
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **85/2025**
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott. Balsano Marouene,

promossa da

*****Omissis*****

e per essa

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

e

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	28
Elenco allegati	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.300,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32

INCARICO

In data 20/10/2025, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c., con notifica da parte della Cancelleria in data 24/10/2025.

In data 28/10/2025, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 29/10/2025, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Fabbricato sito in Ciminna (PA) alla Via Trieste n. 19/21, piani T-1-2-3, identificato catastalmente al C.F., Foglio MU, Particella 18, sub 1.



Ubicazione del fabbricato nel tessuto urbano

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un fabbricato destinato a civile abitazione, in corso di ristrutturazione ed è composto da 4 elevazioni fuori terra (T-1-2-3), ubicato nel centro urbano del Comune di Ciminna (PA), con ingressi dalla Via Trieste nn. 19/21, da cui si accede al piano terra, prospetta anche su uno slargo prospiciente la Via della Libertà.

Dal punto di vista strutturale e distributivo, l'immobile rientra in una delle tipologie edilizie tipiche del tessuto urbano del centro storico del paese, essendo costituito da una stecca a sviluppo verticale, larga un vano ed alta più piani, assemblata a schiera.

L'edificio, ubicato in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, si trova molto vicino a varie attività commerciali ed agli edifici amministrativi del paese, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali.

L'immobile, la cui epoca di costruzione è anteriore al 1939, come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto (**All. N. 5**), presenta un'altezza utile di circa mt 2,90 nei vani dei piani T-1-2, mentre il sottotetto, ubicato al 3° piano, presenta un'altezza massima di circa mt 3,00 all'intradosso del colmo ed un'altezza minima, all'imposta della gronda, di circa mt 1,95.



Prospetto principale sulla Via Trieste



Retro prospetto

I prospetti del fabbricato appaiono in discreto stato di conservazione, salvo quelli del piano terra che non sono stati oggetto dei lavori di ristrutturazione.

L'appartamento si presenta in stato di abbandono, con evidenti opere di ristrutturazione non completate: lo stesso, infatti, è privo dei serramenti esterni, degli infissi interni, della pavimentazione, dei sanitari e di tutti gli impianti; l'intradosso del solaio e le pareti sono prive di intonaco.

La distribuzione degli spazi non corrisponde all'ultima planimetria agli atti del Catasto, in quanto sono state riscontrate diverse modifiche interne ed interventi strutturali, privi delle regolari autorizzazioni, che hanno modificato l'assetto plano-volumetrico e il collegamento tra i vari livelli.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, poiché, come specificato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, Avv. Vincenzo Durante, l'immobile è libero ed in possesso degli esecutati.



Vista dall'ingresso - P. T.



Vista verso l'ingresso - P. T.



Vista del vano posteriore - P. T.



Vano - P. 1



Vano - P. 1



Vano - P. 2



Vano - P. 2



Vano sottotetto - P. 3



Vano sottotetto - P. 3

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) del seguente bene immobile:

Fabbricato per civile abitazione sito in Ciminna (PA) alla Via Trieste nn. 19 - 21, identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Ciminna (PA) al **Fg. MU P.IIa 18 Sub 1**, Cat. A/4, Cl. 4, vani 8.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio ****Omissis**** in Perugia.

In esso, si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico dei debitori eseguiti, sig.ri ****Omissis****, per il loro diritto di piena ed intera proprietà, per le rispettive quote di 1/2 ciascuno, in regime patrimoniale di comunione dei beni, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, effettuata a Palermo in data 18/06/2025 ai nn. 30236/24021.

Altresì, in data 14/10/2025, è stato depositato - nei termini assegnati dall'Ill.mo G.E. - un certificato notarile integrativo, nel quale si attesta l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra ****Omissis**** a favore del figlio, sig. ****Omissis****, dante causa degli odierni eseguiti, ai fini di soddisfare il requisito della continuità delle trascrizioni ventennali ex art. 2650 c.c..

Nei predetti certificati notarili, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali del cespite pignorato, ma non quelli storici, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (**All. N. 3**).

Dagli stessi certificati si rileva, altresì, la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli del bene pervenuto ai debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 20/12/2007, ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in Palermo (PA), Rep. 7842/5076, trascritto a Palermo in data 09/01/2008 ai NN. 1052/715 (**All. N. 2**), da potere del sig. ****Omissis****, nato a Ciminna (PA) il 15/02/1951, per il diritto di piena ed intera proprietà (1/1), quale bene personale.

Il **cespite pignorato**, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Ciminna (PA) al **Fg. MU P.IIa 18 Sub 1**, deriva dall'immobile, poi soppresso, identificato catastalmente al Fg. MU P.IIa 18, sito alla Via Ranteria nn. 15-17, Piano T.-1-2.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati di anagrafe e stato civile dei debitori eseguiti (**All. N. 1**), in quanto non prodotti dal creditore procedente.

Da tali certificati, i sig.ri ****Omissis**** risultano coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni ed attualmente residenti in ****Omissis****, alla ****Omissis****.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, ognuno per la quota di proprietà spettante (rispettivamente pari ad 1/2 ciascuno) ed insieme per l'intero:

- ****Omissis****
- ****Omissis****

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati.**

CONFINI

L'immobile pignorato confina: a Nord con proprietà ****Omissis**** (Fg. MU P.lla 20 Sub 1); ad Est con Via Trieste; a Sud con proprietà ****Omissis**** (Fg. MU P.lla 16 Sub 1); ad Ovest con Via della Libertà.

CONSISTENZA

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato, ovvero la sua superficie catastale e di conseguenza la sua superficie commerciale o "*Superficie Convenzionale Vendibile*" (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo, si è fatto riferimento alle norme contenute nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è desunto che l'immobile in oggetto, costituendo un'unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un edificio ed essendo lo stesso cespite classificato come "abitazione di tipo popolare" in Cat. A/4, rientra nelle "*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato*" del Gruppo R.

Pertanto, in base alle indicazioni contenute nell'allegato "C" del medesimo D.P.R., contenente le "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria dei Gruppi R/P/T*" ed in base al rilievo dello stato dei luoghi (**All. N. 6**), la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) del bene pignorato è stata quantificata come somma delle seguenti superfici (**All. N. 6**):

A = Mq 244,00, corrispondenti alla somma della superficie dei vani principali e della superficie dei vani accessori a servizio diretto con altezza utile non inferiore a mt. 1,50 (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.), misurate al lordo dei muri interni e perimetrali esterni (computati per intero fino ad

uno spessore massimo di 50 cm), nonché dei muri in comunione con immobili contigui (computati della misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

B = Mq 4,00, corrispondenti alla superficie omogeneizzata (computata nella misura del 30% ed arrotondata) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi), comunicanti direttamente con i vani di cui alla precedente lettera "A" e di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Pertanto, la **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)** o superficie commerciale (arrotondando al metro quadrato) del bene pignorato è **pari a Mq 248,00**.

Immobile adibito a civile abitazione, C.F. - Fg. MU P.Illa 18 Sub 1						
Destinazione	Superficie Netta (Snr)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali	Mq 185,00	Mq 244,00	100%	Mq 244,00	mt 2,90	T-1-2-3
Pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi)	Mq 4,00	Mq 12,00	30%	Mq 4,00	mt 0,00	1-2
Totale superficie convenzionale:				248,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile adibito a civile abitazione, C.F. - Fg. MU P.Illa 18 Sub 1 (ex Fg. MU P.Illa 18)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 21/06/1989	****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/2 ****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/2	Fg. MU P.Illa 18 Via Ranteria nn. 15/17, PT-1-2 , Cat. A/6 , Cl. 1, Consistenza 4,5 vani
Dal 21/06/1989 al 03/11/2006	****Omissis****, per il diritto di proprietà	Fg. MU P.Illa 18 Documento del 21/06/1989 Rep. n. 2787 rogante alermo, Reg. Vol. 213 n03/1990, Voltura in atti dal 11/10/1991
Dal 28/07/2006 al 05/12/2006	****Omissis****, per il diritto di proprietà	Fg. MU P.Illa 18 Via Ranteria nn. 15/17, P.T-1-2 , Cat. A/4 , Cl. 3, Consistenza 7,5 vani VARIAZIONE del 28/07/2006, Pratica n. PA0218412 in atti dal 28/07/2006, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Dal 03/11/2006 al 28/11/2007	****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/1	Fg. MU P.Illa 18 Via Trieste nn. 19/21, P.T-1-2-3 , Cat. A/4 , Cl. 4, Consistenza 7,0 vani TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/11/2006,

		rogante ****Omissis****, Rep. n. 7653, registrazione n. 525 il 22/02/2007 – SUCCESIONE ****Omissis****
Dal 28/11/2007 al 20/12/2007	****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/1	Fg. MU P.IIa 18 Sub 1 Via Trieste nn. 19/21, P.T-1-2-3, Cat. A/4, Cl. 4, Consistenza 8,0 vani AMPLIAMENTO del 28/11/2007, Pratica n. PA0622178
Dal 20/12/2007	****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****	Fg. MU P.IIa 18 Sub 1 Atto COMPRAVENDITA del 20/12/2007, rogante ****Omissis****, Rep. n. 7842, Nota M.U. n. 715.1/2008 Rep. P.I. di Palermo

Si precisa che l'attuale Particella 18 Sub 1 afferente al Fg. MU del Catasto Fabbricati, corrisponde alla particella 18 del foglio 500 del Catasto Terreni del Comune di Ciminna (PA).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	18	1		C/4	4	8 vani	Totale 183 m ²	Euro 318,14	T-1- 2-3	NO

La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

Corrispondenza catastale

Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegata alla presente relazione (**All. N. 3**).

Il sottoscritto, invece, ha riscontrato diverse **difformità sostanziali** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 6**) e la planimetria catastale dei vari piani agli atti dell'Agenzia del Territorio (**All. N. 3**).

Infatti, come evidenziato in rosso nei seguenti grafici raffiguranti, rispettivamente, le planimetrie agli atti del catasto e le planimetrie dello stato di fatto redatte dal sottoscritto in base al rilievo effettuato, si è rilevato che sono state realizzate diverse opere interne, anche strutturali, che hanno modificato la configurazione plano-volumetrica degli ambienti.



Pertanto, per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, **sarà necessario presentare una variazione catastale**, tramite la procedura DOCFA, eseguita da un tecnico abilitato.

Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la sanzione e la parcella del tecnico abilitato, **si stima un costo finale di € 1.500,00, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**

PRECISAZIONI

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

PATTI

Dalla documentazione reperita, non risultano patti che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera **"SCADENTE"**.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita, non è stata rilevata l'esistenza di servitù legali, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, la cui epoca di costruzione è antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria di primo impianto depositata in data 30/11/1939 (**All. N. 5**), era stato realizzato con struttura portante in muratura.

A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, sono state riscontrate diverse opere edilizie realizzate successivamente che, come già detto, ne hanno modificato la distribuzione interna e l'assetto plano-volumetrico, inserendo nell'organismo edilizio originario nuovi elementi strutturali, quali: solai realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni in laterizio; tramezzi divisorii in conci di tufo; controtelai in acciaio per porte scorrevoli; scale e setti in calcestruzzo armato; copertura a falde inclinate con travi e tavolato in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel verbale di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario Avv. Vincenzo Durante, in data 27/11/2025, sui luoghi di causa era presente il debitore esecutato, sig. ****Omissis****, il quale dichiarava di avere il possesso dell'immobile oggetto della procedura e che lo stesso immobile non è occupato da nessuno, poiché si trova allo stato grezzo ed in corso di ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

C.F. - Fg. MU P.IIa 18					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1950	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	17/10/1950	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	Presentata il 25/10/1950	21156	18979
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Ciminna (PA)	01/11/1950	205	---		
C.F. - Fg. MU P.IIa 18					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1959	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	11/01/1959	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	23/01/1959	2172	1900
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Ciminna (PA)	20/01/1959	392	---		
C.F. - Fg. MU P.IIa 18					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1989	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2.	TESTAMENTO OLOGRAFO del 31/03/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	16/08/1989	2787	---
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria RR. II. di Palermo	10/10/1989	41429	31974
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Palermo (PA)	05/09/1989	13541	---
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 (Cat. A/6 - Vani 4,5 - Piani T-1-2)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1989	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2.	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	11/11/1991	50166	37916
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Misilmeri (PA)	23/05/1990	167	213
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 (Cat. A/6 - Vani 4,5 - Piani T-1-2)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2006	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1	TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/08/1998			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	08/02/2007	7653	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Palermo (PA)	22/02/2007	525	---
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 (Cat. A/6 - Vani 4,5 - Piani T-1-2)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2006	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Palermo (PA)	15/03/2007	18	369
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 Sub 1 (Cat. A/4 - Vani 8 - Piani T-1-2-3)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2006	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1	ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cronologico N°

	da ****Omissis****- Diritto di proprietà 1/1	Notaio ****Omissis****	20/12/2007	7842	5076
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	09/01/2008	1053	716
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 (Cat. A/4 - Vani 7)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2006	****Omissis****- Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis****- Diritto di proprietà 1/1	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Publico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Cronologico N°
		U.R. Palermo (PA)	05/02/2008	40/1061/8	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	26/02/2010	12730	8005
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 Sub 1 (Cat. A/4 - Vani 8 - Piani T-1-2-3)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2006	****Omissis****- Diritto di proprietà 1/1 da ****Omissis**** e ****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cronologico N°
		Notaio ****Omissis****	20/12/2007	7842	5076
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	09/10/2025	50610	39826
C.F. - Fg. MU P.IIa 18 Sub 1 (Cat. A/4 - Vani 8 - Piani T-1-2-3)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2007	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2 in regime patrimoniale di comunione dei beni con ****Omissis**** e ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/2 2 in regime patrimoniale di comunione dei beni con ****Omissis**** da ****Omissis****- Diritto di proprietà 1/1	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cronologico N°
		Notaio ****Omissis****	20/12/2007	7842	5076
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	09/01/2008	1052	715
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		U.R. Palermo (PA)	08/01/2008	202	---
--	--	-------------------	------------	-----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. N. 4**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il giorno 09/01/2008 - Reg. Gen. n. 1054 - Reg. Part. n. 254

A favore del

****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con ****Omissis****

e

****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con ****Omissis****.

Atto notarile pubblico del 20/12/2007, Repertorio n. 7843 – Raccolta n. 5077, ai rogiti del Notaio ****Omissis****.

Grava su immobile sito nel Comune di Ciminna (PA), Via Trieste n. 19-21, Foglio MU, Particella 18, Sub 1, Piani T-1-2-3, Cat. A/4 – “Abitazione di tipo popolare”, Consistenza 8 vani.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 30/04/2025, Rep. n. 131, UNEP c/o Tribunale di Termini Imerese (PA), **trascritto il 18/06/2025 - Reg. Gen. n. 30236 - Reg. Part. n. 24021**

A favore di

****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione per le formalità pregiudizievoli sopra specificate, sono a carico della procedura.

Si precisa, invece, che **resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile**, per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, **pari ad € 27.380,00**, meglio specificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", nonché gli **oneri relativi alla regolarizzazione delle difformità catastali, pari ad € 1.500,00**, già indicate nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale", **i cui relativi costi sono stati decurtati dal prezzo a base d'asta.**

L'immobile è altresì privo dell'Attestato di Prestazione Energetica e degli impianti, in quanto allo stato grezzo ed in corso di ristrutturazione.

Inoltre, sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- Altre procedure esecutive;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- Contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

NORMATIVA URBANISTICA

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il sottoscritto ha richiesto preventivamente il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 7)**.

In esso, si attesta che l'area in cui ricade il fabbricato riportato in catasto dei terreni al Fg. 500 P.IIIa 18, del quale fa parte il cespite pignorato, rientra in zona territoriale omogenea "B" del vigente Piano Regolatore Generale.

In tale zona gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, nel rispetto della volumetria esistente;
- b) Ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nei lotti interclusi con una superficie fino a 200 metri quadri, l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9 metri cubi/metro quadro per un massimo di 1000 metri cubi;
 - nei lotti interclusi di superficie superiore a 200 metri quadri, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 metri cubi/metro quadro.

Per le prescrizioni, indicazioni e limitazioni in tale zona, si rimanda all'allegato CDU, ferme restando le eventuali diverse prescrizioni e limitazioni conseguenti alla L.R. 13/08/2020 n. 19, vigente alla data del 13 gennaio 2025.

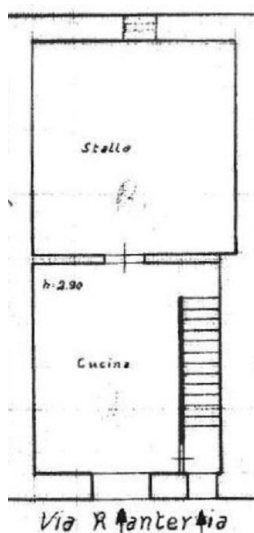
REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 (NON OGGETTO DI CONDONO)
- 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 NON risulta agibile

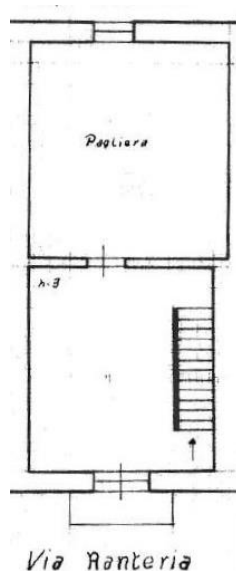
Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna (PA), al fine di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è accertato quanto di seguito indicato:

- 1) Il cespite pignorato, in origine identificato al catasto fabbricati al Fg. MU P.lla 18, è **stato realizzato in epoca anteriore al 13/11/1939**, data in cui è stata depositata al N.C.E.U. la planimetria catastale di primo impianto (**All. N. 5**); conseguentemente, l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in epoca anteriore alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero, in un'epoca **nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio**.

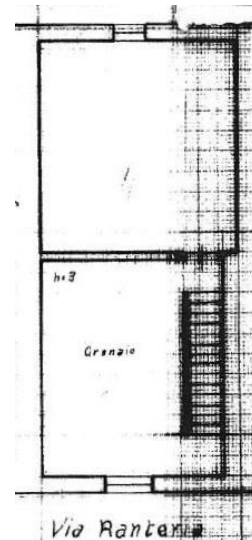
Da tale planimetria catastale, si rileva che il fabbricato era costituito da **3 elevazioni fuori terra**: piano terra, 1° piano e 2° piano.



1° impianto - P.T.

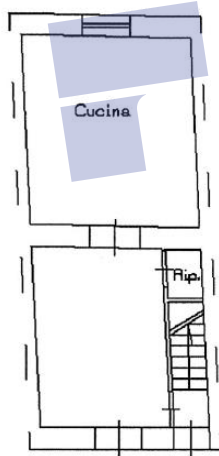


1° impianto - P. 1

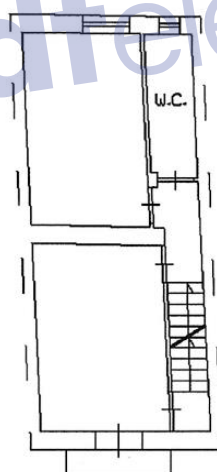


1° impianto - P. 2

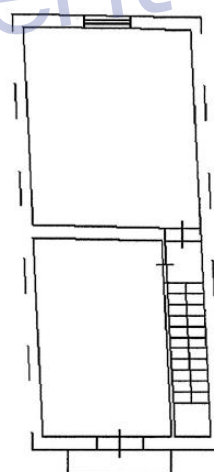
- 2) Come si evince dalla planimetria depositata agli atti del Catasto il **28/07/2006 (All. N. 5)**, il cespite pignorato aveva subito delle variazioni indicate, nella Pratica n. PA0218412, come **“Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica” (All. N. 3)**; in tale planimetria, il fabbricato era ancora costituito da **3 elevazioni fuori terra**, ma presentava alcune **modifiche interne** rispetto alla planimetria di primo impianto del 1939.



2006 - P.T.

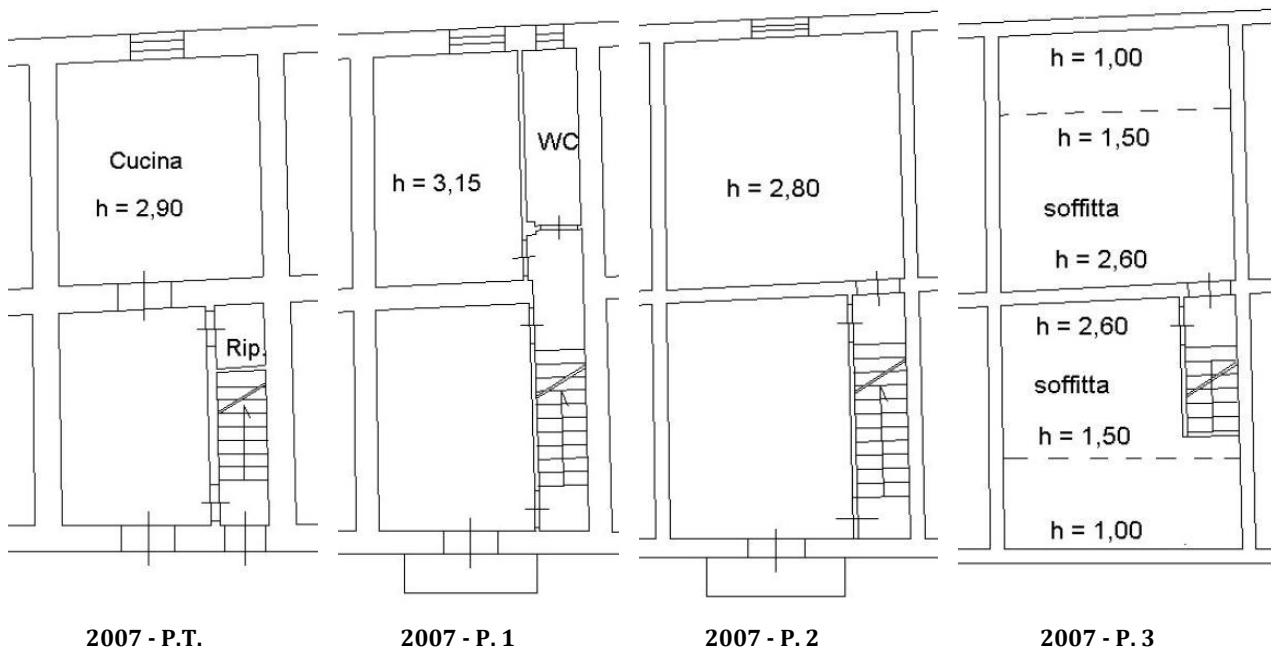


2006 - P. 1



2006 - P. 2

- 3) In data **28/11/2007**, infine, con Pratica n. PA0622178, veniva depositata al Catasto una variazione di **“ampliamento”** con l'allegata planimetria attualmente in atti, dalla quale si rileva che l'immobile oggetto della procedura presenta **4 elevazioni fuori terra**: piano terra, 1° piano, 2° piano e **3° piano**, costituito dal recupero del sottotetto, reso accessibile dalla realizzazione di una scala di collegamento.



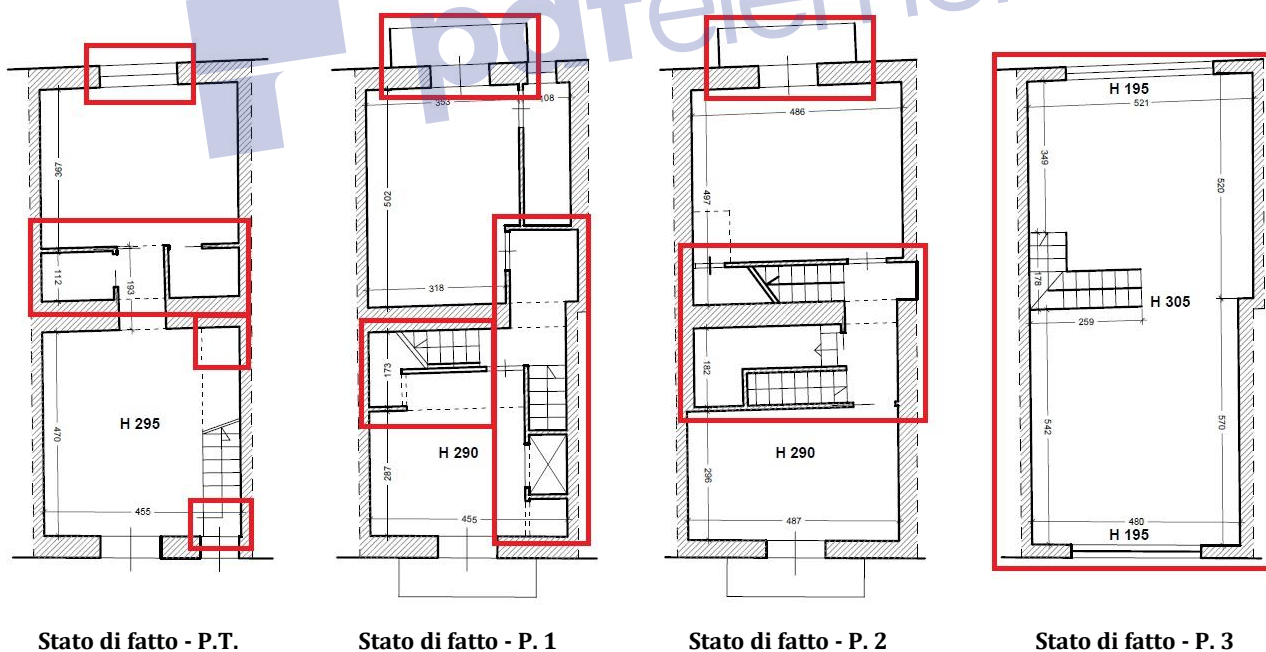
2007 - P.T.

2007 - P. 1

2007 - P. 2

2007 - P. 3

- 4) Infine, a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto e come già relazionato nel precedente paragrafo sulla "corrispondenza catastale", è stato rilevato che lo **stato di fatto** del cespite pignorato presenta diverse variazioni rispetto alla precedente planimetria del 2007; infatti, è stata riscontrata la presenza di nuove opere edilizie, anche **strutturali**, evidentemente realizzate dopo tale data.



Stato di fatto - P.T.

Stato di fatto - P. 1

Stato di fatto - P. 2

Stato di fatto - P. 3

- 5) A fronte della realizzazione di tali "**interventi di ristrutturazione edilizia**" (sostituzione dei solai esistenti, nuovi tramezzi, scale in calcestruzzo armato, modifica e sopraelevazione delle strutture del sottotetto, nuova copertura con travi in legno lamellare, modifiche dei prospetti), si è accertata la totale **assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico**, come attestato dal Comune di Ciminna (All. N. 8).

- 6) Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale del 2007 (**All. N. 5**) e la planimetria dello “stato di fatto” del terzo piano (**All. N. 6**), la quota di imposta della linea di gronda del nuovo tetto è stata incrementata di cm 95, mentre la quota di imposta dell'intradosso della linea di colmo di cm 45; quindi, l'innalzamento del tetto così fatto, ha qualificato l'intervento medesimo in termini di **ampliamento e sopraelevazione**.
- 7) Inoltre, alla luce dei parametri per il “recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti”, previsti dall'art. 5 della L.R. n. 16/2016, la struttura così modificata ha determinato, almeno potenzialmente, un **incremento della superficie abitabile** del fabbricato, non potendo più considerarsi il sottotetto un mero “volume tecnico” destinato ad avere una semplice funzione accessoria o pertinenziale.
- 8) Su richiesta del sottoscritto, in riferimento ai predetti interventi edilizi realizzati, il debitore esecutato ha esibito una “comunicazione di opere interne” ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. n. 37/85, depositata al Comune in data 30/12/2008, con Prot. n. 13440 (**All. N. 9**), del tutto **inidonea** a sanare le opere strutturali realizzate sopra descritte, l'aumento della superficie utile dell'immobile e del suo volume, la modifica della sagoma della costruzione e del suo prospetto posteriore.

Pertanto, per tutto quanto sopra accertato, si può affermare che:

- A. **La costruzione del bene oggetto della procedura può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico** (ai fini della vendita) in quanto, come già detto, lo stesso è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, che ha introdotto le norme sull'attività costruttiva e la necessità della Licenza Edilizia (oggi Permesso di Costruire).
In base all'art. 9-bis, co. 1-bis, del D.P.R. 380/2001, modificato dal D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito con modificazioni nella L. 105/2024, la planimetria catastale di “primo impianto” concorre a definire l'effettiva consistenza dell'immobile a quella data ed il suo “**stato legittimo**”: *“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto [omissis]”*.
- B. **Le accertate modifiche dello stato dei luoghi** realizzate in epoca successiva all'edificazione del cespite pignorato, rientrano nelle opere previste dall'art. 3, co. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, quali “**interventi di ristrutturazione edilizia**” e sono **subordinate al preventivo rilascio del Permesso di Costruire**, ai sensi dell'art. 10 co. 1 dello stesso T.U.E.; quindi, **essendo le stesse prive del preventivo titolo abilitativo, devono considerarsi abusive**, ai sensi degli artt. 32 co. 1 lett. b (*aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato*) e lett. e (*violazione delle norme vigenti in materia di*

edilizia antisismica), nonché dell'art. 33 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*) e sono quindi soggette a demolizione.

Pertanto, **riscontrata la presenza di opere abusive**, in ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha inizialmente **accertato l'assenza di condoni edilizi o istanze ancora pendenti** presso il Comune di Ciminna (All. N. 8).

Successivamente, per i motivi di seguito esposti, ha ritenuto che **per tali opere non fosse possibile il ricorso all'accertamento di conformità in sanatoria ex art. 36, D.P.R. 380/2001**, in quanto, per le stesse, manca il requisito della conformità sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione, sia al momento dell'eventuale futura presentazione della domanda di regolarizzazione da parte di un acquirente ("**doppia conformità**").

Anzitutto, si rileva che il fabbricato de quo, secondo il vigente P.R.G. adottato dal Comune di Ciminna (PA) in data 05/12/2006 (approvato con D.D.G. Regione Sicilia n. 646 del 25/07/2007), ricade in zona territoriale omogenea "B", al cui interno, ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ma "nel rispetto della volumetria esistente"; inoltre, in tale zona, è prescritta un'altezza massima per gli edifici pari a metri 11, "con le limitazioni della normativa antisismica".

Entrambi i casi sono disattesi, poiché i predetti interventi edilizi hanno aumentato la volumetria dell'immobile e la sua altezza, che risulta maggiore degli 11 metri consentiti.

Altresì, è bene ricordare, che sul concetto di "**ampliamento volumetrico**" esiste già una copiosa giurisprudenza, confermata anche dal Consiglio di Stato nella Sentenza n. 5092 del 23 maggio 2023, con la quale Palazzo Spada conferma che, nel caso di **interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire**, in totale difformità o con **variazioni essenziali**, la sanzione della demolizione e della riduzione in pristino rimane l'unica applicabile, quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato.

Inoltre, si rammenta ancora, che l'ambito di applicazione della procedura di sanatoria edilizia c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comprende tutte le normative tecniche **doppiamente vigenti**, non esclusa la **normativa strutturale ed antisismica** ("doppia conformità sismica"), come ribadito dal Consiglio di Stato nella Sent. n. 8687 del 31/10/2024.

A tale riguardo, si evidenzia che, nella procedura dell'accertamento di conformità per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, riveste un aspetto giuridicamente rilevante il **preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica**, di cui agli art.li 93, 94 e 94-bis del richiamato D.P.R. 380/01, da parte del Dirigente dell'Area del Genio Civile competente ("*non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione*") che, nel caso che ci occupa, non è avvenuto.

Invero, secondo numerose sentenze del Consiglio di Stato, l'autorizzazione sismica rappresenta un **presupposto indispensabile** per ottenere il rilascio del titolo edilizio, anche di quello in sanatoria,

rivestendo requisito di obbligatorietà, ogniqualvolta si realizzino interventi edilizi suscettibili di avere un impatto sulla statica del fabbricato, come nel caso che ci occupa.

Infatti, Palazzo Spada afferma che la verifica della “doppia conformità” deve estendersi anche alle norme antisismiche, non potendo sanare interventi che non rispettino queste disposizioni; ciò implica che l'autorizzazione sismica deve essere valida sia rispetto alle norme tecniche in vigore all'epoca dell'edificazione che al momento della domanda di sanatoria e, nel nostro caso ciò sarebbe impossibile, visto che le attuali Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) sono state emanate con Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018, in sostituzione delle NTC 2008.

Tale interpretazione trova conferma, tra l'altro, anche in alcune sentenze della Corte Costituzionale (Sent. n. 101 del 2013; Sent. n. 35851 del 2023): *“Deve pertanto ritenersi che l'accertamento del rispetto delle specifiche norme tecniche antisismiche è sempre un presupposto necessario per conseguire il titolo che consente di edificare, al quale si riferisce il criterio della doppia conformità”*.

Ancora, secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 7720 del 22/02/2024: *“Il requisito della doppia conformità urbanistico-edilizia per consentire la sanatoria di un'opera abusiva è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica”*.

Per tutto quanto sopra espresso, il sottoscritto, avendo escluso la possibilità che le opere siano sanabili, ha quantificato i costi necessari per la **rimessione in pristino dello stato dei luoghi**, come da computo metrico allegato alla presente perizia (**All. N. 13**), **quantificando tali costi in € 27.380,00**, che saranno detratti dal prezzo a base d'asta.

Si precisa che l'immobile pignorato, in corso di ristrutturazione, è privo del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (A.P.E.);
- NON esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto elettrico;
- NON esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto GAS;
- NON esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le caratteristiche e le peculiarità del bene pignorato, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da un immobile composto da:

- Fabbricato per civile abitazione sito in Ciminna (PA) alla Via Trieste nn. 19 – 21, identificato catastalmente al N.C.E.U **Fg. MU P.IIIa 18 Sub 1**, Cat. A/4, Cl. 4, vani 8, avente una “*Superficie Convenzionale Vendibile*” o “*Superficie commerciale*” pari a **mq 248**, come già specificato nel precedente paragrafo sulla “Consistenza”.

IL BENE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA

Per determinare il valore commerciale del cespite pignorato, si è fatto riferimento alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine situazione del mercato.

Per la stima del bene, è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame.

Altresì, si precisa che, per la comparazione, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari redatte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, le quali “*individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione*”.

La fonte di tali dati si basa sulle effettive transazioni immobiliari, incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto.

Pertanto, si è scelto preliminarmente un **valore medio di mercato**, arrotondato, pari ad **€/mq 363,00**, calcolando il valore medio risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del primo semestre dell'anno 2025, per la tipologia “Abitazioni di tipo economico”, compresa nella zona “Centrale/Centro urbano” (*Codice zona B1*) del Comune di Ciminna (PA), che vanno da un Min. di € 295,00 ad un Max di € 430,00 (**All. N. 12**).

Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore medio, in riferimento all'immobile de quo, si sono considerati i seguenti parametri fondamentali, di natura estrinseca ed intrinseca, che contribuiscono a determinare il concreto valore di stima.

PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

1. PARAMETRO ZONALE, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame, posto in zona "centrale" rispetto al centro urbano di riferimento (+ 5%);
- la fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico (+ 5%);
- la presenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale (+ 5%);
- la distanza rispetto a più assi viari di collegamento (0%).

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 10%, indicato con **Kz = 1,15**.

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO/CONSERVATIVO, comprendente le seguenti caratteristiche strutturali, di finitura ed impiantistiche, nonché lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- *STRUTTURALE*: l'assenza di manifestazioni di dissesto strutturale da fatiscenza ed il buono stato di conservazione della struttura muraria, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- di *FINITURA*: l'assenza delle opere di finitura interne ed il buono stato di quelle esterne, l'assenza della pavimentazione, della piastrellatura, degli infissi interni e dei serramenti esterni, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;
- *IMPIANTISTICO*: l'assenza degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 10%;

L'insieme dei predetti coefficienti dà luogo ad un coefficiente incrementale del +10%, pari a: **Kc = 0,90**.

3. PARAMETRO FUNZIONALE: la buona dimensione degli spazi interni e la buona articolazione dei percorsi, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale del + 5%, indicato con **Kf = 1,05**.

4. PARAMETRO URBANISTICO, che include:

- la sussistenza dello Stato Legittimo dell'immobile in base alla sua epoca di realizzazione, determina l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- la presenza di notevoli **difformità** urbanistico-edilizie dello stato dei luoghi, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 10%;
- l'assenza del titolo abilitativo determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%;
- l'assenza della dichiarazione di agibilità, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%.

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 15%, indicato con **$Ku = 0,85$** .

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE: la possibilità di effettuare limitate modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni e la presenza di un unico accesso all'unità immobiliare, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%, indicato con **$Kt = 0,95$** .

6. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA', comprendente:

- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato, pari al +5%;
- l'assenza di soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, pari al +5%;
- la giusta dimensione dell'immobile, fattore agevolante per la vendita o per l'affitto, pari al +5%;

Tali fattori determinano un coefficiente incrementale pari al + 15%, indicato con **$Kr = 1,15$** .

7. PARAMETRO PER ESPOSIZIONE/LUMINOSITA': l'esposizione dell'immobile su più fronti, la sua vista e la sua luminosità, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%, indicato con **$Kel = 1,05$** .

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un **coefficiente totale di comparazione** pari a:

$K_{tot} = (Kz \times Kc \times Kf \times Ku \times Kt \times Kr \times Kel) = (1,15 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,15 \times 1,05) = 1,06$, pari ad un incremento di valore arrotondato del +6%.

Applicando, pertanto, il "coefficiente totale di comparazione" al "valore unitario medio" precedentemente assunto, si ottiene, arrotondando, il "valore unitario stimato" dell'immobile pignorato: $V_{us} = K_{tot} \times V_{um}$ ossia (€/mq 363,00 x 1,06) = arrotondando **€/mq 385,00**.

Moltiplicando tale "valore unitario stimato" per la "superficie commerciale" precedentemente determinata, si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO** dell'immobile oggetto della procedura, ovvero: $V_{ms} = (V_{us} \times S_c)$ ossia (€/mq 385,00 x mq 248,00) = **€ 95.480,00**.

Quindi, il valore di mercato stimato per il bene afferente al lotto unico è pari ad € 95.480,00.

Dal valore sopra determinato, si devono **destrarre** i costi precedentemente quantificati:

- € 27.380,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia
- € 1.500,00 per la regolarizzazione catastale

Totale oneri per la regolarizzazione = € 28.880,00

Pertanto, **il valore di mercato stimato, al netto degli oneri per le regolarizzazioni che resteranno a carico dell'acquirente, risulta pari ad € 66.600,00.**

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 5%** (€ 66.600,00 - 5% = € 63.270,00) = arrotondato **€ 63.300,00**, in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero

mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato pari ad € 63.300,00**.

Riepilogo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo arrotondato	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale	Mq 248,00	€/mq 385,00	€ 95.480,00	100,00%	€ 95.480,00
Valore di stima totale LOTTO UNICO					€ 95.480,00

Valore di stima del lotto unico: € 95.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	27.380,00	€
Regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	5	%

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA arrotondato: € 63.300,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima ai debitori esecutati, con raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza alla ****Omissis****, al creditore costituito, a mezzo PEC presso il proprio procuratore legale, delle quali trasmissioni allega alla presente le ricevute di consegna, deposita la stessa relazione, composta da n. 32 pagine e n. 13 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 20/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fabio Mallei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1_Certificati anagrafe e stato civile
- ✓ All. N. 2_Atto d'acquisto
- ✓ All. N. 3_Visura, mappa e planimetria catastale
- ✓ All. N. 4_Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. N. 5_Planimetrie catastali storiche
- ✓ All. N. 6_Grafici rilievo, Sup. comm., Sup. netta
- ✓ All. N. 7_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ All. N. 8_Attestazione assenza titoli edilizi
- ✓ All. N. 9_Comunicazione opere interne
- ✓ All. N. 10_Planimetrie con difformità
- ✓ All. N. 11_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 12_Ag. Entrate - dati OMI
- ✓ All. N. 13_Computo metrico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione sito in Ciminna (PA) alla Via Trieste nn. 19 - 21, identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Ciminna (PA) al **Fg. MU P.Ila 18 Sub 1**, Cat. A/4, Cl. 4, vani 8.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà**.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un fabbricato destinato a civile abitazione in corso di ristrutturazione, composto da 4 elevazioni fuori terra (T-1-2-3), ubicato nel centro urbano del Comune di Ciminna (PA), con ingressi dalla Via Trieste nn. 19/21; prospetta anche su uno slargo prospiciente la Via della Libertà.

Il fabbricato si presenta in stato di abbandono, con evidenti opere di ristrutturazione non completate: lo stesso, infatti, è privo dei serramenti esterni, degli infissi interni, della pavimentazione, dei sanitari e di tutti gli impianti; l'intradosso del solaio e le pareti sono prive di intonaco.

La distribuzione degli spazi non corrisponde all'ultima planimetria agli atti del Catasto, in quanto sono state riscontrate diverse modifiche interne ed interventi strutturali, privi delle regolari autorizzazioni, che hanno modificato l'assetto plano-volumetrico e il collegamento tra i vari livelli.

Quindi, il descritto stato dei luoghi NON è conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio di Palermo, la quale dovrà essere aggiornata a carico dell'aggiudicatario, con un costo stimato di € 1.500,00.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, il bene oggetto della procedura, ricadente in zona territoriale omogenea "B" del P.R.G. vigente, può considerarsi regolare ai fini della vendita, in quanto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150; esso tuttavia presenta varie irregolarità non sanabili che dovranno essere demolite a cura dell'acquirente, per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, il cui costo è stato computato in € 27.380,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ed è privo degli impianti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.300,00

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE			
Ubicazione	Ciminna (PA) - Via Trieste n. 19/21		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia bene immobile	Fabbricato per civile abitazione Fg. MU P.IIa 18 Sub 1, Cat. A/4, Cl. 4, vani 8.	Superficie commerciale	Mq 248,00
Stato conservativo	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera "SCADENTE"		
Descrizione bene immobile	Fabbricato destinato a civile abitazione, in corso di ristrutturazione, composto da 4 elevazioni fuori terra (T-1-2-3). NON conforme alla planimetria catastale agli atti del Catasto, presenta varie opere abusive NON sanabili, da demolire a cura dell'acquirente.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Libero ed in uso al debitore esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il giorno 09/01/2008 - Reg. Gen. n. 1054 - Reg. Part. n. 254

A favore del

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con ******Omissis******

e

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con ******Omissis******.

Atto notarile pubblico del 20/12/2007, Repertorio n. 7843 – Raccolta n. 5077, ai rogiti del Notaio ******Omissis******.

Grava su immobile sito nel Comune di Ciminna (PA), Via Trieste n. 19-21, Foglio MU, Particella 18, Sub 1, Piani T-1-2-3, Cat. A/4 – “Abitazione di tipo popolare”, Consistenza 8 vani.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 30/04/2025, Rep. n. 131, UNEP c/o Tribunale di Termini Imerese (PA), **trascritto il 18/06/2025 - Reg. Gen. n. 30236 - Reg. Part. n. 24021**

A favore di

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e

******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.