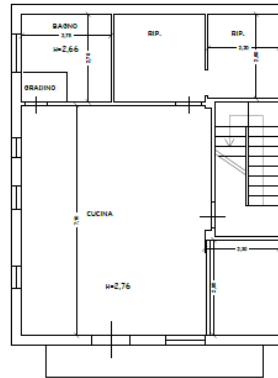
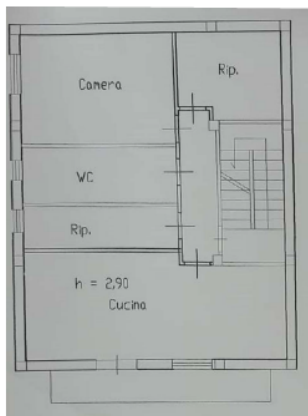


FIGURA 13 - CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DEI LUOGHI P1

PLN URBANISTICA
VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO PROT. 1762/2006



PIANO SECONDO

RILIEVO STATO DI FATTO

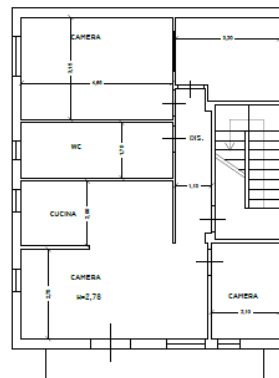


FIGURA 14 - CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DEI LUOGHI P2

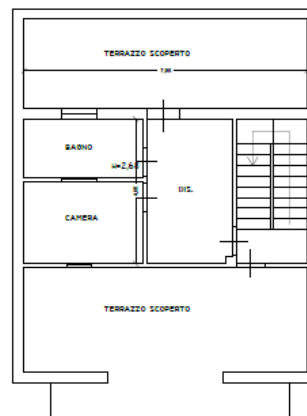
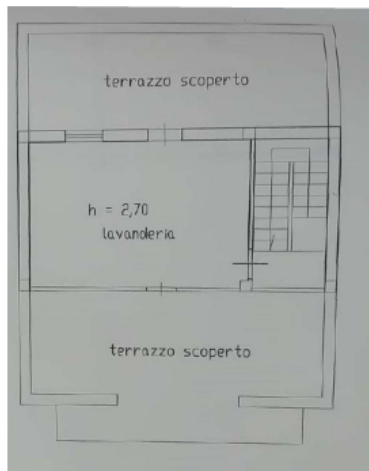


FIGURA 15 - CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DI FATTO P3

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA Tardiva con costi che in questa sede possono presumersi in € 3.000,00 comprensivi di spese e competenze tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI NN°1-2

I beni oggetto di pignoramento non risultano inseriti all'interno di un contesto condominiale e, pertanto, non sono soggetti a vincoli, oneri o obblighi di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n. 1 e il bene n. 2 si trovano presso lo stesso complesso e che vi sono delle opere da realizzare che riguardano le parti comuni. Pertanto, anche in ragione del fatto che il garage risulta di utilità per l'abitazione e che in tal modo ne incrementa l'appetibilità, si ritiene di riunire i beni in un unico lotto.

STIMA DEL COMPENDIO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene uno** – Magazzino sito in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT, identificato al N.C.E.U. al fg. 13, p.la 761, sub 2 cat. C/2
- **Bene due** – Abitazione sita in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT-1-2-3, identificato al N.C.E.U. al fg 13, p.la 761, sub 3 cat. A/3

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

Il valore dell'immobile nello stato legittimo viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024 per immobili residenziali di tipo "Abitazioni di tipo economico" ubicati nella zona extra urbana del Comune di Ciminna [Cfr. tabella OMI allegata] nonché quelli indicati da alcuni portali di pubblicazione online di annunci di vendita per la zona in esame. Nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto. A tal proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEL tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;

- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Abitazioni di tipo economico" del Comune di Ciminna è compreso tra 210 e 305 €/mq mentre per i garage tra 195 e 280 €/mq.

Per quanto attiene all'immobile destinato ad abitazione, inoltre, si sono rinvenuti alcuni annunci di vendita di immobili di caratteristiche simili a quello in esame con un prezzo medio unitario pari a circa 350 €/mq. Pertanto, tenuto conto del complessivo stato del bene, della sua ubicazione e della tipologia ed epoca della costruzione, come base per il calcolo si utilizzerà il valore medio tra quelli ricavati per ciascuna tipologia di bene, e nello specifico pari a 288,33 €/mq per l'abitazione e 237,50 €/mq per il box. Questo importo verrà successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene.

BENE N°1

I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1
- K3 = 0,95 per tenere conto della necessità di interventi nei balconi e nei prospetti
- K7 = 0,95 per tenere conto della mancanza delle finiture interne al box.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 237,50 * 0,95 * 0,95 = 214,34 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 75,00 mq.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 214,34 €/mq * 75,00 mq = 16.075,78 €$$

BENE N°2

I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- K1 = K2 = K4 = K6 = 1
- K3 = 0,95 per tenere conto della necessità di interventi nei balconi e nei prospetti
- K5 = 0,95 per tenere conto dell'incidenza sul prezzo unitario della maggiore superficie rispetto allo standard
- K7 = 0,97 per tenere conto della mancanza delle finiture interne nel vano scala e della vetustà di alcuni infissi.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 288,33 * 0,95 * 0,95 * 0,97 = 252,41 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 210,00 mq.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 252,41 €/mq * 210,00 mq = 53.006,10 €$$

DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENE 1	16.075,78 €	
BENE 2	53.006,10 €	
Valore iniziale	69.082	€
Aggiornamenti catastali	- 700	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 3.000	€
Sub Totale a)	€ 65.382	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 65.382)	- 9.807	€
Sub Totale b)	€ 55.575	€
Arrotondamento	+ 25,00	€
Valore Finale di Stima	€ 55.600	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO: € 55.600,00

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.

Termini Imerese, li 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giacona Caterina

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Stralcio satellitare beni nn.1-2
2. Estratto di mappa beni nn.1-2
3. Sovrapposizione EDM con Imm. satell. Nn. 1-2
4. PLN catastale fg 13 p.la 761 sub 2
5. PLN catastale fg 13 p.la 761 sub 3
6. Doc. Fotografica Bene 1
7. Doc. Fotografica Bene 2
8. Titolo di proprietà
9. Tav A rilievo stato di fatto PT
10. Tav B rilievo stato di fatto P1
11. Tav C rilievo stato di fatto P2
12. Tav D rilievo stato di fatto P3
13. Tav E Cfr pln cat. e stato di fatto P. T
14. Tav F Cfr pln cat. e stato di fatto P. T
15. Tav G Cfr pln cat. e stato di fatto P1
16. Tav H Cfr pln cat. e stato di fatto P2
17. Tav I Cfr pln cat. e stato di fatto P3
18. Tav L Cfr pln urb. e stato di fatto P. T
19. Tav M Cfr pln urb. e stato di fatto_P.1
20. Tav N Cfr pln urb. e stato di fatto_P.2
21. Tav O Cfr pln urb. e stato di fatto_P.3
22. Visura storica sub2_DOC_1834721492
23. Visura storica sub3_DOC_1834722107
24. EDM_DOC_1834723648
25. Integrazione documenti sanatoria del 29.12.95_pratica n.4978
26. Concessione edilizia n. 58 del 14 dic. 1999
27. Autorizzazione edilizia prot. 1762 del 14.02.2006
28. Nota di trascrizione del 23.12.99_47972-35034
29. Trascrizione eredità ***OMISSIS*** n.32956_del 07.08.1975
30. Ispezione ipotecaria aggiornata ***OMISSIS***
31. Ispezione ipotecaria ***OMISSIS***
32. OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene uno** – Magazzino sito in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT, identificato al N.C.E.U. al fg. 13, p.lla 761, sub 2 cat. C/2
- **Bene due** – Abitazione sita in Ciminna (PA) – Via San Francesco di Paola snc PT-1-2-3, identificato al N.C.E.U. al fg 13, p.lla 761, sub 3 cat. A/3

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

Prezzo base d'asta: € 55.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.600,00

BENE N°1

Bene uno - Magazzino			
Ubicazione:	Via San Francesco di Paola snc piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino	Superficie Comm.	Totale: 74 m ²
Stato conservativo:	Il magazzino si presenta in stato grezzo. Le murature sono prive di intonaco, lasciate allo stato naturale senza alcuna finitura superficiale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un magazzino situato a Ciminna, in via San Francesco di Paola n.25, identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 761 sub.2 Cat. C/2, posto al piano terra di un edificio., accessibile sia dall'esterno, tramite ingresso diretto su strada, sia dall'interno dell'abitazione mediante scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai debitori e dai suoi familiari		

BENE N°2

Bene due - Abitazione			
Ubicazione:	Via San Francesco di Paola snc piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione	Superficie Comm.	Totale: 211 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 200 m ²
Stato conservativo:	L'unità abitativa, disposta su tre livelli, evidenzia un buon livello di conservazione, seppure la scala interna risulta grezza.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto di stima è ubicata nel Comune di Ciminna (PA), in via San Francesco di Paola, identificata al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13 particella 761 sub 3 Cat. A/3, in posizione periferica rispetto al centro urbano principale. L'edificio, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Si presenta sommariamente in stato conservativo sufficiente con gli intonaci esterni che si mostrano in avanzato stato di degrado ed in parte ancora allo stato grezzo, privi di finitura e tinteggiatura. Da segnalare anche la presenza di alcune lesioni verticali che interessano la zona prossima alla pilastrata Nord-Ovest. Il quadro fessurativo rilevato è localizzato e non è tale da destare particolari preoccupazioni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai debitori e dai suoi familiari		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritta in data 22.06.2006 ai nn. 14389/39862

Importo: € 165.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Roma

Contro ***OMISSIS*** nato a Palermo il 20.02.1975 e ***OMISSIS*** nata a Palermo il 17.12.1978

Pubblico ufficiale La Rosa Guenda

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 08.05.2024 ai nn. 18003/22426

Derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 29.04.2024 rep. 976/2024

A favore di SECOM SRL con sede in Bagheria (PA)

Contro ***OMISSIS*** nato il 20.02.1975 a Palermo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Termini Imerese

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 20.02.2025 ai nn. 6413/8075

Derivante da pignoramento immobiliare del 22.01.2025 rep. 87

A favore di Unicredit Spa con sede in Milano

Contro ***OMISSIS*** nato a Palermo il 20.02.1975 e ***OMISSIS*** nata a Palermo il 17.12.1978

Pubblico Ufficiale Unep C/o Tribunale di Termini Imerese