

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

IFIS NPL INVESTING S.p.A.

Codice fiscale: 04494710272

Partita IVA: 04570150278

Via Terraglio n. 63

30100 - Venezia Mestre (VE)

contro

Chiarenza Salvatore

Codice fiscale: CHRSVT59E10L112N

Via Ganguzza n. 3-5

90018 - Termini Imerese (PA)

Nato a Termini Imerese il 10/05/1959

La Bua Maria Carmelina

Codice fiscale: LBAMCR65B45L112Q

Via Ganguzza n. 3-5

90018 - Termini Imerese (PA)

Nata a Termini Imerese il 05/02/1965



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.487,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 05/05/2025, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trento, 14 - 90018 - Termini Imerese (PA), email: filippo.zerilli61@gmail.com, PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 6376560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3 (Coord. Geografiche: 37°59'05,70"N 13°42'01,68"E)

Il fabbricato si trova a Termini Imerese, nella zona bassa, in centro storico, più esattamente in un agglomerato urbano abitato, anticamente, da marinai e portuali, dunque a poche centinaia di metri dal porto commerciale e da quello turistico, nonché dal piano detto "della marina" (si osservino le foto nn. 1-2 in allegato 4).

Il quartiere, di antichissima fondazione, si contraddistingue per le strade strette, per la difficoltà di transitare con mezzi meccanici più o meno ingombranti, nonché per l'assenza di parcheggi in loco.

Nelle vicinanze, però, vi sono numerose attrezzature sportive, la villa dedicata ai caduti del mare, l'area del mercatino settimanale, diverse piazzuole di sosta (osserva la foto n. 1), due banche, lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, il mercato ortofrutticolo e svariati bar, luoghi di ristoro, negozi, etc..

La via Ganguzza ha una carreggiata poco ampia, è pavimentata in conglomerato cementizio (già in ciottoli di mare e lastre di pietra calcarea) ed è scarsamente illuminata dai raggi solari. I fabbricati vicini sono modesti e con caratteristiche analoghe al "nostro", ma ne esistono altri, anche confinanti, abbandonati da molto tempo ed in pessime condizioni fisiche.

L'immobile in argomento si eleva con 4 piani fuori terra (foto n. 3-4) ed ha una copertura, in parte a terrazzo non praticabile, in parte a falda con pannelli in lamierino zincato tipo sandwich.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3.

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione ex art. 567 del C.P.C. a firma della dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli.

TITOLARITÀ

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

- La Bua Maria Carmelina (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: LBAMCR65B45L112Q
Via Ganguzza n. 3-5
90018 - Termini Imerese (PA)
Nata a Termini Imerese il 05/02/1965
- Chiarenza Salvatore (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: CHRST59E10L112N
Via Ganguzza n. 3-5
90018 - Termini Imerese (PA)
Nato a Termini Imerese il 10/05/1959

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

- La Bua Maria Carmelina (Proprietà 1/2)
- Chiarenza Salvatore (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La comunione legale dei beni è ribadita nella relazione notarile a firma della dott.sa Maria Landolfo, nonché esplicitata nell'atto di compravendita unito all'allegato n. 2.

CONFINI

Confina: a Nord, e seguendo il senso orario, con il fabbricato riconosciuto dalla p.lla 2880 intestato ai sig.ri Cefali-Tararà; ad Est con il fabbricato individuato dalla p.lla 2882, intestato ai sig.ri Spicuzza Anna, G.ppa, Grazia e Rosina; a Sud con la Via Ganguzza dalla quale trova accesso ai civici 3-5; ad Ovest con l'edificio distinto con la p.lla 4012, intestato ai sig.ri La Bua Marco e Salvatore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,90 m	PT, 1°, 2° e 3°
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2001 al 31/08/2025	La Bua Maria Carmelina, nata a Termini Imerese il 05/02/1965 in comunione legale dei beni con Chiarenza Salvatore.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2881, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 267,00 Piano T, 1,2,3

Nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento la situazione resta immutata. Nondimeno nella visura catastale storica acclusa in allegato n. 1, il lettore, troverà ulteriori indicazioni che vanno al di là del richiamato ventennio.

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	2881	1		A4	3	5,5 vani	111 mq	267 €	T, 1,2,3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con variazione del 04/05/2010, pratica n. PA0243627, in atti dal 04/05/2010, la debitrice, ha denunciato in catasto un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di lavori di ristrutturazione. Si confronti l'originaria planimetria catastale del 1939 con quella di cui alla detta variazione recante la data del 04.05.2010, nonché con la pianta dello stato di fatto, il tutto in allegato n. 1.

Dalla verifica eseguita in loco è emerso che il terzo piano è difforme rispetto a quello rappresentato nella pertinente ed ultima planimetria catastale: è stata eliminata la lavanderia; il portico si è trasformato in veranda chiusa; il muro perimetrale della cucina, quello prospiciente la via pubblica, è stato parzialmente abbattuto con l'eliminazione della porta che metteva in contatto la cucina con lo stesso portico; in altre parole, i due ambienti, sono diventati un tutt'uno. Si osservino le foto n. 29-30-32-33. Per maggiore contezza si mettano a paragone le piante del terzo piano, cioè quella dell'ultimo censimento catastale, con quella dello stato di fatto, entrambe unite all'allegato n. 1.

In sintesi, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale del fabbricato. Sarà necessaria una variazione catastale per un costo di € 500,00, oltre oneri accessori e spese.

PRECISAZIONI

Non ci sono particolari precisazioni da fare, se non segnalare che in passato si sono verificate delle perdite alla conduttura idrica comunale ed a causa della pendenza della strada, il piano terra, si è più volte allagato. I postumi sono visibili lungo la base di alcuni muri che presentano evidenti macchie di umidità (foto n. 13-14 e 16 in allegato n. 4).

PATTI

Non vi sono patti da indicare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, nel complesso, è buono. L'intero fabbricato è stato oggetto di integrali lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione poco più di 20 anni or sono.

Nondimeno si notano:

- tracce di umidità lungo alcuni muri perimetrali del piano terra (foto n. 13-14-16);
- un rigonfiamento dell'intonaco sopra il pianerottolo dell'ultima rampa di scale (foto n. 45) che dal secondo conduce al terzo piano e per il quale ha consigliato alla proprietaria di rimuovere la parte distaccata dal supporto;

- micro lesioni lungo il perimetro sommitale, quasi a contatto con il solaio di copertura, dell'intonaco che ricopre la muratura dell'ultimo piano, cioè della cucina (foto n. 39-40-41-42-43-44);

- fenomeni di umidità da infiltrazione nel bagno del terzo piano, sopra la finestra (foto n. 37), e nella parete opposta, cioè quella che un tempo era esterna (foto n. 38).

Al momento del sopralluogo, tuttavia, siffatte fenomenologie non mostravano segni di negative evoluzioni, fermo restando la necessità di attenzionarle nei mesi a venire.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni trattandosi di una casa unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella reperita dall'esperto, non emergono servitù, censo, livello o usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta nella configurazione di 4 elevazioni fuori terra già dal 1939, allorquando, il 10 ottobre di quell'anno, fu censito per la prima volta al catasto urbano.

La sua costruzione, pertanto, è risalente a prima e si caratterizza per avere delle fondazioni in conci di pietra, così i muri perimetrali che sorreggono il peso dei solai e delle scale.

Gli orizzontamenti, già lignei e sostituiti nel tempo, sembrano realizzati in latero cemento, mentre le scale figurano con una struttura in calcestruzzo e rivestimento in marmo botticino o similare (foto n. 5-17-20).

Il tetto dell'edificio si compone di due parti:

- la prima è a terrazzo piano non praticabile, ma accessibile, unicamente, da una botola (foto n. 29);

-la seconda, quella che copre l'attuale veranda, un tempo terrazza a livello ed a cielo libero, è composta da una intelaiatura metallica nella quale sono alloggiati dei pannelli in lamierino zincato tipo sandwich (foto n. 32-33). I prospetti sono definiti con intonaco "Li Vigni" nei toni del rosa salmone con marcapiani in colore avorio e banconatura o basamento foderato con pietra da rivestimento (foto n. 3-4).

I serramenti sono in alluminio anodizzato colore avorio muniti di vetri camera (1,5-2 cm) e persiane (foto n. 3-4 e 9). I balconi del 1°, 2° e 3° piano sono fatti con mensole in acciaio (travi a doppio "T" con punta sagomata) guarnite da volute in ferro battuto (solo 1° e 2° piano), sopra le quali sono collocate delle lastre di marmo "Bianco di Carrara" e parapetti in ferro anticato (foto n. 3-4).

Con riferimento agli interni riferisce: i pavimenti sono completati con mattoni in ceramica nei toni del grigio perla e del rosa con ramage; i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica in diversi colori: in grigio quello del piano terra ricavato nel sotto scala (foto n. 10-11-12); in "Rosso di Verona" ed avorio-rosa quello attinente alla camera da letto del 2° piano (foto n. 26-27); nelle gradazioni del verde quello del 3° piano posto a servizio della cucina-pranzo (foto n. 35-36).

Le porte sono laccate in bianco (foto n. 24); gli intonaci sono al civile con i tipici tre strati e definiti con pitture tamponate in colori a contrasto e con l'uso di cornici in carta da parati (primo piano e secondo piano).

L'impianto elettrico, dotato di interruttori magnetotermici per le luci e le prese (foto n. 15), è realizzato sotto traccia e funzionante, anche se non mancano dei cavetti passati all'esterno, sui muri (foto n. 25).

L'impianto idrico, come quello fognario, sono entro traccia, operanti e allacciati alle condutture pubbliche passanti per la zona.

L'edificio non dispone di impianto di riscaldamento, né cantina, né di garage, né di posto macchina coperto o scoperto.

Con nesso alle piante dello stato di fatto accluse in allegato n. 1, si compone:

- al piano terra di una camera da letto (foto n. 6-9) con annesso w.c. (foto n. 10-12) ed ingresso dal civico n. 3 (foto n. 5);
- al secondo piano di una camera matrimoniale con attinente w.c. (foto n. 21-22-23-24-25-26-27);
- al terzo piano di una cucina (foto n. 28-29-30-34) con annessa veranda (foto n. 32-33) e w.c. con vasca da bagno (foto n. 35-36).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2001 al 31/08/2025	La Bua Maria Carmelina, nata a Termini Imerese il 05/02/1965, in comunione legale dei beni con Chiarenza Salvatore, nato a Termini Imerese il 10/05/1959. Codice Fiscale/P.IVA: LBAMCR65B45L112Q	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flora Cardinale	11/10/2001	5624	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	18/10/2001	40513	29606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Termini Imerese Ufficio delle Entrate	24/10/2001	894	
-------------------	--	--	------------	-----	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di provenienza non è stato depositato, ma l'esperto stimatore lo ha reperito ed accluso in allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 15/09/2010
Reg. gen. 49627 - Reg. part. 10541
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca Nuova S.p.A.
Contro Chiarenza Salvatore, La Bua Maria Carmelina
Formalità a carico della procedura
Rogante: Grimaldi Agostino
Data: 14/09/2010
N° repertorio: 68423
N° raccolta: 17824
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/09/2020
Reg. gen. 37760 - Reg. part. 3607
Quota: 1/1
Importo: € 17.392,14
A favore di COMPASS spa
Contro Chiarenza Salvatore, La Bua Maria Carmelina
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La COMPASS S.p.A. ha ceduto il credito all'odierno creditore procedente nei confronti del quale, pertanto, non si è resa necessaria la notifica di avviso ex art. 498 c.p.c.

Sull'ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla CC.RR.II. di Palermo il 15.09.2010 ai nn. 49627/10541, sull'immobile in oggetto ed a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in

Palermo, risulta eseguito l'avviso ex art. 498 c.p.c., in data 16/04/2025, alla Intesa Sanpaolo S.p.A., giusta fusione per incorporazione di Banca Nuova S.p.A.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, definito come tipologia di "Casa a schiera semplice" fa parte della zona "A", centro storico, della città di Termini Imerese, come regolata dal seguente articolo delle Norme di Attuazione:

Art. 20. Definizioni ed ambiti della zona A e 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.

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. 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 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.

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.

In allegato n. 3 sono consultabili: il vigente stralcio del P.R.G. del Centro Storico e le Norme di Attuazione; le prevalenti Norme di Attuazione del vecchio strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Il fabbricato ricade nel centro storico del Comune di Termini Imerese ed ogni attività finalizzata alla manutenzione straordinaria e/o alla ristrutturazione edilizia che implica una variazione esterna va sottoposta

al preventivo parere-nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 11.10.2001, in notaio Flora Cardinale di Termini Imerese (in allegato n. 2), si apprende che i danti causa degli odierni debitori hanno dichiarato, ai sensi dell'art. 40 della legge 47/1985 e ss.mm.ii., che l'edificio fu elevato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Invero, la visura planimetrica catastale storica unita all'allegato n. 1, consente di affermare che è stato costruito, nell'attuale consistenza di 4 elevazioni fuori terra, già prima del 10.10.1939, giorno in cui fu censito, per la prima volta, al catasto urbano del Comune di Termini Imerese.

Durante il primo accesso ha chiesto alla debitrice (vedi il verbale accluso alla presente) se per i lavori di manutenzione e ristrutturazione effettuati avesse presentato un apposito progetto al Comune; la risposta è stata negativa. Se ne trae che le opere di miglioria, di modifica degli spazi interni, di realizzazione di nuovi bagni, dell'apertura di una nuova finestra al piano terra, di realizzazione di un nuovo balcone al terzo piano, non sono stati eseguiti in forza di un titolo abilitativo.

Né risultano assistiti da un titolo edilizio:

- l'innalzamento dell'ultimo piano, segnato, nella pianta catastale di impianto, con altezza di metri 2,45 (consulta la planimetria in allegato n. 1) ed oggi, invece, con altezza di metri 2,90;
- l'ampliamento dell'unico ambiente di terzo piano, oggi cucina con w.c. bagno (si consulti la pianta dello stato di fatto in allegato n. 1 e la si confronti con quella del 1939);
- la costituzione di una veranda coperta da pannelli sandwich e chiusa, perimetralmente, con vetratura e pannellatura in alluminio anodizzato (foto n. 32-33) che occupa la porzione residuale del terrazzo a livello e l'adiacente balcone, anch'esso realizzato abusivamente, che corre lungo tutta la larghezza della facciata (foto n. 3).

Per quanto fin qui argomentato e volendo semplificare, cioè rendere più intellegibile la problematica sollevata, così conclude:

I lavori già eseguiti all'interno del piano terra, del 1° e del 2° piano (esclusi quelli del 3° piano) sono inquadrabili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ex art. 13 delle Norme di Attuazione dell'attuale P.R.G..

La Norma, infatti, così recita:

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. La ristrutturazione edilizia dovrà essere finalizzata al recupero del patrimonio edilizio e della sua consistenza volumetrica, nonché alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed ambientali mediante un insieme di opere quali:

- ripristino delle parti strutturali ancora in grado di svolgere funzione statica;
- consolidamento delle strutture portanti con tecniche idonee e tali da non sconvolgere la configurazione originaria, escludendo le strutture intelaiate in c.a. all'interno di murature portanti;
- lavori di demolizione e ricostruzione, con elementi analoghi, di parti anche rilevanti dell'edificio;
- sostituzione di parti strutturali e non, con altre anche di caratteristiche diverse;
- inserimento di corpi scala interni, ascensori, locali tecnologici, nuovi impianti e servizi igienici;
- variazione della consistenza e del numero delle unità immobiliari, anche con variazione della destinazione d'uso delle stesse, nel rispetto delle volumetrie preesistenti;
- modifica dei prospetti esterni, comprensiva dell'apertura di nuovi vani esterni, della modifica di quelli preesistenti, della realizzazione di balconi, sporti, ecc.;
- realizzazione di piani soppalcati all'interno dell'involucro preesistente, formanti organismi edilizi autonomi, nel rispetto comunque delle altezze utili interne previste dal Regolamento edilizio e dalle norme vigenti in materia igienico-sanitaria.

3. La ristrutturazione edilizia è soggetta a concessione edilizia onerosa, oggi Permesso di Costruzione oneroso,

ed è applicabile a tutte le tipologie edilizie seriali (come quelle di specie) e agli edifici nodali e specialistici che specificatamente la prevedono secondo le individuazioni riportate nella Tavola n. 4.1.a.b.

Emerge che i lavori prima elencati possono regolarizzarsi con la richiesta di Permesso di Costruzione in Sanatoria, ex art. 46 del DPR 380/2001, come recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., sussistendo la doppia conformità: all'epoca della esecuzione dei lavori - anni 2002-2003 - (atteso che il previgente PRG conteneva misure analoghe a quelle odierne (consulta l'estratto delle N.T.A. di allora accluso in allegato n. 3) e ad oggi (consulta la normativa sopra riportata).

L'ampliamento della stanza di 3° piano con aumento del volume, per via dell'innalzamento del piano di imposta dell'ultimo solaio, e della superficie coperta e con l'inevitabile riduzione del pertinente terrazzo a livello, nonché la realizzazione, ex novo, della veranda (copertura e chiusura perimetrale a vetri e pannelli in alluminio anodizzato), sono opere non sanabili in quanto non rientrano nelle casistiche previste dalle tipologie A-B-C-D-E delle norme di attuazione del P.R.G. e per questo ne va prevista la demolizione con la rimessa in pristino.

Il costo dei lavori, che sarà decurtato dalla stima finale, è sintetizzato nel computo metrico estimativo unito all'allegato n. 2 ed ammonta ad € 20.000,00.

Saranno detratti, altresì, i costi di un tecnico che dovrà compilare gli atti da inoltrare agli Enti al fine di regolarizzare i lavori di P.T., 1° e 2° piano, nonché di assistenza e D.L. per la rimessa in pristino del 3° piano; costi che ammontano, forfettariamente, ad € 4.500,00, compresa la variazione catastale, ma oltre gli oneri accessori e le spese vive oggi indeterminabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste un progetto riferibile ad una qualunque Autorizzazione o Concessione Edilizia. L'unico documento valido al quale guardare per comprendere se c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo status quo ante è la planimetria catastale di impianto che riproduce l'immobile, così come è stato riscontrato dai tecnici compilatori del catasto nel 1939.

In allegato n. 1, il lettore, può osservare la pianta dello stato di fatto di tutti i piani e metterli a confronto con i corrispondenti disegnati nel 1939, così da valutare le differenze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3.

Il fabbricato si trova a Termini Imerese, nella zona bassa, in centro storico, più esattamente in un agglomerato urbano abitato, anticamente, da marinai e portuali, dunque a poche centinaia di metri dal porto commerciale e da quello turistico, nonché dal piano detto "della marina" (si osservino le foto nn. 1-2 in allegato 4). Il quartiere, di antichissima fondazione, si contraddistingue per le strade strette, per la difficoltà di transitare con mezzi meccanici più o meno ingombranti, nonché per l'assenza di parcheggi in loco. Nelle vicinanze, però, vi sono numerose attrezzature sportive, la villa dedicata ai caduti del mare, l'area del mercatino settimanale, diverse piazzuole di sosta (osserva la foto n. 1), due banche, lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, il mercato ortofrutticolo e svariati bar, luoghi di ristoro, negozi, etc.. La via Ganguzza ha una carreggiata poco ampia, è pavimentata in conglomerato cementizio (già in ciottoli di mare e lastre di pietra calcarea) ed è scarsamente illuminata dai raggi solari. I fabbricati vicini sono modesti e con caratteristiche analoghe al "nostro", ma ne esistono altri, anche confinanti, abbandonati da molto tempo ed in pessime condizioni fisiche. L'immobile in argomento si eleva con 4 piani fuori terra (foto n. 3-4) ed ha una copertura, in parte a terrazzo non praticabile, in parte a falda con pannelli in lamierino zincato tipo sandwich.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2881, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 83.250,00

Per rispondere al quesito farà richiamo alla tabella dei prezzi pubblicata dall'Agenzia del Territorio - OMI - per il secondo semestre dell'anno 2024 (ultima disponibile) e relativa alla zona Centrale/CENTRO URBANO di Termini Imerese. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale.

I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse e box);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione terziaria (capannoni, laboratori, etc.).

Gli uffici provinciali, per di più, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative supplementari e necessarie a svolgere le indagini di mercato.

strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati relazioni di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Sono stati firmati, oltre a ciò, accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

- Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme;
- Istat; Università Bocconi; Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, è largamente in uso presso il Tribunale di Termini Imerese e per questi motivi è ritenuta applicabile al caso di specie.

L'esperto stimatore, accertate le condizioni generali dell'immobile, sceglie il valore massimo di € 750/mq per le abitazioni di tipo economico, atteso che l'intero fabbricato è stato ristrutturato qualche

tempo fa e figura in buone condizioni. Si consulti la tabella dei prezzi OMI acclusa in allegato n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3	111,00 mq	750,00 €/mq	€ 83.250,00	100,00%	€ 83.250,00
				Valore di stima:	€ 83.250,00

Valore di stima: € 83.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro, APE	100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: lavori di rimessa in pristino e variazione catastale	24500,00	€

Valore finale di stima: € 54.487,50

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

Termini Imerese, li 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 1: Stralcio del mappale urbano di Termini Imerese con segnalato il fabbricato staggito; Planimetria catastale del 1939; Planimetria catastale del 2010; Visura catastale storica; Pianta dello stato di fatto con indicati, in rosso, gli abusi edilizi commessi; Tabella dei prezzi OMI per la zona di interesse.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 2: Copia del titolo di compravendita del 11 ottobre 2001 in notaio Flora Cardinale. Compito metrico estimativo delle opere per la rimessa in pristino del terzo piano.

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 3: Stralcio del vigente P.R.G. del Centro Storico di Termini Imerese con segnata l'ubicazione del fabbricato e la legenda con le norme di attuazione; Estratto delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.; Estratto delle previgenti Norme di Attuazione del vecchio P.R.G..
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 4: Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Verbale di primo accesso.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3
Il fabbricato si trova a Termini Imerese, nella zona bassa, in centro storico, più esattamente in un agglomerato urbano abitato, anticamente, da marinai e portuali, dunque a poche centinaia di metri dal porto commerciale e da quello turistico, nonché dal piano detto "della marina" (si osservino le foto nn. 1-2 in allegato 4). Il quartiere, di antichissima fondazione, si contraddistingue per le strade strette, per la difficoltà di transitare con mezzi meccanici più o meno ingombranti, nonché per l'assenza di parcheggi in loco. Nelle vicinanze, però, vi sono numerose attrezzature sportive, la villa dedicata ai caduti del mare, l'area del mercatino settimanale, diverse piazzuole di sosta (osserva la foto n. 1), due banche, lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, il mercato ortofrutticolo e svariati bar, luoghi di ristoro, negozi, etc.. La via Ganguzza ha una carreggiata poco ampia, è pavimentata in conglomerato cementizio (già in ciottoli di mare e lastre di pietra calcarea) ed è scarsamente illuminata dai raggi solari. I fabbricati vicini sono modesti e con caratteristiche analoghe al "nostro", ma ne esistono altri, anche confinanti, abbandonati da molto tempo ed in pessime condizioni fisiche. L'immobile in argomento si eleva con 4 piani fuori terra (foto n. 3-4) ed ha una copertura, in parte a terrazzo non praticabile, in parte a falda con pannelli in lamierino zincato tipo sandwich.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2881, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, definito come tipologia di "Casa a schiera semplice" fa parte della zona "A", centro storico, della città di Termini Imerese, come regolata dal seguente articolo delle Norme di Attuazione: Art. 20. Definizioni ed ambiti della zona A e 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. 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. 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 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. In allegato n. 3 sono consultabili: il vigente stralcio del P.R.G. del Centro Storico e le Norme di Attuazione; le prevalenti Norme di Attuazione del vecchio strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 54.487,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.487,50**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Via Ganguzza n. 3-5, piano T.1.2.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2881, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, nel complesso, è buono. L'intero fabbricato è stato oggetto di integrali lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione poco più di 20 anni or sono. Nondimeno si notano: - tracce di umidità lungo alcuni muri perimetrali del piano terra (foto n. 13-14-16); -un rigonfiamento dell'intonaco sopra il pianerottolo dell'ultima rampa di scale (foto n. 45) che dal secondo conduce al terzo piano e per il quale ha consigliato alla proprietaria di rimuovere la parte distaccata dal supporto; -micro lesioni lungo il perimetro sommitale, quasi a contatto con il solaio di copertura, dell'intonaco che ricopre la muratura dell'ultimo piano, cioè della cucina (foto n. 39-40-41-42-43-44); -fenomeni di umidità da infiltrazione nel bagno del terzo piano, sopra la finestra (foto n. 37), e nella parete opposta, cioè quella che un tempo era esterna (foto n. 38). Al momento del sopralluogo, tuttavia, siffatte fenomenologie non mostravano segni di negative evoluzioni, fermo restando la necessità di attenzionarle nei mesi a venire.		
Descrizione:	Il fabbricato si trova a Termini Imerese, nella zona bassa, in centro storico, più esattamente in un agglomerato urbano abitato, anticamente, da marinai e portuali, dunque a poche centinaia di metri dal porto commerciale e da quello turistico, nonché dal piano detto "della marina" (si osservino le foto nn. 1-2 in allegato 4). Il quartiere, di antichissima fondazione, si contraddistingue per le strade strette, per la difficoltà di transitare con mezzi meccanici più o meno ingombranti, nonché per l'assenza di parcheggi in loco. Nelle vicinanze, però, vi sono numerose attrezzature sportive, la villa dedicata ai caduti del mare, l'area del mercatino settimanale, diverse piazzuole di sosta (osserva la foto n. 1), due banche, lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, il mercato ortofrutticolo e svariati bar, luoghi di ristoro, negozi, etc.. La via Ganguzza ha una carreggiata poco ampia, è pavimentata in conglomerato cementizio (già in ciottoli di mare e lastre di pietra calcarea) ed è scarsamente illuminata dai raggi solari. I fabbricati vicini sono modesti e con caratteristiche analoghe al "nostro", ma ne esistono altri, anche confinanti, abbandonati da molto tempo ed in pessime condizioni fisiche. L'immobile in argomento si eleva con 4 piani fuori terra (foto n. 3-4) ed ha una copertura, in parte a terrazzo non praticabile, in parte a falda con pannelli in lamierino zincato tipo sandwich.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 15/09/2010
Reg. gen. 49627 - Reg. part. 10541
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca Nuova S.p.A.
Contro Chiarenza Salvatore, La Bua Maria Carmelina
Formalità a carico della procedura
Rogante: Grimaldi Agostino
Data: 14/09/2010
N° repertorio: 68423
N° raccolta: 17824
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/09/2020
Reg. gen. 37760 - Reg. part. 3607
Quota: 1/1
Importo: € 17.392,14
A favore di COMPASS spa
Contro Chiarenza Salvatore, La Bua Maria Carmelina
Formalità a carico della procedura