

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **49/2025**  
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi,

promossa da

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

e per essa

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 5  |
| Lotto Unico.....                                                  | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 8  |
| Titolarità .....                                                  | 10 |
| Confini .....                                                     | 10 |
| Consistenza .....                                                 | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 13 |
| Dati Catastali .....                                              | 14 |
| Precisazioni.....                                                 | 15 |
| Patti .....                                                       | 15 |
| Stato conservativo.....                                           | 15 |
| Parti Comuni.....                                                 | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 15 |
| Stato di occupazione .....                                        | 15 |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 16 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 18 |
| Normativa urbanistica.....                                        | 20 |
| Regolarità edilizia.....                                          | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 26 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 26 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 30 |
| Elenco allegati .....                                             | 30 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 31 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 31 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E. .... | 32 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00</b> .....        | 32 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 33 |

## INCARICO

In data 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c., con notifica da parte della Cancelleria in data 14/04/2025.

In data 14/04/2025, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 28/04/2025, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

## PREMESSA

Dalla documentazione agli atti, si ricostruiscono cronologicamente i vari avvenimenti propedeutici alla redazione della presente perizia di stima:

- In data 26/01/2012, con Atto Rep. n. 15604 – Racc. n. 8746, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Palermo (PA), registrato a Palermo in data 13/02/2012 al N. 2570 Serie 1T, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (parte mutuante), con sede in Palermo alla Via \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stipulava con i sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo (PA) il giorno //, di stato civile libero (parte mutuataria e datrice di ipoteca), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo (PA) il giorno, e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Palermo (PA) il giorno, tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (parti fideiussorie fino alla concorrenza dell'importo massimo complessivo di Euro 156.000,00), un contratto di mutuo fondiario, con garanzia ipotecaria di primo grado, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 14/02/2012 ai NN.8266/649, per la somma complessiva di € 240.000,00, gravante su immobile sito in Santa Flavia (PA) alla Via Consolare n. 71, facente angolo con la Via Maestra La Barbera, composto da un unico ambiente ubicato al piano terra ed identificato catastalmente al **Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7** del Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune.
- In data 19/01/2018, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedeva alcuni crediti, tra i quali quello oggetto della presente procedura, a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società in liquidazione coatta amministrativa.
- In data 11/04/2018, i Commissari Liquidatori di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedevano i crediti predetti alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.
- In data 19/07/2019, la predetta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* mutava la propria denominazione, assumendo quella di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.
- In data 17/01/2023, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* conferiva procura speciale per la gestione dei crediti deteriorati, tra i quali quello vantato nei confronti dell'odierno esecutato, ad \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

- Poiché la parte mutuataria si era resa morosa rispetto al pagamento delle rate di mutuo, dopo alcuni solleciti, l'odierno creditore procedente e per esso la mandataria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in data 26/11/2024, notificava **atto di precetto**, ai sensi dell'art. 143 c.p.c., al mutuatario ed odierno esecutato sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per un importo complessivo di € 176.646,79, oltre a spese accessorie e spese ulteriormente dovute, manifestando, in caso di mancato pagamento entro il termine di dieci giorni, la volontà di procedere ad esecuzione forzata sul predetto immobile gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.
- Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, la predetta società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per essa la mandataria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, avviava il processo esecutivo, notificando, ai sensi dell'art. 143 c.p.c., in data 19/02/2025, **atto di pignoramento immobiliare** al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.
- In data **11/03/2025**, il creditore procedente depositava in Cancelleria il titolo esecutivo, l'atto di precetto e la nota di iscrizione a ruolo.
- In data **26/03/2025**, il creditore procedente depositava in Cancelleria la Nota di Trascrizione del pignoramento, la **certificazione notarile sostitutiva e l'istanza di vendita dell'immobile pignorato** e precedentemente descritto, sul quale grava la richiamata ipoteca a garanzia del mutuo sopra citato.
- Infine, in data **14/04/2025**, veniva fissata la prima udienza di comparizione delle parti, per il giorno 02/10/2025 alle ore 10:30, nonché venivano nominati l'avv. Paolo Sorce quale custode ed amministratore dei beni ed il sottoscritto arch. Fabio Mallei quale esperto stimatore.



Ubicazione del fabbricato nel tessuto urbano



Prospetto sulla Via Consolare



Prospetti angolo Via Consolare e Via M. La Barbera



Prospetto sulla Via Maestra La Barbera



Prospetti retro e Via Maestra La Barbera

Il cespite pignorato, sito in Santa Flavia (PA) alla Via Consolare n. 71, ovvero nella periferia Est del centro urbano, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, ubicata al piano terra di un fabbricato composto da 3 elevazioni fuori terra.

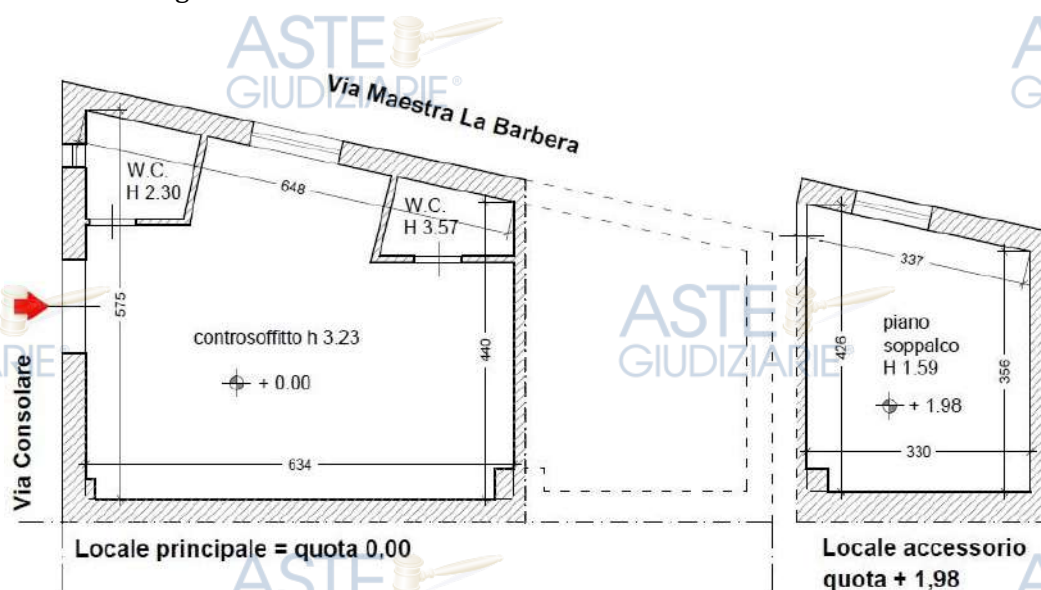
L'edificio, sito in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, ma ricca di attività commerciali, dista circa un centinaio di metri dagli edifici amministrativi della città, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali; inoltre, è vicinissimo alla Via San Marco, che collega il Comune di Santa Flavia a quello di Bagheria ed è ubicato a poca distanza dalla S.S. 113, dalla quale si raggiunge facilmente lo svincolo autostradale in direzione Palermo-Catania e Palermo-Messina.

I prospetti del fabbricato appaiono in discreto stato di conservazione.

L'immobile presenta una consistenza catastale di mq 39,00 con un'altezza utile di mt 3,60 nel locale principale e di circa mt 2,00 nel locale accessorio sito nel retro (c.d. soppalco).

Quest'ultimo locale accessorio, dove sono collocati i serbatoi idrici e la cappa di aspirazione, è ubicato ad una quota di circa mt 2,00 rispetto al piano di calpestio del locale, avente funzione principale di attività commerciale ed è raggiungibile, tramite una scala a pioli, dal W.C. posto sul fondo del vano a piano terra.

Nell'immobile che ci occupa, si svolgeva un'attività ristorativa, ormai cessata da alcuni anni, specializzata nella preparazione e vendita di panini ed, infatti, al suo interno sono ancora presenti tutte le attrezzature e gli arredi di tale attività commerciale.



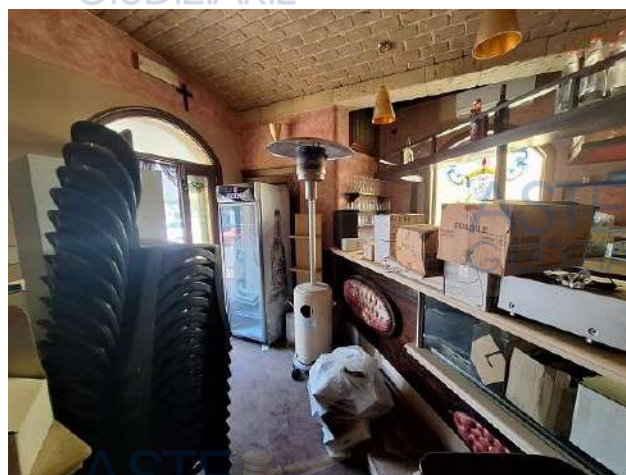
Il vano principale, con accesso dalla citata Via Consolare, presenta un W.C. limitrofo all'ingresso ed un secondo W.C., come già detto, ubicato sul fondo del locale.

Nello stesso vano principale, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di grande formato; le pareti, intonacate al civile e rifinite a gesso, si presentano tinteggiate con idropittura, in parte monocolore ed in parte con effetto spatolato; è presente un controsoffitto a forma di volta a botte, realizzato con pannelli di polistirolo resinato ad effetto finto mattone rosso; sia gli infissi interni che quelli esterni sono realizzati in legno massello e vetro istoriato multicolore; i serramenti esterni sono dotati di grate in ferro battuto.

Il citato locale accessorio, dotato di infisso esterno in alluminio, è pavimentato con piastrelle in ceramica e tinteggiato con idropittura.



Vista dall'ingresso



Vista verso l'ingresso



Vista verso prospetto su Via M. La Barbera



Vista dal fondo verso l'ingresso



Vista del W.C. da cui si accede al soppalco



Vista del soppalco dal W.C.



Vista del soppalco verso l'ingresso dal W.C.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: gas, idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia e di raffreddamento con una pompa di calore.

**Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso**, poiché, come specificato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, Avv. Paolo Sorce, l'immobile è libero ed in possesso dell'esecutato.

### LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Locale commerciale** sito in Santa Flavia (PA) alla Via Consolare n. 71, facente angolo con la Via Maestra La Barbera, ubicato al piano terra, esteso catastali metri quadrati 39, distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7**, Categoria C/1, Classe 8, Rendita € 686,84.

**La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Maddaloni (CE).

In esso si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico del debitore esecutato, sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il proprio diritto di piena ed intera proprietà sul cespite pignorato, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, come già detto, effettuata a Palermo in data 12/03/2025 ai nn. 11702/9335.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dello stesso cespite pignorato, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed

allegato alla presente perizia (**All. N. 4**).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli del bene pervenuto al debitore esecutato sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza della "Sentenza modificativa dell'esercizio di diritti reali" \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, del Tribunale di Termini Imerese (**All. N. 2**), trascritta a Palermo il 28/07/2010 ai NN. 43629/29148 (**All. N. 6**), da potere del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 5/8 e della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Santa Flavia (PA) il 8, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 3/8.

Il **cespite pignorato**, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Santa Flavia (PA) al **Fg. 4 P.IIIa 130 Sub 7**, deriva dall'immobile, poi soppresso, identificato catastalmente al **Fg. 4 P.IIIa 130 Sub 5**, che a sua volta deriva dall'immobile, poi soppresso, identificato catastalmente al **Fg. 4 P.IIIa 130 Sub 4**.

La piena ed intera proprietà del predetto immobile censito al C.F. Fg. 4 P.IIIa 130 Sub 5, per la quota pari a 3/4, era pervenuta al citato sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la citata sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in data (**All. N. 3**) giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Palermo, Rep. N. 4815 – Racc. N. 2033, registrato a Bagheria in data 11/04/2005 al N. 415 e trascritto a Palermo il 12/04/2005 ai NN. 8615/11100 (**All. N. 6**), da potere dei seguenti signori:

- 1) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/4**;
- 2) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/4**;
- 3) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 2/24**;
- 4) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/24**;
- 5) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/24**;
- 6) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato il a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/24**;
- 7) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato il a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/24**.

Ai suddetti sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed al loro fratello \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato il a Santa Flavia (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, era pervenuto il diritto di piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/4, del

suddetto immobile identificato catastalmente al **Fg. 4 P.IIa 130 Sub 4**, per successione in morte della madre \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Monreale (PA) il e deceduta il, giusta denuncia di successione n. 437 - Vol. n. 170, registrata a Bagheria in data 04/10/2001 e trascritta a Palermo in data 07/09/2009 ai NN. 69321/49788 (**All. N. 6**).

Inoltre, ai sopra detti sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la quota di 1/12, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la quota di 1/24 ciascuno, era pervenuta la piena proprietà del predetto immobile identificato catastalmente al **Fg. 4 P.IIa 130 Sub 5**, per successione in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, deceduto in data , giusta denuncia di successione n. 67 - Vol. n. 958, registrata a Modena in data 15/01/2003 e trascritta a Palermo il 25/06/2003 ai NN. 26679/19340 (**All. N. 6**).

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati di anagrafe e stato civile del debitore esecutato (**All. N. 1**), in quanto non prodotti dal creditore procedente.

Da tali certificati, il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* risulta celibe ed attualmente residente in Santa Flavia (PA) alla Via V. E. Orlando n. 51.

## **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto della procedura esecutiva appartiene al debitore esecutato, sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo (PA) il giorno, residente in Santa Flavia (PA) alla Via V. E. Orlando n. 51, di stato civile libero, giusta "Sentenza modificativa dell'esercizio di diritti reali" \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, del Tribunale di Termini Imerese (**All. N. 2**), trascritta a Palermo il 28/07/2010 ai NN. 43629/29148 (**All. N. 6**).

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà**, per la quota di 1/1.

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato**.

## **CONFINI**

---

L'immobile pignorato confina: a Nord con Via Maestra La Barbera; a Est con rampa di accesso ai garage - B.C.N.C. (Fg. 4 P.IIa 1631 Sub 3 - P.T.); a Sud con proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fg. 4 P.IIa 133 Sub 6 - P.T.); ad Ovest con Via Consolare.

## **CONSISTENZA**

---

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato, ovvero la sua superficie catastale e di conseguenza la sua superficie commerciale o "*Superficie Convenzionale Vendibile*" (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo, si è fatto riferimento alle norme contenute nel **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è riscontrato che l'immobile pignorato, essendo un'unità immobiliare a destinazione terziaria, rientra nel **Gruppo T/1** ("Negozzi e locali assimilabili").

Le norme tecniche contenute negli Allegati B e C del predetto D.P.R. n. 138/1998, relative alle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T), stabiliscono vari criteri per il computo della superficie catastale/commerciale - arrotondata al metro quadrato - di tali immobili.

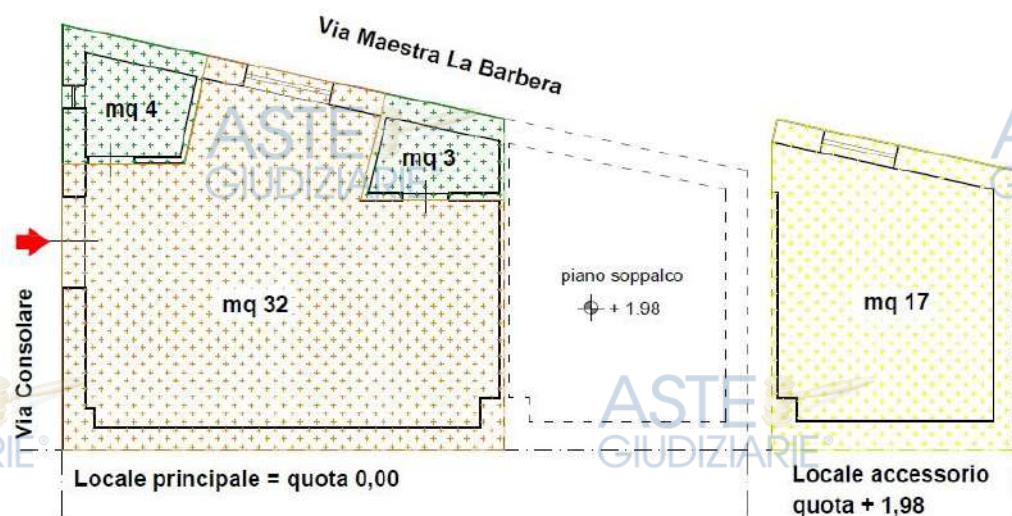
Anzitutto, secondo i **criteri generali**, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, deve essere computata al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali esterne (sino ad un massimo di cm. 50) e delle murature in comunione (sino ad un massimo di cm. 25).

Secondariamente, secondo i **criteri specifici per il gruppo "T"**, va computata per intero soltanto la superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria, mentre quella dei locali accessori a servizio diretto (W.C.) di quelli principali, va calcolata nella misura del 50%.

Infine, la superficie dei locali accessori a servizio indiretto e non comunicanti con i locali principali (soppalco), va computata nella misura del 25%.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto ed in base al rilievo dello stato dei luoghi (**All. N. 6**), si è calcolato che la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) **dell'immobile adibito a locale commerciale è pari mq 39**, ottenuti dalla somma della:

- 1) Superficie dei locali aventi funzione principale, pari a mq 32;
- 2) Superficie dei locali accessori a servizio diretto e comunicanti con i locali principali (W.C.), pari a mq  $(4 + 3) \times 50\% = \text{mq } 3$ .
- 3) Superficie dei locali accessori a servizio indiretto e non comunicanti con i locali principali, pari a mq  $13 \times 25\% = \text{mq } 4$ .





Superficie locale avente funzione principale nella specifica categoria = mq 32

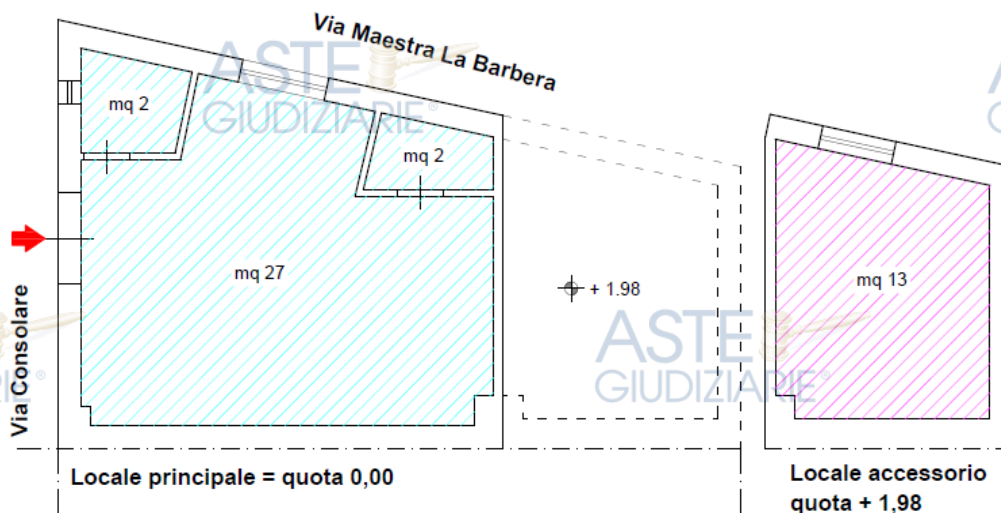


Superficie locali accessori a servizio diretto (mq 7 x 50%) = mq 3



Sup. locale access. a serv. ind. e non comunicante (mq 17 x 25%) = mq 4

**TOTALE SUPERFICIE CATASTALE / COMMERCIALE = Mq 39**



Locale comm.le C/1 = Superficie NETTA calpestabile = mq 31



Soppalco (pertinenza non direttamente comunicante) = Superficie NETTA calpestabile omogeneizzata (25%) ed arrotondata = mq 3

**TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE = Mq 34**

**Immobile adibito a locale commerciale, C.F. - Fg. 4, P.Illa 130, Sub 7**

| Destinazione                                                     | Superficie Netta (Snr) | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale | Altezza  | Piano |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|----------|-------|
| Vani principali                                                  | Mq 27,00               | Mq 32,00         | 100%   | Mq 32,00               | mt 3,23  | T     |
| Vani accessori a servizio diretto e comunicanti (W.C.)           | Mq 4,00                | Mq 7,00          | 50%    | Mq 3,00                | mt 3,30  | T     |
| Vani accessori a servizio indiretto e non comunicanti (soppalco) | Mq 13,00               | Mq 17,00         | 25%    | Mq 4,00                | mt 1,59  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                          |                        |                  |        | <b>39,00 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                                   |                        |                  |        | <b>0,00</b>            | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                     |                        |                  |        | <b>39,00 mq</b>        |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Immobile adibito a locale commerciale, C.F. - Fig. 4, P.IIIa 130, Sub 7 (ex Sub 5 – ex Sub 4 – ex P.IIIa 133 Sub 2) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Periodo                                                                                                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dati catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dal 29/07/2002<br>al 30/07/2002                                                                                     | <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p>    | <p><b>Immobile predecessore</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 130 Sub 4</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 133 Sub 2</b></p> <p>Via Consolare n. 75 Piano T-1, Cat. A/4, Cl. 5,<br/>Consistenza 7,5 vani</p> <p><b>Variazione del 29/07/2002</b>, Pratica n. 319088<br/>in atti dal 29/07/2002, DEN. VAR. 53890/93 –<br/><b>AMPL. - FUS.</b> (n. 20235.1/2002)</p> <p><b>NON REPERIBILE AGLI ATTI DEL CATASTO</b></p> |
| Dal 30/07/2002<br>al 01/07/2003                                                                                     | <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p>    | <p><b>Immobile predecessore</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 130 Sub 5</b></p> <p>Via Consolare n. 75 Piano T</p> <p><b>Divisione del 30/07/2002</b>, Pratica n. 320818<br/>in atti dal 30/07/2002, DIVISIONE (n.<br/>20295.1/2002)</p>                                                                                                                                                                       |
| Dal 01/07/2003<br>al 01/04/2005                                                                                     | <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/4</p>   | <p><b>Immobile attuale</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 130 Sub 7</b></p> <p><b>Variazione del 01/07/2003</b>, Pratica n. 33785<br/>in atti dal 01/07/2003, <b>VSI</b> (variazione<br/>superficie interna) – <b>VDE</b> (variazione<br/>destinazione d'uso) da magazzino a negozio (n.<br/>24441.1/2003)</p>                                                                                                  |
| Dal 01/04/2005<br>al 28/05/2009                                                                                     | <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 2/8</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 3/8 in regime di<br/>comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 3/8 in regime di<br/>comunione dei beni con ****Omissis****</p> | <p><b>Immobile attuale</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 130 Sub 7</b></p> <p>Atto del 01/04/2005 Pubblico ufficiale<br/>****Omissis**** sede Bagheria (PA), Repertorio<br/>n. 4815 – UR sede Bagheria (PA) Registrazione<br/>n. 415 in data 11/04/2005 – VENDITA Voltura<br/>n. 16306.1/2005 – Pratica n. PA0157297 in atti<br/>dal 19/07/2005</p>                                                            |
| Dal 28/05/2009                                                                                                      | <p>****Omissis****, nato a Palermo (PA) il, C.F.<br/>****Omissis**** – Diritto di proprietà per 1/1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Immobile attuale</b></p> <p><b>Fig. 4 P.IIIa 130 Sub 7</b></p> <p>Sentenza (atto autorità giudiziaria) del<br/>28/05/2009 Pubblico ufficiale Tribunale di<br/>Termini Imerese (PA) Repertorio (Cronologia)<br/>n. 3856 – Sentenza modificativa dell'esercizio di<br/>diritti reali – Trascrizione n. 29148.1/2010<br/>Reperto PI di Palermo in atti dal 28/07/2010</p>                             |

Si precisa che l'attuale particella 130 Sub 7 afferente al Fig. 4 del Catasto Fabbricati, corrisponde alla particella 130 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Santa Flavia (PA).

## DATI CATASTALI

| Catasto Fabbricati (C.F.) |        |       |      |                     |        |        |                   |                             |                |       |          |
|---------------------------|--------|-------|------|---------------------|--------|--------|-------------------|-----------------------------|----------------|-------|----------|
| Dati identificativi       |        |       |      | Dati di classamento |        |        |                   |                             |                |       |          |
| Sezione                   | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categ. | Classe | Consistenza       | Superficie catastale        | Rendita        | Piano | Graffato |
|                           | 4      | 130   | 7    |                     | C/1    | 8      | 39 m <sup>2</sup> | Totale<br>48 m <sup>2</sup> | Euro<br>686,84 | T     | NO       |

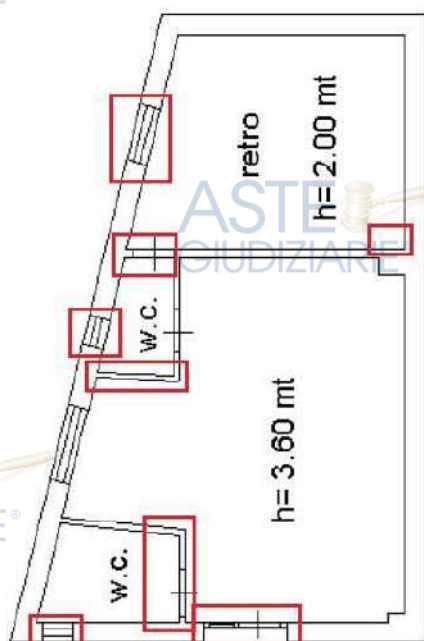
La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

### Corrispondenza catastale

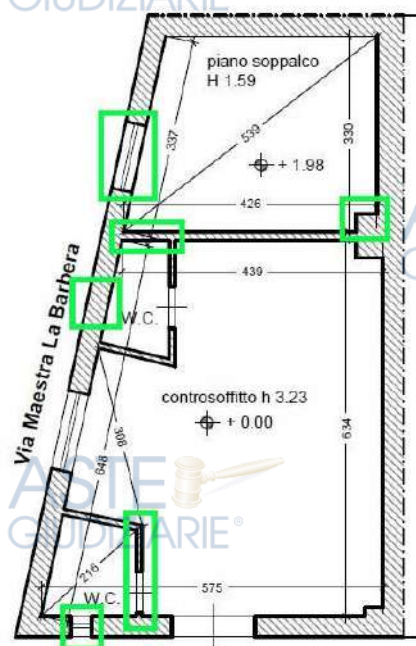
Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegate alla presente relazione (**All. N. 4**).

Il sottoscritto, invece, ha riscontrato **alcune difformità sostanziali** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 7**) e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (**All. N. 5**).

Infatti, come evidenziato in rosso ed in verde nei seguenti grafici raffiguranti, rispettivamente, la planimetria agli atti del catasto e la planimetria dello stato di fatto redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo effettuato, si è rilevato che: alcune aperture risultano spostate (finestrella W.C. e porta d'ingresso sulla Via Consolare); il primo W.C. presenta una superficie maggiore; il tramezzo del secondo W.C. ha un'inclinazione diversa e, nello stesso, è indicata una porta che lo collega con il soppalco, che è ubicato ad una quota maggiore; nello stesso soppalco, la finestra risulta decentrata e non è indicata la sporgenza di un pilastro.



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

Pertanto, per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, **sarà necessario presentare una variazione catastale**, tramite la procedura DOCFA, eseguita da un tecnico abilitato.

Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la sanzione e la parcella del tecnico abilitato, **si stima un costo finale di € 1.000,00, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**

## **PRECISAZIONI**

---

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

## **PATTI**

---

Dalla documentazione reperita, non risultano patti che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera **"NORMALE"**.

## **PARTI COMUNI**

---

Dalla documentazione reperita, non risultano parti comuni condominiali.

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

---

Dalla documentazione reperita, non è stata rilevata l'esistenza di servitù legali, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, la cui epoca di costruzione è antecedente al 1942, come si rileva dalla planimetria di primo impianto depositata in data 30/12/1939 (**All. N. 5**), è realizzato con struttura portante in muratura, solai latero-cementizi, tramezzi divisorii e pareti esterne diOMPagnamento in blocchi forati di laterizio, infissi esterni in legno, copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Come indicato nel verbale di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario Avv. Paolo Sorce, in data 05/05/2025, sui luoghi di causa era presente il debitore esecutato, il quale dichiarava di detenere il possesso dell'immobile oggetto della procedura.

# **PROVENIENZE VENTENNALI**

| C.F. Fg. 4, P.Ila 133, Sub 2                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                                             |               |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Periodo                                       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Atti                             |                                                             |               |             |
| Dal<br>30/04/1986<br><br>al<br><br>15/03/1991 | ****Omissis****, nata a Monreale (PA) il C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà 1/3<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/6<br><br>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/6<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/6<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/6<br><br>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/6<br><br>da potere di<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il ed ivi <b>deceduto il</b> , C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/1 | SUCCESSIONE PER LEGGE            |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Trascrizione                     |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Presso                           | Data                                                        | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Conservatoria RR. II. di Palermo | Presentata il<br>30/08/1989<br><br>Variata il<br>20/12/2002 | 35442         | 27219       |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Registrazione                    |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Presso                           | Data                                                        | Reg. N°       | Vol. N°     |
| U.R. Bagheria (PA)                            | 23/04/1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 113                              | 155                                                         |               |             |
| C.F. Fg. 4, P.Ila 130, Sub 4                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                                             |               |             |
| Periodo                                       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Atti                             |                                                             |               |             |
| Dal<br>15/03/1991<br><br>al<br><br>26/09/2002 | ****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il C.F. ****Omissis**** – Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>da potere di<br><br>****Omissis****, nata a Monreale (PA) il e <b>deceduta il</b> , C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di proprietà 1/1                                                                                                                                                                                                                                        | SUCCESSIONE TESTAMENTARIA        |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rogante                          | Data                                                        | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Trascrizione                     |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Presso                           | Data                                                        | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Conservatoria RR. II. di Palermo | 07/09/2009                                                  | 69321         | 49788       |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Registrazione                    |                                                             |               |             |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Presso                           | Data                                                        | Reg. N°       | Vol. N°     |
| U.R. Bagheria (PA)                            | 04/10/2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 437                              | 170                                                         |               |             |
| C.F. Fg. 4, P.Ila 130, Sub 5                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                                             |               |             |
| Periodo                                       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Atti                             |                                                             |               |             |
| Dal                                           | ****Omissis****, nata il                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SUCCESSIONE TESTAMENTARIA        |                                                             |               |             |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |            |               |             |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| 26/09/2002<br>al<br>01/04/2005        | 8 a Santa Flavia (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 2/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rogante                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                       | ****Omissis****, nato il a Santa Flavia (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Trascrizione                            |            |               |             |
|                                       | ****Omissis2 a Santa Flavia (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Presso                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                       | ****Omissis****, nato il a Palermo (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Conservatoria RR. II. di Palermo        | 25/06/2003 | 26679         | 19340       |
|                                       | ****Omissis****, nato il a Palermo (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Registrazione                           |            |               |             |
|                                       | ****Omissis****, nato il a Palermo (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24 da potere di                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                       | ****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il 0 e <b>deceduto il</b> , C.F. ****Omissis**** - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | U.R. di Modena (MO)                     | 10/01/2003 | 67            | 958         |
|                                       | C.F. Fig. 4, P.IIa 130, Sub 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |            |               |             |
| Dal<br>01/04/2005<br>al<br>28/05/2009 | ****Omissis****, nato a Santa Flavia (PA) il C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 3/4 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con ****Omissis**** da potere di<br><br>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>****Omissis****, nata a Santa Flavia (PA) il, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/4<br><br>****Omissis****, nato il a Santa Flavia (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 2/24<br><br>****Omissis****, nata il 1a Santa Flavia (PA), C.F. D****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24<br><br>****Omissis****, nato il a Santa Flavia (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24<br><br>****Omissis****, nato il 0a Palermo (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24<br><br>****Omissis****, nato il a Palermo (PA), C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per la quota di 1/24 | Atti                                    |            |               |             |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ATTO PUBBLICO                           |            |               |             |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rogante                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Notaio ****Omissis**** in Bagheria (PA) | 01/04/2005 | 4815          | 2033        |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Trascrizione                            |            |               |             |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Presso                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Conservatoria RR. II. di Palermo        | 12/04/2005 | 18615         | 11100       |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Registrazione                           |            |               |             |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Presso                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | U.R. di Bagheria (PA)                   | 11/04/2005 | 415           |             |

| C.F. Fig. 4, P.Ila 130, Sub 7                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |            |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Periodo                                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Atti                                           |            |                 |
| Dal<br>28/05/2009<br>al<br>19/04/2025<br>(data visura) | ****Omissis****, nato a<br>Palermo (PA) il, C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di<br>proprietà per 1/1<br>da potere di<br>****Omissis****, nato a Santa<br>Flavia (PA) il, C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di<br>proprietà per la quota di 5/8<br>****Omissis****, nata a Santa<br>Flavia (PA) il, C.F.<br>****Omissis**** – Diritto di<br>proprietà per la quota di 3/8 | ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA N. ****Omissis**** |            |                 |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Pubblico Ufficiale                             | Data       | Repertorio N°   |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tribunale di<br>Termini Imerese<br>(PA)        | 28/05/20   | ****Omissis**** |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Trascrizione                                   |            |                 |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Presso                                         | Data       | Reg. gen.       |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Conservatoria RR.<br>II. di Palermo            | 28/07/2010 | 43629           |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Registrazione                                  |            |                 |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Presso                                         | Data       | Reg. N°         |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |            |                 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. N. 6**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
**Iscritta il giorno 14/02/2012 - Reg. Gen. n. 8266 - Reg. Part. n. 649**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede legale a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto notarile pubblico del 26/01/2012, Repertorio n. 15604 – Raccolta n. 8746, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Palermo (PA)

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7, Piano T, Cat. C/1 – Negozi e botteghe

- **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da sentenza di condanna della Corte di Appello di Palermo del 10/10/2011 - Repertorio n. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**Iscritta il giorno 12/07/2013 - Reg. Gen. n. 33323 - Reg. Part. n. 2676**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Santa Flavia (PA) il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7 (già Subalterno 5), Cat. C/1 – Negozi e botteghe

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del giorno 11/03/2025, Repertorio n. 482, Tribunale di Termini Imerese

**Trascritto il giorno 12/03/2025 - Reg. Gen. n. 11702 - Reg. Part. n. 9335**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede a Napoli, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### **Oneri di cancellazione**

Si precisa che gli oneri di cancellazione per le formalità pregiudizievoli sopra specificate, sono a carico della procedura.

Si precisa, invece, che **resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile** per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, **pari ad € 1.600,00**, meglio specificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", nonché gli **oneri relativi alla regolarizzazione delle difformità catastali, pari ad € 1.000,00**, già indicate nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale", **i cui relativi costi sono stati decurtati dal prezzo a base d'asta.**

Si precisa, altresì, che **l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (All. N. 11) e delle dichiarazioni di conformità degli impianti**, i cui oneri ammontano ad **€ 1.300,00**, anch'essi a carico dell'acquirente e decurtati dal prezzo a base d'asta.

Si specifica, inoltre, che **RESTERÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE** la cancellazione della trascrizione della:

➤ **DOMANDA GIUDIZIALE** del giorno 08/11/2005, Rep. n. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Tribunale di Termini Imerese (PA), **Trascritta il giorno 09/12/2005 - Reg. Gen. n. 68645 - Reg. Part. n. 38996 (All. N. 6)**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Santa Flavia (PA) il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7, Piano T, Cat. C/1 – Negozi e botteghe

Il procedimento giudiziale civile a cui si riferisce la predetta domanda giudiziale, si è concluso con la Sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) N. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (**All. N. 2**), promossa dal sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (attore), contro il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (convenuto) e la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo chiamato), nella causa iscritta al R.G. N. 976/05 degli Affari Civili.

Con tale Sentenza, il Tribunale di Termini Imerese (PA) ha trasferito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva all'odierno esecutato.

Si precisa, inoltre, che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- Altre procedure esecutive;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- Contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il sottoscritto ha richiesto preventivamente il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 10)**.

In esso si attesta che l'area in cui ricade il fabbricato riportato in catasto al Fg. 4 P.lla 130, del quale fa parte il cespite pignorato identificato con il subalterno 7, ricade in zona **"A/1"** del P.R.G. vigente, con le seguenti prescrizioni: densità edilizia mc/mq 5,00; rapporto di copertura 6/10; H max mt. 11,00; distacchi dai confini ml. 5,00.

Inoltre, sull'area suddetta sussistono i seguenti vincoli:

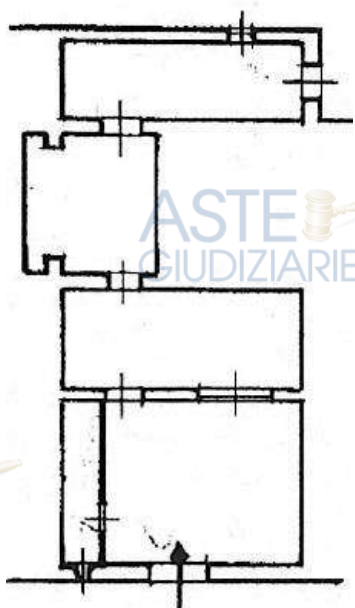
- Vincolo sismico ai sensi della Legge 02/02/74 n. 64;
- Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza dei BB.CC.AA.;
- Vincolo ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 e per effetto dell'art. 1 della Legge n. 431 del 08/08/1985.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

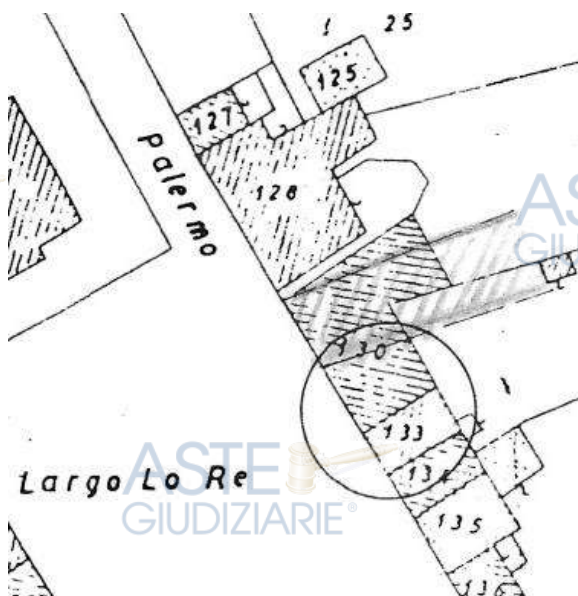
- L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- L'immobile risulta agibile

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia (PA), al fine di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è accertato quanto di seguito indicato:

- 1) **Il cespite pignorato, in origine identificato al catasto al Fg. 4 P.la 130 Sub 4, graffato alla P.la 133 Sub 2 (successivamente soppressa), è stato realizzato in epoca anteriore al 30.12.1939, data in cui è stata depositata al N.C.E.U. la planimetria catastale di primo impianto (All. N. 5); pertanto, l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in epoca anteriore alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.**



Planimetria 1° impianto (1939)



Mappa catastale storica

- 2) Come si evince dall'elaborazione fotogrammetrica di ripresa aerea, di proprietà della Società Aerofotogrammetrica Siciliana - S.A.S. TD s.r.l. (**All. N. 12**), eseguita nel mese di **giugno del 1965**, l'immobile oggetto della procedura faceva parte di un agglomerato edilizio ubicato in un'area extraurbana.

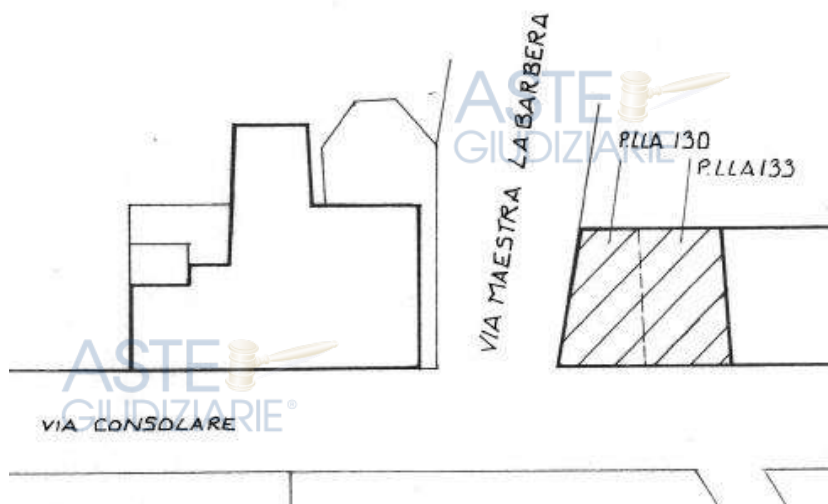
Nella stessa fotografia aerea, inoltre, si riscontra l'assenza dell'attuale **Via Maestra La Barbera**, per la cui realizzazione, **avvenuta nel 1974**, sono stati demoliti alcuni edifici contigui all'immobile pignorato ed è stato modificato parzialmente anche l'assetto planovolumetrico dello stesso fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito.



Foto aerea 1965



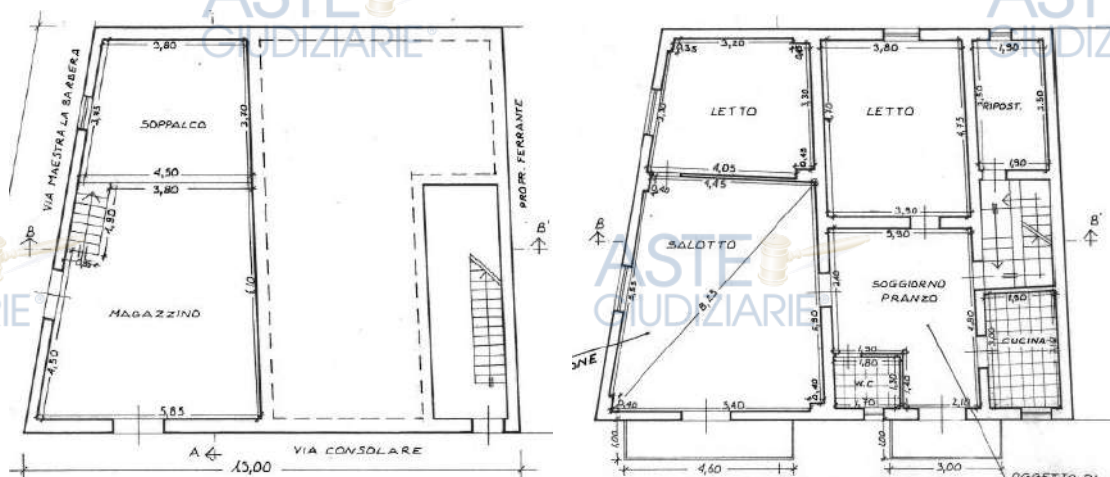
Immagine satellitare Google Earth



- 3) Come si rileva dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Santa Flavia (**All. N. 9**), successivamente alla predetta parziale demolizione del suddetto fabbricato, a causa della realizzazione della citata Via Maestra La Barbera, veniva effettuata - senza alcuna richiesta di autorizzazione - la ristrutturazione e l'ampliamento del primo piano (anch'esso identificato con la P.la 130 Sub 4), tramite la fusione con l'adiacente immobile, identificato con la P.la 133 Sub 2, **creando di fatto due distinte unità immobiliari: una al piano terra, identificata catastalmente al Fig. 4 con la P.la 139 Sub 4, consistente in un magazzino con piccolo**

**soppalco in legno (oggetto della presente procedura)** ed una al primo piano, risultante appunto dalla predetta fusione delle P.lle 130 Sub 4 e 133 Sub 2, adibita a civile abitazione.

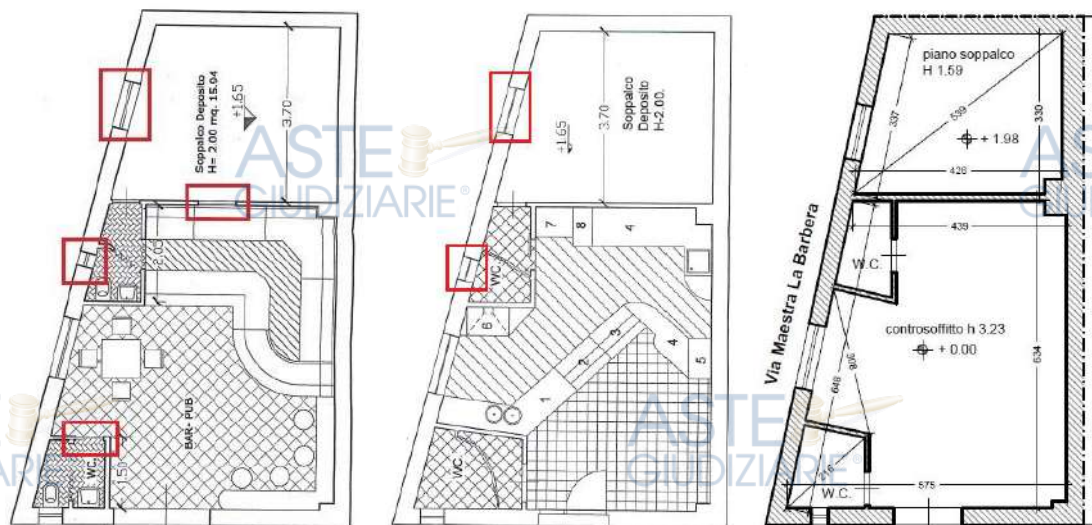
Per la regolarizzazione di tali opere, in data **28/02/1995**, con Prot. N. 3046, il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* presentava domanda di sanatoria, ai sensi della legge n. 724/94, ottenendo, in data **09/11/1999**, il rilascio della **Concessione in sanatoria n. 61** e, in data **24/12/2004**, della successiva **Concessione in sanatoria n. 53**.



**Progetto in sanatoria L. 724/1994 - Piani Terra e Primo**

- 4) In data **23/03/2006**, viste le predette concessioni in sanatoria, l'accertamento dell'U.T.C., il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo del 14/10/1995, la conformità alle norme igienico-sanitarie ed il Certificato di idoneità sismica del 22/12/2004, rilasciato dal Genio Civile di Palermo, l'immobile di cui fa parte il cespite pignorato ed, in particolare, la parte dell'edificio sopra descritto ed adibito a civile abitazione (P.la 133 Sub 2, piani 1° e 2°), otteneva il Certificato di Abitabilità ed Agibilità.
- 5) In data **30/07/2002**, invece, per l'unità immobiliare che ci occupa, ubicata al piano terra, veniva depositata agli atti del catasto la pratica DOCFA Prot. n 320818 per "Divisione", variando la categoria catastale in "C/2 - Magazzino e locale di deposito" e costituendo il **Subalterno 5**.
- 6) In data **27/06/2003**, con pratica Prot. N. 15564/02, l'unità immobiliare oggetto della procedura otteneva dal Comune di Santa Flavia (PA), ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/85, **l'autorizzazione per la variazione di destinazione d'uso** da "magazzino-deposito" a "bar-pub" (All. N. 9).
- 7) In data **01/07/2003**, con Pratica n. PA337851, veniva depositata agli atti del catasto la pratica DOCFA Prot. n 337851 per "variazione di struttura interna" (VSI) e per "Variazione di destinazione d'uso" (VDE), modificando la categoria catastale da C/2 a "C/1 - Negozi e botteghe" e costituendo il Subalterno 7.

8) Infine, in data **10/07/2003**, con pratica Prot. N. 8823, l'immobile pignorato otteneva dal Comune di Santa Flavia (PA), ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/85, il **Certificato di Agibilità** n. 08/2003 (**All. N. 9**).



Progetto Variaz. dest. d'uso (2003)

Progetto Agibilità (2003)

Rilievo stato di fatto

In base all'art. 9-bis, co. 1-bis, del D.P.R. 380/2001, modificato dal D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa) convertito, con modificazioni, dalla L. 105/2024, la planimetria catastale di "primo impianto" concorre a definire l'effettiva consistenza dell'immobile a quella data ed il suo **"STATO LEGITTIMO"**: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. (...) Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche [omissis]"*.

Pertanto, sulla base della documentazione sopra citata (planimetria di primo impianto del 1939, Concessioni in sanatoria per le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, autorizzazione alla variazione della destinazione d'uso e seguente certificazione di agibilità del 2003, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento), si ritiene di poter affermare che **L'IMMOBILE STAGGITO PUÒ ESSERE CONSIDERATO REGOLARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**.

Tuttavia, confrontando la planimetria allegata all'istanza per la richiesta del certificato di agibilità del 10/07/2003 (**All. N. 9**) con la planimetria dello stato di fatto, redatta dal sottoscritto (**All. N. 7**), si sono riscontrate alcune **lievi difformità**, di seguito specificate: la diversa inclinazione di un tramezzo e l'assenza di una piccola finestra nel W.C. limitrofo al soppalco; il diverso posizionamento della finestra del soppalco; una minore ampiezza dello stesso soppalco.

In base all'art. 34-bis, co. 2-bis, del D.P.R. 380/2001, (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024), **tali lievi difformità rientrano nelle tolleranze esecutive che non costituiscono violazioni edilizie.**

Invero: *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 **il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere**”.*

Nondimeno, poiché l'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA., si ritiene che tali lievi difformità, rientranti nell'ambito degli interventi di “manutenzione straordinaria” ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. b) del del D.P.R. 380/2001, nei quali sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso, **debbono essere regolarizzate tramite una SCIA in sanatoria, il cui costo si stima in € 1.600,00**, comprensivo della sanzione amministrativa, del pagamento dei diritti di istruttoria e della parcella del tecnico abilitato per la presentazione della pratica.

Infine, per quanto riguarda la situazione dell'immobile in merito alla Destinazione d'uso, si può affermare che **esiste perfetta concordanza tra la Destinazione d'uso assentita dal citato titolo legittimante e la destinazione effettiva rilevata sul posto.**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- **NON** esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (A.P.E.);
- **NON** esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto elettrico;
- **NON** esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto GAS;
- **NON** esiste la dichiarazione aggiornata di conformità dell'impianto idrico.

**L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e delle dichiarazioni di conformità aggiornate degli altri impianti.** Premesso che l'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi, tuttavia si riconosce che la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso, può incidere (come la presenza del certificato di agibilità) sulla sua commerciabilità economica.

Pertanto, non potendo, in sede di perizia, ipotizzare il costo dell'eventuale adeguamento di un impianto, si ritiene almeno opportuno quantificare il costo per il rilascio, da parte di un tecnico abilitato, di una **Dichiarazione di Rispondenza (DiRi)** per gli impianti presenti nell'immobile,

secondo una media dei prezzi di mercato di seguito elencata, **che si decurterà dal valore di stima dell'immobile**: impianto elettrico € 500,00, impianto idrico-sanitario € 200,00, impianto antenna TV € 200,00, impianto gas € 300,00; a questa cifra occorre aggiungere anche il costo per il rilascio **dell'attestato di prestazione energetica (APE)** pari ad € 100,00, per un totale, quindi, di **€ 1.300,00**.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Per le caratteristiche e le peculiarità del bene pignorato, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da un immobile composto da:

- **Unità immobiliare adibita a locale commerciale** (*Cat. C/1 – Negozi e botteghe*), ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Santa Flavia (PA) alla Via Consolare n. 71, identificata catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7**, avente una “*Superficie Convenzionale Vendibile*” o “*Superficie commerciale*” pari a **39,00 mq**, come già specificato nel precedente paragrafo sulla “Consistenza”.

## **IL BENE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA**

Per determinare il valore commerciale del cespite pignorato, si è fatto riferimento alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine situazione del mercato.

Per la stima del bene, è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame.

Altresì, si precisa che, per la comparazione, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari redatte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (**All. N. 13**), le quali “*individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione*”.

La fonte di tali dati si basa sulle effettive transazioni immobiliari, incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto.

Pertanto, si è scelto preliminarmente un **valore medio di mercato**, arrotondato, pari ad **€/mq 1.500,00**, calcolando il valore medio risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del secondo semestre dell'anno 2024, per la tipologia "Negozi", compresa nella zona "Periferica/Zone di sviluppo del centro urbano" (*Codice zona D1*) del Comune di Santa Flavia (PA), che vanno da un Min. di € 1.200,00 ad un Max di € 1.800,00.

Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore medio, in riferimento all'immobile de quo, si sono considerati i seguenti parametri fondamentali, di natura estrinseca ed intrinseca, che contribuiscono a determinare il concreto valore di stima.

## **PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO**

**1. PARAMETRO ZONALE**, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame, posto in zona "periferica" rispetto al centro urbano di riferimento (- 5%);
- la fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico (+ 5%);
- la presenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale (+ 5%);
- la distanza rispetto a più assi viari di collegamento (+5%).

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 10%, indicato con **Kz = 1,10**.

**2. PARAMETRO COSTRUTTIVO/CONSERVATIVO**, comprendente le seguenti caratteristiche strutturali, di finitura ed impiantistiche, nonché lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- **STRUTTURALE**: l'assenza di manifestazioni di dissesto strutturale da fatiscenza ed il buono stato di conservazione della struttura muraria e degli intonaci, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- di **FINITURA**: il buono stato delle opere di finitura esterne ed interne, della pavimentazione, della piastrellatura, degli infissi interni e dei serramenti esterni, determinano l'applicazione di un coefficiente di incremento pari al + 5%;
- **IMPIANTISTICO**: il buono stato di conservazione degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, ma l'assenza delle idonee certificazioni, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;

L'insieme dei predetti coefficienti dà luogo ad un coefficiente incrementale del +10%, pari a: **Kc = 1,05**.

**3. PARAMETRO FUNZIONALE:** la ridotta dimensione degli spazi interni ed esterni e la scarsa articolazione dei percorsi interni, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%, indicato con  **$K_f = 0,95$** .

**4. PARAMETRO URBANISTICO**, che include:

- la sussistenza dello Stato Legittimo dell'immobile in base alla sua epoca di realizzazione, determina l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- la presenza di **lievi difformità** dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria di riferimento agli atti del Comune, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%;
- la presenza del titolo abilitativo relativo alla variazione della destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale, determina l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- la presenza della dichiarazione di agibilità, determina l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al 10%, indicato con  **$K_u = 1,10$** .

**5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE:** la possibilità di effettuare limitate modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni e la presenza di un unico accesso all'unità immobiliare, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%, indicato con  **$K_t = 0,95$** .

**6. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA'**, comprendente:

- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato, pari al +5%;
- l'assenza di soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, pari al +5%;
- la giusta dimensione dell'immobile, fattore agevolante per la vendita o per l'affitto, pari al +5%;

determinano un coefficiente incrementale pari al + 15%, indicato con  **$K_r = 1,15$** .

**7. PARAMETRO PER ESPOSIZIONE/LUMINOSITA':** l'esposizione dell'immobile su più fronti, la sua vista e la sua luminosità, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%, indicato con  **$K_{el} = 1,05$** .

#### **COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE**

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un **coefficiente totale di comparazione** pari a:

**$K_{tot} = (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_r \times K_{el}) = (1,10 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,15 \times 1,05) = 1,38$ , pari ad un incremento di valore arrotondato del 40% (+40%).**

Applicando, pertanto, il *"coefficiente totale di comparazione"* al *"valore unitario medio"* precedentemente assunto, si ottiene, arrotondando, il *"valore unitario stimato"* dell'immobile pignorato:  **$V_{us} = K_{tot} \times V_{um}$  ossia  $(1.500,00 \times 1,40) = \text{€}/\text{mq } 2.100,00$ .**

Moltiplicando tale "valore unitario stimato" per la "superficie commerciale" precedentemente determinata, si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO** dell'immobile oggetto della procedura, ovvero:  $V_{ms} = (V_{us} \times S_c)$  ossia ( $\text{€ } 2.100,00 \times \text{mq } 39,00$ ) = **€ 81.900,00**.

**Quindi, il valore di mercato stimato per il bene afferente al lotto unico è pari ad € 81.900,00.**

Dal valore sopra determinato, si devono **detrarre** i costi precedentemente quantificati:

- € 1.600,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia
- € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale
- € 1.300,00 per A.P.E. e Di.Ri.

**Totale oneri per la regolarizzazione = € 3.900,00**

**Pertanto, il valore di mercato stimato, meno gli oneri per le regolarizzazioni, è pari ad € 78.000,00**

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 5%** ( $\text{€ } 78.000,00 - 5\% = \text{€ } 74.100,00$ ) = arrotondato **€ 74.000,00**, in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato pari ad € 74.000,00**.

### Riepilogo

| Identificativo corpo                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo arrotondato | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|-------------|
| Locale commerciale                        | Mq 39,00                 | €/mq 2.200,00   | € 85.800,00                    | 100,00%          | € 85.800,00 |
| Valore di stima totale <b>LOTTO UNICO</b> |                          |                 |                                |                  | € 85.800,00 |

**Valore di stima del lotto unico: € € 81.900,00**

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                           | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Regolarizzazione urbanistico-edilizia                                                             | 1.600,00 | €    |
| Regolarizzazione catastale                                                                        | 1.000,00 | €    |
| Rilascio attestato di prestazione energetica (A.P.E.) + dichiarazione conformità impianti (Di.Ri) | 1.300,00 | €    |
| Riduzione del valore di mercato per vendita forzata                                               | 5        | %    |

**VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA: € 74.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

\* \* \* \* \*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima al debitore esecutato, all'indirizzo mail \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (giusta autorizzazione dello stesso debitore espressa nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario), al creditore costituito, a mezzo PEC presso il proprio procuratore legale, delle quali trasmissioni allega alla presente le ricevute di consegna, deposita la stessa relazione, composta da n. 34 pagine e n. 13 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 13/07/2025

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

Arch. Fabio Mallei

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1\_Certificati anagrafe e stato civile
- ✓ All. N. 2\_Sentenza \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 28 maggio 2009
- ✓ All. N. 3\_Atto Notaio Tripoli Rep. 4815 del 01.04.2005
- ✓ All. N. 4\_Visure catastali
- ✓ All. N. 5\_Mappa e Planimetria catastale
- ✓ All. N. 6\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. N. 7\_Grafici stato di fatto
- ✓ All. N. 8\_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 9\_Documentazione U.T.C. Santa Flavia
- ✓ All. N. 10\_CDU
- ✓ All. N. 11\_Dipartimento Regionale dell'Energia\_A.P.E.
- ✓ All. N. 12\_Foto aerea 1965
- ✓ All. N. 13\_Agenzia Entrate\_GEOPOLI-OMI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Unità immobiliare adibita a locale commerciale** (Cat. C/1 – Negozi e botteghe), ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Santa Flavia (PA) alla Via Consolare n. 71, identificata catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7.

L'immobile presenta una consistenza catastale di mq 39,00 con un'altezza utile di mt 3,60 nel locale principale e di circa mt 2,00 nel locale accessorio sito nel retro (c.d. soppalco).

L'edificio, sito in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali ma ricca di attività commerciali, dista circa un centinaio di metri dagli edifici amministrativi della città, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali, inoltre è vicinissimo alla Via San Marco, che collega il Comune di Santa Flavia a quello di Bagheria, nonché è ubicato a poca distanza dalla S.S. 113, dalla quale si raggiunge facilmente lo svincolo autostradale in direzione Palermo-Catania e Palermo-Messina.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale indicata nelle visure, ma NON è conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio di Palermo, la quale dovrà essere aggiornata a carico dell'aggiudicatario.

Il cespite pignorato, al netto di alcune lievi difformità regolarizzabili tramite una SCIA IN SANATORIA a carico dell'acquirente, può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico ed è dotato del Certificato di Agibilità n. 08/2003; lo stesso ricade in zona omogenea "A/1" del P.R.G. vigente ed è soggetto alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.R.G., nonché, ai vincoli sismico e paesaggistico.

L'immobile NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e NON è dotato delle certificazioni relative agli impianti.

La vendita del bene NON è soggetta ad IVA.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00**

| APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione</b>                                | Santa Flavia (PA) – Via Consolare n. 71                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |          |
| <b>Diritto reale</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>                  | 1/1      |
| <b>Tipologia bene immobile</b>                   | Locale commerciale (C/1)<br>C.F., Fg. 4 P.III 130 Sub 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie commerciale</b> | Mq 39,00 |
| <b>Stato conservativo</b>                        | Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera "NORMALE"                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |          |
| <b>Descrizione bene immobile</b>                 | Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, con una consistenza di mq 39,00. Gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione, con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e dipinte.<br>L'immobile è dotato degli impianti idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia e di climatizzazione. |                               |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |          |
| <b>Stato di occupazione</b>                      | Libero ed in uso al debitore esecutato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |          |

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

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA**

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
**Iscritta il giorno 14/02/2012 - Reg. Gen. n. 8266 - Reg. Part. n. 649**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede legale a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il , C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto notarile pubblico del 26/01/2012, Repertorio n. 15604 – Raccolta n. 8746, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Palermo (PA)

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7, Piano T, Cat. C/1 – Negozi e botteghe

- **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da sentenza di condanna della Corte di Appello di Palermo del 10/10/2011 - Repertorio n. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**Iscritta il giorno 12/07/2013 - Reg. Gen. n. 33323 - Reg. Part. n. 2676**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Santa Flavia (PA) il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7 (già Subalterno 5), Cat. C/1 – Negozi e botteghe

#### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del giorno 11/03/2025, Repertorio n. 482, Tribunale di Termini Imerese

**Trascritto il giorno 12/03/2025 - Reg. Gen. n. 11702 - Reg. Part. n. 9335**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede a Napoli, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**RESTERÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE la cancellazione della trascrizione della:**

- **DOMANDA GIUDIZIALE** del giorno 08/11/2005, Rep. n. 6347/2005, Tribunale di Termini Imerese (PA), **Trascritta il giorno 09/12/2005 - Reg. Gen. n. 68645 - Reg. Part. n. 38996 (All. N. 6)**

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Palermo il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Santa Flavia (PA) il , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su immobile sito nel Comune di Santa Flavia (PA), Via Consolare n. 71, Foglio 4, Particella 130, Subalterno 7, Piano T, Cat. C/1 – Negozi e botteghe

Il procedimento giudiziale civile a cui si riferisce la predetta domanda giudiziale, si è concluso con la Sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) N. 364/09, Cron. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (**All. N. 2**), promossa dal sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (attore), contro il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (convenuto) e la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo chiamato), nella causa iscritta al R.G. N. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* degli Affari Civili.

Con tale Sentenza, il Tribunale di Termini Imerese (PA) ha trasferito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva all'odierno esecutato.