

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **83/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

**Studio in: Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019
Trabia (PA)**

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it

Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA) via Benedetto Marcello n. 10, interno 2, piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 5518 subalterno 7 del n.c.e.u.;
2. Fascicolo allegati.

Indice del presente fascicolo Relazione -

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

FASCICOLO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica della particella 5518, subalterno 7 del foglio di mappa n. 500 del comune di Bagheria (PA) riportante la storia dell'immobile pignorato;
- Visura catastale storica ai terreni della particella 5518, del foglio di mappa n. 500 del comune di Bagheria (PA) riportante la storia catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta nel catasto urbano del comune di Bagheria (PA) foglio di mappa n. 500, particella 5518 subalterno 7 del n.c.e.u.;
- Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, relativo all'unità immobiliare sita in Bagheria (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 5518 subalterno 7 del n.c.e.u..

4. Titoli di provenienza:

- Atto di compravendita del 02/06/1989, Notaio Maria Bonomo di Palermo, rep. n. 18996 – racc. n. 6123, trascritto in data 12/06/1989 ai nn. 23219-17391.

5. Documentazione tecnica:

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V - Urbanistica del comune di Bagheria (PA), prot. n. 73191 del 10/10/2025;

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V – Urbanistica, Servizio Condono Edilizio L. 47/85, del comune di Bagheria (PA), prot. n. 75745 del 20/10/2025;
 - Attestazione rilasciata dall'Ufficio Direzione V – Urbanistica, Servizio Condono Edilizio L. 724/94 e L. 326/03, del comune di Bagheria (PA), prot. n. 73611 del 13/10/2025;
 - Concessione per la Esecuzione di Opere, n. 88/88 del 29/06/1988 – pratica n. 41/8, con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Concessione per la Esecuzione di Opere n. 23/8 del 02/07/1988 – pratica n. 23/8, con allegati i relativi elaborati tecnici;
 - Permesso di Abitabilità e Agibilità – pratica n. 23/8 e n. 41/8, rilasciato il 04/04/1989;
 - Concessione per la Esecuzione di Opere n. 01/08, rilasciato il 28/01/2008;
 - Certificato rilasciato dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, prot. n. 24172 del 04/10/2017;
 - Visura Attestato di prestazione energetica, eseguita presso il catasto energetico della Regione Siciliana;
 - Email ricevuta in data 06/10/2025 dall'amministratore condominiale, contenente le informazioni richieste riguardanti l'unità immobiliare staggita.
6. Planimetrie eseguite dal C.T.U..
7. Fascicolo reperto fotografico.
8. Certificati Ufficio Anagrafe XXXXXXXXXX:
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciati dal comune di Bagheria (PA) il 04/09/2025 e certificato di residenza storico, rilasciato dal comune di Bagheria (PA) il 08/10/2025;
9. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
10. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

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

Premessa

Con decreto del 04/07/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 83/2025, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 15/07/2025, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto unico

- Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA) via Benedetto Marcello n. 10, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 5518 sub 7 del n.c.e.u., piano primo.

Proprietà: [REDACTED], per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno.

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

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 15/09/2025 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. In data 24/06/2025 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 23/06/2025 dal Notaio dott. Carlo Federico Tuccari del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome degli esecutati e dei relativi danti causa. Altresì, il certificato contiene l'estratto storico catastale del suddetto periodo preso in esame.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

E' stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, ed essa è completa.

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 09/10/2025, alla presenza di un soggetto delegato dalla parte esecutata (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Appartamento – cat. [A/2] sito nel comune di Bagheria (PA) via Benedetto Marcello n. 10, interno 2, piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 500, particella 5518 sub 7 del n.c.e.u..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per il diritto di proprietà della quota di 1/1 appartenente alla [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/2.

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*) nonché la planimetria catastale corrispondente dell'unità immobiliare pignorata, oltre l'estratto di mappa (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale del bene pignorato, estratto di mappa wegis*).

L'unità immobiliare è stata dichiarata in catasto in data 29/03/1989 e contestualmente è stata depositata la rispettiva planimetria catastale (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: planimetria catastale e visure catastali storiche*).

La particella 5518 è confinante a sud con la particella 4169, a ovest con la particella 3945, a nord-ovest con la particella 2943, a est con altro foglio di mappa.

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

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

- Atto pubblico di compravendita del 02/06/1989, rep. n. 18996, racc. n. 6123, Notaio Maria Bonomo di Palermo, trascritto in data 12/06/1989 ai nn. 23219-17391.

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

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo eseguito presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 29/03/1989, è stata accertata una errata indicazione dell'altezza interna, specificata in m 3,00 in luogo di m 2,83 rilevata. Inoltre il vano porta che consente l'accesso nel soggiorno è ridimensionato rispetto allo stato attuale e nel vano adiacente al w.c. e al ripostiglio, non è stata indicata la destinazione (ripostiglio).

Le superiori difformità scaturiscono verosimilmente da un'errata rappresentazione grafica e indicazione dei dati dell'altezza.

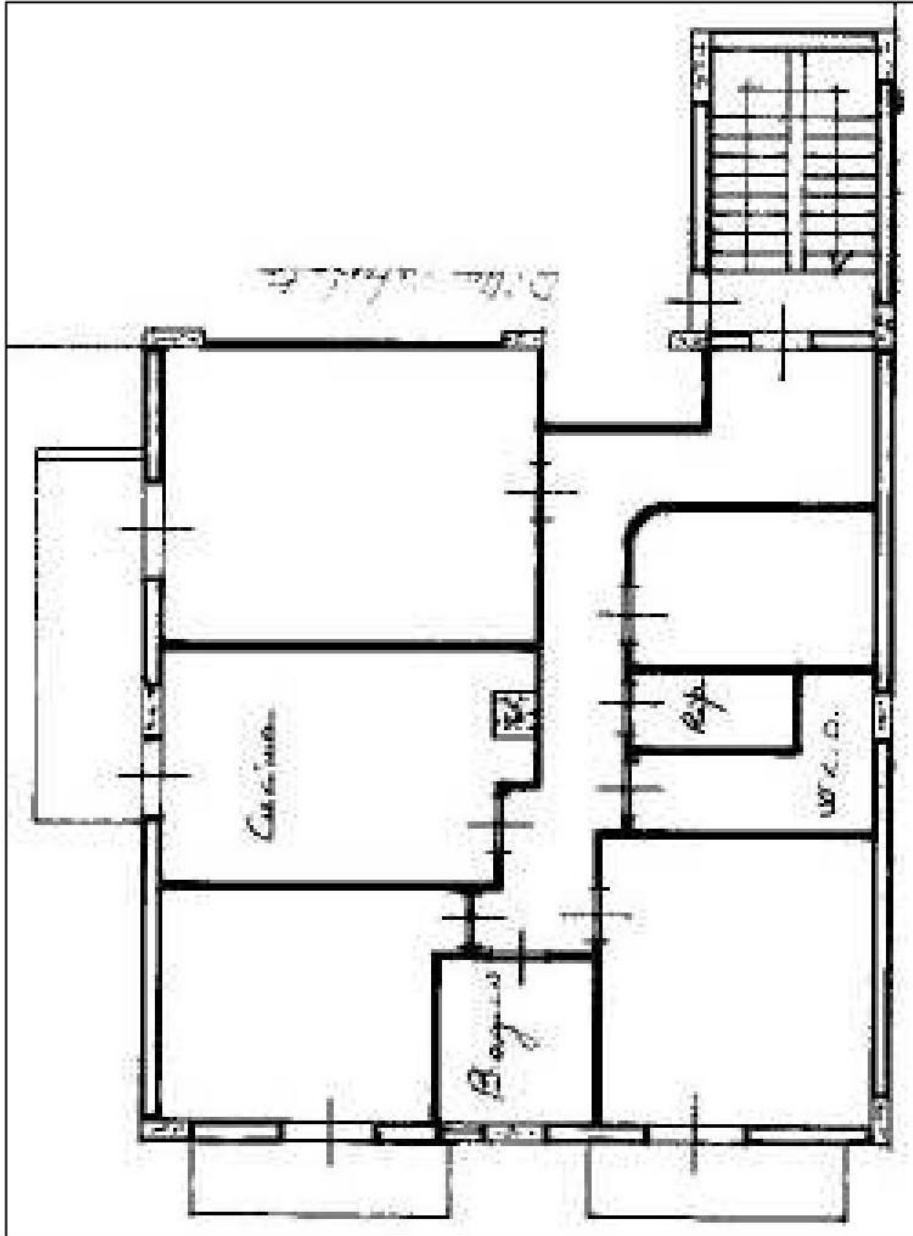
Per sanare le difformità rilevate è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria contenente la consistenza corretta. La variazione catastale è stata eseguita con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 03/11/2025, prot. n. PA0337553/2025. In data 05/11/2025 la denuncia di variazione è stata approvata (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Palermo*).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di ½; [REDACTED]

PIANTA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA
CATASTALE

Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.



Figura 1

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

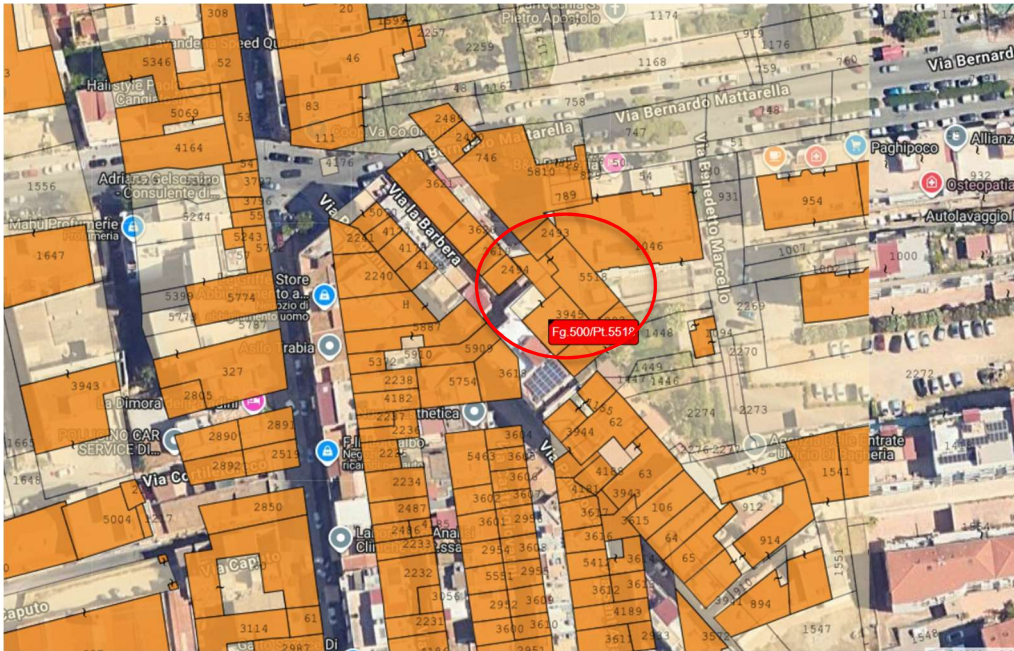


Figura 2

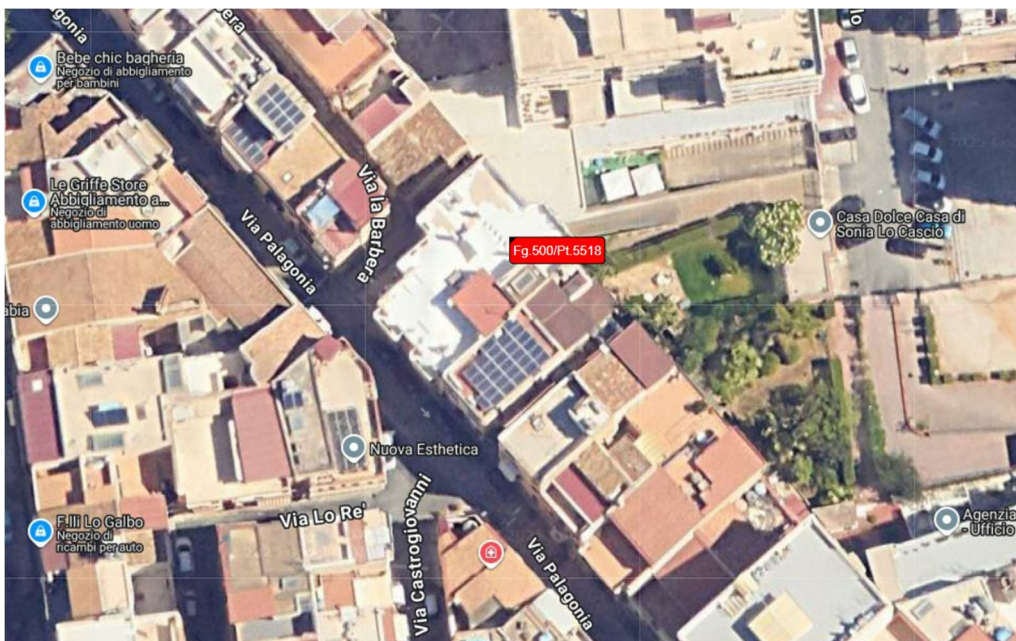


Figura 3

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di sviluppo del centro urbano.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Descrizione: **appartamento – cat. [A/4]**

Abitazione, foglio di mappa n. 500, particella 5518 sub 7 del n.c.e.u., piano primo, interno 2.

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di finitura colorata (vedi foto n. 1-2). Esso è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due w.c., due ripostigli, una zona ingresso, un disimpegno e tre balconi. L'altezza netta interna è di m 2,83 circa.

Internamente l'immobile si presenta con un discreto stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3 – soggiorno



Foto n. 4 – ripostiglio



Foto n. 5 – ripostiglio



Foto n. 6 – camera da letto



Foto n. 7 – camera da letto



Foto n. 8 – cucina

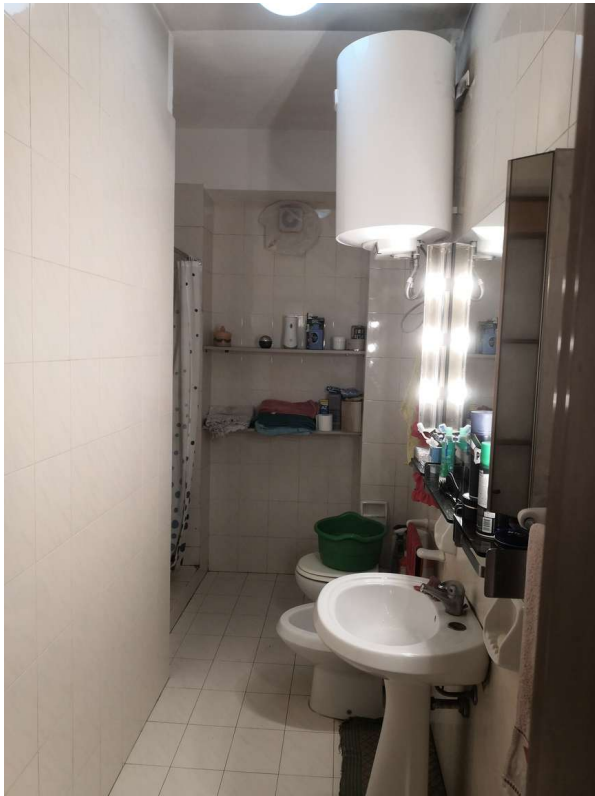


Foto n. 9 – w.c.

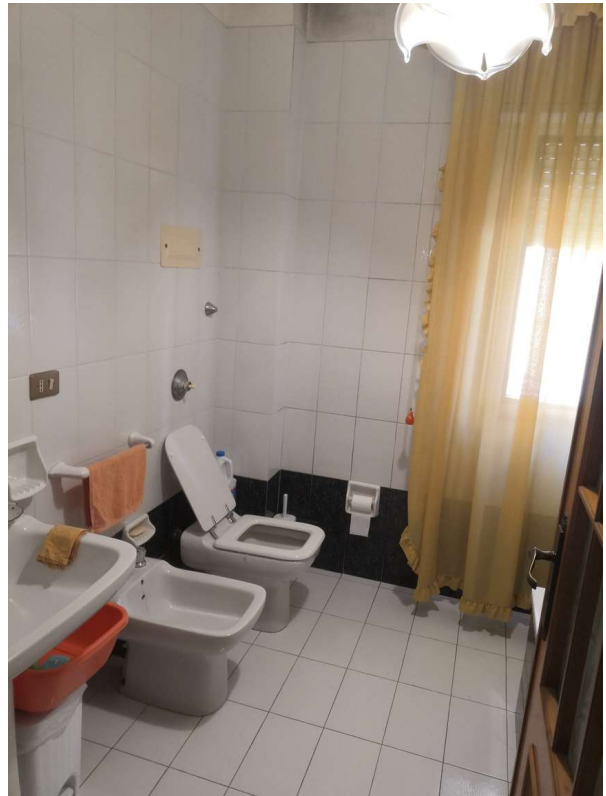


Foto n. 10 – w.c.



Foto n. 11 - ingresso

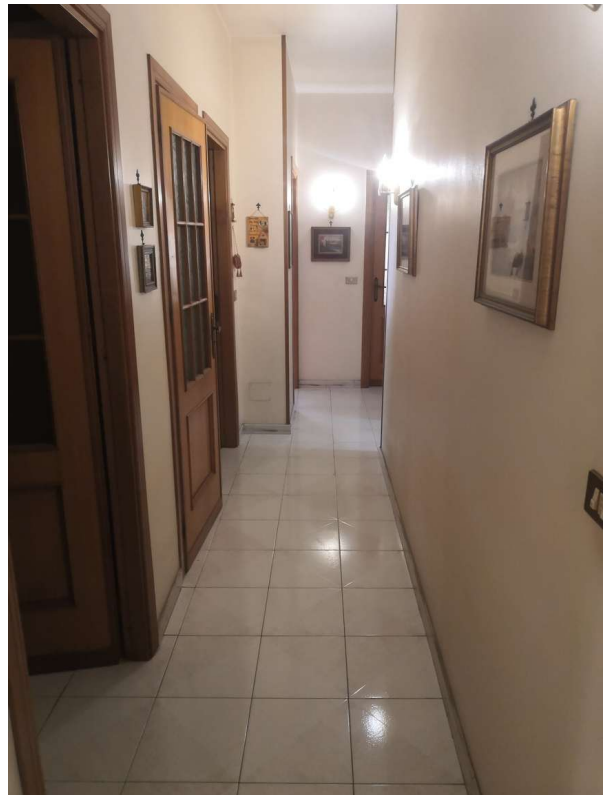


Foto n. 12 - ingresso



Foto n. 13 - balcone

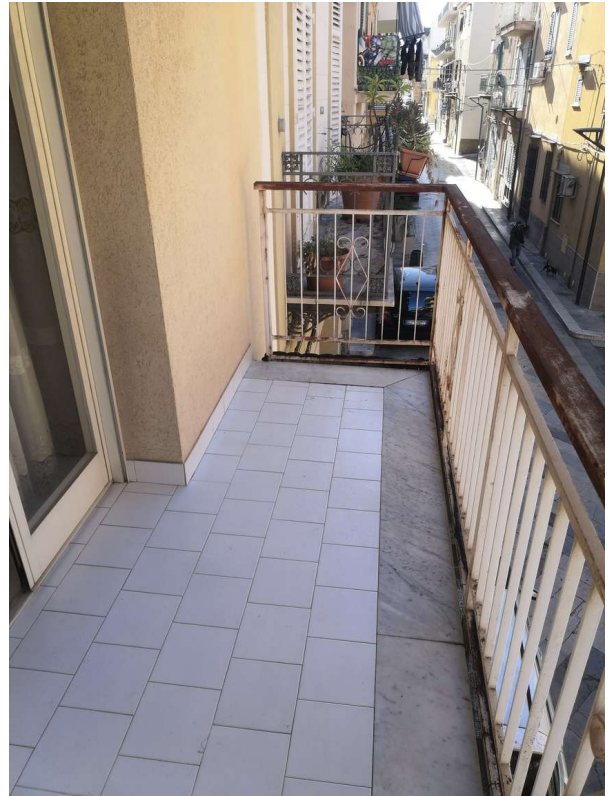


Foto n. 14 - balcone

Per la visione completa delle fotografie (*vedi primo fascicolo allegati al punto n. 7: fascicolo reperto fotografico*).

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (*vedi anteprima planimetria n. 2*).

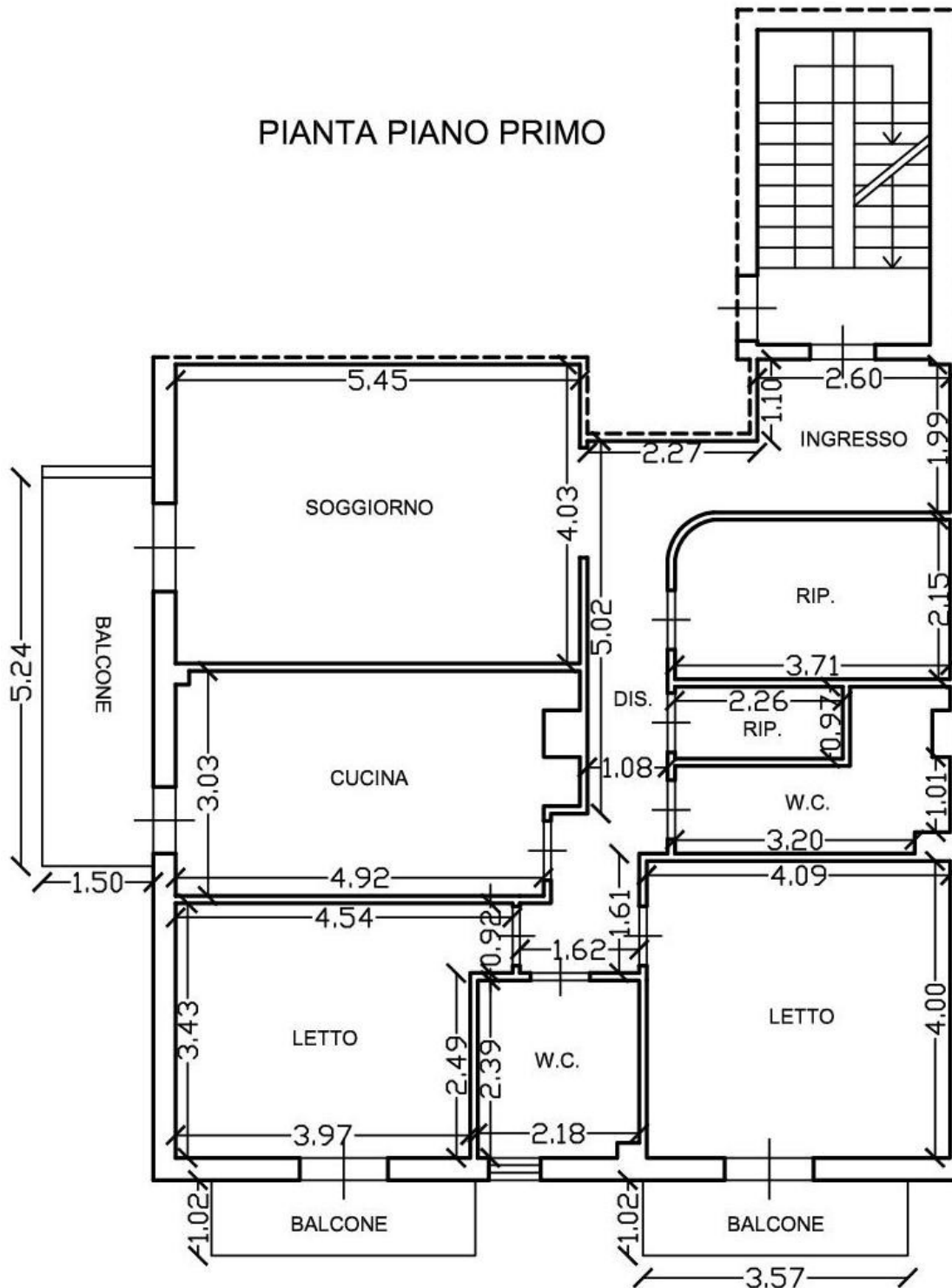
Calcolo Superficie calpestabile

PIANO SECONDO

Soggiorno	= m ² 21,96
Cucina	= m ² 15,58
Letto	= m ² 14,15
Letto	= m ² 16,36
W.c.	= m ² 5,15
W.c.	= m ² 5,53
Rip.	= m ² 2,19
Rip.	= m ² 7,88
Ingresso e disimp.	= m ² 15,22
Balcone	= m ² 3,64
Balcone	= m ² 3,63
Balcone	= m ² 7,86

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala e i balconi, ammonta a **m² 118,42 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi, ammonta a **m² 15,13 circa**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 3).



Planimetria n. 2 – stato attuale dell'immobile

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità immobiliare è corredata dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. Una camera da letto è dotata di pompa di calore aria-aria. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è priva di attestato di prestazione energetica (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: visura effettuata presso il catasto energetico regione Sicilia*).

Il costo per la redazione del suddetto attestato è stato quantificato in € 800,00, comprensivo dell'eventuale onere da sostenere per fare redigere il libretto degli impianti termici da parte di un'impresa abilitata.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai [REDACTED], la quota della piena proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'immobile staggito è pervenuto con [REDACTED], attraverso il quale, ai sensi e per gli effetti dell'art. [REDACTED], trascritta il 09/10/2024 ai nn. 38550-47610, in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per averlo acquisito con atto di compravendita del 02/06/1989, rep. n. 18996, Notaio Maria Bonomo di Palermo, trascritto il 12/06/1989 ai nn. 17391-23219, contro [REDACTED].

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica.

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Bagheria (PA). In data 06/10/2025, assunta al prot. n. 71758/2025, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data 10/10/2025, prot. n. 73191, in riscontro alla nota prot. n. 71758 del 06/10/2025, l'ufficio Edilizia privata, Area Urbanistica, ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che sulla scorta dei dati forniti, sono state trovate negli archivi, le pratiche edili n. 23/8 e n. 41/8. In data 09/10/2025 è stato eseguito l'accesso agli atti ed è stata rilasciata la copia dei seguenti titoli edilizi con allegati i rispettivi elaborati tecnici:

- Concessione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 88/88 del 29/06/1988, in testa alle ditte [REDACTED];
- Concessione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 92/88 del 02/07/1988, in testa alle ditte [REDACTED];
- Concessione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 01/08 del 28/01/2008, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, in testa alle ditte [REDACTED];
- Permesso di Abitabilità e Agibilità, pratiche edilizie n. 23/8 e n. 41/8, rilasciato il 04/04/1989.

(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione, prot. n. 71758 del 06/10/2025 e rispettive copie dei titoli edilizi ed elaborati tecnici).

In data 13/10/2025 e 20/10/2025, prot. n. 73611 e 75745, gli uffici Direzione V – Servizio Condonò Edilizio L. 47/85 – L. 724/94 e L. 326/03, in riscontro alle richieste di cui sopra, hanno comunicato che non esistono pratiche di condono edilizio in testa alle ditte interrogate *(vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazioni, prot. n. 73611 e 75745 del 13/10/2025 e 20/10/2025).*

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, prot. n. 92/88 del 02/07/1988 e specificatamente progetto architettonico approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 08/06/1988 e autorizzato dall'Ufficio

Tecnico Comunale in data 02/07/1988, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre un accorpamento di una porzione della scala condominiale al cespite staggito.

A tal riguardo è opportuno precisare che, il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato il 04/04/1989, pratiche edilizie n. 23/8 e n. 41/8, in epoca successiva ai sopralluoghi propedeutici dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ingegnere del comune, eseguiti rispettivamente in data 04/04/1989 e 31/03/1989, al fine di verificare la conformità dei progetti approvati.

Considerato che, il fabbricato sembra essere stato realizzato in un unico arco temporale, si suppone che le difformità accertate erano già presenti all'epoca dei sopralluoghi compiuti sia dall'Ufficiale Sanitario, sia dall'Ingegnere del comune, pertanto risalenti già all'epoca di realizzazione della sua edificazione e verosimilmente riscontrate dagli organi di controllo durante le visite preliminari propedeutiche al rilascio del Permesso di Abitabilità del 04/04/1989 e probabilmente trattate come varianti al progetto architettonico, atteso che, nel verbale di ispezione risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto presentato.

Si precisa inoltre che, nell'allegato del Permesso di Abitabilità in questione, nella sezione inerente la descrizione delle unità immobiliari interessate, il cespite staggito è stato indicato con una consistenza analoga allo stato attuale, ovvero, composto da tre vani, due ripostigli, una cucina, un bagno, un w.c., ingresso e disimpegno.

La superiore tesi è anche supportata dalla sua costituzione in catasto, avvenuta in data 29/03/1989, epoca antecedente al rilascio del permesso di Abitabilità e dei rispettivi sopralluoghi eseguiti dagli organi di controllo.

Con Concessione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 01/08 del 28/01/2008, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, il dante causa degli esecutati, ha provveduto a regolarizzare lo spostamento dell'androne della scala ed accesso dell'edificio da via Palagonia a via Benedetto Marcello.

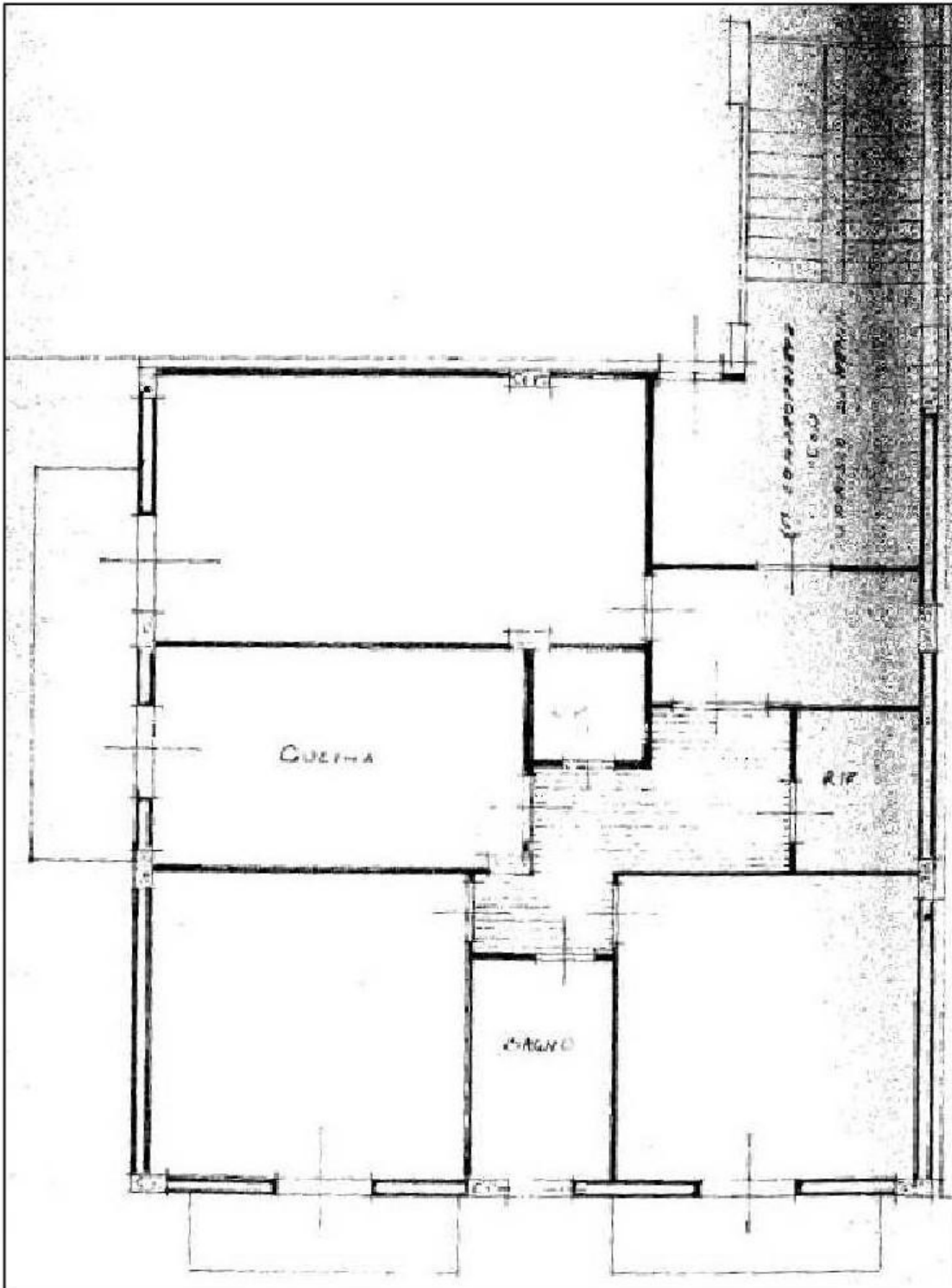
Regolarizzazione delle difformità accertate.

Alla luce delle superiori considerazioni, si ritiene che non ci siano difformità da regolarizzare.

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

Alla luce delle superiori considerazioni, si ritiene che non ci siano difformità da regolarizzare. Tuttavia si precisa che, per l'immobile in questione ricorrerebbero i presupposti per potersi avvalere delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326 e specificatamente anteriori alla data della legge 23 Dicembre 1994, n. 724.

PIANTA PIANO PRIMO



PROGETTO ARCHITETTONICO

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare era nel possesso della parte esecutata [REDACTED], che vi abitava congiuntamente al proprio figlio [REDACTED].

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente. Si segnala la presenza delle seguenti formalità a carico dell'immobile staggito:

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** del 04/05/1989, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n. 18704/6043, Notaio Maria Bonomo di Palermo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 06/05/1989 ai nn. 18239-2547, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del seguente immobile:

- Appartamento facente parte dell'edificio sito in Bagheria, prima traversa di via Bernardo Mattarella, situato al piano primo, di fronte salendo le scale, composto da quattro vani, cucina ed accessori. Denunziato all'UTE di Palermo in data 08/02/1989, con scheda n. 554, M.U. 5518/7 (mod. 55 M), con tutti i diritti, pertinenze ed accensioni.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n. 18704 del 04/05/1989, Notaio Maria Bonomo di Palermo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 05/05/1989 ai nn. 39405-8399, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà e [REDACTED]

In data 16/10/2025 sono state ricevute a mezzo mail da parte dell'amministratore pro tempore, le informazioni richieste riguardanti il condominio in questione.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative al cespite staggito, comprensive del compenso dell'amministratore, è di € 420,00 circa. Non esiste un regolamento condominiale e non sono state deliberate spese straordinarie. Il condominio è dotato di tabelle millesimali (non ancora fornite dall'amministratore), che non sono state mai utilizzate, poiché i condomini hanno sempre preferito ripartire le spese in parti uguali. Il consumo dell'utenza idrica viene ripartito in base all'uso di ogni condomino. Gli esecutati non hanno quote arretrate da pagare al condominio. Altresì l'amministratore condominiale ha attestato che a causa di questioni legate alla fatturazione, l'intero condominio ha un arretrato da pagare inerente le ultime trenta mensilità del servizio idrico, da ripartire per tutti i condomini in base al consumo (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: informazioni ricevute dall'amministratore condominiale con email del 16/10/2025*).

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato con il metodo del confronto". La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre, anno 2025,

fascia periferica, zone di sviluppo del centro urbano, tipologia abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 800,00, max. € 1.050,00 per superficie lorda (vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari).

Considerato che lo stato conservativo dell'immobile è discreta e l'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio privo di ascensore, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 950,00/m²**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, escluso l'ingombro della scala e i balconi, ammonta a **m² 118,42 circa**. La **superficie lorda commerciale** complessiva dei balconi, ammonta a **m² 15,13 circa**.

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

0,30 da applicare per la sola superficie dei balconi;

Appartamento civile abitazione - categoria catastale [A/2]				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coefficiente	Superficie equivalente – m ²
Appartamento	Superficie lorda	118,42	1,00	118,42
Balcone	Superficie lorda	15,13	0,30	4,54
Totale superficie equivalente				m² 122,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Sottocategoria: intero appartamento

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Appartamento civile abitazione – categoria catastale [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento civile abitazione	m ² 122,96	€ 950,00	€ 116.812,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

– spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. - € 800,00.

▪ Valutazione complessiva	€ 116.812,00 -
▪ Spese per la redazione dell'A.P.E.	€ <u>800,00</u> =
Totale	€ 116.012,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 116.012,00.

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

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

Importo stimato nuda proprietà – 10% = importo a base d'asta proposto
€ 116.012,00 – 10% = € 104.410,80

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 104.410,80.

È stato acquisito il certificato storico di residenza del soggetto esecutato, dai quali è stato accertato che la rispettiva residenza alla data di notifica del pignoramento era nel comune di Bagheria (PA) via Benedetto Marcello n. 10 (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico del soggetto esecutato*).

Altresì sono stati acquisiti gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 9: certificati ufficio anagrafe e stato civile del soggetto esecutato*).

La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

05/11/2025

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo