

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Farinella Lucio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

**RE STRART 1 SPV SRL**

Codice fiscale: 10522320968

MILANO (MI)

contro

**OMISSIS**

Codice fiscale: **OMISSIS**

VIA PARROCCHIA ,5

90018 - TERMINI IMERESE (PA)

Nato a Palermo il **OMISSIS**

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....                               | 4  |
| Premessa .....                               | 4  |
| Lotto 1 .....                                | 5  |
| Descrizione .....                            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 7  |
| Titolarità .....                             | 7  |
| Confini .....                                | 8  |
| Consistenza .....                            | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 8  |
| Dati Catastali .....                         | 9  |
| Precisazioni .....                           | 10 |
| Patti .....                                  | 10 |
| Stato conservativo .....                     | 10 |
| Parti Comuni .....                           | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 11 |
| Stato di occupazione .....                   | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 14 |
| Normativa urbanistica .....                  | 14 |
| Regolarità edilizia .....                    | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 15 |
| Lotto 2 .....                                | 16 |
| Descrizione .....                            | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 17 |
| Titolarità .....                             | 17 |
| Confini .....                                | 18 |
| Consistenza .....                            | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 18 |
| Dati Catastali .....                         | 18 |
| Precisazioni .....                           | 19 |
| Patti .....                                  | 19 |
| Stato conservativo .....                     | 19 |
| Parti Comuni .....                           | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 19 |

|   |    |
|---|----|
| Stato di occupazione.....   | 21 |
| Provenienze Ventennali.....   | 21 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 22 |
| Normativa urbanistica.....  | 22 |
| Regolarità edilizia.....  | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 23 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 25 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 28 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 28 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....  | 29 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.180,00</b> .....  | 29 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.440,00</b> .....  | 29 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 30 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta N. 6, piano T-1-2..... | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1.....   | 30 |



In data 15/06/2023, il sottoscritto Geom. Farinella Lucio Maria, con studio in Via XX Settembre, 7 - 90027 - Petralia Soprana (PA), email luciofar73@gmail.com, PEC luciomaria.farinella@geopec.it, Tel. 3487496860, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 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 Lanzarotta n. 6, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N. 37.98364 - 13.69704)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1 (Coord. Geografiche: N. 37.98411 - 13.69711)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

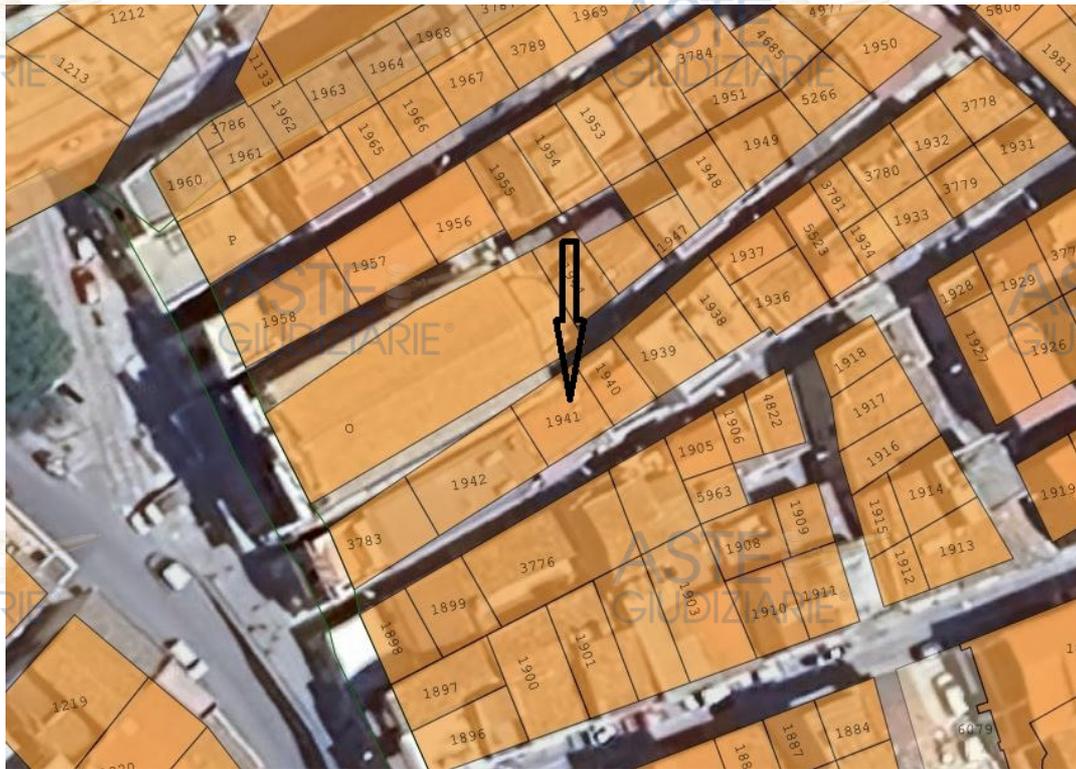
- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n. 6, piano T-1-2 (3)

## DESCRIZIONE

Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 6, con altro ingresso da via o vico Parrocchia civ. 5; composto nell'intero da un vano a piano terra, un vano e wc a piano primo, due piccoli vani e wc a piano secondo, completa l'attuale consistenza un vano destinato a cucina/pranzo e una veranda a piano terzo realizzati abusivamente non suscettibili di sanatoria, da demolire al fine della conformazione urbanistica.



Ortofoto satellitare da Google Earth con indicazione del bene pignorato



*Sovrapposizione Ortofoto satellitare e mappa catastale*

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS** (Nuda proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **OMISSIS**  
VIA PARROCCHIA ,5  
90018 - TERMINI IMERESE (PA)  
Nato a Palermo il **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **OMISSIS** (Usufrutto 1/1)  
Codice fiscale: **OMISSIS OMISSIS**  
VIA LANZAROTTA 6  
90018 - TERMINI IMERESE (PA)  
Nato/a a Castel di Lucio il **OMISSIS**

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

- **OMISSIS** (Nuda proprietà 1/1)

### CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con la via Parrocchia, a Est con la part. Fg. MU n. 1940 a Sud con la via Lanzarotta, a Ovest con la part. Fg. MU n. 1942

### CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 97,50 mq         | 126,00 mq        | 1            | 126,00 mq                | 0,00 m   | T-1-2 |
| Balcone scoperto                             | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 0,25         | 1,00 mq                  | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>127,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>127,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**Al fine del calcolo della consistenza immobiliare viene determinata la sola superficie dei piani preesistenti e/o assentiti, con la conseguenziale esclusione del piano terzo (quarta elevazione ft.) realizzato abusivamente in sopraelevazione non suscettibile di sanatoria edilizia.**

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali   |
|------------------------------|----------------|--|
| Dal 06/09/1979 al 31/05/2000 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 3<br>Categoria A5, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70                    |
| Dal 06/09/1979 al 31/05/2000 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70<br>Piano 1 |
| Dal 31/05/2000 al 24/07/2004 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 3<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70            |
| Dal 31/05/2000 al 24/07/2004 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70            |
| Dal 24/07/2004 al 10/03/2025 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 3<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70<br>Piano 2 |
| Dal 24/07/2004 al 10/03/2025 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 1<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 37,70<br>Piano 1 |

i titolari catastali non corrispondono a quelli attuali in quanto non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio la riunione di usufrutto con diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite in morte di Di Novo Maria

#### 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     | 1941  | 2    |                     | A5        | 4      | 1           | 37 mq                | 37,7 €  | 1     |          |  |
|                         | NU     | 1941  | 3    |                     | A5        | 3      | 1           | 37 mq                | 37,7 €  | 2     |          |  |

### **Corrispondenza catastale**

#### **Non sussiste corrispondenza catastale.**

Il piano terra del fabbricato pignorato risulta indicato e descritto nell'atto di costituzione di rendita vitalizia a favore della odierna esecutata (atto notaio Grimaldi Agostino del 31/5/2000 Rep. 41972) ma per lo stesso non risultano indicati nel suddetto rogito i relativi dati catastali. Dalle ricerche effettuate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio è emerso che il piano terra risulta censito al catasto terreni con la qualità "porzione rurale di fabbricato promiscuo" Fg. 500 Particella 1941 sub. 1, intestato a: Cappella del SS. Sacramento di Termini Diritto del concedente e D'India Gaetana Fu Vito Livellario. Per la regolarizzazione catastale l'eventuale aggiudicatario sarà onorato dell'aggiornamento planimetrico dello stato dei luoghi previo deposito di "tipo mappale" per la soppressione del suddetto subalterno ex rurale Part. 1941 sub 1 e successivo deposito di pratica D.O.C.F.A. I costi vengono decurtati dal valore di stima.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti prodotti.

### **PATTI**

Non risultano contratti in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

il fabbricato si presenta in stato conservativo e manutentivo mediocre, si rilevano piccoli distacchi di intonaco e qualche piccola crepa sui muri che potrebbero essere legati ad assestamenti avvenuti nel corso degli anni.



PROSPETTO VIA LANZAROTTA



PROSPETTO VIA PARROCCHIA

## PARTI COMUNI

immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o vincoli in grado di limitare il valore del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

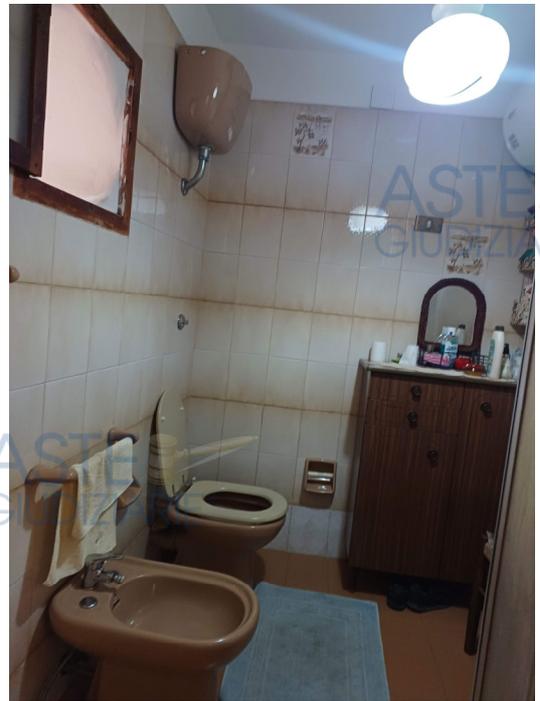
L'unità immobiliare urbana, costruita con struttura portante in muratura e solai con travi in ferro del tipo IPE e laterizi, si presenta esternamente con prospetti intonacati, le porte d'ingresso sono in legno, come pure gli infissi esterni con vetri singoli e tapparelle. Le pareti e i soffitti di tutti i vani sono intonacati e finiti con gesso e idropittura. La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle in ceramica. L'approvvigionamento di acqua avviene tramite acquedotto comunale e/o riserva idrica, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici ad accumulo. Alcuni vani del fabbricato sono muniti di condizionatori d'aria caldo/freddo.

Non sono accertabili le conformità degli impianti poiché non esiste nessuna certificazione, l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

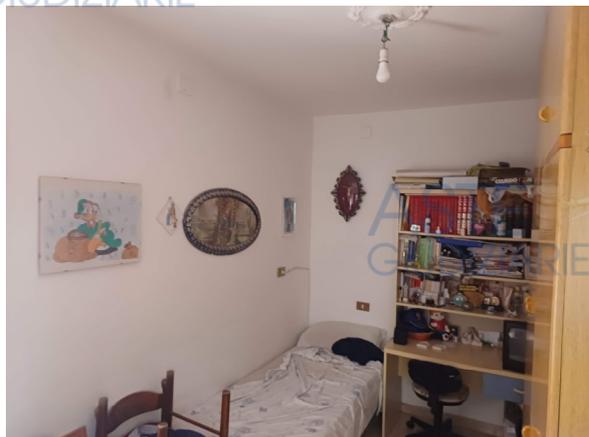
Nel suo insieme il fabbricato risponde alle caratteristiche tipiche delle ristrutturazioni realizzate negli anni 80.



PIANO TERRA E SCALA



PIANO PRIMO/SECONDO





**PIANO TERZO (DA DEMOLIRE)**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **OMISSIS**, dal coniuge **OMISSIS** nato a Termini Imerese il **OMISSIS**, dai Figli **OMISSIS** nato a Palermo il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a Termini Imerese il **OMISSIS** e dall'usufruttuario Sig. **OMISSIS**

Provenienze Ventennali

| Periodo         | Proprietà      | Atti                                     |             |                      |                    |
|-----------------|----------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/05/2000  | <b>OMISSIS</b> | <b>COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA</b> |             |                      |                    |
|                 |                | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                 |                | GRIMALDI AGOSTINO                        | 31/05/2000  | 41972                | 12406              |
|                 |                | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                 |                | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                 |                | CONSERVATORIA PALERMO                    | 23/06/2000  | 23706                | 17314              |
|                 |                | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                 |                | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| TERMINI IMERESE | 15/06/2000     | 681                                      |             |                      |                    |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE PALERMO aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PALERMO il 13/12/2021  
Reg. gen. 57731 - Reg. part. 6312  
Importo: € 6.702,85  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTI IMMOBILIARE**  
Trascritto a PALERMO il 12/05/2023  
Reg. gen. 23404 - Reg. part. 18523  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro **OMISSIS**
- Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**Il fabbricato staggito destinato a civile abitazione ricade, secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Termini Imerese, in Zona "A" CENTRO STORICO gravato dal Vincolo Sismico e Paesaggistico.**

### Regolarità edilizia

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

**Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Termini Imerese, sono stati verificati i titoli abilitativi del bene pignorato tramite ricerche nell'archivio informatico e nei registri storici cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi eventuali condoni, rinvenendo la seguente documentazione:**

- Licenza Edilizia in n° 100 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 24 maggio 1982, avente per oggetto:

***"ristrutturazione di un fabbricato (demolizione e ricostruzione tetto, solai e scala) di complessive tre elevazioni fuori terra, da eseguirsi in un fabbricato sito tra la via Lanzaotta e la via Parrocchia" intestata ai Sigg. OMISSIS***

#### ***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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato reale dei luoghi confrontato con il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 100 del 24/05/1982, emergono diverse difformità. Si riscontra in particolare la realizzazione della sopraelevazione abusiva del fabbricato (P.3° quarta elevazione f.t.) che ha comportato aumento di volume e della superficie utile. Questo tipo di intervento non risulta assentibile e/o sanabile in quanto in contrasto con le norme urbanistiche, sismiche e paesaggistiche, vigenti nel centro storico di Termini Imerese, l'eventuale aggiudicatario avrà l'onere della demolizione della suddetta quarta elevazione f.t. e del ripristino della copertura a falde inclinate.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il fabbricato no si trova in contesto condominiale

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1

#### DESCRIZIONE

Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 17, angolo via Giunta, composto nell'intero da un vano a piano terra destinato a garage/locale di sgombero e un vano e wc a primo piano destinato ad abitazione.



*Ortofoto satellitare da Google Earth con indicazione del bene pignorato*



*Sovrapposizione Ortofoto satellitare e mappa catastale*

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

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

Completezza documentazione ex art. 567

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

Titolarità

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

- **OMISSIS (Nuda proprietà 1/1)**

## CONFINI

Il fabbricato libero da tre lati confina a Est con la particella Fg. MU n. 1900, a Ovest con la via Giunta, a Nord con la via Lanzarotta e a Sud con il Chiassuolo Crisanti.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| GARAGE/LOC. DI SGOMBERO                      | 21,00 mq         | 33,00 mq         | 1            | 33,00 mq                 | 2,70 m   | TERRA |
| ABITAZIONE                                   | 21,00 mq         | 33,00 mq         | 1            | 33,00 mq                 | 3,00 m   | PRIMO |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>66,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>66,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### Cronistoria Dati Catastali

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali   |
|------------------------------|----------------|--|
| Dal 17/10/1990 al 31/05/2000 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 4822, Sub. 2<br>Categoria A6<br>Cl.3, Cons. 1<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 45,45<br>Piano T-1 |
| Dal 24/07/2004 al 11/03/2025 | <b>OMISSIS</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 4822, Sub. 2<br>Categoria A6<br>Cl.3, Cons. 1<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 45,45<br>Piano T-1 |

i titolari catastali non corrispondono a quelli attuali in quanto non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio la riunione di usufrutto con diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite in morte di Di Novo Maria.

### 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     | 4822  | 2    |                     | A6        | 3      | 1           | 35 mq                | 45,45 € | T-1   |          |

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

**Non sussiste corrispondenza catastale, al fine dell'aggiornamento sarà necessario presentare pratica DO.C.FA. per il cambio della categoria catastale (da cat. A/6 abitazione di tipo rurale a cat. A/4 abitazione di tipo popolare), per la modifica della consistenza e per la diversa distribuzione spazi interni. I costi vengono decurtati dal valore di stima.**

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti prodotti.

## PATTI

---

Non risultano contratti in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

il fabbricato si presenta in stato conservativo e manutentivo discreto, si rilevano piccoli distacchi di intonaco sui muri perimetrali.

## PARTI COMUNI

---

'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù o vincoli in grado di limitare il valore del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare urbana, costruita con struttura portante in muratura e copertura in legno, si presenta esternamente con prospetti intonacati, la porta d'ingresso è costituita da saracinesca metallica, gli infissi del piano primo sono in alluminio con tapparelle. Le pareti e i soffitti di tutti i vani sono intonacati e finiti con idropittura. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica. L'approvvigionamento di acqua avviene tramite acquedotto comunale, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico ad accumulo. l'immobile non è dotato di impianto fisso di riscaldamento.

Non sono accertabili le conformità degli impianti poiché non esiste nessuna certificazione, l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo         | Proprietà      | Atti                                     |                |                      |                    |
|-----------------|----------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/05/2000  | <b>OMISSIS</b> | <b>COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA</b> |                |                      |                    |
|                 |                | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                 |                | GRIMALDI AGOSTINO                        | 31/05/2000     | 41972                | 12406              |
|                 |                | <b>Trascrizione</b>                      |                |                      |                    |
|                 |                | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                 |                | CONSERVATORIA PALERMO                    | 23/06/2000     | 23706                | 17314              |
|                 |                | <b>Registrazione</b>                     |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>   | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>                           | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| TERMINI IMERESE | 15/06/2000     | 681                                      |                |                      |                    |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE PALERMO aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PALERMO il 13/12/2021  
Reg. gen. 57731 - Reg. part. 6312  
Importo: € 6.702,85  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTI IMMOBILIARE**  
Trascritto a PALERMO il 12/05/2023  
Reg. gen. 23404 - Reg. part. 18523  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro **OMISSIS**
- Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato staggito destinato a civile abitazione ricade, secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Termini Imerese, in Zona "A" CENTRO STORICO gravata dal Vincolo Sismico e Paesaggistico.

## 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.**

**Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Termini Imerese, sono stati verificati i titoli abilitativi del bene pignorato tramite ricerche nell'archivio informatico e nei registri storici cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi eventuali condoni, rinvenendo la seguente documentazione:**

- **Autorizzazione per l'esecuzione di opere n° 35 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 3 dicembre 2007, avente per oggetto: "Manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura" intestata al Sig. OMISSIS.**

- 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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I grafici a corredo della suddetta autorizzazione edilizia sono conformi allo stato dei luoghi.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta N. 6, piano T-1-2 -(3) Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 6, con altro ingresso da via o vico Parrocchia civ. 5; composto nell'intero da un vano a piano terra, un vano e wc a piano primo, due piccoli vani e wc a piano secondo, **completa l'attuale consistenza un vano destinato a cucina/pranzo e una veranda a piano terzo realizzati abusivamente non suscettibili di sanatoria, da demolire al fine della conformazione urbanistica.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. NU, Part. 1941, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 50.800,00

### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). nel caso in esame il campione di dato immobiliare è caratterizzato da tre unità immobiliari urbane simili a quello da stimare compravenduti recentemente e appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili con quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile<br>Termini Imerese (PA)<br>- via Lanzarotta N. 6,<br>piano T-1-2 | 127,00 mq                | 400,00 €/mq     | € 50.800,00        | 100,00%          | € 50.800,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 50.800,00 |

Valore di stima: € 50.800,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Riduzione del valore dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzie per vizi come da disposizione G.E. | 15,00    | %    |
| Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale   | 3000,00  | €    |
| Lavori edili per la demolizione delle opere realizzate abusivamente non suscettibili di sanatoria edilizia (PIANO 3°)           | 18000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 22.180,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1  
 Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 17, angolo via Giunta, composto nell'intero da un vano a piano terra destinato a garage/locale di sgombero e un vano e wc a primo piano destinato ad abitazione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4822, Sub. 2, Categoria A6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 26.400,00

- METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione del cespite pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). nel caso in esame il campione di dato immobiliare è caratterizzato da tre unità immobiliari urbane simili a quello da stimare

compravenduti recentemente e appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili con quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Fabbricato civile<br>Termini Imerese (PA)<br>- via Lanzarotta n.17,<br>piano T-1 | 66,00 mq                 | 400,00 €/mq     | € 26.400,00        | 100,00%          | € 26.400,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 26.400,00 |

Valore di stima: € 26.400,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Riduzione del valore dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzie per vizi come da disposizione G.E. | 15,00   | %    |
| Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale   | 2000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 20.440,00**

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.

Petralia Soprana, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Farinella Lucio Maria

- ✓ Atto di provenienza (Costituzione di rendita vitalizia notaio Grimaldi A. rep. 41987);
- ✓ Licenza Edilizia n. 100 del 24/5/1982 (Fg. MU p. 1941 via Lanzarotta n. 6);
- ✓ Autorizzazione per la esecuzione di opere n. 35 del 3/12/2007 (Fg. MU p. 4822 via Lanzarotta 17);
- ✓ Elaborati progettuali (Fg. MU p. 1941 via Lanzarotta n. 6);
- ✓ Elaborati progettuali (Fg. MU p.4822 via Lanzarotta 17);
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Planimetrie in atti catastali;
- ✓ Visure catastali;
- ✓ Visura ipotecaria;

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta N. 6, piano T-1-2 - (3)  
Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 6, con altro ingresso da via o vico Parrocchia civ. 5; composto nell'intero da un vano a piano terra, un vano e wc a piano primo, due piccoli vani e wc a piano secondo, **completa l'attuale consistenza un vano destinato a cucina/pranzo e una veranda a piano terzo realizzati abusivamente non suscettibili di sanatoria, da demolire al fine della conformazione urbanistica del fabbricato.**
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. NU, Part. 1941, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Nuda proprietà (1/1)**  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato staggito destinato a civile abitazione ricade, secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Termini Imerese, in Zona "A" Centro Storico gravato dal Vincolo Sismico e Paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 22.180,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1  
Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 17, angolo via Giunta, composto nell'intero da un vano a piano terra destinato a garage/locale di sgombero e un vano e wc a primo piano destinato ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4822, Sub. 2, Categoria A6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il fabbricato staggito destinato a civile abitazione ricade, secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Termini Imerese, in Zona "A" Centro storico gravato dal Vincolo Sismico e Paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 20.440,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.180,00**

| Bene N° 1 - Fabbricato civile                     |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta N. 6, piano T-1-2 (3)   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | <b>Nuda proprietà</b>   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1941, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. NU, Part. 1941, Sub. 3, Categoria A5   | <b>Superficie</b> | 127,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | il fabbricato si presenta in stato conservativo e manutentivo mediocre, si rilevano piccoli distacchi di intonaco e qualche piccola crepa sui muri che potrebbero essere legati ad assestamenti avvenuti nel corso degli anni.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 6, con altro ingresso da via o vico Parrocchia civ. 5; composto nell'intero da un vano a piano terra, un vano e wc a piano primo, due piccoli vani e wc a piano secondo, completa l'attuale consistenza un vano destinato a cucina/pranzo e una veranda a piano terzo realizzati abusivamente non suscettibili di sanatoria da demolire al fine della conformazione urbanistica. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | OCCUPATO  |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.440,00**

| Bene N° 2 - Fabbricato civile                     |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Termini Imerese (PA) - via Lanzarotta n.17, piano T-1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | <b>Nuda proprietà</b>   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4822, Sub. 2, Categoria A6  | <b>Superficie</b> | 66,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | il fabbricato si presenta in stato conservativo e manutentivo discreto, si rilevano piccoli distacchi di intonaco sui muri perimetrali.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Fabbricato destinato a civile abitazione di vecchia costruzione, sito nel centro storico di Termini Imerese in via Lanzarotta civ. 17, angolo via Giunta, composto nell'intero da un vano a piano terra destinato a garage/locale di sgombero e un vano e wc a primo piano destinato ad abitazione. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | LIBERO  |                   |          |

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA LANZAROTTA N. 6,  
PIANO T-1-2**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PALERMO il 13/12/2021  
Reg. gen. 57731 - Reg. part. 6312  
Importo: € 6.702,85  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro OMISSI  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTI IMMOBILIARE**  
Trascritto a PALERMO il 12/05/2023  
Reg. gen. 23404 - Reg. part. 18523  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA LANZAROTTA N.17,  
PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PALERMO il 13/12/2021  
Reg. gen. 57731 - Reg. part. 6312  
Importo: € 6.702,85  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTI IMMOBILIARE**  
Trascritto a PALERMO il 12/05/2023  
Reg. gen. 23404 - Reg. part. 18523  
A favore di RE STRART 1 SPV SRL  
Contro OMISSIS
- Formalità a carico della procedura