



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

**ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.**

Arch. SIMONE ANTOCI

**RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°115/2024 del Ruolo Generale delle Esecuzioni**

*Febbraio 2025*



**Simone Antoci**  
architetto

**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](mailto:simone.antoci@gmail.com)

PEC [simone.antoci@archiworldpec.it](mailto:simone.antoci@archiworldpec.it)



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INCARICO .....	4
PREMESSA.....	4
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI .....	5
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	8
LOTTO 1.....	9
<i>Descrizione</i> .....	10
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	10
<i>Titolarità</i> .....	11
<i>Confini</i> .....	11
<i>Consistenza</i> .....	12
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	14
<i>Dati Catastali</i> .....	19
<i>Stato conservativo</i> .....	21
<i>Parti Comuni</i> .....	22
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	22
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	23
<i>Stato di occupazione</i> .....	26
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	28
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	29
<i>Normativa urbanistica</i> .....	37
<i>Regolarità edilizia</i> .....	38
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	41
STIMA DEL LOTTO 1.....	42
LOTTO 2.....	45
<i>Descrizione</i> .....	46
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	46
<i>Titolarità</i> .....	47
<i>Confini</i> .....	47
<i>Consistenza</i> .....	48
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	50
<i>Dati Catastali</i> .....	54
<i>Stato conservativo</i> .....	56
<i>Parti Comuni</i> .....	56
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	57
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	57

<b>Stato di occupazione</b> .....	61
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	62
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	64
<b>Normativa urbanistica</b> .....	71
<b>REgolarità edilizia</b> .....	72
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	76
<b>STIMA DEL LOTTO 2</b> .....	77
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b> .....	80
<i>Lotto 1</i> .....	80
<i>Lotto 2</i> .....	80
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.</b> .....	81
<i>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 168.982,50</i> .....	81
<i>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 175.002,28</i> .....	82



In data 28/08/2024, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra;
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra.

**CRITERI FORMAZIONE LOTTI**

Alla luce di quanto argomentato ed esplicitato nel paragrafo Riserve e Particolarità da Segnalare, lo scrivente ha provveduto, per una maggiore appetibilità sul mercato, alla formazione di due lotti distinti e separati:

– **Lotto n°1:**

- *Bene n°1* - Ufficio/studio privato, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.IIa 213, Sub. 45 di categoria catastale A/10 (Uffici/studi privati) di 2°cl., consistenza 5 vani, superficie catastale 147 mq e rendita di € 1.020,00, sito a Termini Imerese in Via Garibaldi n°59/61 distribuito interamente al piano terra con n°2 vetrine sulla Via Garibaldi;

– **Lotto n°2:**

- *Bene n°2* - Locale commerciale, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.IIa 213, Sub. 18 di categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) di 6°cl., consistenza 106 mq, superficie catastale 135 mq e rendita di € 3.437,95, sito a Termini Imerese in Via Garibaldi n°55/57 distribuito interamente al piano terra con n°2 vetrine sulla Via Garibaldi.

**CRITERI GENERALI DI STIMA**

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere *diretta o sintetica* (comparativa) oppure *indiretta o analitica* (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di *fonti dirette*

(agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e *fonti indirette* (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il *metodo comparativo monoparametrico*, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il *metodo comparativo multiparametrico*, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il *metodo MCA* (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (*Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.*) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico

estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. *Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008*) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (*modello additivo*) o dal prodotto (*modello moltiplicativo*) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

$Vum$  = Valore unitario di mercato (espresso in €);

$Vm$  = Valore medio (espresso in € /mq)

$Cm$  = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.

Durante le attività di sopralluogo all'interno di entrambi i beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha riscontrato immediatamente la difformità edilizia riportata al punto 1) del paragrafo dedicato (rif. Regolarità Edilizia). Tale difformità consiste nel frazionamento di un ambiente del bene n°2 (codificato dallo scrivente come "Sala 4" negli elaborati grafici) e la seguente fusione di tale ambiente al bene n° 1. Le difformità, anche se consequenziali tra di loro, potrebbe essere sanate presentando due distinte pratiche edilizie dagli aventi diritto, una relativa al frazionamento del bene n°2 e l'altra relativa alla fusione di una porzione del bene n°2 al bene n°1.

Tenuto conto che lo scrivente, per una maggiore appetibilità sul mercato, ha proposto due distinti lotti per la vendita dei beni oggetto di pignoramento, qualora i lotti fossero assegnati a due soggetti diversi, tale situazione potrebbe creare non poche problematiche sia ai futuri assegnatari che in fase di redazione del Decreto di Trasferimento. Infatti, considerando anche l'ipotesi che i Lotti vengano assegnati in tempistiche differenti, risulterebbe assai difficile presentare le pratiche edilizie necessarie per sanare la duplice irregolarità edilizia esplicitata in precedenza.

Inoltre, durante le attività di sopralluogo lo scrivente ha rinvenuto il quadro elettrico dell'immobile commerciale (Bene n°2) all'interno dell'ambiente frazionato ed accorpato all'ufficio (Bene n°1) il che comporterebbe non pochi interventi di modifica dell'impianto elettrico per spostare il quadro elettrico del Bene n°2 all'interno dell'immobile stesso.

Per ovviare a tale situazione, lo scrivente proporrà nel paragrafo dedicato (rif. Regolarità Edilizia) il ripristino dello stato di fatto degli immobili oggetto di procedura alla condizione assentita al Comune. Tale soluzione produrrà un triplice effetto positivo:

- il primo consiste nel fatto che i due lotti proposti, anche se assegnati in termini temporali diversi e a soggetti diversi, potranno essere regolarizzati in autonomia;
- il secondo consiste nel fatto che il ripristino allo stato assentito al Comune produrrà due immobili aventi un taglio commerciale quasi del tutto equivalente, che renderanno i lotti proposti più appetibili sul mercato;
- il terzo consiste nel fatto che per il ripristino sarà necessario soltanto prevedere interventi edilizi di demolizione e di costruzione di due tramezzi senza intervenire sull'impianto elettrico, che aumenterebbero i costi di regolarizzazione edilizia da scorporare al valore di stima, a discapito dei costi della procedura.



**LOTTO 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra

### **DESCRIZIONE**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale adibito a studio privato/uffici. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 04/10/2024, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto depositava l'esito negativo della completezza della documentazione presentata dai creditori.

Infatti, dall'analisi della relazione notarile, degli atti di provenienza e della documentazione ipocatastale reperita dallo scrivente risultava che la certificazione notarile, in riferimento all'immobile oggetto di analisi e in relazione alla continuità delle trascrizioni, risulta completa. Tuttavia non risultava completa l'analisi della continuità del dominio e quindi della provenienza, per n°2 quote di 61/240 ognuna, degli immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento, condotto dal Notaio incaricato della redazione della Relazione Notarile.

In data 21/10/2024 il creditore procedente provvedeva a depositare una Relazione Notarile Integrativa in cui esplicitava la provenienza delle due quote di 61/240, ricostruendo completamente la storia del dominio degli immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento.

Con l'integrazione sopra esplicitata, la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

## **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Capraia Isola (LI), giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 17/09/2024, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio in data 02/05/1992 con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine del certificato è riportato che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". Alla data del 12/09/2024 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere di stato civile libera per decesso del coniuge sopra identificato per decesso dello stesso avvenuto a Milano (MI) il 23/01/2010.

## **CONFINI**

---

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.lla 213) confina:

- a nord con strada pubblica Via Giuseppe Garibaldi;
- a est con piazza pubblica Piazza Duomo;
- a sud-est con la p.lla 214 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, p.lla suddivisa in subalterni);
- a sud con le p.lle 2219 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile per esercizi sportivi senza fine di lucro), 2374 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°2 subalterni adibiti ad abitazione di tipo popolare) e con Cortile Maltese;
- a ovest con le p.lle 2145 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°2 subalterni adibiti ad abitazione di tipo popolare e ultrapopolare), 2167 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°3 subalterni adibiti ad abitazioni di tipo popolare e negozi e botteghe) e 2142.

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 45) confina:

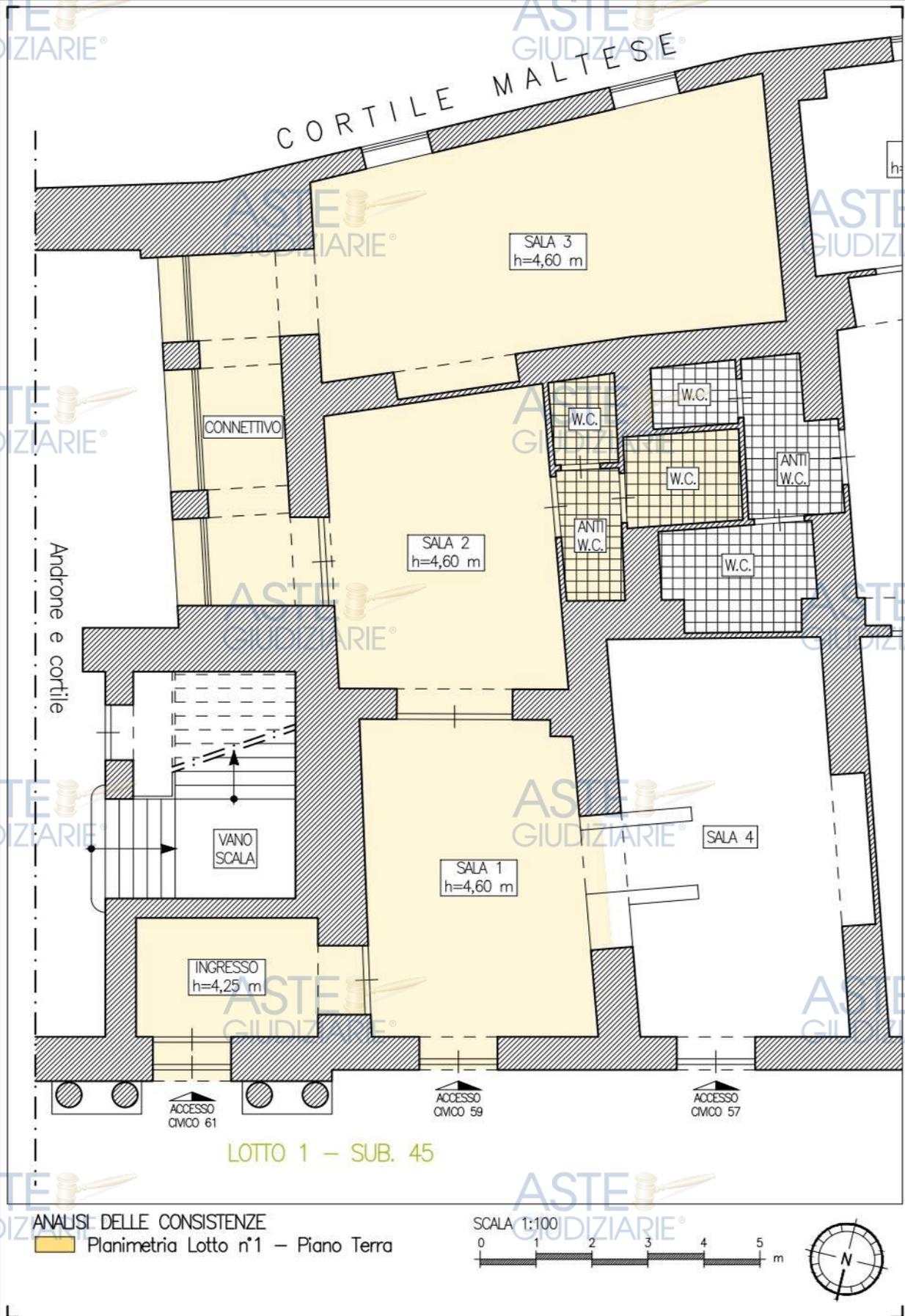
- allo stesso livello con i subalterni 18 (bene n°2, oggetto della medesima procedura esecutiva), 32 (bene comune non censibile comune a diversi subalterni), 32 (androne e scala - bene comune non censibile ai subalterni dal 22 al 31 e ai subalterni 42 e 43) e 34 (vano scala - bene comune non censibile comune ai subalterni dal 21 al 24 e ai subalterni 28 e 29);

– al piano superiore con i subalterni 21 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati immobile adibito ad abitazione di tipo economico), 24 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati immobile adibito ad ufficio) e 38 (pianerottolo - bene comune non censibile comune ai subalterni dal 21 al 24).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Accessorio diretto - Ingresso	8,70 mq	11,90 mq	1	11,90 mq	4,25 m	Terra
Vano principale - Sala 1	24,30 mq	29,20 mq	1	29,20 mq	4,60 m	Terra
Vano principale - Sala 2	22,20 mq	25,10 mq	1	25,10 mq	2,60 m	Terra
Accessorio diretto - Connettivo	10,70 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	0,00 m	Terra
Vano principale - Sala 3	35,00 mq	42,60 mq	1	42,60 mq	4,60 m	Terra
Accessorio diretto - Blocco servizi	8,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,30 mq</b>		

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.



ANALISI DELLE CONSISTENZE  
■ Planimetria Lotto n°1 - Piano Terra

SCALA 1:100



La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo T - Unità immobiliari a destinazione terziaria, T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali) è data dalla somma:

- A) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 100%;
- B) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% se non comunicanti;
- C) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;
- D) della superficie dell'area scoperta (o a questa assimilabile) che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

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.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione tecnica reperita dallo scrivente nell'U.T.C., la documentazione catastale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e tenuto conto dello stato assentito al Comune e delle irregolarità sanabili.

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a 136,30 mq.**

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/01/1992 al 18/03/2009	I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata). <b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> **** <b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 213, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 2  Categoria A5  Cl.1, Cons. 3,5 vani  Rendita € 81,34</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 3  Categoria A5  Cl.3, Cons. 2,5 vani  Rendita € 80,05</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 4  Categoria C2  Cl.1, Cons. 86 mq  Rendita € 106,60</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 5  Categoria A5  Cl.5, Cons. 1,5 vani  Rendita € 65,85</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 6  Categoria A5  Cl.2, Cons. 2 vani  Rendita € 54,74</p>

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 7  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 8  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 9  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 10  Categoria A3  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 542,28</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 11  Categoria A3  Cl.3, Cons. 4,5 vani  Rendita € 406,71</p>

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** Omissis ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 12  Categoria A3  Cl.2, Cons. 6,5 vani  Rendita € 503,55</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** Omissis ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 14  Categoria A2  Cl.4, Cons. 9 vani  Rendita € 581,01</p>
<p>Dal <b>18/03/2009</b> al <b>18/03/2010</b></p>	<p><b>Fino al 21/05/2009</b>  - **** Omissis ****</p> <p><b>Dal 21/05/2009</b>  - **** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 17  Categoria C1  Cl.6, Cons. 109 mq  Rendita € 3.535,25  Piano Terra</p>
<p>Dal <b>18/03/2010</b> al <b>09/11/2015</b></p>	<p>**** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 17  Categoria C1  Cl.6, Cons. 109 mq  Rendita € 3.535,25  Piano Terra</p>
<p>Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/12/2018</b></p>	<p>**** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 17  Categoria C1  Cl.6, Cons. 109 mq  Superficie catastale 144 mq  Rendita € 3.535,25  Piano Terra</p>
<p>Dal <b>10/12/2018</b> al <b>24/10/2023</b></p>	<p>**** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 17  Categoria C1  Cl.6, Cons. 109 mq  Superficie catastale 130 mq  Rendita € 3.535,25  Piano Terra</p>
<p>Dal <b>24/10/2023</b> al <b>11/09/2024</b></p>	<p>**** Omissis ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 45  Categoria A10  Cl.2, Cons. 5 vani  Superficie catastale 147 mq  Rendita € 1.020,00  Piano Terra</p>

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

Tuttavia i titolari catastali dei subalterni che hanno generato il sub. 17 (che successivamente ha generato il bene oggetto di pignoramento) non corrispondono ai precedenti titolari reali. Infatti, dall'analisi delle visure storiche dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14, gli intestatari catastali e le loro quote di proprietà non corrispondono al reale dominio di ogni subalterno analizzato. Come riportato nelle visure stesse le quote sono "da verificare". Si rimanda al paragrafo dedicato (rif. Provenienza Ventennale) per la corretta ricostruzione del dominio del bene oggetto di analisi.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della Variazione Catastale (Variazione del quadro tariffario);
- la data del 18/03/2009 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0148964, variazione di toponomastica, divisione, fusione, della destinazione d'uso da A/3 e C/2 a C/1 e A/10);
- la data del 18/03/2010 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0158515, variazione nel classamento);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 10/12/2018 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0242056, aggiornamento planimetrico);
- la data del 24/10/2023 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0162987, variazione della destinazione d'uso da C/1 a A/10);
- la data del 11/09/2024 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	213	45		A10	2	5 vani	147 mq	1020 €	Terra	

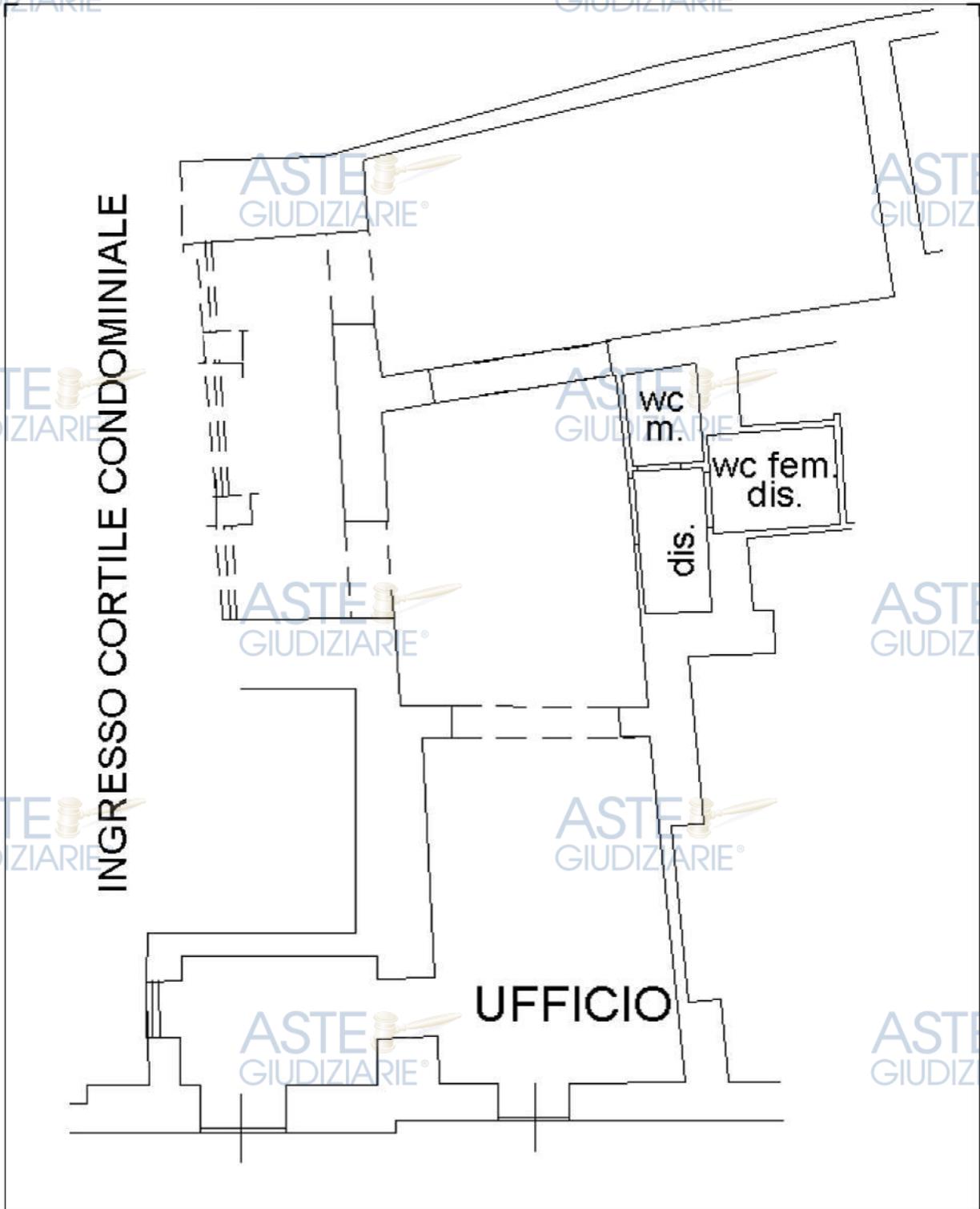
SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica  
Porzione di territorio – Termini Imerese  
Estratta da Google Earth anno 2024  
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000





Stralcio di Planimetria Catastale  
Comune di Termini Imerese  
N.C.E.U. - Fg. MU, P.IIe 213, Sub. 45  
Data presentazione 22/11/2023

SCALA 1:100



**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Le difformità riscontrate tra lo Stato di Fatto e Planimetria Catastale consistono:

- nella fusione di una porzione dell'immobile limitrofo (Fg. MU, Sub. 18, codificato come Bene n°2 e oggetto del medesimo procedimento esecutivo) ottenuta mediante la demolizione di un tramezzo divisorio tra la Sala 1 ("appartenente" al Bene n°1) e la Sala 4 ("appartenete al Bene n°2) e la contestuale realizzazione di un nuovo tramezzo divisorio tra la Sala 4 e la Sala A (all'interno quindi del bene n°2);
- in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio tra il vano adibito a aula studio e il vano adibito a ufficio semiprivato;
- nella chiusura del vano finestra dall'interno nel piccolo ingresso corrispondente al civico 61.

Si segnala una ulteriore difformità tra lo Stato di Fatto e la Planimetria Catastale riconducibile però ad una errata rappresentazione grafica. Tale difformità consiste nella presenza nello stato dei luoghi di due finestre nella Sala 3 (aula studio) verso Cortile Maltese, non riportate nella planimetria catastale (rappresentate da una circonferenza di colore blu nelle tavole dedicate).

Come esplicitato nel paragrafo dedicato (rif. Regolarità Edilizia) tali difformità non sono assentite al Comune. Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione al Comune delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria con la contestuale errata rappresentazione grafica, per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare in **€ 500,00 gli oneri totali per la regolarizzazione catastale** di quanto in precedenza esplicitato. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

**STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nella parte inferiore di alcune murature portanti, evidenti tracce di variazione cromatica e alcuni rigonfiamenti dello strato di finitura dell'intonaco, sintomo ed effetto di un degrado dovuto all'umidità di risalita.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

Nel Regolamento di Condominio (rif. Allegato I - Documentazione del Condominio) è testualmente riportato:

**ART. 2 - Cose comuni.**

Sono oggetto di proprietà comune di tutti i condomini del complesso edilizio: il suolo su cui sorge il condominio, le strutture portanti, i muri maestri o esterni, le coperture, gli atrii d'ingresso, gli androni, i portoni di ingresso, le scale, l'ascensore, i locali di autoclave, le riserve idriche, il cortile e quant'altro serve all'uso ed al godimento comune, nonché le parti indicate dall'art. 1117 c.c. ad eccezione di quelli che riguardano comunioni parziali. Nessun condomino potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà, sulle cose comuni, né ai diritti di uso dei servizi comuni a tutto il condominio, o di uso differenziato o separato.

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita del 21/05/2009 Rep. 17140 Rac. 5775 avente ad oggetto l'immobile negli identificativi catastali precedenti (Subalterno 17) rispetto agli attuali (Sub. 45) "l'immobile alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, (...omissis...) con la comproprietà del suolo, delle fondazioni, dei muri maestri, dei tubi di carico e scarico; dei beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Palermo il giorno 18 marzo 2009, prot. n. PA0148964, nonché con la comproprietà di tutto quanto altro per legge, destinazione, uso e consuetudine è comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile; con il diritto di accedere nell'atrio pertinenziale (sub. 32) per poter ispezionare i relativi locali tecnici (sub. 33 - Sub. 35 - Sub. 36), nonché con il diritto all'antenna e parabola centralizzate ubicate nel tetto di copertura del vano scala B (sub. 36).

L'elaborato planimetrico del 18/03/2009 (e il relativo Elenco dei Subalterni di pari data) citato nell'Atto di Compravendita del 21/05/2009 indicava il subalterno 33 (locale tecnico - bene comune non censibile) come subalterno comune all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 22/11/2023 è stato depositato l'ultimo elaborato planimetrico (Prot. n. PA0162987) che tuttavia non riporta modifiche sostanziali ai subalterni comuni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In sintesi, oltre alle parti comuni riportate nell'Atto di Compravendita, dalle risultanze catastali emerge che il subalterno 33 è l'unico bene comune non censibile (locale tecnico) al Sub 45 e in condivisione con i subalterni dal 21 al 24 e ai subalterni 28 e 29.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

**CARATTERISTICHE GENERALI**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino l'immobile oggetto di procedura consiste in un versatile locale adibito a studio privato/uffici. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA**

Nello stato di fatto in cui si trova, il bene oggetto di analisi consiste in un ufficio/studio privato. Attraverso tre vetrine (di cui una però, corrispondente al civico 57, conduce ad un vano di fatto fuso con il bene oggetto di analisi ma che "appartiene" al bene n°2) si accede ad un piccolo ingresso sul lato nord (corrispondente al civico 61) e ad un'ampia zona adibita a reception (corrispondente al civico 59), collegata con un ulteriore vano adibito a studio semiprivato, da cui si accede al blocco servizi (composto da un antibagno e due wc, di cui uno adibito e strutturato per i portatori di handicap). Dallo studio semiprivato, attraverso un gradevole corridoio dotato di ampie vetrine che danno sulla chiostrina di Palazzo Palmeri, si raggiunge un altro ampio vano, utilizzato come aula di studio.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE**

Palazzo Palmeri, il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato, consiste in un imponente edificio di impianto medioevale riedificato verso la fine del XVIII sec., la cui edificazione si sviluppa attorno ad una chiostrina pressoché al centro dell'impianto distributivo.

Di stile neoclassico, il palazzo si distingue per la sua compattezza e rigidità volumetrica ed è caratterizzato dalla presenza, a cornice dell'ingresso principale, di due coppie di colonne doriche che sorreggono una trabeazione che funge da mensola al balcone del piano nobile.

Tra il 2007 e il 2009 l'intero Palazzo Palmeri è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo che ne hanno migliorato l'estetica, la fruizione e limitato i possibili degradi a cui va incontro qualsiasi tipo di edificio. Sono stati consolidati i solai esistenti e rifatti quelli crollati nonché le murature portanti, in seguito a specifiche indagini diagnostiche. Anche la copertura del palazzo tutto è stata consolidata e revisionata, con la sostituzione delle parti lignee ammalorate e non recuperabili. Sono stati anche trattati i prospetti esterni, con la rimozione di tutte le superfetazioni e la creazione dell'antica assialità delle aperture verso l'esterno.

L'immobile oggetto di pignoramento, la cui distribuzione interna è già stata descritta in precedenza, è dotato di pavimenti finiti in gres porcellanato e pareti perimetrali, divisori e soffitti finiti da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati con colore tenui. Molto gradevole l'estetica del corridoio di collegamento, caratterizzato da archi e volte prive di intonaco, con la pietra strutturale lasciata a vista che rende questo ambiente suggestivo e apprezzabile, tenuto conto anche dell'illuminazione naturale proveniente dalle grandi aperture verso la chiostrina interna del Palazzo.

Le pareti del blocco servizi sono dotate di piastrelle posate fino ad una altezza di circa 1,20 m.

IMG 1\_Prospetto Via Giuseppe Garibaldi n°59-61



IMG 2\_Via Giuseppe Garibaldi n°59-61



IMG 5\_Ingresso



IMG 6\_Ingresso

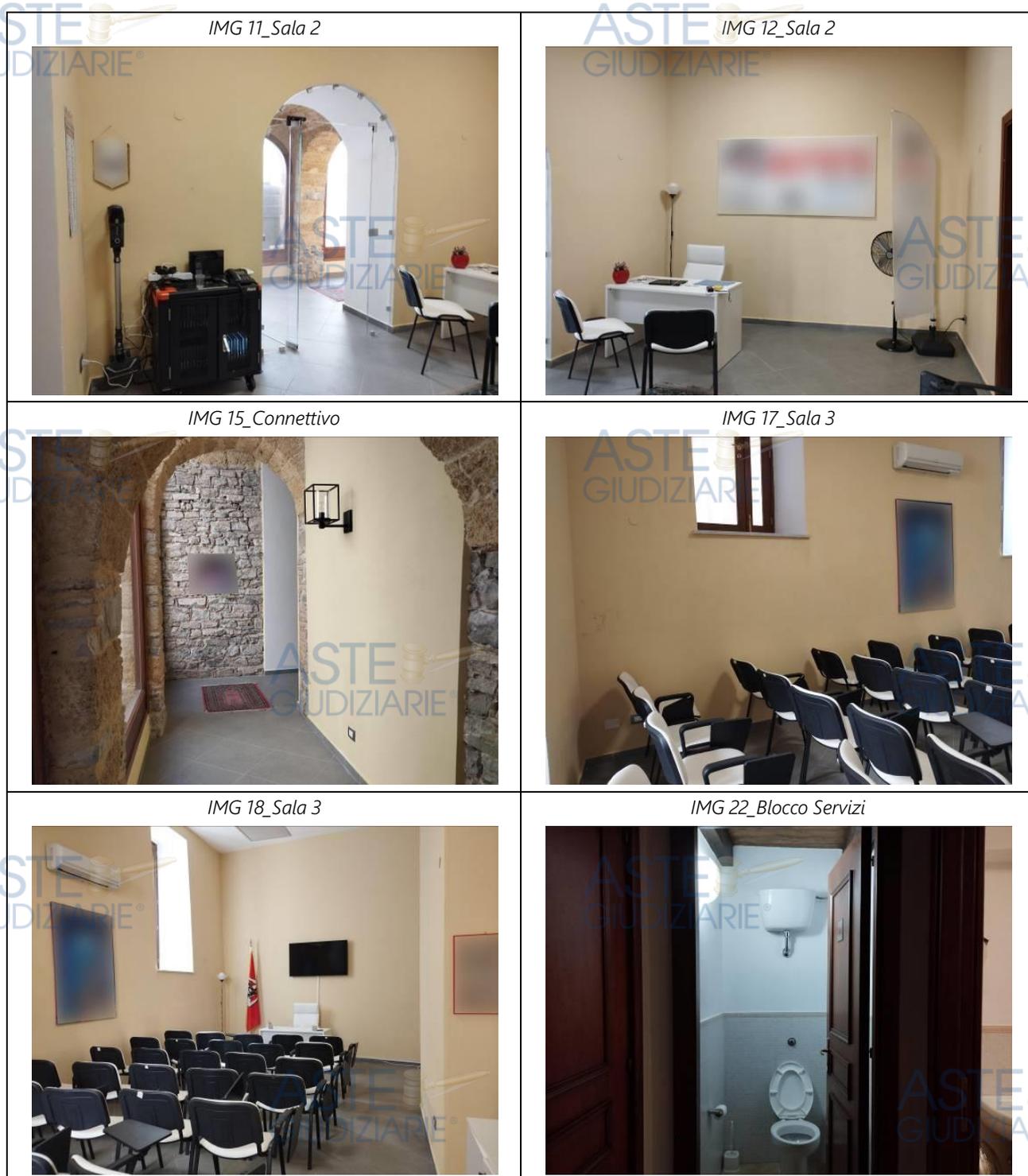


IMG 8\_Sala 1



IMG 10\_Sala 1





### **INFISSI E IMPIANTI**

Gli ambienti prospicienti Via Garibaldi e Cortile Maltese sono dotati di infissi aeroilluminanti verso l'esterno. Le vetrine di ingresso sono sormontate da ulteriori aperture dotate di infissi non apribili. Anche le ampie vetrate del corridoio risultano essere dotate di infissi non apribili. Gli unici ambienti privi di aperture verso l'esterno sono quelli che compongono il blocco servizi. Le porte interne appaiono in legno tamburato di colore scuro, mentre il corridoio è dotato di una porta completamente in vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico (sia in adduzione che in scarico) a norma e completamente sottotraccia. Privo di caldaia e radiatori, il comfort climatico estivo e invernale è garantito

dalla presenza di n°3 split interni con i motori esterni posizionati in un piccolo vano ricavato sopra la vetrina di accesso al piccolo ingresso del lato nord (corrispondente al civico 61). L'acqua in adduzione avviene direttamente da acquedotto comunale. Al momento del sopralluogo, gli occupanti non erano al corrente della presenza di un'eventuale riserva idrica a servizio dell'immobile oggetto di analisi. Lo scarico delle acque reflue avviene direttamente in fognatura comunale.

### **CONSIDERAZIONI FINALI.**

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali, a meno di alcuni aspetti che saranno affrontati nel paragrafo dedicato, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari per la rimessa in pristino. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/12/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2029
- Scadenza disdetta: 01/07/2029

### **CANONI DI LOCAZIONE**

- Canone mensile: € 1.500,00 (per entrambi i beni oggetto di pignoramento)
- Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.500,00 (per entrambi i beni oggetto di pignoramento)

L'immobile è di proprietà esclusiva di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 13/12/2023 la suddetta proprietaria stipulava Contratto di Locazione per Uso Diverso dall'Abitativo registrato all'*Agenzia delle Entrate* in data 14/12/2025, avente ad oggetto entrambi i beni oggetto di pignoramento (Sub. 45 e Sub. 18).

La locatrice e la conduttrice convenivano al punto 4) del contratto che la locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 01/01/2024 e termine al 31/12/2029, con rinnovo automatico di ulteriori anni 6 in caso di mancata disdetta delle parti (con preavviso di 6 mesi).

**La parti concordavano un corrispettivo della locazione pari a € 1.500,00 mensili totale (importo riferito però ad entrambi i beni oggetto di locazione) da pagarsi entro il 15 di ogni mese fino al 31/12/2025. Tale importo aumenterà ad € 1.650,00 dal 01/01/2026 al 31/12/2027 e ad € 1.800,00 dal 01/01/2028 al 31/12/2029. Successivamente il canone sarà aggiornato seguendo la valutazione accertata dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla legge.**

L'immobile risulta quindi occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Contratto di Locazione Commerciale opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento.

Occorre da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione prima di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

I soggetti interessati hanno convenuto stipulare un contratto di locazione riferito ad entrambi i beni, il sub. 45 adibito a studio/ufficio e il sub. 18 adibito ad attività commerciale, per un importo totale di € 1.500 al mese. Risulta impossibile interpretare la volontà delle parti e definire cioè l'importo del canone relativo allo studio/ufficio e del canone relativo al negozio. Appare anche ovvio che il valore locativo di un ufficio, non può essere equiparato a quello di un negozio, più redditizio quest'ultimo anche solo analizzando le rendite catastali di entrambi i beni.

Tuttavia, dall'analisi dei valori di mercato dettati dall'O.M.I. (riferiti ad entrambi i beni oggetto di pignoramento), lo scrivente è in grado di affermare che il canone locativo totale può essere splittato ad ogni immobile nella percentuale pari al 45% per l'unità immobiliare adibita a studio/ufficio e pari al 55% per l'unità immobiliare adibita a negozio.

Di conseguenza, all'immobile adibito a studio/ufficio risulta verosimilmente plausibile assegnare un canone di locazione pari a 675,00 €/mese (pari al 45% del totale di 1.500,00 €/mese).

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti indirette (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il prezzo di locazione annuale dell'immobile pignorato non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Nella zona in questione infatti il valore di locazione oscilla:

- tra **4,5 €/mq e 6,5 €/mq per mese** (Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- tra **3,4 €/mq e 5,2 €/mq per mese** (valori Borsino Immobiliare).

Lo scrivente ha assegnato un canone di locazione pari a 675,00 €/mese (pari al 45% del totale di 1.500,00 €/mese). La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 136,30 mq (superficie commerciale). **Di conseguenza attualmente l'immobile è locato a 4,95 €/mq al mese e quindi in linea con l'offerta locativa della zona.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/05/2009	**** Omissis ****	Dott. Giacomo Sanfilippo	21/05/2009	17140	5775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	11/06/2009	48682	34235
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	08/06/2009	1064-1T	

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.

L'Atto di Compravendita Rep. 48682 Rac. 34235 del 11/06/2009 aveva ad oggetto l'immobile in analisi negli identificativi catastali precedenti a quello attuale (Sub. 17, diventato poi sub. 45) giunto a favore del soggetto esecutato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile pignorato deriva dalla soppressione del Sub. 17, che a sua volta deriva dalla Variazione per Divisione-Fusione-Variazione della Destinazione dei Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14.

Visto il numero degli immobili analizzati, che hanno generato dapprima il sub.17 e per ultimo il sub. 45 (immobile oggetto di procedura) nonché i diversi precedenti proprietari (per quote ogni volta diverse) e gli atti analizzati (formalizzati in periodi differenti e per diverse quote), lo scrivente riporta in questa sede la storia del dominio dell'immobile pignorato, fino al primo documento precedente al ventennio analizzato.

Negli identificativi catastali precedenti al Sub. 17, la cronistoria della provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento è così ricostruita:

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 120/120 del diritto di proprietà) giusta Atto di Compravendita del 24/10/2007 Rep. 15822 Rac. 4820 (Dott. Giacomo Sanfilippo) da:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (10/120 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (49/120 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà).
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 10/120 del diritto di proprietà) giusta:
  - Atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione del 12/07/2007 Rep. 15609 Rac. 4673 (Dott. Giacomo Sanfilippo), per la quota di 7/108 da:
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/108);
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/108);

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/108);
- Dichiarazione Successione n°96 Vol 471 del 03/07/2003 (integrata da Dichiarazione di Successione n°12 Vol. 490 e successiva n°39 Vol. 500) per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 05/01/2003 per la quota di 2/108.
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 3/108), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/108) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/108) giusta Dichiarazione Successione n°96 Vol 471 del 03/07/2003 (integrata da Dichiarazione di Successione n°12 Vol. 490 e successiva n°39 Vol. 500) per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 05/01/2003.
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 49/120 del diritto di proprietà) giusta:
  - Atto di Compravendita del 14/02/2006 Rep. 63199 Rac. 15512 (Notaio Agostino Grimaldi), per la quota di 37/120 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - Atto di Compravendita del 24/01/2006 Rep. 63065 Rac. 15487 (Notaio Agostino Grimaldi) per la quota di 12/120 da:
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/120);
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/120).
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 37/120) giusta:
  - Atto di Compravendita del 01/11/1964 Rep. 47561 (Notaio Francesco Candioto) per la quota di 25/120;
  - Dichiarazione di Successione n°94 Vol. 217 per la quota 12/120 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/01/1949.
- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120) giusta Dichiarazione di Successione n°54 Vol. 419 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 16/06/1996.
- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà) giusta Dichiarazione di Successione n°33 Vol. 469 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 20/08/2002.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 12/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73**  
Iscritto a Palermo il 21/06/2003

Reg. gen. 26151 - Reg. part. 4240

Importo: € 25.002,06

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 12.501,03

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 05/06/2003

N° repertorio: 2095/2003

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento) oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

Alla presente iscrizione è correlata l'Annotazione del 24/07/2003 nn°31645/3544 (Cancellazione Totale).

– **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71924 - Reg. part. 17760

Importo: € 6.500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.250.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Dott. Giacomo Sanfilippo

Data: 24/10/2007

N° repertorio: 15823

N° raccolta: 4821

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

Alla presente iscrizione sono correlati i seguenti documenti:

- Annotazione del 13/03/2008 nn°14257/1844 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 14/05/2008 nn°28260/3402 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 27/06/2008 nn°38182/4802 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 17/09/2008 nn°54410/6810 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 17/11/2008 nn°68340/8118 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36465/2732 (Erogazione a Saldo);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36466/2733 (Riduzione di Somma);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36467/2734 (Restrizione di Beni);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36468/2735 (Frazionamento in Quota);
- Annotazione del 18/04/2018 nn°14787/1482 (Restrizione di Beni);
- Annotazione del 14/07/2021 nn°33344/3851 (Restrizione di Beni);

- Comunicazione del 04/03/2016 n°977 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2016);
- Comunicazione del 14/06/2024 n°2555 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2024);
- Comunicazione del 14/06/2024 n°2556 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2024).

**TRASCRIZIONI**– **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Palermo il 21/03/2002

Reg. gen. 10841 - Reg. part. 8512

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo. Alla presente trascrizione è correlata l'Annotazione del nn° 54873/5502 del 13/10/2005 (Cancellazione).

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 09/02/2006

Reg. gen. 8160 - Reg. part. 4049

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 28/02/2006

Reg. gen. 12645 - Reg. part. 6299

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi - Assegnazione divisionale a conto di futura divisione**

Trascritto a Palermo il 24/07/2007

Reg. gen. 55189 - Reg. part. 35323

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento.

– **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/10/2007

Reg. gen. 67087 - Reg. part. 42633

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sull'intero fabbricato denominato "Palazzo Palmeri", esplicitato nella Sezione B - Immobili e consistenti negli immobili censiti ed identificati al Fg. MU, P.Ile 213 (intera particella) e 214 (intera particella).

– **Atto tra Vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71923 - Reg. part. 45664

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71921 - Reg. part. 45662

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71922 - Reg. part. 45663

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale**

Trascritto a Palermo il 09/12/2008

Reg. gen. 74512 - Reg. part. 49980

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 11/06/2009

Reg. gen. 48682 - Reg. part. 34235

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sul subalterno 17 (bene che ha generato il subalterno 45, bene n°1 oggetto di pignoramento).

Nella Sezione B - Immobili è riportata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella consistenza e negli identificativi catastali precedenti agli attuali.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è testualmente riportato: L'immobile alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con le servitù inerenti attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte o nascenti dalla situazione dei luoghi e dalla costruzione stessa o create per esigenze costruttive o per destinazione di padre di famiglia, con la comproprietà del suolo, delle fondazioni, dei muri maestri, dei tubi di carico e scarico; dei beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Palermo il giorno 18 marzo 2009, prot. n.PA0148964, nonché con la comproprietà di tutto quanto altro per legge, destinazione, uso o consuetudine è comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile; con il diritto di accedere nell'atrio pertinenziale (sub.32) per potere ispezionare i relativi locali tecnici (sub.33 - sub.35 e sub.36), nonché con il diritto all'antenna e parabola centralizzate ubicate nel tetto di copertura del vano scala "b" (sub.36).

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 01/08/2024

Reg. gen. 38594 - Reg. part. 31162

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 45 (Bene n°1, oggetto di pignoramento) e 18 (Bene n°2, oggetto di pignoramento).

**ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI**

**Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 24/07/2003

Reg. gen. 31645 - Reg. part. 3544

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 21/06/2003 nn°26151/4240 (Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.767 del D.P.R. 602/73).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 13/03/2008

Reg. gen. 14257 - Reg. part. 1844

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 14/05/2008

Reg. gen. 28260 - Reg. part. 3402

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 27/06/2008

Reg. gen. 38182 - Reg. part. 4802

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 17/09/2008

Reg. gen. 54410 - Reg. part. 6810

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 17/11/2008

Reg. gen. 68340 - Reg. part. 8118

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Riduzione di Somma**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36466 - Reg. part. 2733

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Frazionamento in Quota**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36468 - Reg. part. 2735

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36467 - Reg. part. 2734

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione a Saldo**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36465 - Reg. part. 2732

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 18/04/2018

Reg. gen. 14787 - Reg. part. 1482

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 14/07/2021

Reg. gen. 33344 - Reg. part. 3851

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

### **ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI**

#### **– Cancellazione**

Trascritto a Palermo il 13/10/2005

Reg. gen. 54873 - Reg. part. 5502

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 21/03/2002 nn°10841/8512 (Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica).

Come riportato nel paragrafo dedicato (Rif. Cronistoria Catastale), l'immobile oggetto di pignoramento (Fg. MU, P.IIa 213, Sub. 45) nella sua consistenza e identificativi catastali attuali deriva dal precedente subalterno 17 (giusta Variazione della destinazione da commerciale C/1 a ufficio A/10 del 24/11/2023) che a sua volta deriva dai precedenti subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 (giusta Variazione per divisione, fusione, cambio di destinazione d'uso del 18/03/2009). Per coprire il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente nella precedente tabella ha riportato le formalità del sub. 45 e di tutti i subalterni che hanno generato il subalterno 45, nonché le formalità che gravano sulla p.IIa in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

#### **– Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**

- Costo per la rimessa in pristino della situazione assentita al Comune, la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a **€ 1.500,00**;
- Sanzione C.I.L.A. tardiva da versare al Comune di Termini Imerese **€ 1.000,00**;
- Spese tecniche (parcella dei professionisti incaricati oltre a diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo) stimate dallo scrivente in **€ 1.500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;

#### **– Oneri di regolarizzazione catastale** al fine di regolarizzare le difformità catastali e stimate dallo scrivente in **€ 500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;

#### **– Redazione dell'A.P.E** (Attestato di Prestazione Energetica), che comporta una spesa stimata totale di **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

Visto 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.A. n°687 del 17/07/2008) prescrive e zonizza il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi nella Zona A. Tale zona sono disciplinate dagli artt. 20 e 21 delle N.T.A. vigenti e approvate insieme allo strumento urbanistico vigente ed è soggetta alle seguenti prescrizioni.

#### **Art. 20 - Definizioni ed ambiti della zona A**

1. La zona territoriale omogenea A comprende il centro storico della città di Termini Imerese come rispettivamente individuato nelle tavole 4.2.a.b.c.d. del vigente P.R.G. e nelle tavole 4.1.a.b. del presente Piano.
2. Tutto il patrimonio edilizio, urbanistico, ambientale compreso nella zona omogenea A costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 7 maggio 1976, n.70, bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare.
3. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
  - A - ambito generale della zona omogenea;
  - A1R - parti della zona A soggette a Piani Particolareggiati di Recupero;
  - A1N – parti della zona A soggette a Progetti di Riquilificazione;
  - A2P - parti della zona A soggette al piano Regolatore del Porto;
  - A3 - parti della zona A da consolidare.

#### **Art. 21 - Zona omogenea di tipo A**

1. Tutta la zona A coincide con la zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.
2. L'Amministrazione Comunale può individuare, nell'ambito di tale zona gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge.
3. Gli edifici e le aree compresi in ambito territoriale di tipo A, in assenza dei piani particolareggiati di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti alle prescrizioni delle norme e degli elaborati grafici del presente Piano.
4. Per ciascuna unità edilizia, come individuata nelle tavole 4.1.a.b. del Piano, sono previste varie tipologie di intervento di cui agli articoli 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Tali tipologie di intervento, singolarmente o per gruppi, sono specificatamente rappresentate con retini grafici (\*).
5. Nelle zone omogenee di tipo A 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 di vicinato e medie strutture di vendita;
  - attrezzature a carattere religioso;
  - istituti di credito, cambio e assicurazione;
  - teatri e cinematografi;

- alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie;
  - autorimesse;
  - laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza.
6. Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo ed alle nuove forme di residenza collettiva (case per studenti, case per anziani e categorie protette, residences, ecc.).

(\* ) Lo strumento urbanistico vigente, tuttavia, per il fabbricato oggetto di analisi (identificato con il numero 39 - Palazzo Palmeri) prescrive le categorie di intervento possibili e riconducibili alle sole Manutenzioni ordinarie (Categoria di Intervento A, Art. 9), manutenzioni straordinarie (Categoria di Intervento B - Art. 10), restauri conservativi (Categoria di Intervento C - Art. 11).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

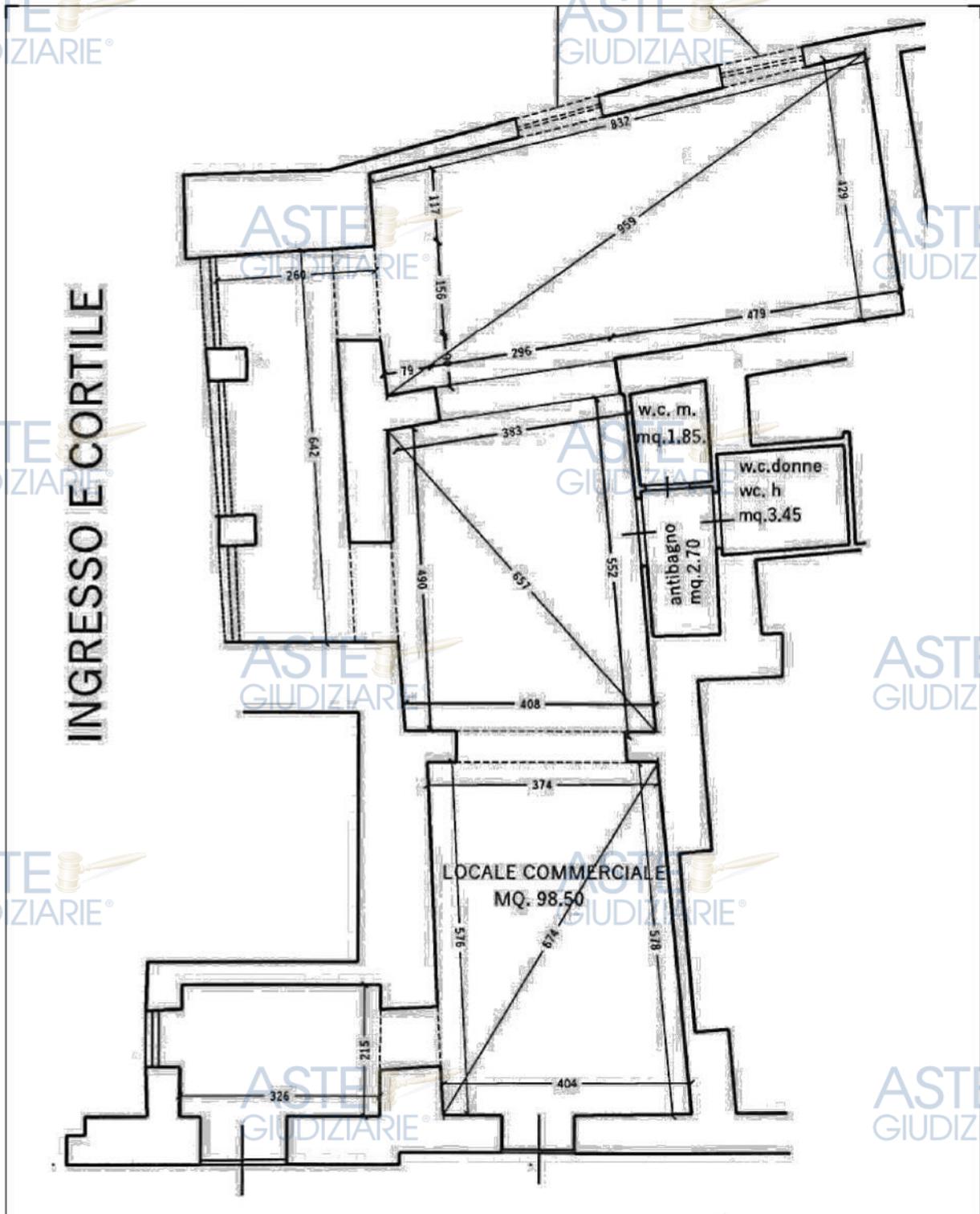
Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese è emerso che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in età medioevale e riedificato verso la fine del XVIII sec.

Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo a cui è andato incontro l'intero Palazzo Palmeri sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n°65 del 24/09/2007. Sono state poi rilasciate due ulteriori Concessioni Edilizie, la n°65/A del 17/02/2009 e la 65/B del 06/05/2009, dovute rispettivamente ad una variante della partitura interna (razionalizzazione volumi interni e delle loro destinazioni d'uso) e al cambio destinazione d'uso di alcune unità immobiliari.

In data 02/07/2010 gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese rilasciava Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°22.

Infine, in data 16/11/2023 veniva depositata presso gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese, una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) alternativa al Permesso di Costruire per il cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile oggetto di pignoramento, da Attività Commerciale (C/1) a Ufficio (A/10).

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate al soggetto esecutato o al soggetto occupante, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato oggetto di Concessione Edilizia.



Stralcio di Progetto Architettonico

Elaborati grafici

Deposito SCIA per Cambio di Destinazione d'Uso

Prot. REP\_PROV\_PA/PA-SUPRO/0101485 del 16/11/2023

SCALA 1:100



In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafico/tecnici e dei documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese, lo scrivente è in grado di desumere che lo stato dei luoghi del compendio pignorato non è conforme alla situazione assentita al Comune e rappresentata nei suddetti elaborati e documenti.

Le difformità riscontrate dallo scrivente sono:

- 1) la fusione di una porzione dell'immobile limitrofo (Fg. MU, Sub. 18, codificato come Bene n°2 e oggetto del medesimo procedimento esecutivo) ottenuta mediante la demolizione di un tramezzo divisorio tra la Sala 1 ("appartenente" al Bene n°1) e la Sala 4 ("appartenete al Bene n°2) e la contestuale realizzazione di un nuovo tramezzo divisorio tra la Sala 4 e la Sala A (all'interno quindi del bene n°2);
- 2) la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio tra il vano adibito a aula studio e il vano adibito a ufficio semiprivato;
- 3) la chiusura del vano finestra dall'interno nel piccolo ingresso corrispondente al civico 61.

Tutti gli interventi e le opere sopra descritti sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e/o in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato o depositato.

Tutti gli interventi e le opere sopra descritte sono facilmente regolarizzabili. Tuttavia, per i motivi meglio esplicitati nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" lo scrivente propone in questa sede, per la sola difformità di cui al punto 1), il ripristino dello stato di fatto assentito al Comune.

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile prevede:

- la presentazione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese di una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) contenente gli interventi edili per il ripristino dello stato legittimo, la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura dall'interno della finestra presente nel piccolo ingresso corrispondente al civico n°61;
- la realizzazione il nuovo tramezzo divisorio tra la Sala 1 (appartenente al Bene n°1) e la Sala 4 (appartenente al Bene n°2 ma al momento accorpata al Bene n°1) e tutte le opere necessarie per dare un lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- la trasmissione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa trasmissione della pratica catastale e della redazione dell'A.P.E.

Dall'analisi del Contratto di Locazione stipulato il 13/12/2023 tra il proprietario e l'attuale conduttore, risulta che lo stesso "*da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alle attestazioni della prestazione energetica degli edifici (A.P.E.)*". Tuttavia, viste la modifica della conformità interna dell'immobile oggetto di analisi e la chiusura dall'interno di un vano finestra e la successiva variazione della planimetria catastale, sarà necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

#### **ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) 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 incaricati per la presentazione della C.I.L.A. tardiva e della S.C.A., oltre a diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo) stimate dallo scrivente in **€ 1.500,00**;
- *Sanzione C.I.L.A. tardiva* da versare al Comune di Termini Imerese pari ad **€ 1.000,00**;

- Realizzazione degli interventi edilizi in precedenza esplicitati per la rimessa in pristino della situazione assentita al Comune, in relazione alla sola illegittimità riportata al precedente punto 1), la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a **€ 1.500,00**;
- 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, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 4.300,00** (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e del capitolato d'appalto dei lavori della ditta incaricata dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 169,89
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari di Palazzo Palmeri.

In seguito a colloqui verbali, l'amministratore pro-tempore del condominio rappresentava che:

- il condominio è denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2024 sono pari a € 168,89;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- le rate condominiali risultano alla data della redazione della presente perizia di stima regolarmente versate e saldate dal proprietario/occupante con titolo;
- non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni anche agli immobili oggetto di procedura e di cui il soggetto esecutato ha il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono riportate nel Regolamento di Condominio.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato I - Documentazione del Condominio).

– **Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale adibito a studio privato/uffici. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 45, Categoria A10

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

**Valore di stima del bene: € 204.450,00**

**DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

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

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = Termini Imerese, centro urbano;
- Destinazione d'uso = terziaria, adibiti ad uffici e/o studi privati;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = immobili in contesto condominiale;
- Taglio commerciale = immobile di ampia metratura;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza terziaria adibiti a uffici o studi privati siti a Termini Imerese in zona centrale in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi 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. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007*.

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate *"Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati"* il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale in appartamento in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a **1.075 €/mq**.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un valore medio di mercato unitario pari a **857 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in appartamento in

condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) il valore di mercato unitario è pari a **1.023 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in appartamento.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari e dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 985 €/mq, risultato della media matematica dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito pari a **1,524**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 1.501,14 €/mq, arrotondato a 1.500 €/mq e equivalente ad un valore di mercato totale di € 204.450,00.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra	136,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 204.450,00	100,00%	€ 204.450,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 204.450,00</b>

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% 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.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Rimessa in pristino alla condizione assentita in Comune	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Sanzione C.I.L.A. tardiva	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Spese tecniche	500,00	€
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	300,00	€

**Valore finale di stima: € 168.982,50**



**LOTTO 2**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra.

### **DESCRIZIONE**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale a valenza commerciale. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 04/10/2024, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto depositava l'esito negativo della completezza della documentazione presentata dai creditori.

Infatti, dall'analisi della relazione notarile, degli atti di provenienza e della documentazione ipocatastale reperita dallo scrivente risultava che la certificazione notarile, in riferimento all'immobile oggetto di analisi e in relazione alla continuità delle trascrizioni, risulta completa. Tuttavia non risultava completa l'analisi della continuità del dominio e quindi della provenienza, per n°2 quote di 61/240 ognuna, degli immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento, condotto dal Notaio incaricato della redazione della Relazione Notarile.

In data 21/10/2024 il creditore procedente provvedeva a depositare una Relazione Notarile Integrativa in cui esplicitava la provenienza delle due quote di 61/240, ricostruendo completamente la storia del dominio degli immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento.

Con l'integrazione sopra esplicitata, la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

## **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Capraia Isola (LI), giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 17/09/2024, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio in data 02/05/1992 con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine del certificato è riportato che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". Alla data del 12/09/2024 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere di stato civile libera per decesso del coniuge sopra identificato per decesso dello stesso avvenuto a Milano (MI) il 23/01/2010.

## **CONFINI**

---

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.IIa 213) confina:

- a nord con strada pubblica Via Giuseppe Garibaldi;
- a est con piazza pubblica Piazza Duomo;
- a sud-est con la p.IIa 214 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, p.IIa suddivisa in subalterni);
- a sud con le p.IIe 2219 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile per esercizi sportivi senza fine di lucro), 2374 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°2 subalterni adibiti ad abitazione di tipo popolare) e con Cortile Maltese;
- a ovest con le p.IIe 2145 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°2 subalterni adibiti ad abitazione di tipo popolare e ultrapopolare), 2167 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°3 subalterni adibiti ad abitazioni di tipo popolare e negozi e botteghe) e 2142.

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 18) confina:

- allo stesso livello con il subalterno 45 (bene n°1, oggetto della medesima procedura esecutiva);
- al piano superiore con i subalterni 38 (pianerottolo - bene comune non censibile comune ai subalterni dal 21 al 24) e 44 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile adibito ad abitazione di tipo economico).

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano principale - Sala A	29,60 mq	36,80 mq	1	36,80 mq	4,60 m	Terra
Vano principale - Sala B	24,30 mq	30,90 mq	1	30,90 mq	4,60 m	Terra
Vano principale - Sala C	15,50 mq	20,80 mq	1	20,80 mq	4,60 m	Terra
Vano principale - Sala 4	30,70 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	4,60 m	Terra
Accessorio diretto - Blocco servizi	11,10 mq	14,80 mq	0,5	7,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,70 mq</b>		

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)" amando 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.



LOTTO 2 - SUB. 18

ANALISI DELLE CONSISTENZE

■ Planimetria Lotto n°2 - Piano Terra

SCALA 1:100



La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo T - Unità immobiliari a destinazione terziaria, T/1 - Negozi e locali assimilabili) è data dalla somma:

- A) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 100%;
- B) della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) computata nella misura del 50%;
- C) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% se non comunicanti;
- D) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;
- E) della superficie dell'area scoperta (o a questa assimilabile) che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

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.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione tecnica reperita dallo scrivente nell'U.T.C., la documentazione catastale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e tenuto conto dello stato assentito al Comune e delle irregolarità sanabili.

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a 131,70 mq.**

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/01/1992 al 18/03/2009	I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata). <b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> - **** <i>Omissis</i> **** <b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> - **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 81,34</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 86 mq Rendita € 106,60</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 5 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 65,85</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 54,74</p>

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 7  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 8  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 9  Categoria C2  Cl.5, Cons. 6 mq  Rendita € 14,56</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 10  Categoria A3  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 542,28</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b>  - **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. MU, Part. 213, Sub. 11  Categoria A3  Cl.3, Cons. 4,5 vani  Rendita € 406,71</p>

<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55</p>
<p>Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/03/2009</b></p>	<p>I precedenti intestatari catastali non corrispondono ai precedenti proprietari reali. Come da visura, intestatari e quote da verificare (n.d.r. vedere nota di seguito riportata).</p> <p><b>Dal 24/10/2007 al 31/10/2008</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 31/10/2008 al 18/03/2009</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 581,01</p>
<p>Dal <b>18/03/2009</b> al <b>18/03/2010</b></p>	<p><b>Fino al 04/03/2010</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p> <p><b>Dal 04/03/2010</b> – **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 18 Categoria C1 Cl.6, Cons. 106 Rendita € 3.437,95 Piano Terra</p>
<p>Dal <b>18/03/2010</b> al <b>09/11/2015</b></p>	<p>**** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 18 Categoria C1 Cl.6, Cons. 106 mq Rendita € 3.437,95 Piano Terra</p>
<p>Dal <b>09/11/2015</b> al <b>11/09/2024</b></p>	<p>**** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 213, Sub. 18 Categoria C1 Cl.6, Cons. 106 mq Superficie catastale 135 mq Rendita € 3.437,95 Piano Terra</p>

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

Tuttavia i titolari catastali dei subalterni che hanno generato il sub. 18 oggetto di pignoramento non corrispondono ai precedenti titolari reali. Infatti, dall'analisi delle visure storiche dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14, gli intestatari catastali e le loro quote di proprietà non corrispondono al reale dominio di ogni subalterno analizzato. Come riportato nelle visure stesse le quote sono "da verificare". Si rimanda al paragrafo dedicato (rif. Provenienza Ventennale) per la corretta ricostruzione del dominio del bene oggetto di analisi.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della Variazione Catastale (Variazione del quadro tariffario);

- la data del 18/03/2009 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0148964, variazione di toponomastica, divisione, fusione, della destinazione d'uso da A/3 e C/2 a C/1 e A/10);
- la data del 18/03/2010 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Pratica n°PA0158515, variazione nel classamento);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della Variazione in Catasto (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 11/09/2024 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	213	18		C1	6	106 mq	135 mq	3437,95 €	Terra	

### SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE

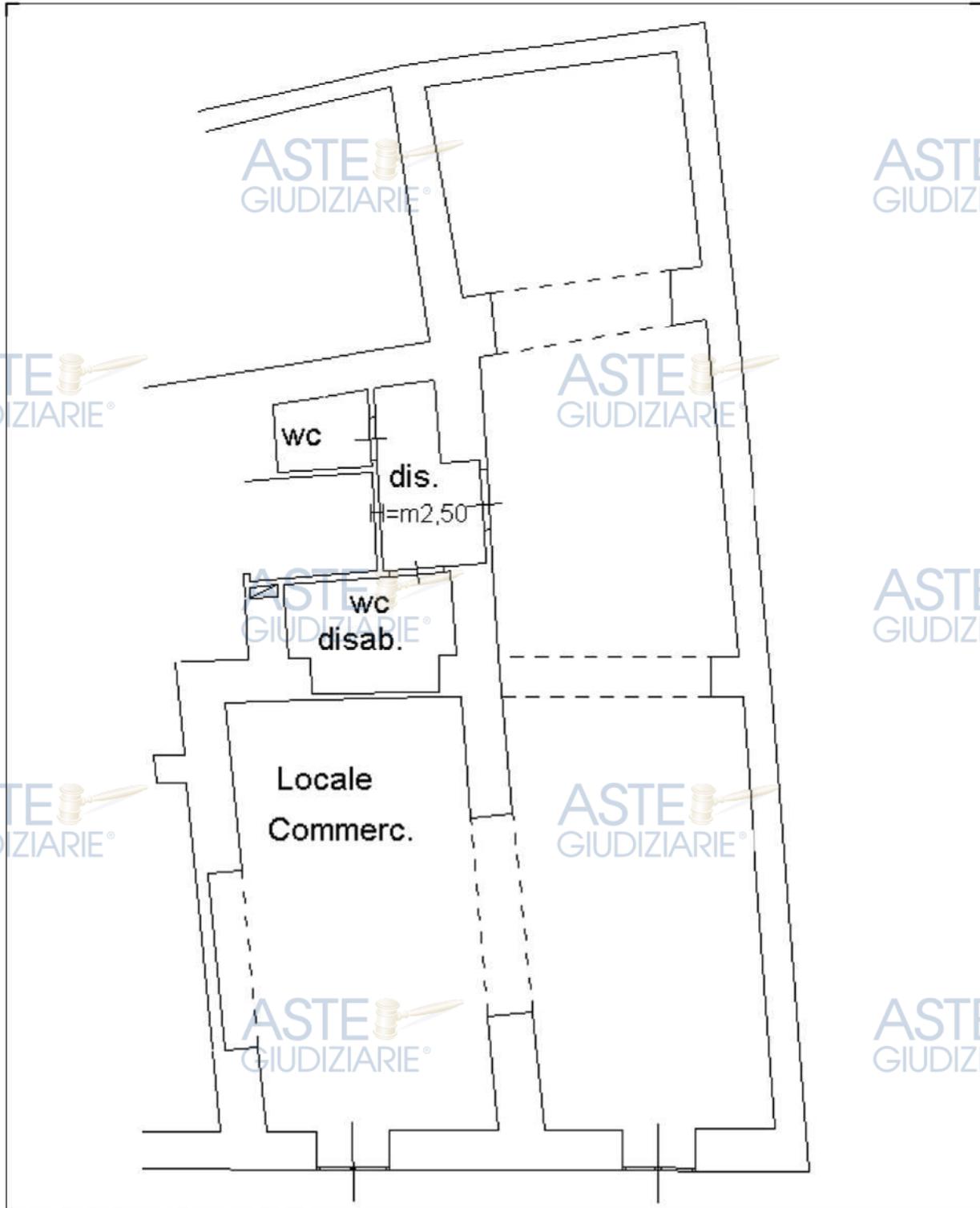


Sovrapposizione grafica  
 Porzione di territorio – Termini Imerese  
 Estratta da Google Earth anno 2024  
 Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000

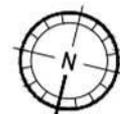


L



ASTE GIUDIZIARIE®  
Stralcio di Planimetria Catastale  
Comune di Termini Imerese  
N.C.E.U. - Fg. MU, P.lle 213, Sub. 18  
Data presentazione 18/03/2009

ASTE GIUDIZIARIE®  
SCALA 1:100  
0 1 2 3 4 5 m



**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

La difformità riscontrata tra lo Stato di Fatto e Planimetria Catastale consiste:

- nel frazionamento di una porzione dell'immobile oggetto d'analisi ottenuto mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio tra la Sala A e la Sala 4 (all'interno quindi del bene oggetto di analisi);

Si segnala una ulteriore difformità tra lo Stato di Fatto e la Planimetria Catastale riconducibile però ad una errata rappresentazione grafica. Tale difformità consiste nella presenza nello stato dei luoghi di una finestra nella Sala C verso Cortile Maltese, non riportata nella planimetria catastale (rappresentata da una circonferenza di colore blu nelle tavole dedicate).

Per i motivi meglio specificati nel paragrafo dedicato (rif. Regolarità Edilizia) tale difformità, non assentita al Comune, sarà sanata con la rimessa in pristino dei luoghi oggetto di procedura. Occorre quindi effettuare solo una variazione catastale per errata rappresentazione grafica della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare in **€ 250,00 gli oneri totali per la regolarizzazione catastale** di quanto in precedenza esplicitato. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

**STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nella parte inferiore delle murature portanti, evidenti tracce di variazione cromatica e alcuni rigonfiamenti dello strato di finitura dell'intonaco, sintomo ed effetto di un degrado dovuto all'umidità di risalita.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

**PARTI COMUNI**

Nel Regolamento di Condominio (rif. Allegato I - Documentazione del Condominio) è testualmente riportato:

**ART. 2 - Cose comuni.**

Sono oggetto di proprietà comune di tutti i condomini del complesso edilizio: il suolo su cui sorge il condominio, le strutture portanti, i muri maestri o esterni, le coperture, gli atri d'ingresso, gli androni, i

portoni di ingresso, le scale, l'ascensore, i locali di autoclave, le riserve idriche, il cortile e quant'altro serve all'uso ed al godimento comune, nonché le parti indicate dall'art. 1117 c.c. ad eccezione di quelli che riguardano comunioni parziali. Nessun condomino potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà, sulle cose comuni, né ai diritti di uso dei servizi comuni a tutto il condominio, o di uso differenziato o separato.

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita del 04/03/2010 Rep. 17809 Rac. 6267 avente ad oggetto l'immobile negli identificativi catastali attuali (Subalterno 18) "l'immobile alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, (...omissis...) con la comproprietà del suolo, delle fondazioni, dei muri maestri, dei tubi di carico e scarico; dei beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Palermo il giorno 18 marzo 2009, prot. n. PA0148964, nonché con la comproprietà di tutto quanto altro per legge, destinazione, uso e consuetudine è comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile; con il diritto di accedere nell'atrio pertinenziale (sub. 32) per poter ispezionare i relativi locali tecnici (sub. 33 - Sub. 35 - Sub. 36), nonché con il diritto all'antenna e parabola centralizzate ubicate nel tetto di copertura del vano scala B (sub. 36).

L'elaborato planimetrico del 18/03/2009 (e il relativo Elenco dei Subalterni di pari data) citato nell'Atto di Compravendita del 21/05/2009 indicava il subalterno 33 (locale tecnico - bene comune non censibile) come subalterno comune all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 22/11/2023 è stato depositato l'ultimo elaborato planimetrico (Prot. n. PA0162987) che tuttavia non riporta alcun subalterno comune al bene oggetto di pignoramento, probabilmente dovuto ad un mero errore di compilazione del modello dedicato all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni.

In sintesi, oltre alle parti comuni riportate nell'Atto di Compravendita, lo scrivente è in grado di affermare che dalle risultanze catastali, nonostante non sia riportato, il subalterno 33 è l'unico bene comune non censibile (locale tecnico) al Sub 45 e in condivisione con i subalterni dal 21 al 24 e ai subalterni 28 e 29.

### ***SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI***

---

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

### ***CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI***

---

#### ***CARATTERISTICHE GENERALI***

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale a valenza commerciale. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA**

Nello stato di fatto in cui si trova, il bene oggetto di analisi consiste in un locale commerciale al momento però non materialmente occupato. Attraverso una vetrina (corrispondente al civico 55) si accede al bene pignorato composto da tre vani disposti in sequenza in direzione ovest-est e scandito dalle murature portanti del fabbricato. Il vano centrale è collegato al blocco servizi (composto da un antibagno e due wc, di cui uno adibito e strutturato per i portatori di handicap). Al bene pignorato è stato "sottratto" un ulteriore vano dotato di vetrina (corrispondente al civico 57) in quanto inglobato al bene n°1. Si rimanda al paragrafo dedicato (rif. Regolarità Edilizia) per ogni ulteriore informazione in merito.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE**

Palazzo Palmeri, il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato, consiste in un imponente edificio di impianto medioevale riedificato verso la fine del XVIII sec., la cui edificazione si sviluppa attorno ad una chiostrina pressoché al centro dell'impianto distributivo.

Di stile neoclassico, il palazzo si distingue per la sua compattezza e rigidità volumetrica ed è caratterizzato dalla presenza, a cornice dell'ingresso principale, di due coppie di colonne doriche che sorreggono una trabeazione che funge da mensola al balcone del piano nobile.

Tra il 2007 e il 2009 l'intero Palazzo Palmeri è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo che ne hanno migliorato l'estetica, la fruizione e limitato i possibili degradi a cui va incontro qualsiasi tipo di edificio. Sono stati consolidati i solai esistenti e rifatti quelli crollati nonché le murature portanti, in seguito a specifiche indagini diagnostiche. Anche la copertura del palazzo tutto è stata consolidata e revisionata, con la sostituzione delle parti lignee ammalorate e non recuperabili. Sono stati anche trattati i prospetti esterni, con la rimozione di tutte le superfetazioni e la creazione dell'antica assialità delle aperture verso l'esterno.

L'immobile oggetto di pignoramento, la cui distribuzione interna è già stata descritta in precedenza, è dotato di pavimenti finiti in gres porcellanato e pareti perimetrali, divisori e soffitti finiti da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati con colore tenui. Le pareti del blocco servizi sono dotate di piastrelle posate fino ad una altezza di circa 1,20 m.

**INFISSI E IMPIANTI**

Gli ambienti prospicienti Via Garibaldi e Cortile Maltese sono dotati di infissi aeroilluminanti verso l'esterno. La vetrina di ingresso è sormontata da ulteriore apertura dotate di infissi non apribili. Gli unici ambienti privi di aperture verso l'esterno sono quelli che compongono il blocco servizi. Le porte interne appaiono in legno tamburato di colore scuro e in vetro opaco automatiche.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico (sia in adduzione che in scarico) a norma e completamente sottotraccia. Si segnala che il quadro elettrico dell'immobile oggetto di analisi è posizionato nel vano inglobato al bene n°1, in precedenza descritto. Privo di caldaia e radiatori, il comfort climatico estivo e invernale è garantito dalla presenza di n°3 split interni. Probabilmente i motori esterni sono posizionati affianco a quelli del bene n°1. L'acqua in adduzione avviene direttamente da acquedotto comunale. Al momento del sopralluogo, gli occupanti non erano al corrente della presenza di un'eventuale riserva idrica a servizio dell'immobile oggetto di analisi. Lo scarico delle acque reflue avviene direttamente in fognatura comunale.

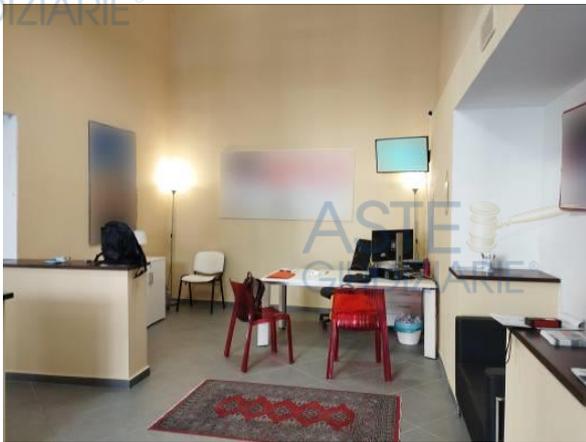
IMG 25\_Via Giuseppe Garibaldi n°55-57



IMG 26\_Via Giuseppe Garibaldi n°55-57



IMG 30\_Sala 4



IMG 31\_Sala 4



IMG 34\_Sala A



IMG 36\_Sala A





### **CONSIDERAZIONI FINALI.**

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali, a meno di alcuni aspetti che saranno affrontati nel paragrafo dedicato, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari per la rimessa in pristino. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/12/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2029
- Scadenza disdetta: 01/07/2029

**CANONI DI LOCAZIONE**

- Canone mensile: € 1.500,00 (per entrambi i beni oggetto di pignoramento)
- Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.500,00 (per entrambi i beni oggetto di pignoramento)

L'immobile è di proprietà esclusiva di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 13/12/2023 la suddetta proprietaria stipulava Contratto di Locazione per Uso Diverso dall'Abitativo registrato all'*Agenzia delle Entrate* in data 14/12/2025, avente ad oggetto entrambi i beni oggetto di pignoramento (Sub. 45 e Sub. 18).

La locatrice e la conduttrice convenivano al punto 4) del contratto che la locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 01/01/2024 e termine al 31/12/2029, con rinnovo automatico di ulteriori anni 6 in caso di mancata disdetta delle parti (con preavviso di 6 mesi).

**La parti concordavano un corrispettivo della locazione pari a € 1.500,00 mensili totale (importo riferito però ad entrambi i beni oggetto di locazione)** da pagarsi entro il 15 di ogni mese fino al 31/12/2025. Tale importo aumenterà ad € 1.650,00 dal 01/01/2026 al 31/12/2027 e ad € 1.800,00 dal 01/01/2028 al 31/12/2029. Successivamente il canone sarà aggiornato seguendo la valutazione accertata dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla legge.

L'immobile risulta quindi occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Contratto di Locazione Commerciale opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento.

Occorre da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione prima di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

I soggetti interessati hanno convenuto stipulare un contratto di locazione riferito ad entrambi i beni, il sub. 45 adibito a studio/ufficio e il sub. 18 adibito ad attività commerciale, per un importo totale di € 1.500 al mese. Risulta impossibile interpretare la volontà delle parti e definire cioè l'importo del canone relativo allo studio/ufficio e del canone relativo al negozio. Appare anche ovvio che il valore locativo di un ufficio, non può essere equiparato a quello di un negozio, più redditizio quest'ultimo anche solo analizzando le rendite catastali di entrambi i beni.

Tuttavia, dall'analisi dei valori di mercato dettati dall'O.M.I. (riferiti ad entrambi i beni oggetto di pignoramento), lo scrivente è in grado di affermare che il canone locativo totale può essere splittato ad ogni immobile nella percentuale pari al 45% per l'unità immobiliare adibita a studio/ufficio e pari al 55% per l'unità immobiliare adibita a negozio.

Di conseguenza, all'immobile adibito a negozio risulta verosimilmente plausibile assegnare un canone di locazione pari a 825,00 €/mese (pari al 55% del totale di 1.500,00 €/mese).

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti indirette (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il prezzo di locazione annuale dell'immobile pignorato non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Nella zona in questione infatti il valore di locazione oscilla:

- tra **5,2 €/mq e 10,0 €/mq per mese** (Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- tra **4,4 €/mq e 7,3 €/mq per mese** (valori Borsino Immobiliare).

Lo scrivente ha assegnato un canone di locazione pari a 825,00 €/mese (pari al 55% del totale di 1.500,00 €/mese). La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 131,70 mq (superficie commerciale). **Di conseguenza attualmente l'immobile è locato a 6,3 €/mq al mese e quindi in linea con l'offerta locativa della zona.**

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/03/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giacomo Sanfilippo	04/03/2010	17809	6267
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	15/03/2010	16800	10066
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Bagheria	12/03/2010	524 - 1T			

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.

L'Atto di Compravendita Rep. 17809 Rac. 6267 del 04/03/2010 ha come oggetto l'immobile in analisi negli identificativi catastali attuali giunto a favore del soggetto esecutato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile pignorato deriva dalla Variazione per Divisione-Fusione-Variazione della Destinazione dei Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14.

Visto il numero degli immobili analizzati, che hanno generato dapprima il sub.17 e per ultimo il sub. 45 (immobile oggetto di procedura) nonché i diversi precedenti proprietari (per quote ogni volta diverse) e gli

aste GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE  
atti analizzati (formalizzati in periodi differenti e per diverse quote), lo scrivente riporta in questa sede la storia del dominio dell'immobile pignorato, fino al primo documento precedente al ventennio analizzato.

Negli identificativi catastali precedenti al Sub. 18, la cronistoria della provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento è così ricostruita:

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 120/120 del diritto di proprietà) giusta Atto di Compravendita del 24/10/2007 Rep. 15822 Rac. 4820 (Dott. Giacomo Sanfilippo) da:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (10/120 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (49/120 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà);
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà).
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 10/120 del diritto di proprietà) giusta:
  - Atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione del 12/07/2007 Rep. 15609 Rac. 4673 (Dott. Giacomo Sanfilippo), per la quota di 7/108 da:
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/108);
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/108);
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/108);
  - Dichiarazione Successione n°96 Vol 471 del 03/07/2003 (integrata da Dichiarazione di Successione n°12 Vol. 490 e successiva n°39 Vol. 500) per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 05/01/2003 per la quota di 2/108.
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 3/108), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/108) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/108) giusta Dichiarazione Successione n°96 Vol 471 del 03/07/2003 (integrata da Dichiarazione di Successione n°12 Vol. 490 e successiva n°39 Vol. 500) per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 05/01/2003.
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 49/120 del diritto di proprietà) giusta:
  - Atto di Compravendita del 14/02/2006 Rep 63199 Rac. 15512 (Notaio Agostino Grimaldi), per la quota di 37/120 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - Atto di Compravendita del 24/01/2006 Rep. 63065 Rac. 15487 (Notaio Agostino Grimaldi) per la quota di 12/120 da:
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/120);
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/120).
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 37/120) giusta:
  - Atto di Compravendita del 01/11/1964 Rep. 47561 (Notaio Francesco Candioto) per la quota di 25/120;
  - Dichiarazione di Successione n°94 Vol. 217 per la quota 12/120 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/01/1949.

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/120) giusta Dichiarazione di Successione n°54 Vol. 419 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 16/06/1996.
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (61/240 del diritto di proprietà) giusta Dichiarazione di Successione n°33 Vol. 469 per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 20/08/2002.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 12/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **- Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 21/06/2003

Reg. gen. 26151 - Reg. part. 4240

Importo: € 25.002,06

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 12.501,03

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 05/06/2003

N° repertorio: 2095/2003

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento) oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

Alla presente iscrizione è correlata l'Annotazione del 24/07/2003 nn°31645/3544 (Cancellazione Totale).

#### **- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71924 - Reg. part. 17760

Importo: € 6.500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.250.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Dott. Giacomo Sanfilippo

Data: 24/10/2007

N° repertorio: 15823

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

Alla presente iscrizione sono correlati i seguenti documenti:

- Annotazione del 13/03/2008 nn°14257/1844 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 14/05/2008 nn°28260/3402 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 27/06/2008 nn°38182/4802 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 17/09/2008 nn°54410/6810 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 17/11/2008 nn°68340/8118 (Erogazione Parziale);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36465/2732 (Erogazione a Saldo);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36466/2733 (Riduzione di Somma);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36467/2734 (Restrizione di Beni);
- Annotazione del 24/04/2009 nn°36468/2735 (Frazionamento in Quota);
- Annotazione del 18/04/2018 nn°14787/1482 (Restrizione di Beni);
- Annotazione del 14/07/2021 nn°33344/3851 (Restrizione di Beni);
- Comunicazione del 04/03/2016 n°977 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2016);
- Comunicazione del 14/06/2024 n°2555 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2024);
- Comunicazione del 14/06/2024 n°2556 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2024).

**Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Palermo il 21/03/2002

Reg. gen. 10841 - Reg. part. 8512

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo. Alla presente trascrizione è correlata l'Annotazione del nn° 54873/5502 del 13/10/2005 (Cancellazione).

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 09/02/2006

Reg. gen. 8160 - Reg. part. 4049

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 28/02/2006

Reg. gen. 12645 - Reg. part. 6299

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altro immobile estraneo al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi - Assegnazione divisionale a conto di futura divisione**

Trascritto a Palermo il 24/07/2007

Reg. gen. 55189 - Reg. part. 35323

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento.

– **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/10/2007

Reg. gen. 67087 - Reg. part. 42633

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sull'intero fabbricato denominato "Palazzo Palmeri", esplicitato nella Sezione B - Immobili e consistenti negli immobili censiti ed identificati al Fg. MU, P.Ile 213 (intera particella) e 214 (intera particella).

– **Atto tra Vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71923 - Reg. part. 45664

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71921 - Reg. part. 45662

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 06/11/2007

Reg. gen. 71922 - Reg. part. 45663

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale**

Trascritto a Palermo il 09/12/2008

Reg. gen. 74512 - Reg. part. 49980

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento), oltre altri immobili estranei al presente procedimento esecutivo.

– **Atto tra Vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 15/03/2010

Reg. gen. 16800 - Reg. part. 10066

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è testualmente riportato: L'immobile alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con le servitù inerenti attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte o nascenti dalla situazione dei luoghi e dalla costruzione stessa o create per esigenze costruttive o per destinazione di padre di famiglia, con la comproprietà del suolo, delle fondazioni, dei muri maestri, dei tubi di carico e scarico; dei beni comuni non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Palermo il giorno 18 marzo 2009, prot. n.PA0148964, nonché con la comproprietà di tutto quanto altro per legge, destinazione, uso o consuetudine è comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile; con il diritto di accedere nell'atrio pertinenziale (sub.32) per potere ispezionare i relativi locali tecnici (sub.33 - sub.35 e sub.36), nonché con il diritto all'antenna e parabola centralizzate ubicate nel tetto di copertura del vano scala "b" (sub.36).

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 01/08/2024

Reg. gen. 38594 - Reg. part. 31162

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità che grava sui subalterni 45 (Bene n°1, oggetto di pignoramento) e 18 (Bene n°2, oggetto di pignoramento).

**ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI**

– **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 24/07/2003

Reg. gen. 31644 - Reg. part. 3544

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'iscrizione del 21/06/2003 nn°26151/4240 (Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.767 del D.P.R. 602/73).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 13/03/2008

Reg. gen. 14257 - Reg. part. 1844

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 14/05/2008

Reg. gen. 28260 - Reg. part. 3402

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 27/06/2008

Reg. gen. 38182 - Reg. part. 4802

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 17/09/2008

Reg. gen. 54410 - Reg. part. 6810

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione Parziale**

Iscritto a Palermo il 17/11/2008

Reg. gen. 68340 - Reg. part. 8118

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36467 - Reg. part. 2734

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Erogazione a Saldo**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36465 - Reg. part. 2732

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Frazionamento in Quota**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36468 - Reg. part. 2735

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Riduzione di Somma**

Iscritto a Palermo il 24/04/2009

Reg. gen. 36466 - Reg. part. 2733

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 18/04/2018

Reg. gen. 14787 - Reg. part. 1482

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

– **Restrizione di Beni**

Iscritto a Palermo il 14/07/2021

Reg. gen. 33344 - Reg. part. 3851

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento all'Iscrizione del 06/11/2007 nn°71924/17760 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

**ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI**

– **Cancellazione**

Trascritto a Palermo il 13/10/2005

Reg. gen. 54873 - Reg. part. 5502

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 21/03/2002 nn°10841/8512 (Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica).

Come riportato nel paragrafo dedicato (Rif. Cronistoria Catastale), l'immobile oggetto di pignoramento (Fg. MU, P.IIa 213, Sub. 18) nella sua consistenza e identificativi catastali attuali deriva dai precedenti subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 (giusta Variazione per divisione, fusione, cambio di destinazione d'uso del 18/03/2009). Per coprire il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente nella precedente tabella ha riportato le formalità del sub. 18 e di tutti i subalterni che lo hanno generato, nonché le formalità che gravano sulla p.IIa in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

– **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**

- Costo per la rimessa in pristino della situazione assentita al Comune, la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a € 2.000,00;
- Spese tecniche (parcella dei professionisti incaricati oltre a diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo) stimate dallo scrivente in € 1.000,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- **Oneri di regolarizzazione catastale** al fine di regolarizzare le difformità catastali e stimate dallo scrivente in € 250,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- **Redazione dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica)**, che comporta una spesa stimata totale di € 300,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

### ***NORMATIVA URBANISTICA***

---

Visto 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.A. n°687 del 17/07/2008) prescrive e zonizza il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi nella Zona A. Tale zona sono disciplinate dagli artt. 20 e 21 delle N.T.A. vigenti e approvate insieme allo strumento urbanistico vigente ed è soggetta alle seguenti prescrizioni.

#### **Art. 20 - Definizioni ed ambiti della zona A**

4. La zona territoriale omogenea A comprende il centro storico della città di Termini Imerese come rispettivamente individuato nelle tavole 4.2.a.b.c.d. del vigente P.R.G. e nelle tavole 4.1.a.b. del presente Piano.
5. Tutto il patrimonio edilizio, urbanistico, ambientale compreso nella zona omogenea A costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 7 maggio 1976, n.70, bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare.
6. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:
  - A - ambito generale della zona omogenea;
  - A1R - parti della zona A soggette a Piani Particolareggiati di Recupero;
  - A1N – parti della zona A soggette a Progetti di Riqualificazione;
  - A2P - parti della zona A soggette al piano Regolatore del Porto;
  - A3 - parti della zona A da consolidare.

#### **Art. 21 - Zona omogenea di tipo A**

- 4) 1. Tutta la zona A coincide con la zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.
- 5) L'Amministrazione Comunale può individuare, nell'ambito di tale zona gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge.
- 6) Gli edifici e le aree compresi in ambito territoriale di tipo A, in assenza dei piani particolareggiati di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti alle prescrizioni delle norme e degli elaborati grafici del presente Piano.

7) Per ciascuna unità edilizia, come individuata nelle tavole 4.1.a.b. del Piano, sono previste varie tipologie di intervento di cui agli articoli 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Tali tipologie di intervento, singolarmente o per gruppi, sono specificatamente rappresentate con retini grafici (\*).

8) Nelle zone omogenee di tipo A 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 di vicinato e medie strutture di vendita;
- attrezzature a carattere religioso;
- istituti di credito, cambio e assicurazione;
- teatri e cinematografi;
- alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie;
- autorimesse;
- laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza.

9) Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo ed alle nuove forme di residenza collettiva (case per studenti, case per anziani e categorie protette, residences, ecc.).

(\*) Lo strumento urbanistico vigente, tuttavia, per il fabbricato oggetto di analisi (identificato con il numero 39 - Palazzo Palmeri) prescrive le categorie di intervento possibili e riconducibili alle sole Manutenzioni ordinarie (Categoria di Intervento A, Art. 9), manutenzioni straordinarie (Categoria di Intervento B - Art. 10), restauri conservativi (Categoria di Intervento C - Art. 11).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese è emerso che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in età medioevale e riedificato verso la fine del XVIII sec.

Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo a cui è andato incontro l'intero Palazzo Palmeri sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n°65 del 24/09/2007. Sono state poi rilasciate due ulteriori Concessioni Edilizie, la n°65/A del 17/02/2009 e la 65/B del 06/05/2009, dovute rispettivamente ad una variante della partitura interna (razionalizzazione volumi interni e delle loro destinazioni d'uso) e al cambio destinazione d'uso di alcune unità immobiliari.

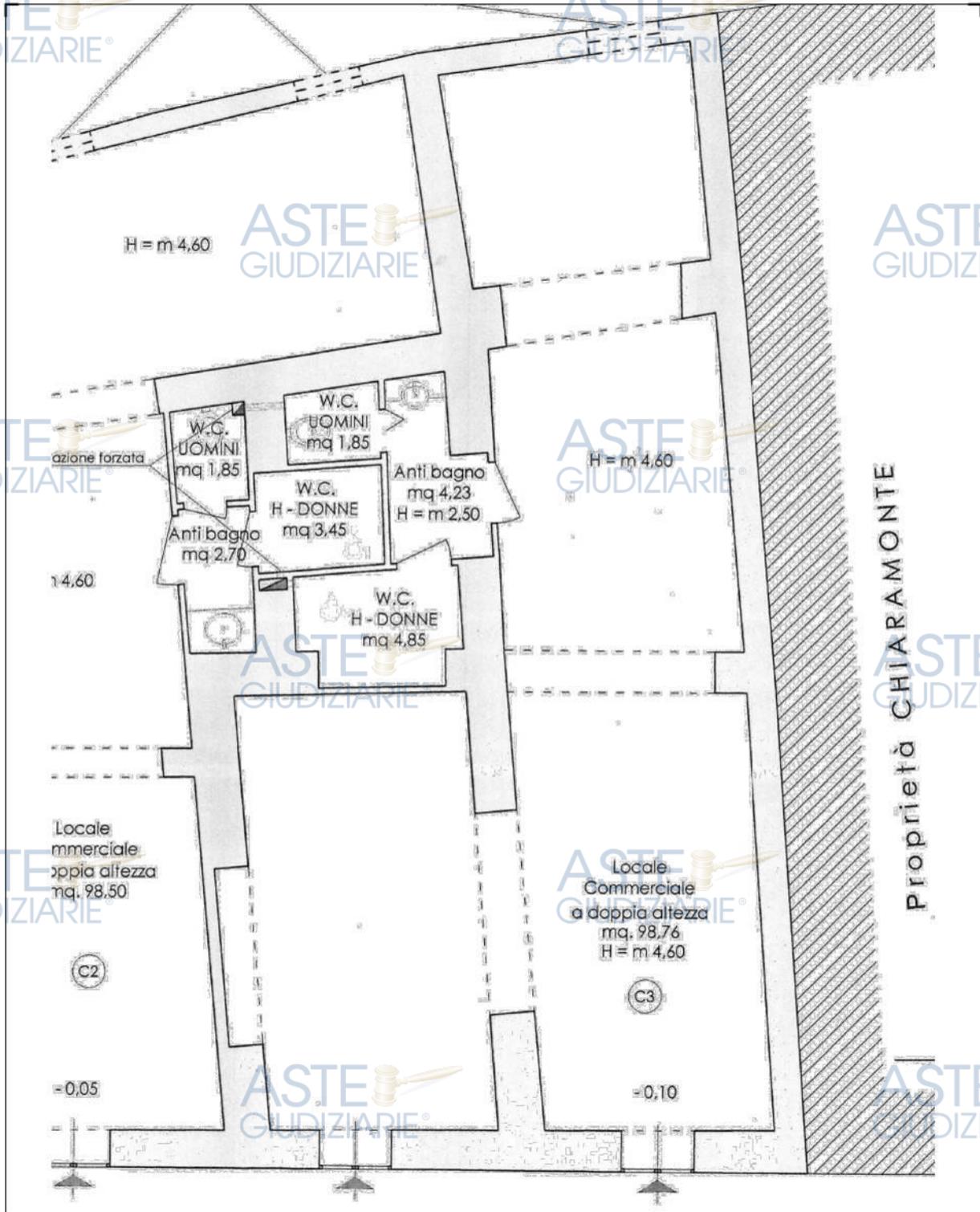


In data 02/07/2010 gli uffici preposti del Comune di Termini Imerese rilasciava Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°22.



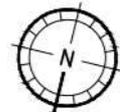
Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate al soggetto esecutato o al soggetto occupante, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato oggetto di Concessione Edilizia.





Stralcio di Progetto Architettonico  
 Elaborati grafici  
 Variante al progetto autorizzato C.E. n°65/2009  
 Prot. n° 8690 del 110/11/2008

SCALA 1:100



In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafico/tecnici e dei documenti reperiti presso l'U.T.C. di Termini Imerese, lo scrivente è in grado di desumere che lo stato dei luoghi del compendio

pignorato non è conforme alla situazione assentita al Comune e rappresentata nei suddetti elaborati e documenti.

Le difformità riscontrate dallo scrivente sono:

- 1) il frazionamento di una porzione dell'immobile oggetto di analisi ottenuto mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio tra la Sala A e la Sala 4 (all'interno quindi del bene oggetto di analisi);

L'intervento e l'opera sopra descritta è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e/o in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato o depositato.

L'intervento e l'opera sopra descritta è facilmente regolarizzabile. Tuttavia, per i motivi meglio esplicitati nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" lo scrivente propone in questa sede il ripristino dello stato di fatto assentito al Comune.

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile prevede:

- la presentazione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) contenente gli interventi edili per il ripristino dello stato legittimo;
- la demolizione del tramezzo divisorio tra la Sala A e la Sala 4 e la contestuale realizzazione o finitura del nuovo tramezzo tra la Sala 4 e la Sala 1 (appartenente al Bene n°1) e tutte le opere necessarie per dare un lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- la trasmissione agli uffici preposti del Comune di Termini Imerese della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa trasmissione della pratica catastale e della redazione dell'A.P.E.

Dall'analisi del Contratto di Locazione stipulato il 13/12/2023 tra il proprietario e l'attuale conduttore, risulta che lo stesso "da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alle attestazioni della prestazione energetica degli edifici (A.P.E.)". Tuttavia, vista la variazione della planimetria catastale, sarà necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

#### **ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) 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 incaricati per la presentazione della C.I.L.A. e della S.C.A., oltre a diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo) stimate dallo scrivente in **€ 1.000,00**;
- *Realizzazione degli interventi edilizi* in precedenza esplicitati per la rimessa in pristino della situazione assentita al Comune, in relazione alla sola illegittimità riportata al precedente punto 1), la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a **€ 2.000,00**;
- *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, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 3.300,00** (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e del capitolato d'appalto dei lavori della ditta incaricata dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 156,66
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari di Palazzo Palmeri.

In seguito a colloqui verbali, l'amministratore pro-tempore del condominio rappresentava che:

- il condominio è denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2024 sono pari a € 156,66;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- le rate condominiali risultano alla data della redazione della presente perizia di stima regolarmente versate e saldate dal proprietario/occupante con titolo;
- non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni anche agli immobili oggetto di procedura e di cui il soggetto esecutato ha il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono riportate nel Regolamento di Condominio.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato I - Documentazione del Condominio).

– **Bene N° 2 - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale a valenza commerciale. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 18, Categoria C1

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

**Valore di stima del bene: € 210.061,50**

**DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

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

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = Termini Imerese, centro urbano;
- Destinazione d'uso = terziaria, adibiti a negozi e locali commerciali;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = immobili in contesto condominiale;
- Taglio commerciale = immobile di ampia metratura;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza terziaria adibiti a negozi e locali commerciali siti a Termini Imerese in zona centrale in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi 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. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007* nonché i dati riportati nel servizio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai valori dichiarati negli atti di compravendita.

In applicazione delle disposizioni del *Provvedimento del 27/07/2007* dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale in appartamento in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a **1.375 €/mq**.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un valore

medio di mercato unitario pari a **1.222 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in appartamento in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che il valore di mercato dichiarato medio unitario è pari a **842 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale in appartamento in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) il valore di mercato unitario è pari a 869 €/mq, per gli immobili a destinazione residenziale in appartamento.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari e dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 1.077 €/mq, risultato della media matematica dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerata nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito pari a **1,480**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 1.593,96 €/mq, arrotondato a 1.595 €/mq e equivalente ad un valore di mercato totale di € 210.061,50.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra	131,70 mq	1.595,00 €/mq	€ 210.061,50	100,00%	€ 210.061,50
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 210.061,50</b>

**Valore di stima: € 210.061,50**

#### DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% 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.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Rimessa in pristino alla condizione assentita in Comune	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Spese tecniche	250,00	€
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	300,00	€

**Valore finale di stima: € 175.002,28**

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.

Trabia, li 01/02/2025

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

Arch. Antoci Simone

---

**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale adibito a studio privato/uffici. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 45, Categoria A10

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

**Prezzo base d'asta: € 168.982,50**

---

**LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2 - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra**

Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale a valenza commerciale. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 18, Categoria C1

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

**Prezzo base d'asta: € 175.002,28**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.982,50**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 45, Categoria A10	<b>Superficie</b>	136,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nella parte inferiore di alcune murature portanti, evidenti tracce di variazione cromatica e alcuni rigonfiamenti dello strato di finitura dell'intonaco, sintomo ed effetto di un degrado dovuto all'umidità di risalita. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
<b>Descrizione:</b>	Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°59-61, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale adibito a studio privato/uffici. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, edificio Palazzo Palmeri, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 213, Sub. 18, Categoria C1	<b>Superficie</b>	131,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nella parte inferiore delle murature portanti, evidenti tracce di variazione cromatica e alcuni rigonfiamenti dello strato di finitura dell'intonaco, sintomo ed effetto di un degrado dovuto all'umidità di risalita. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
<b>Descrizione:</b>	Sito nello storico Palazzo Palmeri e ubicato a Termini Imerese (PA) in Via Giuseppe Garibaldi n°55-57, nelle immediate vicinanze di Piazza Duomo e di Villa Palmeri, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale a valenza commerciale. Distribuito interamente al piano terra è dotato di due vetrine sulla Via Garibaldi, zona caratterizzata da immobile a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		