TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
- Descrizione 6
- Completezza documentazione ex art. 567 7
- Titolarità 8
- Confini 8
- Consistenza 8
- Cronistoria Dati Catastali 13
- Dati Catastali 14
- Precisazioni 14
- Patti 14
- Stato conservativo 14
- Parti Comuni 15
- Servitù, censo, livello, usi civici 15
- Caratteristiche costruttive prevalenti 15
- Stato di occupazione 15
- Provenienze Ventennali 16
- Formalità pregiudizievoli 16
- Regolarità edilizia 17
- Vincoli od oneri condominiali 18

Lotto 2 19
- Descrizione 20
- Completezza documentazione ex art. 567 21
- Titolarità 22
- Confini 22
- Consistenza 22
- Cronistoria Dati Catastali 27
- Dati Catastali 27
- Precisazioni 28
- Patti 28
- Stato conservativo 28
- Parti Comuni 28
- Servitù, censo, livello, usi civici 28
- Caratteristiche costruttive prevalenti 29
- Stato di occupazione 29

Provenienze Ventennali 29
Formalità pregiudizievoli 30
Regolarità edilizia 31
Vincoli od oneri condominiali 32
Stima / Formazione lotti 33
Lotto 1 33
Lotto 2 35
Riserve e particolarità da segnalare 36
Riepilogo bando d'asta 38
Lotto 1 38
Lotto 2 38

INCARICO

All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Seminara, 2b, edificio B, scala A, piano T (Coord. Geografiche: 37.976996, 13.687697)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Caccamo (PA) - Via San Vito snc, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.928720, 13.669954)

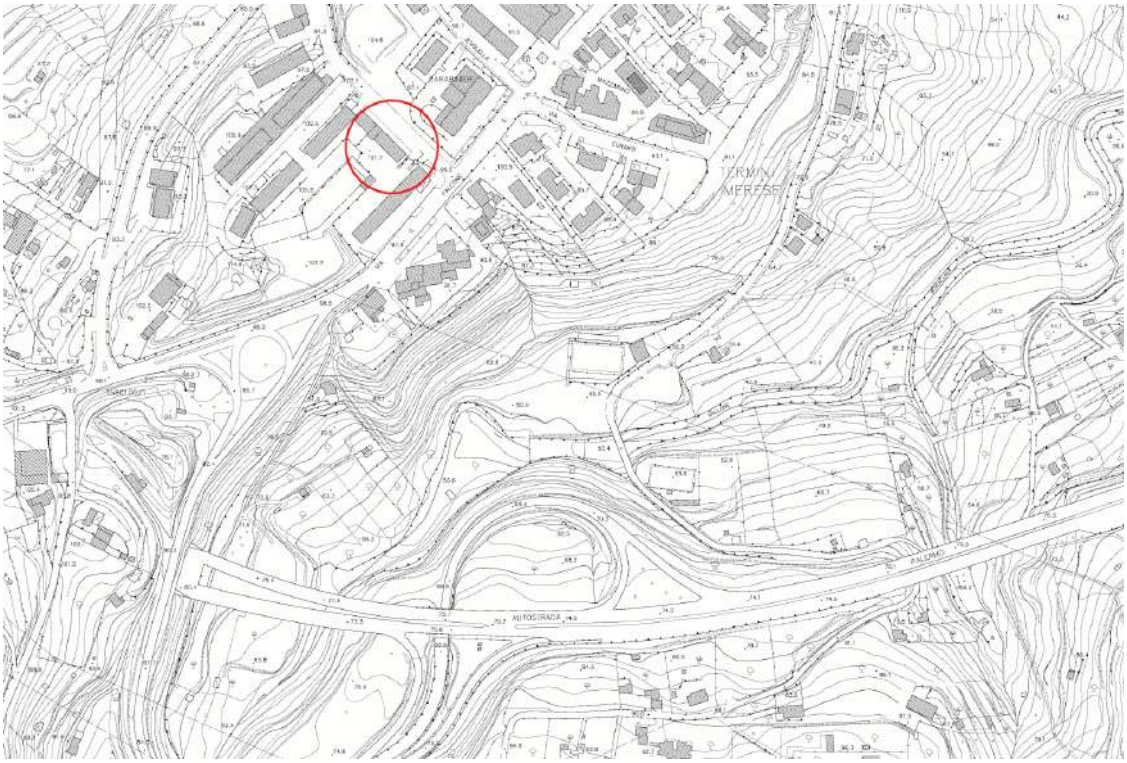
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Seminara, 2b, edificio B, scala A, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione sviluppato su quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è ubicato in prossimità dello svincolo autostradale di Termini Imerese (PA) e risulta accessibile dalla via G. Seminara n. civ. 2B. L'ingresso principale si colloca sul prospetto Sud del fabbricato ed è raggiungibile dalla stessa via Seminara tramite un sottopasso carrabile che immette in una corte di pertinenza condominiale.
L'area di insistenza dell'immobile risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica), nonché agevolmente raggiungibile dalla viabilità primaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di pubblica utilità quali istituti scolastici, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona si caratterizza inoltre per una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e per un contesto edilizio ordinato, costituito da edifici a bassa densità con livelli qualitativi medio–alti sotto il profilo architettonico e urbanistico.
L'appartamento dispone di due ingressi indipendenti, afferenti a distinti corpi scala condominiali, e si compone internamente di: cinque camere da letto prospicienti la pubblica via, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio, un'ampia sala da pranzo con annessa cucina, il tutto distribuito lungo un corridoio/disimpegno centrale.
Fanno parte integrante dell'unità immobiliare due terrazze/giardini prospicienti la via Seminara ed un balcone posto sul prospetto retrostante con affaccio sulla corte condominiale, all'interno della quale risultano assegnati due posti auto di uso esclusivo.
Le superfici risultano così determinate:
Superficie calpestabile interna: mq 170,20
Terrazze/giardini: mq 35,10 complessivi
Balcone: mq 12,70



L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 25 marzo 2025 del Notaio dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), nel quale risulta la storia del dominio dell’immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell’atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.
Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire

l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***OMISSIS***
  Via Roma, 60
  90012 - Caccamo (PA)
  Nato a Caccamo il 20/05/1974

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I debitori hanno contratto matrimonio in data 28/07/2005 a Caccamo (PA) in regime di separazione dei beni (cfr. ALL. G)

CONFINI

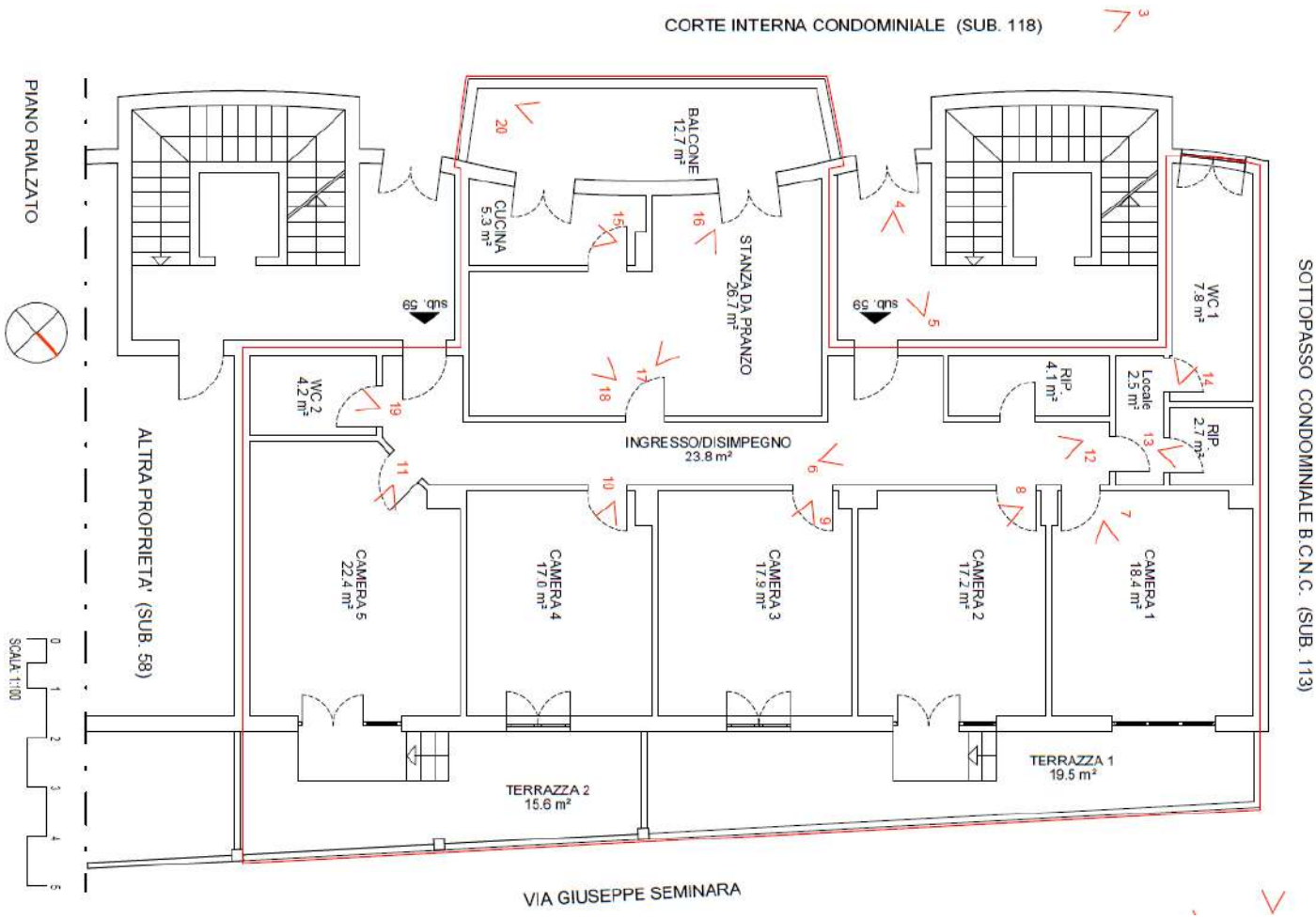
L'appartamento confina a Nord con via Giuseppe Seminara; ad Est con altra proprietà (sub. 58); a Sud con corte comune condominiale (sub. 118) e scale comuni (subb. 109-110); ad Ovest con sottopasso condominiale sub. 113).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,20 mq	191,49 mq	1	191,49 mq	2,70 m	T
Terrazza	35,10 mq	46,37 mq	0,1	4,64 mq	0,00 m	T
Balcone	12,70 mq	12,70 mq	0,3	3,81 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**199,94 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**199,94 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:
Criteri generali
1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.





1 - foto da via G.ppe Seminara



3 - foto del l'edificio dalla corte condominiale



4 - foto dell'ingresso all'abitazione



6 - Ingresso



7 - foto camera 1



8 - foto camera 2



9 - foto camera 3



10 - foto camera 4



11 - foto camera 2



17 - foto del soggiorno/pranzo



14- foto del bagno 1



19 - foto del bagno 2



15 - vista della cucina



12- foto del disimpegno

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/04/2000** al **14/03/2001**	- ***OMISSIS***.sede in TERMINI IMERESE (PA), livellario; ***Omissis***, Diritto del concedente	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 1449, Sub. 59 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal **14/03/2001** al **16/01/2025**	***Omissis*** nato a ***Omissis***, Proprieta' 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 1449, Sub. 59 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 209 mq Rendita € 697,22 Piano T

.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1449	59		A2	6	7,5 vani	209 mq	697,22 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A).
Dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo emerge una **lieve difformità**, consistente nella realizzazione di due pareti divisorie che delimitano un bagno e una piccola lavanderia (cfr. All. B.5 – confronto tra rilievo e planimetria catastale).
Trattasi di modifiche che non determinano variazione di categoria, classe e rendita dell'immobile ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'A.d.E.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento pignorato è in possesso dell'attuale proprietario e attualmente risulta non occupato. In precedenza l'immobile è stato utilizzato come comunità alloggio.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 14/07/2025 non sono emerse particolari criticità. L'immobile, realizzato nell'anno 2000, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con finiture, strutture ed impianti che risultano funzionali e privi di evidenti segni di degrado o ammaloramento.

PARTI COMUNI

Fanno parte della proprietà la quota della corte comune destinata a parcheggio individuata in catasto con i subalterni 4-5-118. Al bene pignorato sono state assegnati due posti auto su area condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 2000.
La struttura portante è costituita da telai in cemento armato con travi e pilastri; i solai sono di tipo misto latero-cementizio; le tamponature esterne e i tramezzi interni sono realizzati in laterizio. Le pareti, interne ed esterne, risultano intonacate e tinteggiate.
I pavimenti di tutti gli ambienti, così come i rivestimenti di bagni e cucina, sono in ceramica smaltata; gli infissi esterni sono in legno con chiusure oscuranti mediante serrande in PVC, mentre le scale e l'androne condominiali sono rifiniti con lastre di marmo Botticino. La copertura è a falde.
L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato dei seguenti impianti:
- impianto elettrico ed idrico sottotraccia;
- impianto di video-citofonico;
- impianto di scarico delle acque bianche e nere collegato alla rete fognaria pubblica;
- impianto telefonico sottotraccia;
- impianto televisivo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, alimentati – così come la produzione di acqua calda sanitaria – da caldaia a gas.

L'impianto idrico è alimentato da cisterne condominiali ed è regolato da singoli contatori, ciascuno dei quali serve le unità immobiliari che compongono il fabbricato.
Il fabbricato è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è accessibile tramite due ingressi, posti rispettivamente negli androni delle scale A e B.
Gli ambienti interni godono di illuminazione naturale grazie alle aperture prospicienti su via Seminara e sulla corte comune retrostante. Fanno parte del bene due terrazze/giardino, accessibili da due camere affacciate sulla via pubblica, e un balcone con affaccio sulla corte/parcheggio condominiale.
L'abitazione si sviluppa all'interno di una pianta pressoché rettangolare di circa 11,00 x 20,00 m, con gli ambienti principali orientati a Nord-Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/05/2001**	***Omissis*** nato a ***Omissis*** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Agostino Grimaldi	14/03/2001	45115	12860
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Palermo	06/04/2001	14080	10266
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia di Termini Imerese	02/04/2001	303	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2000 dalla società ***Omissis***.
In data 20/05/2001, con atto di compravendita redatto dal Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese (PA), la società costruttrice ha venduto il bene pignorato agli attuale proprietario.
Alla presente relazione si allega copia dell'atto (v. All. E).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 23/07/2024
  Reg. gen. 36161 - Reg. part. 3723
  Quota: Intera
  Importo: € 672.522,74
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***, ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00

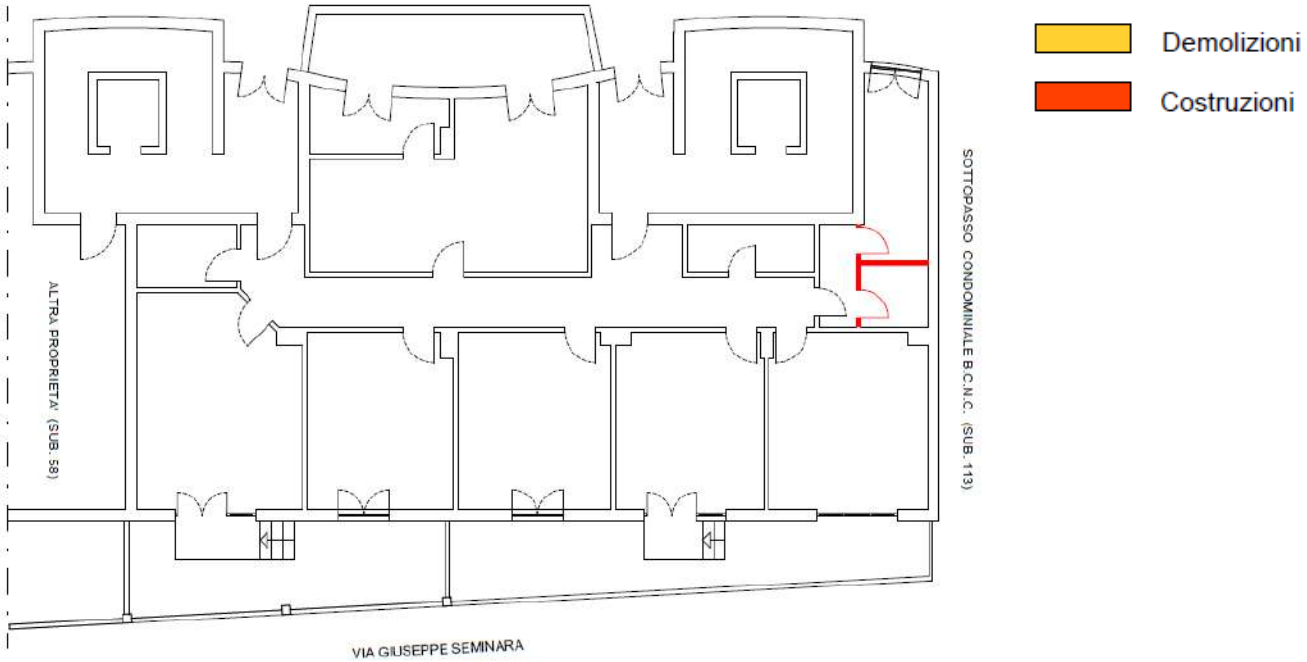
Rogante: Tribunale di Termini Imerese
Data: 09/02/2024
N° repertorio: 81

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 17/03/2025
  Reg. gen. 12562 - Reg. part. 10028
  Quota: Intera
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***, ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Pignoramento per cui si procede.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un fabbricato realizzato nell'anno 2000, a seguito di regolare concessione edilizia n. 1, rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 05/01/1998. Successivamente sono state presentate due concessioni in variante: la n. 50 del 23/09/1999 e la n. 60 del 20/12/1999. In data 31/10/2000 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 28.
Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Termini Imerese non risultano ulteriori titoli abilitativi edilizi riferibili all'immobile oggetto di procedura.
Il C.T.U., esaminata la documentazione progettuale allegata all'ultimo titolo edilizio assentito e confrontata la stessa con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ha accertato la presenza di una lieve difformità edilizia, consistente nella realizzazione di due tramezzi interni finalizzati alla creazione di un servizio igienico ed un vano lavanderia.
Per la regolarizzazione di tali opere si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, nonché l'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. I relativi oneri tecnici ed amministrativi verranno considerati nella stima del valore del bene.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale costituito da tre ingressi e sviluppato su quattro elevazioni fuori terra, per un totale di sedici unità immobiliari ad uso abitativo.
Il C.T.U. ha interpellato l'amministratore del condominio al fine di acquisire informazioni in merito all'ammontare delle spese condominiali ordinarie nonché all'eventuale esistenza di quote arretrate (cfr. All. G).
Dall'indagine svolta è emerso che la quota condominiale ordinaria ammonta a € 69,00 mensili e che le morosità relative agli ultimi due anni risultano pari complessivamente a € 316,00.
Tale importo sarà tenuto in considerazione ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Caccamo (PA) - Via San Vito snc, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è adibita ad uso ufficio ed è ubicata al piano primo di un fabbricato in linea sito nel centro abitato del Comune di Caccamo (PA), in via San Vito snc.
Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità, esercizi commerciali e supermercati. Entro un raggio di circa 1,5 km si rileva la presenza di servizi pubblici e di interesse collettivo, quali: una scuola secondaria di secondo grado (500 m), una scuola dell'infanzia (1 km), la guardia medica (1 km) e la sede municipale (1,2 km). Caccamo dista circa 45 km da Palermo, conta una popolazione di circa 7.500 abitanti ed è ubicata a quota media di 520 m s.l.m.
L'accesso all'unità avviene da via San Vito, attraverso una rampa esterna che conduce all'androne principale collocato sul prospetto est del fabbricato, a quota superiore rispetto a via Europa. Da tale androne, tramite una rampa di scale interne, si raggiunge l'ingresso dell'ufficio, condiviso con un'ulteriore unità immobiliare.
L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da: ingresso con angolo cottura, tre vani ad uso ufficio, due servizi igienici, un archivio e un ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale. Gli ambienti risultano illuminati ed aerati naturalmente e si affacciano sulla corte condominiale tramite tre balconi. La superficie calpestabile interna è pari a 109,00 mq, mentre la superficie accessoria dei balconi è pari a 24,80 mq.
Il fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, è costituito complessivamente da cinque unità abitative, quattro unità a destinazione ufficio, due magazzini, un'autorimessa e due unità in corso di costruzione. Sono inoltre presenti nove posti auto, ciascuno dotato di distinto identificativo catastale.





L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 25 marzo 2025 del Notaio dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giseppe Jato (PA), nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.
Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

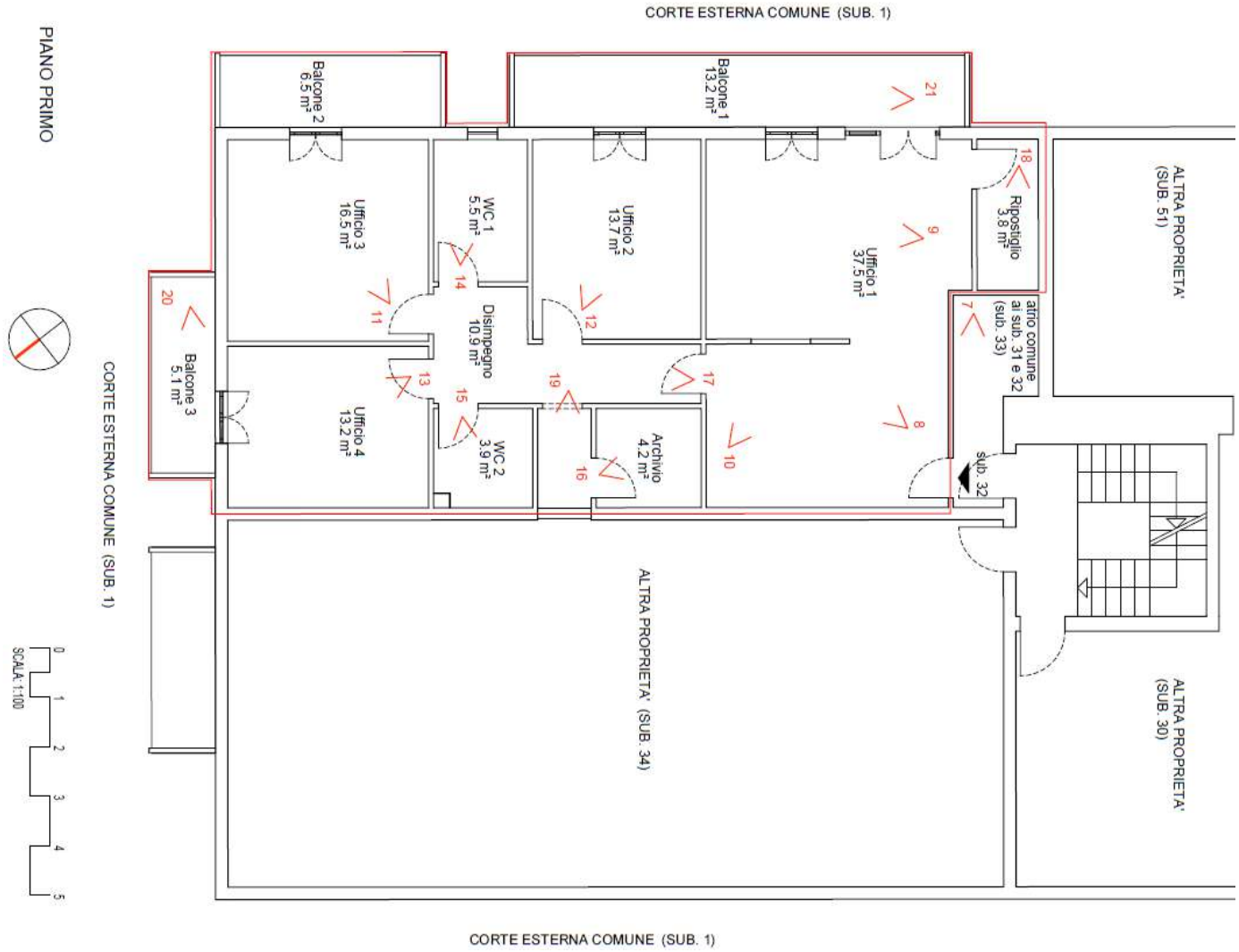
I debitori hanno contratto matrimonio in data 28/07/2005 a Caccamo (PA) in regime di separazione dei beni (cfr. ALL. G)

CONFINI

Il bene confina a Nord e ad Est con corte esterna condominiale (sub. 1); a Sud con altra proprietà (sub.51) e scala condominiale; ad Ovest con altra proprietà (sub. 34).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	109,20 mq	129,36 mq	1	129,36 mq	2,70 m	1
Balcone	24,70 mq	24,70 mq	0,1	2,47 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**131,83 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**131,83 mq**		





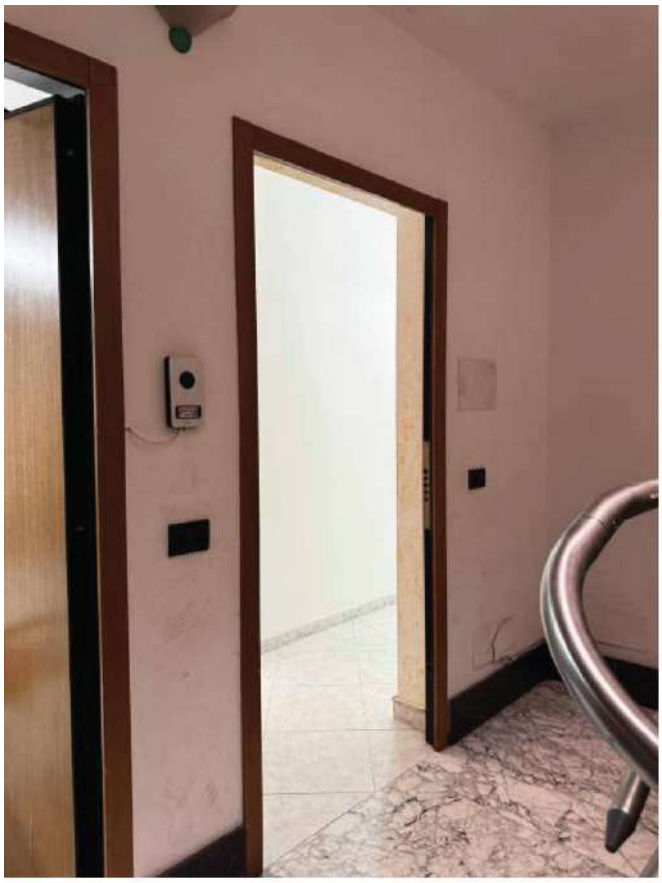
1 - foto del fabbricato da via San Vito



3 - foto del fabbrito dalla corte comune



5 - foto dell'androne



6 - foto dell'ingresso all'atrio comune dal corpo scala



8 - foto del vano ufficio 1 all'ingresso



9 - foto dell'angolo cucina



12 - foto del vano ufficio 2



11 - foto del vano ufficio 3



13 - foto del vano ufficio 4



10 - foto del vano ad uso ufficio 1 all'ingresso



14 - foto del WC 1



15 - foto del WC 2



17 - vista del disimpegno



18 - foto del ripostiglio

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:
Criteri generali
1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
Criteri per il gruppo "T" (T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali)
1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo
T, la superficie catastale e' data dalla somma:
a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella
specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di
quelli principali;
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei
locali principali computata nella misura:
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla

precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/12/1996** al **26/11/1997**	- ***OMISSIS***sede in PALERMO (PA) CF. ***Omissis****, proprietario	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 1597, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 1
Dal **26/11/1997** al **18/04/2019**	***Omissis*** nata a PALERMO (PA) il 17/01/1979, Proprieta' 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 1597, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 453,19 Piano 1
Dal **18/04/2019** al **05/06/2025**	***Omissis*** nata a PALERMO (PA) il 17/01/1979, proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 1597, Sub. 32 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 929,62 Piano 1

L'immobile oggetto di esame risultava, sino al 2019, censito in catasto al subalterno 17. In seguito a frazionamento ed al contestuale mutamento di destinazione d'uso, all'unità immobiliare è stato attribuito il nuovo subalterno 32, attualmente coincidente con quello riportato nel provvedimento di pignoramento

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1597	32		A10	U	5 vani	126 mq	929,62 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure catastali, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati (cfr. All. A).
Dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una lieve difformità, consistente nella realizzazione di due pareti di separazione definitiva rispetto alle unità immobiliari adiacenti, in precedenza collegate, nonché di una parete interna nel primo vano, atta a dividere l'angolo cottura (cfr. All. B.5 – confronto tra rilievo e planimetria catastale).
Tali opere risultano regolarizzate presso il Comune mediante SCIA presentata in data 26/06/2025, prot. n. 13579, mentre la planimetria catastale non risulta ancora aggiornata.
Trattasi, comunque, di modifiche che, ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non determinano variazione della categoria, classe o rendita catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'ufficio pignorato è in possesso dell'attuale proprietario e attualmente risulta non occupato. In precedenza l'immobile è stato utilizzato come comunità alloggio.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 14/07/2025 non sono emerse particolari criticità. L'immobile, realizzato nell'anno 1995, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con finiture, strutture ed impianti che risultano funzionali e privi di evidenti segni di degrado o ammaloramento.

PARTI COMUNI

Fanno parte della proprietà la quota della corte comune destinata a parcheggio individuata in catasto con il subalterno 1. Al bene pignorato è stato assegnato un posto auto su area condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1995.
La struttura portante è costituita da telai in cemento armato con travi e pilastri; i solai sono di tipo misto latero-cementizio; le tamponature esterne e i tramezzi interni sono realizzati in laterizio. Le pareti, interne ed esterne, risultano intonacate e tinteggiate.
I pavimenti di tutti gli ambienti, così come i rivestimenti di bagni e cucina, sono in ceramica smaltata; gli infissi esterni sono in alluminio con chiusure oscuranti mediante serrande in PVC, mentre le scale e l'androne condominiali sono rifiniti con lastre di marmo arabescato per le pedate e granito scuro per le alzate. La copertura è a falde.
I locali ad uso ufficio, oggetto di pignoramento, sono dotati dei seguenti impianti:
- impianto elettrico ed idrico sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto di scarico delle acque bianche e nere collegato alla rete fognaria pubblica;
- impianto telefonico sottotraccia;
- impianto televisivo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con pompe di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata con boiler elettrico.

Il fabbricato non è dotato di ascensore ed è accessibile da un corpo scala che si diparte dall'androne, con ingresso dal prospetto Ovest.
Gli ambienti interni godono di illuminazione naturale grazie alle aperture prospicienti la corte comune del retro-prospetto. Fanno parte del bene tre balconi sui prospetti Nord ed Ovest.
L'abitazione si sviluppa all'interno di una pianta pressoché rettangolare di circa 16,60 x 8,80 m, con gli ambienti principali orientati a Nord-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/11/1997</td><td rowspan="9">***Omissis*** nata a PALERMO (PA) il 17/01/1979, Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Agostino Grimaldi</td><td>26/11/1997</td><td>32350</td><td>11047</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR. II. di Palermo</td><td>13/12/1997</td><td>39392</td><td>29758</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia di Termini Imerese</td><td>12/12/1997</td><td>1275</td><td>1V</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 1995 dalla società B.E.N.C.O.S. Srl.
In data 26/11/1997, con atto di compravendita redatto dal Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese (PA), la società costruttrice ha venduto il bene pignorato all'attuale proprietaria.
Alla presente relazione si allega copia dell'atto (v. All. E).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 23/07/2024
  Reg. gen. 36161 - Reg. part. 3723
  Quota: Intera
  Importo: € 672.522,74
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***, ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Tribunale di Termini Imerese
  Data: 09/02/2024
  N° repertorio: 81

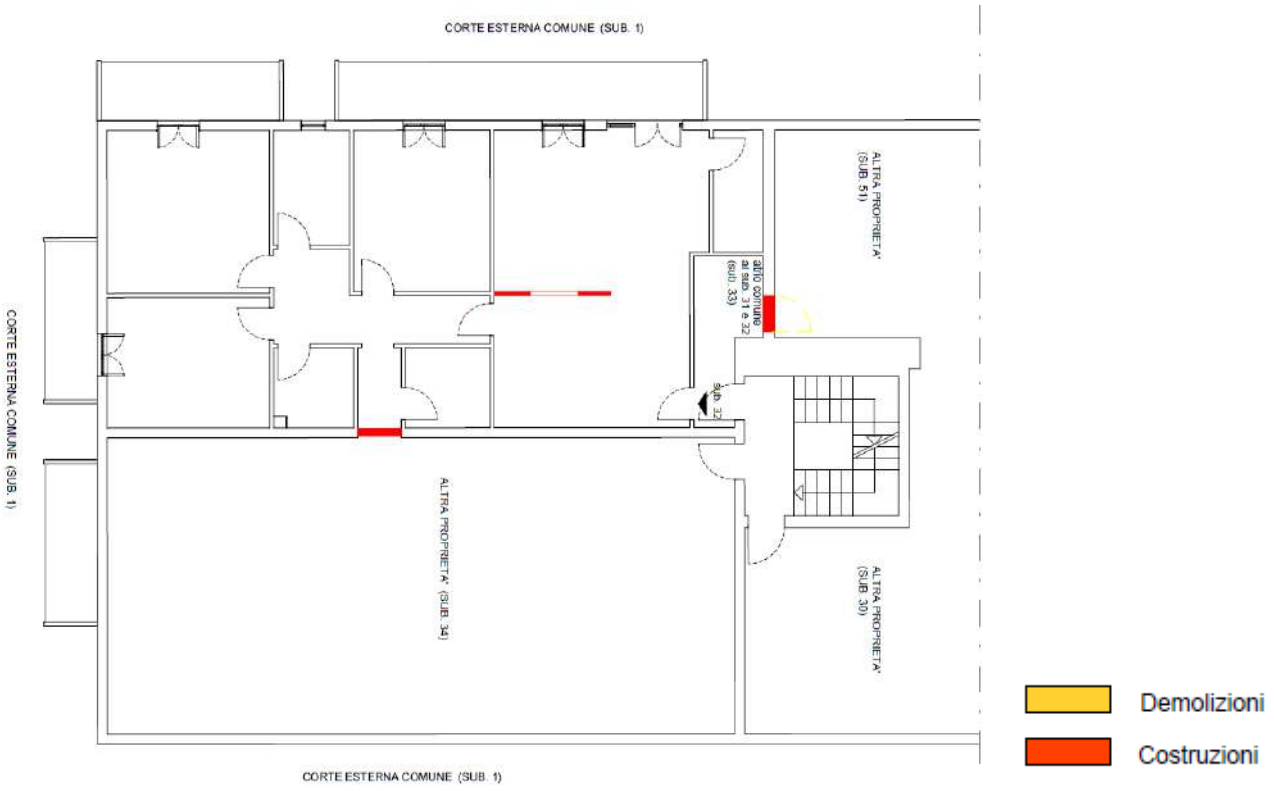
Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 17/03/2025
  Reg. gen. 12562 - Reg. part. 10028
  Quota: Intera
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***, ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Pignoramento per cui si procede.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un fabbricato realizzato nel 1995, a seguito della regolare concessione edilizia n. 150, rilasciata dal Comune di Caccamo il 26/09/1995. Successivamente, è stata concessa la variante edilizia n. 105 in data 04/11/1998.
Il 20/09/2018 è stata presentata la CILA, protocollo n. 16200, con la quale il bene è stato frazionato e la sua destinazione d'uso modificata da abitazione a ufficio. A seguito di tale intervento, è stata presentata la SCA, protocollo n. 9926 del 08/05/2019, che ha certificato l'agibilità dell'immobile.
Per regolarizzare ulteriori modifiche, consistenti nella realizzazione di pareti che hanno chiuso le porte di collegamento con unità confinanti e nella creazione di una parete di separazione per l'angolo cucina, è stata recentemente presentata la SCIA del 23/06/2025, protocollo n. 13579.
Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Termini Imerese non risultano ulteriori titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile oggetto della procedura.
Il C.T.U., esaminata la documentazione progettuale allegata all'ultimo titolo edilizio assentito e confrontata con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, ha verificato la corrispondenza con quanto dichiarato al Comune, evidenziando tuttavia una difformità rispetto alla planimetria catastale, non ancora aggiornata.
Per aggiornare la planimetria catastale in base alla diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare il DOCFA. I relativi oneri tecnici e amministrativi saranno considerati nella stima del valore del bene.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale composto da tre livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il fabbricato comprende cinque unità abitative, quattro uffici, due magazzini, un garage e due unità attualmente in corso di costruzione. I posti auto disponibili sono nove, ciascuno con identificativo catastale distinto.
Non risulta costituito alcun condominio e non sono previste né presenti spese condominiali insolute.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti posti in vendita sono 2:
LOTTO 1 appartamento a Termini Imerese (PA) in via G. Seminara 2b, piano rialzato, individuato al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 1449 sub 59;
LOTTO 2 Immobile ad uso ufficio a Caccamo(PA) in via San Vito snc, primo piano, individuato al catasto fabbricati al foglio 29 p.lla 1597 sub 32.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approtch (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.
Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.
Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:
• la stima riguarda la vendita;
• l'immobile da valutare si considera libero;
• la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.
Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.
Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Seminara, 2b, edificio B, scala A, piano T
  L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione sviluppato su quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è ubicato in prossimità dello svincolo autostradale di Termini Imerese (PA) e risulta accessibile dalla via G. Seminara n. civ. 2B. L'ingresso principale si colloca sul prospetto Sud del fabbricato ed è raggiungibile dalla stessa via Seminara tramite un sottopasso carrabile che immette in una corte di pertinenza condominiale. L'area di insistenza dell'immobile risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica), nonché agevolmente raggiungibile dalla viabilità primaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di pubblica utilità quali istituti scolastici, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona si caratterizza inoltre per una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e per un contesto edilizio ordinato, costituito da edifici a bassa densità con livelli qualitativi medio–alti sotto il profilo architettonico e urbanistico. L'appartamento dispone di due ingressi indipendenti, afferenti a distinti

corpi scala condominiali, e si compone internamente di: cinque camere da letto prospicienti la pubblica via, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio, un'ampia sala da pranzo con annessa cucina, il tutto distribuito lungo un corridoio/disimpegno centrale. Fanno parte integrante dell'unità immobiliare due terrazze/giardini prospicienti la via Seminara ed un balcone posto sul prospetto retrostante con affaccio sulla corte condominiale, all'interno della quale risultano assegnati due posti auto di uso esclusivo. Le superfici risultano così determinate: Superficie calpestabile interna: mq 170,20 Terrazze/giardini: mq 35,10 complessivi Balcone: mq 12,70
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1449, Sub. 59, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.728,36
I valori OMI aggiornati al 2^ semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Termini Imerese risultano variare da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq (cfr. All. L - Comparabili)
Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".
L'immobile, realizzato nell'anno 2000, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello qualitativo adeguato e prive di fenomeni di degrado tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.
L'unità immobiliare è stata utilizzata fino a pochi anni fa e, pertanto, ha beneficiato di una regolare manutenzione nel tempo, che ne ha garantito la funzionalità e la piena fruibilità.
Ad oggi non si riscontrano criticità strutturali o impiantistiche evidenti, né condizioni di obsolescenza che incidano significativamente sulla destinazione d'uso residenziale o sulla commerciabilità del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Seminara, 2b, edificio B, scala A, piano T	199,94 mq	1.194,00 €/mq	€ 238.728,36	100,00%	€ 238.728,36
				Valore di stima:	€ 238.728,36

Valore di stima: € 238.728,36

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Costi di regolarizzazione per CILA tardiva	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 200.919,11**

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si deve considerare la detrazione pari a 15% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Inoltre sono stati decurtati i costi per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni (oblazione per cila tardiva, spese tecniche, aggiornamento di planimetria catastale) pari ad € 2000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Caccamo (PA) - Via San Vito snc, piano 1
  L'unità immobiliare in oggetto è adibita ad uso ufficio ed è ubicata al piano primo di un fabbricato in linea sito nel centro abitato del Comune di Caccamo (PA), in via San Vito snc. Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità, esercizi commerciali e supermercati. Entro un raggio di circa 1,5 km si rileva la presenza di servizi pubblici e di interesse collettivo, quali: una scuola secondaria di secondo grado (500 m), una scuola dell'infanzia (1 km), la guardia medica (1 km) e la sede municipale (1,2 km). Caccamo dista circa 45 km da Palermo, conta una popolazione di circa 7.500 abitanti ed è ubicata a quota media di 520 m s.l.m. L'accesso all'unità avviene da via San Vito, attraverso una rampa esterna che conduce all'androne principale collocato sul prospetto est del fabbricato, a quota superiore rispetto a via Europa. Da tale androne, tramite una rampa di scale interne, si raggiunge l'ingresso dell'ufficio, condiviso con un'ulteriore unità immobiliare. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da: ingresso con angolo cottura, tre vani ad uso ufficio, due servizi igienici, un archivio e un ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale. Gli ambienti risultano illuminati ed aerati naturalmente e si affacciano sulla corte condominiale tramite tre balconi. La superficie calpestabile interna è pari a 109,00 mq, mentre la superficie accessoria dei balconi è pari a 24,80 mq. Il fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, è costituito complessivamente da cinque unità abitative, quattro unità a destinazione ufficio, due magazzini, un'autorimessa e due unità in corso di costruzione. Sono inoltre presenti nove posti auto, ciascuno dotato di distinto identificativo catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1597, Sub. 32, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 151.340,84
  I valori OMI per la zona in esame relativamente agli uffici non sono disponibili.
  Il CTU ha consultato gli annunci immobiliari presenti nella zona e, sulla base delle caratteristiche tipologiche del bene in esame, ha individuato tre immobili comparabili. L'indagine è stata estesa anche ai comuni limitrofi, in considerazione della limitata disponibilità di annunci nel Comune di riferimento. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".
  L'immobile, realizzato nell'anno 1995, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello qualitativo adeguato e prive di fenomeni di degrado tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.
  L'unità immobiliare è stata utilizzata fino a pochi anni fa e, pertanto, ha beneficiato di una regolare manutenzione nel tempo, che ne ha garantito la funzionalità e la piena fruibilità.
  Ad oggi non si riscontrano criticità strutturali o impiantistiche evidenti, né condizioni di obsolescenza che incidano significativamente sulla destinazione d'uso residenziale o sulla commerciabilità del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Caccamo (PA) - Via San Vito snc, piano T	131,83 mq	1.148,00 €/mq	€ 151.340,84	100,00%	€ 151.340,84

Valore di stima:	€ 151.340,84

Valore di stima: € 151.340,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Aggiornamento planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 128.139,71**

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si deve considerare la detrazione pari a 15% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Inoltre sono stati decurtati i costi per l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Si considerano il costo di presentazione del DOCFA pari ad € 500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli, il sottoscritto CTU ha effettuato in data 14/07/2025 un sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in via G. Seminara n. 2b.
Erano presenti l'avv. Giorgia Raimondo, custode nominato per la procedura in oggetto, e il sig. ***Omissis***, attuale proprietario.
In tale occasione il CTU ha potuto eseguire rilievi metrici, verificare lo stato dei luoghi, redigere appunti e scattare fotografie. Alle ore 11:35 venivano concluse le operazioni di sopralluogo presso il bene sito in Termini Imerese e le attività si trasferivano presso l'immobile ubicato in Caccamo, via Europa nn. 5-7-9.
Anche in questo caso, in presenza del Custode e dell'attuale proprietaria, sig.ra ***Omissis***, il sottoscritto ha potuto prendere visione del bene pignorato, rilevare misure, redigere appunti e scattare fotografie.
Alle ore 12:50 venivano concluse le operazioni di sopralluogo.

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

Termini Imerese, li 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subalterni)
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. F - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All.. G - Situazione contabile Oneri Condominiali
- ✓ Altri allegati - All. H - Certificati di residenza e estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All.I - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. L - comparabili
- ✓ Altri allegati - All. M - comparabili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - **Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Seminara, 2b, edificio B, scala A, piano T**
  L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione sviluppato su quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è ubicato in prossimità dello svincolo autostradale di Termini Imerese (PA) e risulta accessibile dalla via G. Seminara n. civ. 2B. L'ingresso principale si colloca sul prospetto Sud del fabbricato ed è raggiungibile dalla stessa via Seminara tramite un sottopasso carrabile che immette in una corte di pertinenza condominiale. L'area di insistenza dell'immobile risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica), nonché agevolmente raggiungibile dalla viabilità primaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di pubblica utilità quali istituti scolastici, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona si caratterizza inoltre per una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e per un contesto edilizio ordinato, costituito da edifici a bassa densità con livelli qualitativi medio–alti sotto il profilo architettonico e urbanistico. L'appartamento dispone di due ingressi indipendenti, afferenti a distinti corpi scala condominiali, e si compone internamente di: cinque camere da letto prospicienti la pubblica via, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio, un'ampia sala da pranzo con annessa cucina, il tutto distribuito lungo un corridoio/disimpegno centrale. Fanno parte integrante dell'unità immobiliare due terrazze/giardini prospicienti la via Seminara ed un balcone posto sul prospetto retrostante con affaccio sulla corte condominiale, all'interno della quale risultano assegnati due posti auto di uso esclusivo. Le superfici risultano così determinate:
  Superficie calpestabile interna: mq 170,20 Terrazze/giardini: mq 35,10 complessivi Balcone: mq 12,70
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1449, Sub. 59, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 200.919,11**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - **Ufficio ubicato a Caccamo (PA) - Via San Vito snc, piano 1**
  L'unità immobiliare in oggetto è adibita ad uso ufficio ed è ubicata al piano primo di un fabbricato in linea sito nel centro abitato del Comune di Caccamo (PA), in via San Vito snc. Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità, esercizi commerciali e supermercati. Entro un raggio di circa 1,5 km si rileva la presenza di servizi pubblici e di interesse collettivo, quali: una scuola secondaria di secondo grado (500 m), una scuola dell'infanzia (1 km), la guardia medica (1 km) e la sede municipale (1,2 km). Caccamo dista circa 45 km da Palermo, conta una popolazione di circa 7.500 abitanti ed è ubicata a quota media di 520 m s.l.m. L'accesso all'unità avviene da via San Vito, attraverso una rampa esterna che conduce all'androne principale collocato sul prospetto est del fabbricato, a quota superiore rispetto a via Europa. Da tale androne, tramite una rampa di scale interne, si raggiunge l'ingresso dell'ufficio, condiviso con un'ulteriore unità immobiliare. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da: ingresso con angolo cottura, tre vani ad uso ufficio, due servizi igienici, un archivio e un ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale. Gli ambienti risultano illuminati ed aerati naturalmente e si affacciano sulla corte condominiale tramite tre balconi. La superficie calpestabile interna è pari a 109,00 mq, mentre la superficie accessoria dei balconi è pari a 24,80 mq. Il fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, è costituito complessivamente da cinque unità abitative, quattro unità a destinazione ufficio, due magazzini,

un’autorimessa e due unità in corso di costruzione. Sono inoltre presenti nove posti auto, ciascuno dotato di distinto identificativo catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1597, Sub. 32, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 128.139,71**