

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE**

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

CURATORE

Avv. Manuela PECORARO

ESPERTO STIMATORE

Arch. Simone ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n°3-4-5/2025

Gennaio 2026



Simone Antoci
a r c h i t e t t o

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

SOMMARIO

Per assolvere l'incarico conferito lo scrivente, ha redatto la presente Relazione di Stima che per maggiore chiarezza espositiva è articolata nei seguenti capitoli:

SEZIONE 1 – OPERAZIONI PRELIMINARI	4
1. LA CONSULENZA	4
1.1. STUDIO DEI FASCICOLI.....	4
1.2. DESCRIZIONE DEL MODUS OPERANDI.....	4
1.3. ACQUISIZIONE DOCUMENTALE	5
1.4. IL SOPRALLUOGO.....	6
1.5. IL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI.....	6
SEZIONE 2 – DUE DILIGENCE IMMOBILIARE	10
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	11
2.1. CARATTERISTICHE GENERALI.....	11
2.2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	11
2.3. CONFINI.....	11
3. CONDIZIONI GIURIDICHE E TECNICHE DELL'IMMOBILE	12
3.1. TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE.....	12
3.2. DEMANIO, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI DI GODIMENTO	13
3.3. STATO DI OCCUPAZIONE	13
3.4. INQUADRAMENTO CATASTALE.....	13
3.5. INQUADRAMENTO IPOCATASTALE.....	15
3.6. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	16
3.7. INQUADRAMENTO EDILIZIO.....	17
4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO	19
4.1. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	19
4.2. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	21
4.3. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	22
4.4. PARTI COMUNI.....	24
5. VERIFICA DELLE CONFORMITÀ	25
5.1. CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
5.2. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
SEZIONE 3 – STIMA DELL'IMMOBILE	30
6. ASPETTI GENERALI DELL'ESTIMO	30
6.1. LA SCUOLA ESTIMATIVA ITALIANA.....	30
6.2. IVS E IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI	30
7. DEFINIZIONE DELLO SCOPO E DEL CRITERIO DI STIMA	30
7.1. SCOPO DELLA STIMA.....	30



7.2. CRITERIO DI STIMA.....	30
7.3. LIMITI E ASSUNZIONI.....	32
8. ANALISI DI MERCATO E SEGMENTO DI RIFERIMENTO.....	32
8.1. ASPETTI GENERALI.....	32
8.2. ANALISI DI MERCATO.....	32
8.3. SEGMENTO DI RIFERIMENTO.....	33
9. RACCOLTA DEI DATI.....	34
10. ANALISI VALUTATIVA.....	35
10.1. HIGHEST AND BEST USE (HBU).....	36
10.2. PROCEDIMENTO DI STIMA.....	36
10.3. APPLICAZIONE DEL METODO DI STIMA MCA.....	37
10.4. NOMENCLATORI.....	39
SEZIONE 4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	40
11. DEPREZZAMENTI.....	40
12. QUOTA IN VENDITA.....	40
13. PREZZO A BASE D’ASTA.....	40
SEZIONE 5 – SCHEMA RIASSUNTIVO.....	42



SEZIONE 1 – OPERAZIONI PRELIMINARI

Con Visto del 08/10/2025 il Giudice delegato Dott.ssa Giovanna Debernardi autorizzava il Curatore nominato Avv. Manuela Pecoraro a nominare lo scrivente, Arch. Simone Antoci con studio in Via Basilicata n°5 – 90019 – Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel.+39.347.189.5537, in qualità di Esperto Stimatore per la procedura in epigrafe al fine di **procedere alla stima del bene immobile sito a Termini Imerese, Via Galileo Galilei n°2**.

In data 20/10/2025 lo scrivente Esperto accettava formalmente l'incarico ricevuto inviando una mail all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del domicilio digitale della procedura in intestazione.

1. LA CONSULENZA

Nel presente capitolo verranno analizzate le operazioni peritali nella loro completezza, dallo studio del fascicolo alla descrizione del sopralluogo e all'illustrazione del *modus operandi* per l'assolvimento dell'incarico.

1.1. STUDIO DEI FASCICOLI

Lo scrivente Esperto ha provveduto allo studio della documentazione, totalmente in formato digitale presente nel fascicolo telematico della procedura, analizzando l'insieme degli elementi che ha ritenuto significativi al fine di evadere l'incarico ricevuto.

Prontamente lo scrivente provvedeva quindi a reperire le risultanze catastali e della conservatoria dell'immobile oggetto di procedura (visure, elaborato planimetrico e planimetria catastale) e inoltrava agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese le istanze relative alla residenza e al regime patrimoniale del soggetto interessato, nonché istanza di accesso agli atti per prendere visione delle pratiche edilizie, nella versione integrale, inerenti l'unità immobiliare oggetto di indagine e per reperire più informazioni possibili propedeutiche e necessarie al buon esito della stima dello stesso.

1.2. DESCRIZIONE DEL MODUS OPERANDI

Per semplicità di espressione lo scrivente riporta il quesito posto:

- *procedere alla stima del bene immobile sito in Termini Imerese, Via Galileo Galilei n.2.*

Per rispondere al quesito è necessario effettuare una stima dell'immobile oggetto di procedura, dopo aver raccolto ed elaborato tutte le informazioni necessarie ottenute dallo scrivente durante le attività peritali e di sopralluogo. Le attività propedeutiche alla stima, riconducibili agli step della *due diligence immobiliare*, sono:

- individuazione dell'immobile;
- accertamento delle condizioni giuridiche e tecniche dell'immobile;
- accurato rilievo metrico strumentale e fotografico;
- elaborazione dei dati di input con software di grafica vettoriale tipo CAD (Computer Aided Designed) al fine di definire la consistenza (superficie commerciale) dell'immobile oggetto di procedura;
- accertamento delle condizioni manutentive dello stato di fatto;
- accertamento della regolarità edilizia e catastale dell'immobile;
- esecuzione di un'accurata indagine di mercato e degli accertamenti economico – estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.



1.3. ACQUISIZIONE DOCUMENTALE

Gli uffici preposti del comune di Termini Imerese:

- con comunicazione Prot. n°0050016/2025 avvenuta mezzo PEC del 31/10/2025 notificavano allo scrivente il Certificato di Residenza Storico dei proprietari dell'immobile in analisi;
- con comunicazione Prot. n°0050022/2025 avvenuta mezzo PEC del 31/10/2025 notificavano allo scrivente il Certificato di Matrimonio per estratto con annotazioni dei proprietari dell'immobile in analisi.

In data 12/11/2025 lo scrivente effettuava accesso agli atti pratiche edilizie presso gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese e richiedeva copia della seguente documentazione:

- Istanza prot. n°31803 del 11/10/1989 per la costruzione di n°4 edifici relativi all'Intervento edificatorio per civile abitazione da erigersi nella 2^ prescrizione Esecutiva San Leonardo Est corredata da:
 - o Tavola 7 – Elaborati – Piante, prospetti, sezioni;
 - o Tavola 10 – Elaborati – Relazione tecnica;
- Nota n°143 del 04/01/1989 dell'Assessorato Regionale LL.PP. con oggetto Esecuzione dei programmi di edilizia convenzionata – agevolata per il completamento del piano decennale della casa integrato dai fondi regionali;
- Atto di Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Edilizia SS. Trinità Soc. Coop. A R.L. relativa alla costruzione di un comparto edificatorio nell'ambito della 2^ prescrizione esecutiva del P.R.G. San Leonardo Est Rep. 171396 del 25/05/1990, Notaio Dott. Francesco Candioto, registrato a Termini Imerese il 05/06/1990 al n°856;
- Concessione Edilizia n°19/1990 del 07/06/1990 per l'esecuzione delle opere nel rispetto del progetto accolto favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/11/1989;
- Nota del 07/12/1992 degli uffici preposti del Comune di Termini Imerese;
- Nota n°549 del 28/01/1993 degli uffici preposti del Comune di Termini Imerese;
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°16 del 07/06/1993.

In data 13/10/2025 lo scrivente reperiva telematicamente la seguente documentazione catastale:

- Estratto di Mappa Catastale (Mappe limitrofe) – Catasto Terreni – Fg. 15, P.IIa 1928;
- Elenco subalterni – Catasto Fabbricati – Fg. 15, P.IIa 1928;
- Elaborato planimetrico – Catasto Fabbricati – Fg. 15, P.IIa 1928;
- Visura Storica Sintetica – Catasto Fabbricati – Fg. 15, P.IIa 1928, Subalterno 19;
- Planimetria Catastale – Catasto Fabbricati – Fg. 15, P.IIa 1928, Subalterno 19.

In data 21/10/2025 lo scrivente reperiva telematicamente la seguente documentazione della conservatoria:

- Elenco Sintetico delle Formalità – Catasto Fabbricati – Fg. 15, P.IIa 1928, Subalterno 19;
- Nota 1 – Trascrizione del 15/12/1993 nn°49418/36772 – Atto tra Vivi – Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia;
- Nota 2 – Trascrizione del 21/12/2011 nn°61824/45635 – Atto tra Vivi – Costituzione di Fondo Patrimoniale.



1.4. IL SOPRALLUOGO

Rif. Allegato M – Verbali di sopralluogo

Al fine di evadere l'incarico conferito, lo scrivente Esperto in data 10/11/2025 interveniva sui luoghi oggetto di procedura al fine di raccogliere tutte le informazioni e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Oltre allo scrivente Esperto erano presenti:

- l'Avv. Manuela Pecoraro, curatore nominato per il procedimento in epigrafe;
- l'Avv. Claudio Merlino, in qualità di difensore e legale rappresentante del soggetto fallito;
- [REDACTED] soggetto interessato alla procedura;
- la [REDACTED] comproprietaria dell'immobile oggetto di procedura.

Dopo aver dato lettura del mandato conferito, alla costante presenza degli intervenuti lo scrivente Esperto ha raccolto le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico eseguendo un accurato rilievo fotografico (riprendendo oltre 30 fotografie in formato digitale utilizzando più punti di ripresa) e un accurato rilievo metrico (battendo oltre 50 misurazioni con strumento elettronico laser ad alta precisione) sia dell'interno dell'appartamento che dell'interno della cantina di pertinenza. Rappresentava inoltre in quella sede, direttamente ai proprietari dell'immobile, che le riprese fotografiche sarebbero state manipolate con software di grafica al fine di garantire la privacy, come da normativa di settore, e per rendere irricognoscibile ogni riferimento alla loro persona, o riconducibile a loro e/o a soggetti terzi ad essi legati.

Durante il sopralluogo lo scrivente Esperto prendeva contezza della consistenza e dello stato di fatto dell'appartamento e della cantina, nonché del loro stato conservativo che da una mera ricognizione visiva appariva buono sia sotto il profilo manutentivo che strutturale tale da non richiedere interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Tutto quanto fino ad ora relazionato risulta riportato nel *Verbale di Sopralluogo* del 10/11/2025, letto, confermato e sottoscritto da tutte le parti presenti.

Si da infine atto che le operazioni di sopralluogo si sono svolte in un clima cordiale e ampiamente collaborativo da parte di tutti i presenti.

1.5. IL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI.

A corredo della presente *Relazione di Stima* lo scrivente ha predisposto un ampio *Fascicolo degli Allegati* redatto per raccogliere tutti gli elaborati grafici prodotti e raccolti per il buon esito dell'incarico ricevuto. Il Fascicolo degli Allegati è formato dai seguenti documenti, elaborati ed atti, suddivisi per categorie funzionali.

- **ALLEGATO A – ELABORATI GRAFICI**
 - o **Tavola 1.1** – *Inquadramento Territoriale* – Carta Tecnica Regionale, Estratto di Mappa Catastale;
 - o **Tavola 1.2** – *Inquadramento Territoriale* – Fotografia satellitare, Sovrapposizione grafica;
 - o **Tavola 2** – *Stato di Fatto* – Planimetria dell'immobile e Analisi delle Consistenze;
 - o **Tavola 3.1** – *Analisi delle Conformità* – Condizione assentita al Catasto – Planimetria catastale;
 - o **Tavola 3.2** – *Analisi delle Conformità* – Condizione assentita al Comune – Progetto architettonico;
 - o **Tavola 3.3** – *Analisi delle Conformità* – Tavola dei Confronti.
- **ALLEGATO B – ATTO DI PROVENIENZA**
 - o Atto di Assegnazione Alloggio da Cooperativa (Prima Casa) del 16/11/1993 Rep. 186926.



- **ALLEGATO C – STATO CIVILE E RESIDENZA**
 - o Estratto per riassunto del Certificato di Matrimonio;
 - o Certificato di residenza storico.
- **ALLEGATO D – DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
 - o *Catasto Terreni di Termini Imerese | Fg. 15, P.Illa 1928:*
 - Estratto di Mappa – Mappe limitrofe.
 - o *Catasto Fabbricati di Termini Imerese | Fg. 15, P.Illa 1928:*
 - Elenco subalterni;
 - Elaborato planimetrico.
 - o *Catasto Fabbricati di Termini Imerese | Fg. 15, P.Illa 1928, Sub. 19:*
 - Visura storica sintetica;
 - Planimetria catastale.
- **ALLEGATO E – DOCUMENTAZIONE DELLA CONSERVATORIA:**
 - o *Catasto Fabbricati di Termini Imerese | Fg. 15, P.Illa 1928, Sub. 19:*
 - Ispezione Ipotecaria (Ispezione n. T28808 del 21/10/2025) – Elenco sintetico delle formalità;
 - Trascrizione del 15/12/1993 nn°49418/36772
Atto tra Vivi – Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia;
 - Trascrizione del 21/12/2011 nn°61824/45635
Atto tra Vivi – Costituzione di Fondo Patrimoniale;
 - Trascrizione del 01/09/2025 nn°43974/34735
Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale.
- **ALLEGATO F – DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE:**
 - o *Istanza prot. n°31803 del 11/10/1989* per la costruzione di n°4 edifici relativi all'Intervento edificatorio per civile abitazione da erigersi nella 2^a prescrizione Esecutiva San Leonardo Est;
 - o *Progetto accolto favorevolmente con Verbale n°8 del 06/11/1989* dalla Commissione Edilizia:
 - Tavola 7 – Elaborati – Piante, prospetti, sezioni;
 - Tavola 10 – Elaborati – Relazione tecnica;
 - o *Nota n°143 del 04/01/1989 dell'Assessorato Regionale LL.PP.* con oggetto Esecuzione dei programmi di edilizia convenzionata – agevolata per il completamento del piano decennale della casa integrato dai fondi regionali;
 - o *Atto di Convenzione Rep. 171396 del 25/05/1990* tra l'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Edilizia SS. Trinità Soc. Coop. A R.L. relativa alla costruzione di un comparto edificatorio nell'ambito della 2^a prescrizione esecutiva del P.R.G. San Leonardo Est, Notaio Dott. Francesco Candioto, registrato a Termini Imerese il 05/06/1990 al n°856;
 - o *Concessione Edilizia n°19/1990 del 07/06/1990* per l'esecuzione delle opere nel rispetto del progetto accolto favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/11/1989;
 - o *Nota del 07/12/1992* degli uffici preposti del Comune di Termini Imerese;
 - o *Nota n°549 del 28/01/1993* degli uffici preposti del Comune di Termini Imerese;
 - o *Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°16 del 07/06/1993.*



- **ALLEGATO G – DOCUMENTAZIONE DIPARTIMENTO ENERGIA:**
 - o *Comunicazione PEC del 07/11/2025 assenza A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).*
- **ALLEGATO H – RILIEVO FOTOGRAFICO:**
 - o Documentazione fotografica immobile;
 - o **Tavola 1 – Punti di Ripresa** – Fotografia aerea e planimetria dell'immobile.
- **ALLEGATO I – DOCUMENTI DEL CONDOMINIO:**
 - o Certificato identificativo del Condominio;
 - o Bilancio anno 2024;
 - o Tabelle Millesimali
- **ALLEGATO L – STIMA DELL'IMMOBILE:**
 - o Aspetti generali dell'estimo
 - La scuola estimativa italiana
 - IVS e il Codice delle Valutazioni Immobiliari
 - o Analisi di mercato e segmento di riferimento
 - Aspetti generali
 - Analisi di mercato
 - o Analisi valutativa
 - Applicazione del metodo di stima MCA
 - ✓ Calcolo dei saggi
 - ✓ Calcolo dei costi
 - ✓ Analisi dei prezzi medi delle superfici
 - ✓ Analisi dei prezzi marginali px (caratteristica)
 - Nomenclatori
 - ✓ Nomenclatore segmento di mercato
 - ✓ Nomenclatore caratteristiche quantitative
 - ✓ Nomenclatore e coefficienti di ponderazione delle superfici
 - ✓ Nomenclatore stato di manutenzione
 - ✓ Nomenclatore dotazione impiantistica
- **ALLEGATO M – VERBALI DI SOPRALLUOGO:**
 - o Verbale di sopralluogo del 10 Novembre 2025.

■ LIMITI E ASSUNZIONI ALLEGATO H (RILIEVO FOTOGRAFICO)

La documentazione fotografica riporta solo una quota parte delle immagini fotografiche scattate, in formato digitale, durante il sopralluogo, da più punti di ripresa. Lo scrivente è tenuto a precisare che le immagini riportate non sono state in alcun modo manipolate, se non per garantire la privacy dei soggetti terzi e una migliore esposizione alla luce delle immagini stesse. È stato quindi reso illeggibile ogni riferimento ed ogni elemento identificativo e talvolta sono stati modificati i valori dell'esposizione e della luminosità. La versione originale delle immagini è conservata e a disposizione, come da normativa di settore, in formato digitale presso lo studio dello scrivente. Si precisa inoltre che nelle tavole che riportano i *punti di ripresa*, il posizionamento dei



coni ottici non rappresenta il punto esatto da cui è stata scattata la fotografia ma il punto più prossimo al punto di ripresa effettivo.

■ **LIMITI E ASSUNZIONI ALLEGATO L (STIMA DELL'IMMOBILE)**

Per facilitare la lettura della presente Relazione di Stima, si fornisce l'allegato in analisi redatto utilizzando la stessa struttura testuale e di organizzazione dei testi contenuti nella Sezione 3 – Stima dell'Immobile. Lo scrivente ha provveduto ad utilizzare tale artificio per non tediare il lettore con dati, tabelle e grafici pur sempre necessari al fine di analizzare il mercato in Italia fino ad arrivare al mercato immobiliare territorialmente competente. Inoltre, sono state omesse nella relazione, ma riportate nell'Allegato L, alcune tabelle e i nomenclatori che potrebbero confondere o distogliere l'attenzione del lettore per il raggiungimento del risultato finale.



SEZIONE 2 – DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La *due diligence immobiliare* è un processo di indagine dettagliata dello stato e delle condizioni di una proprietà immobiliare che consiste nella verifica, sotto il profilo urbanistico, edilizio, strutturale, catastale, impiantistico e legale di un cespite immobiliare e che ha lo scopo di controllare la conformità dello stesso alla normativa, sia tecnica che amministrativa, di riferimento.

La *due diligence* fornisce il grado di commerciabilità di un bene immobile e informa in maniera immediata le concrete possibilità di realizzo a seguito di trasferimento, alienazione o acquisizione, trasformazione o messa a reddito, ponendo a conoscenza il proprietario, gestore o amministratore di un eventuale rischio di perdite dovute a depauperamenti conseguenti a sopravvalutazioni e di pregiudizi di varia natura che potrebbero risultare occulti compromettendone la circolazione. In sostanza, diventa un elemento di valutazione imprescindibile per la strategia di sfruttamento oltre che un elemento di trasparenza delle caratteristiche dell'immobile ponendosi come strumento essenziale sia nella fase di compravendita di un bene immobile, sia nella fase di gestione e manutenzione.

Nella seguente tabella lo scrivente riporterà le varie fasi della *Due Diligence* che sarà poi espletata nei paragrafi seguenti:

DUE DILIGENCE		
FASE	INTERVENTO	RISULTATO
Fase Preliminare	<i>Identificazione dell'immobile</i>	Caratteristiche generali
		Ubicazione e accessibilità
		Confini
Fase operativa	<i>Accertamento delle condizioni giuridiche e tecniche dell'immobile</i>	Titolarità dell'immobile
		Demanio, servitù e altri diritti di godimento
		Stato di Occupazione
		Inquadramento catastale
		Inquadramento ipocatastale
		Inquadramento urbanistico
	Inquadramento edilizio	
	<i>Descrizione dell'immobile – Analisi dello Stato di Fatto</i>	Caratteristiche dell'unità immobiliare
		Consistenza dell'immobile
		Vincoli od oneri condominiali
Parti comuni		
Fase conclusiva	<i>Verifica delle conformità</i>	Conformità catastale
		Conformità edilizia

Obiettivo ultimo della *Due Diligence Immobiliare* è quello di tenere conto dei risultati ottenuti, in riferimento soprattutto alle due verifiche di conformità, nel processo di stima dell'immobile oggetto di analisi.



2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1. CARATTERISTICHE GENERALI

Dall'analisi del Fascicolo della Procedura allo stato attuale il bene oggetto di analisi consiste in un immobile residenziale censito ed identificato al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fg. 15, P.III 1928, Sub. 19 adibito a civile abitazione. L'appartamento è distribuito interamente al secondo piano di un condominio sito a Termini Imerese (PA), C.da Rocca Rossa, in Via Galileo Galilei n°2, in area di sviluppo del centro urbano, in una zona caratterizzata da immobili a carattere residenziale con ampie possibilità di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. L'appartamento gode di una cantina posta nello stesso fabbricato al primo piano seminterrato.

2.2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Sito ai margini del tessuto consolidato del centro urbano di Termini Imerese, comune della provincia di Palermo di poco meno di 24.800 abitanti (dati Istat), nonostante insista in una zona ad elevata densità abitativa, l'immobile in analisi è posto in un punto strategico in quanto poco distante dallo svincolo autostradale, dalla Strada Statale SS113 e dal Presidio Ospedaliero Salvatore Cimino. Inoltre non molto distante è possibile trovare attività commerciali di ogni genere e classe (dagli empori a conduzione familiare ai più ampi negozi specializzati) nonché istituti di istruzione di ogni grado (dalle scuole materne alle superiori). In linea generale infine, il paese è servito dalla rete ferroviaria che rappresenta un crocevia importante per i collegamenti provinciali e regionali nonché linee extra-urbane di pullman per il collegamento con i limitrofi centri dell'entroterra provinciale.

2.3. CONFINI

Rif. Allegato A – Elaborati grafici

La particella in cui insiste il fabbricato con l'immobile oggetto di analisi (Fg. 15, P.III 1928, Sub. 19) confina:

- a Nord con strada pubblica Via Leonardo Da Vinci;
- a Est con immobili censiti al Catasto Terreni ai mappali 2424 (seminativo irriguo di proprietà comunale), 1927 (seminativo irriguo di proprietà terza) e 1857 (seminativo irriguo di proprietà terza);
- a Sud con immobile e censito al Catasto Terreni al mappale 2437 (seminativo di proprietà terza);
- a Ovest con strada pubblica Strada Statale SS113.

L'appartamento, disposto al secondo piano dello stabile confina:

- allo stesso livello:
 - o a ovest con il Sub. 13 (corpo scala A) e il Sub. 18 (abitazione di tipo civile, Scala A – Interno 5);
 - o a est con il Sub. 38 (abitazione di tipo civile, Scala B – Interno 5);
- al livello inferiore (piano primo) con il Sub. 17 (abitazione di tipo civile, Scala A – Interno 4);
- al livello superiore (piano terzo) con il Sub. 21 (abitazione di tipo civile, Scala A – Interno 8).

La cantina, disposta al primo piano seminterrato, confina:

- a Nord con il Sub. 25 (intercapedine – bene non censibile comune ai subalterni dal 14 al 21);
- a Est con la cantina di pertinenza del Sub. 17;
- a Sud con il Sub. 22 (corsia di smistamento – bene non censibile comune ai subalterni dal 14 al 21);
- a Ovest con la cantina di pertinenza del Sub.



3. CONDIZIONI GIURIDICHE E TECNICHE DELL'IMMOBILE

3.1. TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE

Rif. Allegato B – Atto di Provenienza

Rif. Allegato C – Stato civile e residenza

■ ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile, nell'identificazione catastale attuale (Fg. 15, P.Ila 1928, Sub. 19) è pervenuto al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 da potere di [REDACTED], giusta Atto di Assegnazione Alloggio da Cooperativa (Prima Casa) del 16/11/1993 Rep. 186926 redatto dal Dott. Francesco Candioto, Notaio in Termini Imerese, ivi registrato il 06/12/1993 al n°1181 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 15/12/1993 ai nn°49418/36772.

L'atto rappresenta il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla data di pubblicazione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (nonché della trascrizione della stessa).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio analizzato;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio analizzato risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

■ REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE DEI BENI

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Termini Imerese, giusta *Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del [REDACTED], il [REDACTED] e la [REDACTED]* hanno contratto matrimonio concordatario in data [REDACTED]. Le annotazioni riportano che i coniugi in data 19/12/2011 hanno costituito un fondo patrimoniale. Nessun'altra annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi hanno scelto il *regime patrimoniale della comunione legale dei beni*.

■ TITOLARITÀ

Per gli effetti del regime patrimoniale della comunione legale dei beni e dell'atto di provenienza, l'immobile oggetto di analisi appartiene ai seguenti soggetti:

- *Michele [REDACTED]* titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Nato a [REDACTED]
Codice [REDACTED]
Residente in [REDACTED]
- [REDACTED] titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in [REDACTED]

La quota dell'immobile oggetto di procedura è solo quella relativa a:

- [REDACTED] titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.



3.2. DEMANIO, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI DI GODIMENTO

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene, dall'atto di provenienza nonché dalla documentazione urbanistica è emerso che il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale. Inoltre non è stata rilevata l'esistenza di servitù (attive e passive) e altri diritti di godimento sul bene in analisi e sul terreno su cui sorge quali, censo, livello o uso civico.

3.3. STATO DI OCCUPAZIONE

Rif. Allegato C – Stato civile e residenza

L'immobile è di proprietà del Sig. [REDACTED] in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]. Dall'analisi della documentazione fornita dagli uffici preposti del Comune di Termini Imerese, nonché dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo risulta evidente che l'appartamento costituisce il luogo di residenza dei proprietari, che lo occupano con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà.

Anche la cantina è occupata e utilizzata dal proprietario e dai suoi familiari come locale di deposito. Durante il sopralluogo veniva riscontrata la presenza di oggetti, scatole, valigie e altro materiale stipato e conservato.

3.4. INQUADRAMENTO CATASTALE

Rif. Allegato A – Elaborati grafici

Rif. Allegato D – Documentazione catastale

■ DATI CATASTALI ATTUALI

L'immobile oggetto di contenzioso è identificato e censito al Catasto Fabbricati di Termini Imerese:

- Fg. 15, P.lta 1928, Sub. 19 – Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) di cl. 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale di 124 mq (pari a 118 mq escluse aree scoperte) e rendita pari a € 511,29. Dalle risultanze catastali l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. [REDACTED] titolare per 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

Dati della richiesta	Comune di TERMINI IMERESE (Codice:LI12)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 15 Particella: 1928 Sub.: 19

INTESTATO	[REDACTED]	IDENTIFICAZIONE	(1) Progresso: 1800/190 [REDACTED]
-----------	------------	-----------------	------------------------------------

Unità immobiliare dal 04/09/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione 101/001	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altre Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	[REDACTED]	
1		15	1928	19			A/2	6	5,5 vani	Totale: 124 mq Totale: escluse aree scoperte** 118 mq	Euro 511,29	[REDACTED]	

Indirizzo: [REDACTED]
Città (o comune): [REDACTED]
[REDACTED] Sez. urban. Foglio 15 Particella 1928 Sub. 1; [REDACTED] Sez. urban. Foglio 15 Particella 1928 Sub. 2; [REDACTED] Sez. urban. Foglio 15 Particella 1928 Sub. 16

Partita	[REDACTED]	Partita	[REDACTED]	Partita	[REDACTED]
---------	------------	---------	------------	---------	------------

Mappe Termini Castellani
Codice Catasto LI12 - Foglio 01 - Particella 1818
Codice Catasto LI12 - Foglio 10 - Particella 2015
Codice Catasto LI12 - Foglio 02 - Particella 2412



■ CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
<i>dal 25/11/1992 al 09/11/2015</i>	Fino al 16/11/1993: – [REDACTED] sede In Termini [REDACTED] (proprietario per 1/1) Dal 16/11/1993: – [REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per 1/1 in regime di comunicazione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1928, Sub. 19 Categoria A2 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Primo piano interrato e Piano secondo
<i>dal 09/11/2015 al 04/09/2024</i>	[REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per 1/1 in regime di comunicazione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1928, Sub. 19 Categoria A2 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 511,29 Primo piano interrato e Piano secondo
<i>dal 04/09/2024 al 13/10/2025</i>	[REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per 1/1 in regime di comunicazione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1928, Sub. 19 Categoria A2 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 511,29 Primo piano interrato e Piano secondo

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 25/11/1992 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (pratica n.12809/1992) in catasto dell'immobile in analisi nell'identificazione catastale attuale;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE D'UFFICIO (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 04/09/2024 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA (Pratica n. PA0160937);
- la data del 13/10/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

La storia catastale dell'immobile in analisi è stata effettuata fino alla data del 25/11/1992, antecedente di venti anni alla data di pubblicazione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (nonché della trascrizione della stessa), data in cui l'identificazione catastale del bene è la medesima dell'attuale.

■ PLANIMETRIA CATASTALE

L'ultima planimetria registrata agli atti del catasto risulta essere quella presentata in data 25/11/1992 dal tecnico Geom. Giovanni Annolino, contestualmente alla costituzione e all'accatastamento del fabbricato realizzato. Non sono state rinvenute ulteriori planimetrie catastali successive a quella del 25/11/1992, da cui si desume che quest'ultima rappresenta la situazione assentita al catasto relativa all'immobile in analisi.



3.5. INQUADRAMENTO IPOCATASTALE

Rif. Allegato E – Documentazione della Conservatoria

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ TRASCRIZIONI

– **Atto tra Vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**

Trascritto a Palermo il 15/12/1993

Reg. gen. 49418 – Reg. part. 36772

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati (Allegato D – Documentazione della Conservatoria) per il contenuto completo della Quadro D – Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi – Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Palermo il 21/12/2011

Reg. gen. 61824 – Reg. part. 45635

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi.

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

– **Atto giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Palermo il 01/09/2025

Reg. gen. 43974 – Reg. part. 34735

A favore di *Massa dei creditori della* [REDACTED]
soci responsabili

Contro [REDACTED]

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi.

Nessun ulteriore dato indicato nella Sezione D – Ulteriori informazioni della formalità in analisi

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



3.6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Rif. Allegato A – Elaborati grafici

Rif. Allegato F – Documentazione Ufficio Tecnico Comunale

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Termini Imerese (P.R.G. approvato con D.A. n°76/DRU del 23/02/2001, delibera del C.C. n°57 del 23/04/2001 e D.D.G. assessoriale n°785 del 24/07/2009) prescrive e zonizza il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi nella Zona B3. Tale zona è disciplinata dagli art. 35 e 38 al Capo VIII delle N.T.A. vigenti ed è soggetta alle seguenti prescrizioni.

CAPO VIII – Le Zone residenziali edificate e di completamento

Art. 35 – Definizione ed ambiti della zona B

1. Le zone territoriali omogenee B comprendono le parti di territorio edificate a prevalente destinazione residenziale diverse dalla zona A.
2. Tali zone risultano consolidate nei caratteri edilizi nonché sature per l'eccessivo carico planovolumetrico e quindi necessitano pertanto di interventi di riequilibrio, adeguamento e riqualificazione.
3. La disciplina di tali zone è diversificata, in rapporto alle diverse strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente, secondo le seguenti articolazioni normative:
 - B1: Zone edificate di interesse ambientale
 - B2: Zone edificate conseguenti a programmi costruttivi a medio-bassa densità
 - B3: Zone edificate conseguenti a programmi costruttivi ad alta densità
 - B4: Zone edificate dell'abitato di Trabia
 - B5: Zone edificate dell'abitato di Cerda

Art. 38 – Zona B3 ad alta densità

1. Le zone B3 *...omissis...* interessano aree edificate, già sature, dove, per l'elevata densità fondiaria esistente e l'alto numero di abitanti per ettaro, non sono consentite ulteriori espansioni volumetriche.
2. Tali zone necessitano di interventi di riequilibrio insediativo e riproporzionamento degli indici urbanistici, nonché di riqualificazione ed incremento di tutti gli spazi inedificati.
3. Sono ammesse tutte quelle opere in grado di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie o di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 5,0 mc/mq. Le nuove tipologie edilizie, considerata la scarsa qualità del tessuto edilizio esistente nelle zone, dovranno apportare nuovi elementi di qualità architettonica e porsi come fattori di riqualificazione dell'ambiente urbano.
5. Gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - H = altezza massima = ml. 9,30 con tre piani fuori terra
 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 5 mc/mq.
 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
 - Dc = Distanza dai confini = ml. 6
 - Ds = Distanza delle strade = ml. 7,5



Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it

Riferimento interno

Commessa 2505_CTU_SF

File Proc. Liq. Giud. n°3-4-5/2025_RdS

6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 7, 8, 9 dell'art. 31 delle presenti norme (*), e inoltre:
 - supermercati;
 - centri direzionali e commerciali.
 7. In tutti gli spazi interni ed esterni ineditati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate o provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate.
 8. Di norma nella zona B3 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia. Qualora si prevedano interventi di ricostruzione aventi un'entità superiore a mq. 2.000 di superficie fondiaria (Sf.), e inferiore a 10.000 mq. la domanda di concessione dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da un planovolumetrico complessivo unitario. Per estensioni superiori a 10.000 mq. si dovrà procedere con un P. di L. convenzionato.
- (*) sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, uffici pubblici e privati, studi professionali, istituzioni pubbliche e associazioni, servizi sociali di interesse pubblico, negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, attrezzature a carattere religioso, istituti di credito, di cambio e assicurazione, teatri e cinematografi, alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie, autorimesse, laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive e inquinanti e rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza;

3.7. INQUADRAMENTO EDILIZIO

L'immobile in analisi risulta essere stato realizzato ed edificato agli inizi degli anni '90 dalla cooperativa edilizia denominata *SS. Trinità Società Cooperativa a R.L.*

La Cooperativa Edilizia SS.Trinità, con Decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°2 del 14 Gennaio 1989, è stata scelta tra i soggetti beneficiari del programma ex Legge n°457 del 05/08/1978 di *Esecuzione dei programmi di edilizia convenzionata – agevolata per il completamento del piano decennale della casa integrato dai fondi regionali* per la realizzazione di alloggi residenziali per l'importo complessivo di due miliardi e quattrocento milioni di lire. Tale importo rappresentava la somma mutuabile assistita dal contributo pubblico presso l'Istituto di Credito scelto dalla cooperativa.

Alla luce di tale beneficio, comunicato anche allo stesso Comune di Termini Imerese con Nota n°143 del 04/01/1989 dall'Assessorato Regionale LL.PP., il presidente della Cooperativa S.S. Trinità presentava Istanza del 11/10/1989 Prot. n°31803 in cui si richiedeva l'archiviazione di un precedente piano di lottizzazione (presentato al Comune di Termini dalla stessa Cooperativa con istanza prot. n°15399 del 29/05/1989) e l'esame del nuovo progetto presentato, consistente in un *Intervento edificatorio nell'ambito della 2° Prescrizione Esecutiva San Leonardo Est in esecuzione di un programma di edilizia convenzionata-agevolata. Costruzione di n°4 edifici denominati G – H – I – L della superficie complessiva di 9.262 mc.* Contestualmente la Cooperativa chiedeva la delimitazione dei terreni (in piena disponibilità della Cooperativa) ex art. 51 della Legge n°865/1971 e la stipula della convenzione ex art. 8 della Legge 10/1977.

Con Verbale n°8 nella seduta del 06/11/1989 la Commissione Urbanistica Edilizia accoglieva favorevolmente il progetto presentato dalla Cooperativa SS. Trinità e successivamente, con Deliberazione della Giunta Municipale n°255 del 14/03/1990 veniva approvata la convenzione tra il Comune e la Cooperativa.



L'atto di *Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Edilizia SS. Trinità Soc. Coop. A R.L. relativa alla costruzione di un comparto edificatorio nell'ambito della 2^a prescrizione esecutiva del P.R.G. San Leonardo Est* veniva stipulato dinnanzi al Notaio Dott. Francesco Candioto, notaio in Termini Imerese, in data 25/05/1990 Rep. 171396, registrato a Termini Imerese il 05/06/1990 al n°856. Nella stessa data del 25/05/1990, lo stesso notaio rogava *Atto di Vincolo di destinazione a parcheggio e di inedificabilità* Rep. 171395, registrato a Termini Imerese il 05/06/1990 al n°855 e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 31/05/1990 ai nn°22228/16842. Per completezza di informazione si rappresenta che, a seguito di una modifica parziale delle superfici vincolate, si rendeva necessaria la stipula di ulteriore atto di *Costituzione di Vincolo* del 08/03/1993 Rep. 184036 a rogito del medesimo Notaio, registrato a Termini Imerese il 29/03/1993 al n°261 e trascritto il 01/04/1993 ai nn°12802/9648.

Il 07/06/1990 gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese rilasciavano la Concessione Edilizia n°19/1990 per l'esecuzione delle opere nel rispetto del progetto accolto favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/11/1989.

Con nota del 07/12/1992 gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese attestavano che i lavori di costruzione degli edifici autorizzati e terminati il 31/10/1992 sono stati effettuati in conformità agli atti progettuali afferenti la Concessione Edilizia n°19/1990. Inoltre con nota n°549 del 28/01/1993 gli stessi uffici constatavano che le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata e i parcheggi pubblici (posti in fregio agli edifici realizzati oggetto di concessione) con accesso dalle pubbliche vie risultavano conformi agli elaborati progettuali e risultavano ceduti al Comune con atto a rogito del Notaio Dott. Francesco Candioto del 12/12/1992 Rep. 182606 e registrato a Termini Imerese il 21/12/1992 al n°1114. Con il medesimo atto si provvedeva anche a svincolare la polizza fideiussoria di £ 20.000.000 contratta dalla Cooperativa in favore del Comune all'atto della Convenzione, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori oggetto di convenzione. Tale svincolo rappresenta a parere dello scrivente la risoluzione della convenzione stipulata per l'ottenimento del titolo concessorio.

Infine, il Comune di Termini Imerese in data 07/06/1993 dichiarava abitabili n°34 appartamenti distribuiti negli edifici G – H – I – L e agibili i piani cantinati da destinare a cantine e a tale scopo rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°16.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie in variante rispetto al titolo concessorio, attive o concluse relative all'immobile in analisi intestate al precedente proprietario o al soggetto interessato dalla presente procedura, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese (allegati all'istanza di rilascio della Concessione Edilizia) rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile in analisi.



4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Rif. Allegato A – Elaborati Grafici

Rif. Allegato H – Rilievo fotografico

4.1. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

■ CARATTERISTICHE GENERALI

Ai margini del tessuto consolidato del centro urbano di Termini Imerese, in C.da Rocca Rossa, insiste il centro residenziale che ospita l'immobile in analisi. È posto in una zona ad elevata densità abitativa e in un punto strategico contraddistinto dalla presenza poco distante di attività commerciali di ogni genere e classe nonché istituti di istruzione di ogni grado. La zona è inoltre caratterizzata da immobili a carattere residenziale con ampie possibilità di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.

■ CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

Il complesso edilizio è composto da n°4 edifici (denominati negli atti comunali Edifici G, H, I ed L). L'edificio I, realizzato all'inizio degli anni '90, è composto da un corpo di fabbrica di 4 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato cantinato. L'intero complesso è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato con travi e pilastri del tipo R.E.P. su fondazioni a travi rovesce. Le murature perimetrali sono state realizzate presumibilmente in blocchi di pomice e cemento mentre i tramezzi interni in segati di tufo. La copertura del fabbricato è a falde inclinate. I prospetti esterni sono finiti con tutti gli strati funzionali di intonaco tipo Li Vigni e rifinito con tinteggiatura dal tono tenue.

Allo stato attuale gli Edifici I ed L appaiono accostati tra loro nel lato corto, con giunto tecnico non ispezionabile e dotati ognuno di un vano scala autonomo e indipendente.

Dalla Via Galileo Galilei (accesso pedonale e carrabile del parcheggio scoperto condiviso) e dalla Via Leonardo da Vinci (accesso carrabile direttamente al livello seminterrato) si accede all'Edificio I il cui vano scala è disposto al centro del fabbricato nel suo lato lungo ed è dotato di ascensore automatico. Il corpo scala collega i n°5 livelli totali dell'edificio, così composti:

- al piano seminterrato insistono n°8 cantine di pertinenza degli appartamenti sovrastanti, n°2 parcheggi coperti comuni e i locali tecnici accessori (autoclave, cisterna, ascensore) oltre alla corsia di smistamento;
- al piano terra rialzato (per permettere alle cantine sottostanti di essere dotate di finestre ad apertura diretta verso l'esterno) insistono due unità immobiliari adibite ad abitazione di tipo civile (Subalterni 14 e 15 rispettivamente Interni 1 e 2) e dotate di corte pertinenziale esclusiva nei fianchi nord e sud;
- al primo piano insistono due unità immobiliari adibite ad abitazione di tipo civile (Subalterni 16 e 17 rispettivamente Interni 3 e 4);
- al piano secondo insistono due unità immobiliari adibite ad abitazione di tipo civile (Subalterni 18 e 19 rispettivamente Interni 5 e 6). *Il Sub. 19, corrispondente all'Interno 6 è l'immobile oggetto di procedura;*
- al piano terra, infine, insistono due unità immobiliari adibite ad abitazione di tipo civile (Subalterni 20 e 21 rispettivamente Interni 7 e 8).

Completano gli Edifici I ed L alcuni parcheggi scoperti pertinenziali e comuni a più unità immobiliari, sia interni che esterni alla recinzione che racchiude sia i fabbricati che le aree pertinenziali.



■ DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile in analisi, distribuito interamente al secondo piano del condominio costituito, insiste nell'Edificio I ed è adibito a civile abitazione. Beneficia anche di una cantina di pertinenza posta nello stesso fabbricato al primo piano seminterrato.

Sotto il punto di vista puramente compositivo, l'unità immobiliare è caratterizzata dalla tradizionale e rigida separazione tra zona giorno e zona notte. Con accesso diretto dal vano scala si raggiunge direttamente un ampio soggiorno molto illuminato, dotato di un balcone con affaccio sul fianco sud. Il soggiorno è collegato ad un'ampia cucina, dotata di un balcone loggiato, e al corridoio di distribuzione che conduce alla zona notte composta da due camere da letto, un bagno (lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno e doccia) e un piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti sono dotati di porte in legno tamburato e con inserti in vetro quelle del soggiorno.

Tutti gli ambienti, a meno del ripostiglio, risultano aeroilluminati dall'esterno e dotati di infissi in vetro e alluminio anodizzato con serrande in pvc a cassettoni. Tutto l'appartamento risulta finito e rifinito con pavimenti, battiscopa e piastrelle (nel bagno e nella cucina) di buona fattura e verosimilmente originari del periodo di costruzione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con colori tenui e apprezzabili.

La cantina di pertinenza risulta essere un vano di forma pressoché rettangolare, dotato di apertura verso l'esterno posta quasi a filo con l'intradosso del solaio. L'ambiente risulta finito e rifinito con pavimento e piastrelle (nella parete frontale) di fattura economica e verosimilmente originari del periodo di costruzione, con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con colore neutro.

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile in analisi è dotato di impianto elettrico (probabilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti), idrico (in adduzione e scarico) e del gas completamente sottotraccia. L'adduzione idrica avviene direttamente da acquedotto comunale e gode dell'ausilio di una riserva idrica con autoclave condominiale posta nel piano seminterrato. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas metano, che scalda anche il liquido vettore dei termosifoni e fornisce combustibile per i fornelli della cucina, e dall'ausilio di un boiler elettrico. Lo scarico delle acque avviene direttamente in fognatura comunale.

L'immobile è dotato di due condizionatori a split/motore esterno posizionati uno nella cucina e l'altro nella camera da letto matrimoniale. Completa la dotazione impiantistica i dispositivi di ricezione dei segnali radio-televisivi terrestri e satellitari (con una antenna televisiva posizionata sul tetto e una piccola parabola posta nel balcone fianco sud) nonché l'impianto citofonico collegato all'interno dell'appartamento.

La cantina di pertinenza risulta essere dotata di impianto elettrico (probabilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti) e idrico (in adduzione e scarico).

■ STATO CONSERVATIVO

Durante le attività di sopralluogo lo scrivente riscontrava alcune particolarità da segnalare.

Affidandosi a tecniche non invasive e/o distruttive (sondaggi, carotaggi o parziali demolizioni) ma solo ad una indagine percettiva polisensoriale (vista, tatto e udito) lo scrivente:

- calpestando e colpendo alcune porzioni di pavimento del soggiorno percepiva un suono "cavo", segnale della presenza di una mancanza di adesione (vuoto) tra il rivestimento ceramico e il supporto (massetto)



dovuto a micromovimenti del sottofondo, a sollecitazioni termiche e igrometriche o con maggiore probabilità ad una posa non ottimale della piastrella e dell'adesivo (la c.d. posa a punti, con l'applicazione dell'adesivo solo sugli angoli o al centro della piastrella, invece di utilizzare la tecnica della doppia spalmatura su supporto e piastrella);

- ha riscontrato una lesione dello strato superficiale della finitura dell'intonaco della paramento murario perimetrale nella camera da letto matrimoniale (in aderenza al giunto tecnico interposto tra l'Edificio I e l'Edificio L) dovuta probabilmente a sollecitazioni termiche e igrometriche e assolutamente non preoccupante dal punto di vista della stabilità globale dell'immobile;
- ha riscontrato alcune macchie di umidità e di infiltrazioni in prossimità della finestra della cucina dovute ad un errata posa o ad un ormai eccessivo deterioramento del materiale di sigillatura dell'infisso stesso.

Data la notevole presenza di oggetti, scatole, valigie e altro materiale stipato e conservato, non è stato possibile verificare lo stato conservativo dei paramenti murari né dell'infisso della cantina di pertinenza.

■ CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso, nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo tanto l'immobile adibito a civile abitazione quanto la cantina di pertinenza esclusiva si presentavano in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria, risultando di fatto agibili ed abitabili in funzione della loro destinazione d'uso.

4.2. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

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

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) è data dalla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;



- B. della superficie di pertinenze esclusive di ornamento accessorie (balconi) comunicanti con i vani di cui al punto A. computata nella misura del 30%;
- C. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, (soffitte, cantine e simili) non comunicanti con i vani di cui al precedente punto A computata nella misura del 25%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici dei vani scala va calcolata una sola volta nella sua proiezione a terra;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

ANALISI DELLE CONSISTENZE						
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Cucina	Secondo	2,75 m	24,1 mq	27,8 mq	1,00	27,8 mq
Soggiorno			35,4 mq	38,6 mq		38,6 mq
Camera doppia			12,2 mq	14,9 mq		14,9 mq
Camera matrimoniale			15,8 mq	18,7 mq		18,7 mq
Bagno			9,5 mq	11,1 mq		11,1 mq
Disimpegno			4,0 mq	4,3 mq		4,3 mq
Ripostiglio			2,2 mq	2,9 mq		2,9 mq
Balcone loggiato			9,4 mq	10,1 mq	0,30	3,0 mq
Balcone			5,8 mq	6,1 mq		1,8 mq
Cantina	Seminterrato	3,45 m	13,4 mq	14,6 mq	0,25	3,6 mq
TOTALE SUPERFICI			131,8 mq			126,7 mq

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 126,7 mq.

4.3. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Rif. Allegato I – Documenti del Condominio

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Dalle informazioni assunte e dalla documentazione ricevuta dall' Ing. Angelo Cimino, in qualità di amministratore pro-tempore del condominio, risulta che:

- il condominio è denominato "Condominio Palazzo Via Galileo Galilei 2" avente codice fiscale 96008940825;
- l'importo mensile delle rate condominiali ammonta ad € 55,00, escluso eventuale conguaglio;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2024, ultimo bilancio disponibile alla data di redazione della presente relazione, sono state pari a € 677,90;



Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it

Riferimento interno

Commessa 2505_CTU_SF

File Proc. Liq. Giud. n°3-4-5/2025_RdS

- nel calcolo delle spese condominiali relativo all'anno 2024 è stata computata anche la spesa dell'acqua relativa al biennio 2023-2024, che ovviamente dipende dai consumi idrici effettivi riferiti ad ogni proprietario, considerando che ogni utenza ha un contatore dedicato;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- le rate condominiali e i conguagli risultano alla data della redazione della presente relazione regolarmente versate e saldate dal proprietario;
- non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni all'immobile oggetto di procedura e di cui i soggetti aggiudicatari hanno il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono quelli riportati nel paragrafo dedicato (rif. "Parti Comuni" dedotti dalle risultanze catastali e da quanto riportato nell'elaborato Tabelle Millesimali).

TABELLE MILLESIMALI

TABELLA A – PROPRIETÀ INDIVIDUALI

Ripartizione delle spese (ai sensi degli artt. 1117, 1118, 1123 e 1125 del Codice Civile) necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio

U.I	Scala	Piano	Interno	Condomino	Superficie totale	Superficie Convenzionale	Millesimi
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
6	A	P2	2		116,00 mq	94,37 mq	121,628
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
Totale					1.290,92 mq	775,89	1.000,00

TABELLA 02 – SCALE

Ripartizione delle spese (ai sensi dell'art. 1124 del Codice Civile) relative alla manutenzione straordinaria e ordinaria della scala: prima metà (in ragione dei singoli piani o porzioni di piano) e seconda metà (in misura proporzionale all'altezza dell'unità immobiliare dal suolo)

U.I	Scala	Piano	Interno	Condomino	Prima Metà	Seconda Metà	Millesimi
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
6	A	P2	2		62,240	77,617	139,857
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
Totale					500,00	500,00	1.000,00

TABELLA 03 – ASCENSORE

Ripartizione delle spese relative alla manutenzione straordinaria e ordinaria dell'ascensore

U.I	Scala	Piano	Interno	Condomino	Prima Metà	Seconda Metà	Millesimi
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
6	A	P2	2		83,375	80,903	164,278
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
Totale					500,00	500,00	1.000,00



TABELLA 04 – ANDRONE

Ripartizione delle spese relative alla manutenzione dell'androne e alle spese di illuminazione dello stesso

U.I	Scala	Piano	Interno	Condomino	Superficie Convenzionale	Millesimi
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
6	A	P2	2		94,37 mq	124,481
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
Totale					758,11	1.000,00

TABELLA 04 – PARTI COMUNI PIANO SEMINTERRATO

Ripartizione delle spese relative alle parti comuni del piano seminterrato

U.I	Scala	Piano	Interno	Condomino	Superficie Convenzionale	Millesimi
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
6	A	P2	2		2,25 mq	126,547
... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...	... Omissis ...
Totale					17,78	1.000,00

4.4. PARTI COMUNI

Rif. Allegato A – Elaborati Grafici

Rif. Allegato D – Documentazione catastale

Rif. Allegato I – Documenti del Condominio

■ ATTO DI PROVENIENZA

Dall'analisi dell'atto di provenienza e dalla relativa trascrizione, l'immobile in analisi gode delle seguenti parti comuni, in quota indivisa, identificate in catasto:

- Subalterno 1 – Parcheggio scoperto, piano terra, scala A, lotto A, edificio I;
- Subalterno 7 – Parcheggio scoperto, piano terra, scala A e B, lotto A, edificio I,
- Subalterno 24 – Parcheggio coperto, primo S1, scala A, lotto A, edificio I;

oltre alle relative quote di comproprietà su tutte le superfici comuni dell'intero complesso edilizio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quant'altro riportato nel titolo.

■ RISULTANZE CATASTALI

Dall'analisi delle risultanze catastali, l'immobile in analisi gode delle seguenti parti comuni, in quota indivisa, censite al catasto:

- Subalterno 1 – Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) di cl. 1, Consistenza e Superficie catastale di 352 mq e rendita pari a € 854,43 – Bene Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 – Parcheggio scoperto;
- Subalterno 2 – Bene Non Censibile Comune ai sub. da 14 a 24 – Rampa;
- Subalterno 7 – Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) di cl. 1, Consistenza e Superficie catastale di 140 mq e rendita pari a € 339,83 – Bene Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 e da 27 a 38 – Parcheggio scoperto;



- *Subalterno 9* – Bene Non Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 e da 27 a 38 – Corte comune;
- *Subalterno 13* – Bene Non Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 – Locale autoclave, ascensore, cisterna;
- *Subalterno 22* – Bene Non Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 – Corsia di manovra cantine;
- *Subalterno 24* – Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) di cl. 2, Consistenza e Superficie catastale di 37 mq e rendita pari a € 105,10 – Bene Censibile Comune ai sub. 15, 17, 19 e 21 – Parcheggio coperto;
- *Subalterno 25* – Bene Non Censibile Comune ai sub. da 14 a 21 – Intercapedine.

■ RISULTANZE CONDOMINIALI

Dall'analisi dell'elaborato Tabelle Millesimali fornito dall'amministratore pro-tempore, le parti comuni tra i condomini sono:

- le fondazioni;
- la struttura in cemento armato,
- muri perimetrali e di confine;
- cornici e pensiline;
- rivestimenti e tinteggiature esterne (escluso infissi e balconi annessi agli appartamenti);
- pluviali;
- tratti comuni delle tubazioni idrico-fognanti;
- autoclave;
- serbatoio di riserva idrica;
- cabina contatori.

Le Tabelle Millesimali dettano le incidenze di ogni unità immobiliare sulle unità comuni e nello specifico:

- sulle parti comuni individuate ai sensi degli artt. 1117, 1118, 1123 e 1125 del C.C., di cui al precedente elenco;
- il vano scala;
- il vano ascensore;
- l'androne condominiale;
- le parti comuni del piano seminterrato.

Infine, dalle informazioni assunte direttamente dall' Ing. Angelo Cimino, in qualità di amministratore pro-tempore del condominio, le parti comuni possono essere individuate nell'*"impianto ascensore, locale ascensore, area esterna, vano scala, locale idrico"*.

5. VERIFICA DELLE CONFORMITÀ

Rif. Allegato A – *Elaborati Grafici*

Rif. Allegato D – *Documentazione Catastale*

Rif. Allegato F – *Documentazione Ufficio Tecnico Comunale*

Rif. Allegato G – *Documentazione Dipartimento Energia*

In questo capitolo verrà approfondita la conoscenza catastale ed edilizia/urbanistica dell'immobile in analisi, al fine di verificarne la conformità rispettiva e determinarne eventuali costi di regolarizzazione tecnica e/o amministrativa da detrarre dal valore di mercato.



5.1. CONFORMITÀ CATASTALE

Per determinare la conformità catastale del bene in analisi è necessario confrontare la situazione catastale dell'immobile (rif. Par. 3.3 – *Inquadramento catastale*) e lo stato di fatto riscontrato durante l'attività di sopralluogo al fine di verificare la rispondenza tra l'immobile e gli atti catastali analizzati.

L'ultima planimetria registrata agli atti del catasto risulta essere quella presentata in data 25/11/1992 contestualmente alla costituzione e all'accatastamento del fabbricato realizzato. Non sono state rinvenute ulteriori planimetrie catastali successive a quella del 25/11/1992, da cui si desume che quest'ultima rappresenta la situazione assentita al catasto relativa all'immobile in analisi.

■ NON SUSSISTE CONFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO E GLI ATTI CATASTALI

Dal confronto tra la Planimetria depositata al Catasto (*PC*) e lo Stato di Fatto (*SdF*) riscontrato durante il sopralluogo emergono alcune difformità:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni.*
Nello *SdF* il tramezzo divisorio tra la camera da letto matrimoniale e il soggiorno è in asse con quello divisorio tra il soggiorno e il disimpegno di distribuzione. Nella *PC*, invece, è indietreggiato verso la camera da letto ed è evidente un disallineamento con il divisorio del corridoio. Infine, nella *PC* non è riportato un piccolo tramezzo nella cucina che nello *SdF* delimita una piccola nicchia dietro la porta di accesso.
- *Aumento di volume.*
Nello *SdF* la cucina ha una consistenza maggiore. È stato infatti annessa alla cucina una porzione di balcone loggiato mediante la realizzazione di un paramento murario (dotato di finestra) tra i due pilastri di prospetto e la demolizione del muro retrostante. Tale situazione ha aumentato la superficie principale dell'immobile e ridotto quella delle pertinenze esclusive di ornamento.
- *Modifica di prospetto.*
Tale discrasia è una conseguenza diretta della difformità descritta al punto precedente.

La visura catastale ottenuta dallo scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate in data 13/10/2025 riporta:

- L'intestazione catastale attuale è *conforme* all'intestazione reale;
- I dati identificativi attuali sono *corretti e univoci*;
- I dati di classamento (nello specifico la superficie catastale e di riflesso la rendita catastale) *non sono conformi* in quanto risentono della difformità in precedenza esplicitata (aumento di volume).

Dopo aver regolarizzato l'immobile al Comune, per legittimare al Catasto queste difformità sarà sufficiente presentare un aggiornamento della planimetria catastale (predisposta con software specifico Do.C.Fa.) corrispondente alla planimetria trasmessa agli uffici preposti del Comune per la regolarizzazione edilizia. Trasmettendo la nuova planimetria verranno aggiornati automaticamente dal sistema catastale i dati di classamento e assegnati i corretti valori della superficie catastale e di riflesso eventualmente aggiornata la rendita catastale.

Lo scrivente stima una **spesa totale per la regolarizzazione catastale pari a € 350,00**, corrispondente al totale delle spese tecniche (parcella del professionista per la redazione del modello Do.C.Fa.) e catastali (diritti di segreteria). Lo scrivente terrà conto di tale importo al momento della stima dell'immobile oggetto di procedura.



5.2. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per determinare la conformità edilizia del bene in analisi è necessario confrontare la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile (rif. Par. 3.5 – *Inquadramento urbanistico ed edilizio*) e lo stato di fatto riscontrato durante l'attività di sopralluogo al fine di verificare la rispondenza tra l'immobile e gli atti concessori analizzati.

Il complesso immobiliare in cui insiste il bene in analisi è stato realizzato in forza della *Concessione Edilizia n°19/1990* nel rispetto del progetto accolto favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/11/1989 e gode dell'*Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°16 del 07/06/1993*

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie in variante rispetto al titolo concessorio, attive o concluse relative all'immobile in analisi intestate al precedente proprietario o al soggetto interessato dalla presente procedura, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese (allegati all'istanza di rilascio della Concessione Edilizia) rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile in analisi.

■ NON SUSSISTE CONFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO E IL PROGETTO APPROVATO

Dal confronto tra la planimetria di Progetto Favorevolmente Approvato (*PFA*) e lo Stato di Fatto (*SdF*) riscontrato durante il sopralluogo emergono alcune difformità:

1. *Diversa distribuzione degli spazi interni.*

Il *PFA* è caratterizzato da una soluzione distributiva completamente diversa rispetto allo *SdF*, sia nella zona giorno (salone e cucina sono invertiti) sia nella zona notte, caratterizzata da un lungo corridoio di distribuzione, due bagni, un ripostiglio più grande e due camere da letto.

Nello *SdF* il soggiorno è disposto nel fianco sud del fabbricato, è collegato direttamente alla cucina e ad un piccolo disimpegno di distribuzione che conduce all'unico bagno dell'appartamento (più grande rispetto alla situazione assentita), alle due camere da letto (più piccole rispetto alla situazione assentita) e al ripostiglio (ridotto rispetto alla situazione assentita).

2. *Aumento di volume.*

Nello *SdF* la cucina (che nel *PFA* è invece il salone) ha una consistenza maggiore. È stato infatti annessa alla cucina una porzione di balcone loggiato mediante la realizzazione di un paramento murario (dotato di finestra) tra i due pilastri di prospetto e la demolizione del muro retrostante. Tale situazione ha aumentato la superficie principale dell'immobile e ridotto quella delle pertinenze esclusive di ornamento.

3. *Modifica di prospetto.*

Tale discrasia è una conseguenza diretta della difformità descritta al punto precedente.

Gli interventi e le opere sopra riportate sono state realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato e in assenza di titolo edilizio/comunicazioni/autorizzazioni.

La difformità descritta al precedente punto 1) è regolarizzabile con la presentazione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva.

La difformità descritta al precedente punto 2) non è regolarizzabile, ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. comunali attualmente in vigore (le zone B3 ...omissis... interessano aree edificate, già sature, dove, per l'elevata densità fondiaria esistente e l'alto numero di abitanti per ettaro, non sono consentite ulteriori espansioni volumetriche) e risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi alle condizioni assentite.



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Con comunicazione PEC del 07/11/2025 il Dipartimento Regionale dell'Energia certificava l'assenza A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile in analisi nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE SICILIA.

Inoltre le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e del gas né sono state rinvenute durante l'iter di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune né sono state fornite dal soggetto interessato dal presente procedimento.

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile prevede:

- A. la trasmissione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese di una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) contenente la nuova distribuzione interna e gli interventi edilizi per il ripristino dello stato legittimo;
- B. il ripristino dello stato assentito attraverso le seguenti opere:
 - o demolizione del rompagno tra l'ampliamento e il balcone loggiato;
 - o rimozione dell'infisso presente nell'ampliamento, atteso che la demolizione del rompagno e la rimessa in pristino della ringhiera come da progetto, deturperebbe la continuità e l'integrità estetica del prospetto dell'intero fabbricato;
 - o realizzazione del nuovo rompagno divisorio tra la cucina e il balcone loggiato, come da progetto approvato;
 - o installazione nuovo infisso, come da progetto approvato;
 - o eventuale adeguamento dell'impianto elettrico;
- C. la trasmissione al portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale aggiornata;
- D. la trasmissione al portale dedicato del Dipartimento Regionale dell'Energia dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
- E. la trasmissione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

I costi per la regolarizzazione edilizia che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- Spese tecniche (parcella del professionista incaricato per la presentazione della C.I.L.A. tardiva e della S.C.A.), stimate dallo scrivente in € 2.000,00;
- Sanzione C.I.L.A. tardiva, diritti di segreteria per la presentazione della C.I.L.A. tardiva e della S.C.A. determinate dallo scrivente con le informazioni riportate sul sito istituzionale del Comune di Termini Imerese in € 1.150,00;
- Realizzazione degli interventi edilizi esplicitati nel precedente punto B) per la rimessa in pristino della situazione assentita al Comune, la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a € 4.700,00;
- Spese tecniche (parcella del professionista incaricato) per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a € 300,00.



Utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, lo scrivente stima una **spesa totale per la regolarizzazione edilizia pari a € 8.150,00**, corrispondente al probabile costo degli interventi sopra elencati, delle spese tecniche e degli oneri e sanzioni comunali.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, del capitolato d'appalto dei lavori della ditta incaricata dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria al momento non presumibili. Lo scrivente terrà conto di tale importo al momento della stima dell'immobile oggetto di procedura.



SEZIONE 3 – STIMA DELL'IMMOBILE

6. ASPETTI GENERALI DELL'ESTIMO

6.1. LA SCUOLA ESTIMATIVA ITALIANA

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Paragrafo corrispondente

6.2. IVS E IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Paragrafo corrispondente

7. DEFINIZIONE DELLO SCOPO E DEL CRITERIO DI STIMA

7.1. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è determinato in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione di un bene, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragion pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti della potenziale compravendita, i fatti e le condizioni che gravano sul bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *Valore di Mercato* del bene oggetto di procedura. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite. L'adozione del presente criterio di stima da parte dello scrivente Esperto deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

7.2. CRITERIO DI STIMA

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione "il *Valore di Mercato* è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nello specifico:

- "... l'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;
- "... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è un importo stimato, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;
- "... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;



- “... *tra un acquirente* ...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo;
- “... *e un venditore* ...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle migliori condizioni di mercato e al miglior prezzo ottenibile;
- “... *essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti* ...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un calore speciale;
- “... *dopo un’adeguata attività di marketing* ...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.
- “... *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza* ...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.
- “... *e senza alcuna costrizione.*” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione assume essenzialmente che:

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

Inoltre, la definizione fornita dagli IVS collima con quella fornita dalla Banca d’Italia: “*Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell’immobile*”.

Infine, il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita, di acquisto, e qualsiasi imposta associata ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o



circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In ambito di procedimenti esecutivi e fallimentari, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione il valore di vendita forzata "è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

7.3. LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

8. ANALISI DI MERCATO E SEGMENTO DI RIFERIMENTO

8.1. ASPETTI GENERALI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Paragrafo corrispondente

8.2. ANALISI DI MERCATO

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Paragrafo corrispondente

■ PANORAMICA GENERALE

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ IL MERCATO IMMOBILIARE

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ IL MERCATO IMMOBILIARE IN SICILIA

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente



■ IL MERCATO IMMOBILIARE IN PROVINCIA DI PALERMO

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ IL MERCATO IMMOBILIARE DI TERMINI IMERESE

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

8.3. SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone periferiche di sviluppo del centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = appartamenti in contesti condominiali con cantina di pertinenza;
- Taglio commerciale = immobile di circa 120 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

La crisi che ha colpito l'intero sistema economico mondiale a cavallo del primo decennio del nuovo millennio ha fortemente leso il mercato immobiliare delle grandi città con una maggiore incidenza nei mercati dei piccoli centri comunali. La recente pandemia ha aggravato la situazione del mercato immobiliare, in un momento in cui sembrava prossimo un cambiamento del trend negativo del mercato stesso. Tale situazione economica ha ridotto l'attrazione di cittadini ed investitori immobiliari all'acquisto di immobili residenziali e a carattere produttivo, non incentivati anche dalla bassa redditualità degli immobili o di attività commerciali, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni. Questa situazione ha rallentato il mercato degli immobili, soprattutto quello dei piccoli centri di provincia, che rende difficoltoso il reperimento di dati certi e impossibile la formazione di un campione significativo di dati composti da una scala di prezzi noti, per la determinazione del più probabile valore di mercato unitario che l'immobile può assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Dall'analisi dei dati in precedenza esplicitati, nel territorio comunale analizzato sembra tuttavia che leggeri segnali di ripresa potrebbero rappresentare l'uscita dalla fase di recessione e l'ingresso nella fase di ripresa. Tuttavia questa inversione di trend, è caratterizzante di un periodo di tempo ancora limitato per scongiurare una inversione di tendenza definitiva.

Le fonti analizzate sono state:

- Banca dati del Catasto di Termini Imerese e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori O.M.I. e corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso);
- Banca dati delle quotazioni immobiliari di Borsino Immobiliare;
- Agenzie Immobiliari territorialmente competenti;
- Portali di vendite.

L'analisi del segmento di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso **operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi** con l'obiettivo di mediare e confrontare i dati con le principali banche dati disponibili sulla rete e i più diffusi portali di vendite immobiliari.



Sono stati analizzati i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e di quotati borsini immobiliari disponibili online. È stata inoltre utilizzata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita a titolo oneroso di immobili censiti al Catasto Fabbricati, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Per ogni atto di compravendita individuato il servizio dell'Agenzia delle Entrate rende visibili soltanto i seguenti dati: mese e anno di stipula dell'atto, la tipologia dell'immobile (in funzione della specifica categoria catastale e della zona in cui insiste), la superficie e il corrispettivo dichiarato. Sono stati considerati, inoltre, anche i prezzi di immobili simili elaborati da Agenzie Immobiliari operanti sul territorio nonché presenti nel web e i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati e siti di annunci in cui soggetti privati vendono il proprio immobile.

La scelta di consultare fonti dirette e indirette ha prodotto un duplice vantaggio. Consultare i valori delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI significa "svincolarsi" parzialmente dai pareri del mercato locale e permettere un controllo più generale frutto di una indagine più estesa di analisi ufficiale dell'Agenzia del Territorio per evidenziare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto della stima effettuata. Consultare i prezzi delle compravendite realmente effettuate in un arco temporale considerato accettabile, significa "svincolarsi" dal parere del mercato "globale" e conoscere meglio alcune caratteristiche del mercato locale per definire una stima ancora più veritiera e realistica del bene.

9. RACCOLTA DEI DATI

Nel segmento di mercato analizzato non sono stati rinvenuti atti di compravendita recenti aventi oggetto immobili simili da utilizzare come comparabili con il bene oggetto di analisi. Pertanto si è reso indispensabile attingere dagli annunci immobiliari pubblicati nei principali portali di vendite tra privati, a cui è stato applicato una percentuale di sconto ricavato dal "Sondaggio Congetturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia". Per il 2° trimestre 2025 il sondaggio evidenzia uno "sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore pari a un valore di 7,8%". Lo scrivente ha individuato tre immobili comparabili, con caratteristiche tipologiche omogenee a quelle dell'immobile in analisi.

■ COMPARABILE n°1

FONTE DEL DATO IMMOBILIARE	
Portale di vendita	Immobiliare . it
ID Annuncio	40791098-1
Data annuncio	Settembre 2025
Pubblicità immobiliare in sintesi	Appartamento di 160 metri quadrati in una zona servita e comoda per il parcheggio. L'immobile, che si trova al 1° piano, è composto da 6 locali, 3 camere da letto e 2 bagni, cucina abitabile e ampi balconi. L'immobile richiede un ammodernamento per renderlo più accogliente e funzionale.
Posizione	Termini Imerese, Via Enrico Mattei, 850 m dal Subject

CARATTERISTICHE TECNICHE	
Superficie (mq)	160 mq
Balconi (mq)	18 mq
Manutenzione	Da ristrutturare
Dotazioni	Ascensore

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
Vendita	Con mediatore
Prezzo di Vendita	€ 140.000,00
Provvigione	3 %
Prezzo di Vendita	€ 135.800,00



■ COMPARABILE n°2

FONTE DEL DATO IMMOBILIARE	
Portale di vendita	Idealista . it
ID Annuncio	01-V000884
Data annuncio	Ottobre 2025
Pubblicità immobiliare in sintesi	Appartamento al terzo piano con ascensore di un edificio di quattro elevazioni composto da ingresso su ampio salone con balcone, cucina soggiorno con esposizione su un ampio balcone-terrazzo, tre vani, due bagni e ripostiglio. All'interno dell'edificio è assegnato un posto auto ad uso esclusivo. Nell'appartamento è iniziata una ristrutturazione lasciata incompiuta, per tale motivo sono stati rimosse le piastrelle di uno dei bagni e della cucina.
Posizione	Termini Imerese, Via Enrico Mattei, 850 m dal Subject

CARATTERISTICHE TECNICHE	
Superficie (mq)	124,7 mq
Balconi (mq)	21 mq
Manutenzione	Da ristrutturare
Dotazioni	Posto auto scoperto, aria condizionata, ascensore

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
Vendita	Con mediatore
Prezzo di Vendita	€130.000,00
Provvigione	3 %
Prezzo di Vendita	€ 126.100,00

■ COMPARABILE n°3

FONTE DEL DATO IMMOBILIARE	
Portale di vendita	Subito . It
ID Annuncio	624415915
Data annuncio	Novembre 2025
Pubblicità immobiliare in sintesi	Luminoso appartamento, doppia esposizione in Termini Imerese Via S. Vincenzo Dè Paoli angolo Via Pier Santi Mattarella al 3° Piano con ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, salone, corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, cucina, n. 2 balconi, n. 2 ripostigli di cui 1 con finestra. Zona tranquilla, servita da molti esercizi commerciali nonché scuole.
Posizione	Termini Imerese, Via Piersanti Mattarella, 850 m dal Subject

CARATTERISTICHE TECNICHE	
Superficie (mq)	101 mq
Balconi (mq)	13,2 mq
Manutenzione	Da ristrutturare
Dotazioni	Doppia esposizione, posto auto interno

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
Vendita	Diretta
Prezzo di Vendita	€125.000,00
Provvigione	0 %
Prezzo di Vendita	€ 125.000,00

10. ANALISI VALUTATIVA

Terminata la fase di raccolta dati, il passo successivo consiste nel definire il procedimento di stima da utilizzare. La selezione dipenderà dalla tipologia del bene in oggetto e dai dati raccolti, influenzando direttamente la modalità adottata per arrivare alla sintesi valutativa, la quale sarà determinata dal criterio di stima e dal conseguente modello scelto. Questo processo passa anche attraverso la verifica del *HUB* (Highest and Best Use) e cioè il migliore e più conveniente uso che l'immobile può assumere. L'attività di stima non è l'applicazione meccanica di una formula predefinita, ma un processo decisionale strutturato che richiede all'estimatore professionalità, esperienza e la capacità di scegliere l'approccio più idoneo per garantire un risultato valutativo che sia non solo corretto, ma anche oggettivo, motivato e difendibile.



10.1. HIGHEST AND BEST USE (HBU)

Per HUB – *Highest and Best Use*, in italiano massimo (inteso come più conveniente) e miglior uso, si intende l'utilizzo che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione edilizia maggiormente redditizia. Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli eventuali utilizzi alternativi dell'immobile oggetto di analisi.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Realizzabili fisicamente e tecnicamente (vincolo tecnico);
- Consentite legalmente (vincolo giuridico);
- Sostenibili finanziariamente (vincolo di bilancio);
- Conveniente economicamente rispetto alla destinazione d'uso attuale (vincolo economico).

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenza unifamiliare), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. commerciale, professionale o turistico-ricettivo).. Di conseguenza l'HUB corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

10.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico analitico orientato al mercato (**Market Approach**) denominato **MCA – Market Comparison Approach**, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica applicata per la stima del valore di mercato degli immobili. Si svolge mediante il confronto, effettuato su base multiparametrica, dell'immobile oggetto di stima (Subject) con immobili simili (Comparables). Il metodo si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche quantitative (superfici, stato di manutenzione, livello di piano, ecc..) degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare, con le quali è possibile determinarne i prezzi marginali. Per la determinazione dei prezzi marginali delle eventuali caratteristiche qualitative (panoramicità, numero degli affacci, ecc..), è possibile associare il metodo denominato Sistema di Stima al Market Comparison Approach.

Il metodo MCA si articola nelle seguenti fasi:

1. *Analisi di mercato* e raccolta dei dati per la rilevazione dei *Comparables* appartenenti allo stesso segmento di mercato e definizione delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo.
2. *Compilazione della tabella dei dati*. La tabella dei dati contiene le informazioni del segmento di mercato, le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili).
3. *Definizione dei saggi e dei costi*. I saggi e i costi relativi alle caratteristiche considerate nell'analisi di mercato, sono necessari per calcolare successivamente i prezzi marginali delle corrispettive caratteristiche. I saggi di variazione derivano dall'analisi delle quotazioni del mercato immobiliare. Diversamente, i costi degli interventi migliorativi e il costo di costruzione deprezzato, derivano da specifiche indagini di mercato in ambito edile, dall'esperienza del tecnico redattore maturata nel settore delle opere pubbliche e private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano in vigore con l'ausilio di un Computo Metrico Estimativo.



4. *Analisi dei prezzi marginali.* Il prezzo marginale è lo strumento principale di analisi delle caratteristiche dell'immobile ed esprime la variazione del prezzo totale al variare dell'ammontare della caratteristica. Può essere positivo, negativo o nullo. I prezzi marginali possono essere stimati in percentuale (sulla base di indici mercantili) o in valore (derivanti da computo metrico o determinati in ambito forfettario).
5. *Redazione della tabella di valutazione.* Riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto.
6. *Sintesi valutativa.* Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima. Con la sintesi di stima si intende definire un unico risultato ottenuto mediante la media dei prezzi corretti o ponendo il valore cercato uguale al valore più frequente ottenuto.

10.3. APPLICAZIONE DEL METODO DI STIMA MCA

Sulla scorta di quanto in precedenza argomentato, lo scrivente in questo paragrafo applicherà il procedimento di stima analizzato e formulerà il più probabile valore di mercato del bene oggetto di analisi.

■ ANALISI DI MERCATO

Caratteristica	Subject S	Comparables		
		A	B	C
Provincia	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Comune	Termini Imerese	Termini Imerese	Termini Imerese	Termini Imerese
Indirizzo	Via Galileo Galilei	Via Enrico Mattei	Via Leonardo da Vinci	Via Mattarella
Data del prezzo	Gennaio 2026	Settembre 2025	Ottobre 2025	Novembre 2025
Servizi igienici presenti	1	2	2	1
Livello di piano	2	1	3	3
Stato di manutenzione	Sufficiente	Mediocre	Mediocre	Sufficiente
Dotaz. impiantistica	Discreto	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
PRZ	-	€ 135.800,00	€ 126.100,00	€ 125.000,00
RID	-	7,8 %	7,8 %	7,8 %
PRR	-	€ 125.207,60	€ 116.264,20	€ 115.250,00

■ TABELLA DEI DATI

Caratteristica	Subject S	Comparables		
		A	B	C
PRR	-	€ 125.207,60	€ 116.264,20	€ 115.250,00
DAT	0	4	3	2
SER	1	2	2	1
LIV	2	1	3	3
STM	3	2	2	3
IMP	4	3	4	2



ANALISI DELLE SUPERFICI

Caratteristica	Subject		Comparables					
	S		A		B		C	
	SPR	SPC	SPR	SPC	SPR	SPC	SPR	SPC
SUP	118,3	118,3	154,6	154,6	125,0	125,0	101,0	101,0
PES	14,6	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BAL	16,2	4,8	18,0	5,4	20,0	6,0	13,2	4,0
SCO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SPC _{TOT}		126,7		160,0		131,0		105,0
SPT	149,1		172,6		145,0		114,2	

CALCOLO DEI SAGGI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

CALCOLO DEI COSTI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

INDICI MERCANTILI

Gli indici mercantili (o rapporti mercantili) sono rapporti tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni e possono assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili superficiali vengono utilizzati anche per calcolare la superficie omogeneizzata delle superfici secondarie al fine di calcolare la superficie commerciale degli immobili in analisi. In presenza di superficie scoperta, intesa come pertinenza esclusiva adibita a parco e/o giardino, è necessario determinare anche il rapporto complementare dell'area edificata, che risulta di conseguenza pari a 0 in caso di assenza di area scoperta. Il rapporto complementare dell'area edificata indica l'incidenza dell'area edificata nel lotto in cui insiste l'immobile oggetto di analisi.

Indice e informazione		Valore
PES	Rapporto mercantile delle pertinenze esclusive di servizio (π_{PES})	0,25
BAL	Rapporto mercantile delle pertinenze esclusive di ornamento (π_{BAL})	0,30
C _T	Rapporto complementare dell'area edificata	0,00

ANALISI DEI PREZZI MEDI DELLE SUPERFICI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI pX (CARATTERISTICA)

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristica	Comparables		
	A	B	C
PRZ = Prezzo totale	€ 125.207,60	€ 116.264,20	€ 115.250,00
ADJ DAT = (DAT _S - DAT _X) * p _X (DAT)	- € 2.086,79	- € 1.453,30	- € 960,42
ADJ SUP = (SUP _S - SUP _X) * p (SUP)	- € 28.406,47	- € 5.243,07	€ 13.538,07
ADJ PES = (PES _S - PES _X) * p (PES)	€ 2.856,30	€ 2.856,30	€ 2.856,30
ADJ BAL = (BAL _S - BAL _X) * p (BAL)	- € 422,58	- € 892,10	€ 704,29
ADJ SCO = (SCO _S - SCO _X) * p (SCO)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ADJ SER = (SER _S - SER _X) * p (SER)	- € 1.400,00	- € 1.400,00	€ 0,00
ADJ LIV = (LIV _S - LIV _X) * p _X (LIV)	€ 626,04	- € 578,43	- € 573,38
ADJ STM → Segno atteso = SPTS * p _X (STM)	Positivo € 37.125,90	Positivo € 37.125,90	Nulla € 0,00
ADJ IMP → Segno atteso = SPTS * p _X (IMP)	Positivo € 6.262,20	Nulla € 0,00	Positivo € 15.655,50
PRC = Prezzo corretto (€)	€ 139.762,19	€ 146.679,49	€ 146.470,36

TEST DI VALUTAZIONE

Basato sulla divergenza percentuale assoluta, il test si ritiene superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$

$$d\% = \left| \frac{PRC_{MAX} - PRC_{MIN}}{PRC_{MIN}} \right| \times 100 = 4,90\% \leq 5\% \quad \text{SUPERATO}$$

SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION

Per quanto esplicitato e riportato nelle precedenti tabelle il valore di mercato dell'immobile in analisi (VdM), rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, è pari a € 144.799,46.

$$PRC_{MED} = VdM_S = \frac{PRC_A + PRC_B + PRC_C}{3} = \text{€ 144.304,02}$$

10.4. NOMENCLATORI

Lo scrivente, infine, per garantire le caratteristiche di chiarezza, oggettività e comparabilità che deve avere un rapporto di valutazione riporta di seguito le tabelle dei Nomenclatori, strumenti indispensabili che hanno il compito di descrivere e catalogare in modo sistematico i termini e le caratteristiche qualitative e quantitative riportate nelle precedenti tabelle.

NOMENCLATORE SEGMENTO DI MERCATO

Rif. Allegato L - Stima dell'immobile - Sottoparagrafo corrispondente

NOMENCLATORE CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Rif. Allegato L - Stima dell'immobile - Sottoparagrafo corrispondente



■ NOMENCLATORE E COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELLE SUPERFICI

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ NOMENCLATORE STATO DI MANUTENZIONE

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

■ NOMENCLATORE DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Rif. Allegato L – Stima dell'immobile – Sottoparagrafo corrispondente

SEZIONE 4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, dopo aver determinato il **valore di mercato dell'immobile in analisi pari a € 144.304,02**, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

11. DEPREZZAMENTI

■ **VALORE DI MERCATO : € 144.300,00**, per approssimazione del valore di € 144.304,02

Deprezzamenti	Valore
Oneri di regolarizzazione catastale – Aggiornamento della planimetria catastale	€ 350,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia – Spese tecniche redazione pratiche edilizie	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia – Sanzione e diritti di segreteria pratiche	€ 1.150,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia – Costo rimessa in pristino opere illegittime	€ 4.700,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia – Spese tecniche redazione A.P.E.	€ 300,00

■ **VALORE DI MERCATO DEPREZZATO : € 135.800,00**

12. QUOTA IN VENDITA

La quota dell'immobile oggetto di procedura è solo quella relativa a:

– [REDAZIONE] (titolare per la quota di 1/2) pari al 50% del diritto di proprietà.

■ **VALORE DI MERCATO PRO QUOTA : € 67.900,00**

13. PREZZO A BASE D'ASTA

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone, ai sensi dell'art.568 c.p.c., un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella **misura ritenuta congrua del 10%** tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

■ **PREZZO A BASE D'ASTA QUOTA IN VENDITA: € 61.110,00**



Con la presente Relazione di Stima e relativo Fascicolo degli Allegati scrivente Esperto ritiene assolto il proprio mandato con tutto quanto prodotto ed argomentato.

Rimane comunque doverosamente a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni, integrazioni e accertamenti tecnici qualora necessari.

Tanto doveva lo scrivente per evadere l'incarico conferitogli.

Trabia, 17 Gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Simone Antoci
(firmato digitalmente)



SEZIONE 5 – SCHEMA RIASSUNTIVO

PREZZO A BASE D'ASTA QUOTA IN VENDITA: € 61.110,00

Immobile oggetto di procedura	Immobile residenziale adibito a civile abitazione, distribuito interamente al piano secondo di un fabbricato di 4 livelli fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare beneficia di una cantina di pertinenza esclusiva posta nello stesso fabbricato al primo piano seminterrato
Ubicazione	Termini Imerese (PA), C.da Rocca Rossa in Via Galileo Galilei n°2
Tipologia immobiliare	Appartamento con annessa cantina di pertinenza in contesto condominiale costituito
Consistenza	Superficie Netta Calpestabile pari a 131,8 mq Superficie Commerciale pari a 126,7 mq
Dati catastali	Censito al Catasto dei Fabbricati di Termini Imerese al Fg. 15, P.lla 1928, Sub. 19
Diritto reale in vendita	Diritto di proprietà per la quota del 50%
Stato conservativo	Nel complesso tanto l'appartamento quanto la cantina di pertinenza si presentano in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria, risultando di fatto agibili ed abitabili in funzione della loro destinazione d'uso. Si segnala tuttavia: <ul style="list-style-type: none">– la mancanza di adesione di alcune porzioni di pavimento del soggiorno, dovuta alla posa non ottimale delle piastrelle;– una lesione dello strato superficiale della finitura dell'intonaco della paramento murario perimetrale nella camera da letto matrimoniale non preoccupante dal punto di vista della stabilità globale dell'immobile;– alcune macchie di umidità e di infiltrazioni in prossimità della finestra della cucina dovute ad un errata posa o ad un ormai eccessivo deterioramento del materiale di sigillatura dell'infisso stesso.
Vendita soggetta a IVA:	No
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si
Stato di occupazione	Occupato dal fallito e dal comproprietario non soggetto alla procedura fallimentare

