TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ******* Omissis *******, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 7
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 9
Titolarità 10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 11
Confini 12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 12
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 13
Consistenza 13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 18
Dati Catastali 19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 21
Stato conservativo 22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 22
Parti Comuni 22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 23
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 27
Stato di occupazione 28
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. 29
Provenienze Ventennali 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 29
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 32
Formalità pregiudizievoli ... 33
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 33
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 36
Normativa urbanistica ... 38
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 38
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 40
Regolarità edilizia ... 40
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 40
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 42
Vincoli od oneri condominiali ... 43
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 43
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 43
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 44
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c. ... 44
Stima / Formazione lotti ... 44
Riepilogo bando d'asta ... 53
Lotto Unico ... 53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E. ... 57
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 246.372,47 ... 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 20/06/2025, il sottoscritto ***** Omissis ***** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie.

Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso.

Il fondo è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA).

L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1557.
Il bene in oggetto, denominato Bene n. 1, fa parte del "Lotto Unico ".

Si tratta di un fondo in agro sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO e PASCOLO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte l'area è pavimentata o adibita ad aiuola e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1558, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso e la funzione di fondo servente.

Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo confinante, identificato con la particella n. 1559 del medesimo foglio di mappa n. 57.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia casa isolata, a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con portico, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme.

L'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in villino con pianta rettangolare su due livelli oltre sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero e allocamento della riserva idrica, dotato inoltre di portico rialzato rispetto alla quota di ingresso, il collegamento è realizzato attraverso una scala interna, posta nel vano salotto.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a doppie falde inclinate con struttura mista latero-cementizio; il tamponamento esterno è realizzato in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo Li-Vigni con colorazione bianca.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita a corte di pertinenza, ricadente sulla particella n. 1557 del foglio n. 57, si giunge sino all'ingresso dell'immobile.

L'abitazione è composta, al piano terra, da un salotto-soggiorno, dove è posto l'ingresso principale, e dal quale si accede tramite il vano scala al piano primo, un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, una zona pranzo, con ingresso secondario dal portico e da esso si accede alla cucina e tramite tre gradini ai locali accessori quali lavanderia e w.c., anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia; al primo piano due disimpegni distribuiscono un w.c. anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e 5 camere da letto, di cui quattro munite di balcone prospiciente su prospetto principale.
L'immobile è dotato di una zona barbecue e di un portico, è circondato da un'area di corte esclusiva che insiste sulla part.lla n. 1557, all'interno della quale si trova anche una tettoia.

Il bene in oggetto " Bene n° 2", insieme ai beni n. 1 - 3 - 4, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1558, piano terra e primo.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie.

Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA).

L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1559.
Il bene in oggetto, denominato Bene n. 3, fa parte del "Lotto Unico ".

Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO, PASCOLO, INCOLTO PRODUTTIVO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte è adibita a stradella d'ingresso, in parte l'area è pavimentata e adibita a corte e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1560, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso.

Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Trattasi di una unità immobiliare adibita a magazzino, a una elevazione fuori terra, piano terra, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme.

L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con pianta rettangolare su unico livello, dotato di corte di pertinenza e di una tettoia.
L'edificio ha struttura in muratura portante; la copertura è del tipo ad unica falda inclinata, i prospetti esterni son al grezzo.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita corte di pertinenza, si giunge sino agli ingressi dell'immobile, distribuiti sui fronti Nord-Ovest e Ovest, costituiti da portoni in ferro.

Il magazzino è composto da 7 locali, lo stato di conservazione è pessimo.
L'immobile è dotato inoltre di una tettoia, ed è circondato da un'area di corte esclusiva che insistono sulla part.lla n. 1559.

Il bene in oggetto " Bene n° 4", insieme ai beni n. 1 - 2 - 3, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1560, piano terra.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 05/06/2025, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/05/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dal Dott **** Omissis ****, Notaio in Perugia.
Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.
L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 23/05/2025, ai nn. 25554/20449.
Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativi a tutti beni, fabbricati e terreni, siti nella provincia di Palermo, appartenenti al Sig. **** Omissis ****, esecutato.
La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedente all'Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso in favore del Sig. **** Omissis ****, esecutato.
In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cefalù (PA) e Termini Imerese (PA).
L' Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data **** Omissis ****, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 05/06/2025, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/05/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in Perugia.
Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.
L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 23/05/2025, ai nn. 25554/20449.
Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativi a tutti beni, fabbricati e terreni, siti nella provincia di Palermo, appartenenti al Sig. **** Omissis ****, esecutato.
La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedente all'Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso in favore del Sig. **** Omissis ****, esecutato.
In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cefalù (PA) e Termini Imerese (PA).
L' Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in **** Omissis ****, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 05/06/2025, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/05/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia.
Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.
L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 23/05/2025, ai nn. 25554/20449.
Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativi a tutti beni, fabbricati e terreni, siti nella provincia di Palermo, appartenenti al Sig. **** Omissis ****, esecutato.
La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedente all'Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso in favore del Sig. **** Omissis ****, esecutato.
In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cefalù (PA) e Termini Imerese (PA).
L' Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data **** Omissis ****, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 05/06/2025,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/05/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia.
Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.
L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 23/05/2025, ai nn. 25554/20449.
Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativi a tutti beni, fabbricati e terreni, siti nella provincia di Palermo, appartenenti al Sig. **** Omissis ****, esecutato.
La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedente all'Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso in favore del Sig. **** Omissis ****, esecutato.
In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cefalù (PA) e Termini Imerese (PA).
L' Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data **** Omissis ****, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, fondo rustico, è identificato alla particella n. 1557.

Tale cespite confina a Nord con le particelle nn. 841-855; a Nord-Est con la particella n. 479; Est e Sud-Est con la particella n. 1559 anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva; a Sud-Ovest e Ovest, con la strada statale SS 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; Nord-Ovest con la particella n. 630; al suo interno è compreso in parte il fabbricato identificato con la particella n. 1558; tutte le particelle sono identificate al foglio di mappa n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA).

Considerato che sul bene in oggetto è posta la corte di pertinenza al fabbricato identificato con la particella n. 1558, su di esso grava una servitù di fatto (ovvero fondo servente).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, abitazione in villino a uso residenziale, è identificato alla particella n. 1558.

Tale cespite confina a Ovest, Nord-Ovest, Nord, Nord-Est, Est, con la part.lla n. 1557; a Sud-Est, Sud, Sud-Ovest, con la part.lla n. 1559, tutte identificate al foglio di mappa n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA) e tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il bene in oggetto non confina con nessuna via pubblica, ma solamente con altri immobili, su cui è posta la corte di pertinenza e la strada di accesso, esso si configura quale lotto intercluso (ovvero fondo dominante).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, fondo rustico, è identificato alla particella n. 1559.

Tale cespite confina a Nord con le particelle nn. 479-1451; a Nord-Est, Est e Sud-Est con la particella n. 76; a Sud e Sud-Ovest con la strada statale SS 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a Ovest e Nord-Ovest con la particella n. 1557, compreso il fabbricato censito alla particella n. 1558; all'interno del fondo in oggetto è compreso il fabbricato identificato con la particella n. 1560; tutte le particelle sono identificate al foglio di mappa n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato che sul bene in oggetto è posta la strada e il cancello d'ingresso all'intero lotto, la corte di pertinenza al fabbricato identificato con la particella n. 1560, su di esso grava una servitù di fatto (ovvero fondo servente).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, magazzino, è identificato alla particella n. 1560.

Tale cespite è interamente compreso all'interno della part.lla n. 1559, identificata al foglio di mappa n. 57 del Comune di Termini Imerese (PA) ed entrambe oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il bene in oggetto non confina con nessuna via pubblica, ma solamente con altri immobili, su cui è posta la corte di pertinenza e la strada di accesso, esso si configura quale lotto intercluso (ovvero fondo dominante).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte edificio	301,00 mq	301,00 mq	1	301,00 mq	0,00 m	
Giardino edificio	700,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	0,00 m	
Tettoia	36,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,90 m	
			Totale superficie convenzionale:	**1037,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1037,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	102,45 mq	131,44 mq	1	131,44 mq	2,65 m	T
Portico	85,95 mq	85,95 mq	0,1728	14,85 mq	2,50 m	T
Ripostiglio esterno	2,22 mq	2,22 mq	0,2	0,44 mq	2,40 m	T
Abitazione P.I.	90,58 mq	110,40 mq	1	110,40 mq	2,75 m	I

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone scoperto	33,60 mq	33,60 mq	0,2115	7,11 mq	0,00 m	I
			Totale superficie convenzionale:	**264,24 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**264,24 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Portico, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;
- Ripostiglio esterno, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,20;
- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 264,24.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte edificio	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	0,00 m	
Giardino edificio	4656,00 mq	4656,00 mq	1	4656,00 mq	0,00 m	
Tettoia	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,80 m	
			Totale superficie convenzionale:	**5516,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5516,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	178,69 mq	209,30 mq	1	209,30 mq	3,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	209,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	209,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 209,30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/03/1988** al **01/01/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 75 Qualità SOMMACCHETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 66 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,13
Dal **01/01/1996** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557 Qualità SOMMACCHETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 37 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,11 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 07/11/200
Dal **27/09/2002** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557 Qualità SOMMACCHETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 37 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,11 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		dal 07/11/200
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557 Qualità SOMMACCHETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 37 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,11 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 07/11/200
Dal **17/03/2007** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557, Porz. Ab Qualità PASCOLO Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 15 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,17 Graffato TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/
Dal **17/03/2007** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557, Porz. AA Qualità ULIVETO Cl.5 Superficie (ha are ca) 06 22 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 1,61 Graffato TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/
Dal **21/12/2009** al **17/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1557 Qualità SOMMACCHETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 37 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,11 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 07/11/200

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/05/1996** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1558 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani "Costituzione" Rendita € 1.050,99 Piano T-1
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1558 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani "Variazione di proprietà" Rendita € 1.050,99 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **21/12/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1558 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani "Ricongiungimento di usufrutto" Rendita € 1.050,99 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1558 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani "Inserimento dati superficie" Superficie catastale 251 mq Rendita € 1.050,99 Piano T-1

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/03/1988** al **01/01/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 81 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 59 57 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 0,61
Dal **01/01/1996** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 55 16 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 19/11/200
Dal **27/09/2002** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 55 16 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 19/11/200
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 55 16 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 19/11/200
Dal **17/03/2007** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559, Porz. AB

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità PASCOLO Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 00 Reddito dominicale € 1,74 Reddito agrario € 0,87 Graffato TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/
Dal **17/03/2007** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559, Porz. AC Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 12 16 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,13 Graffato TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/
Dal **17/03/2007** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559, Porz. AA Qualità ULIVETO Cl.5 Superficie (ha are ca) 22 00 Reddito dominicale € 6,25 Reddito agrario € 5,68 Graffato TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/
Dal **21/12/2009** al **17/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 57, Part. 1559 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO Cl.1 Superficie (ha are ca) 55 16 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57 Graffato Frazionamento del 01/01/1996 in atti dal 19/11/200

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/05/1996** al **27/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1560 Categoria C2 Cl.4, Cons. 193,00 mq "Costituzione" Rendita € 398,71 Piano T
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1560 Categoria C2 Cl.4, Cons. 193,00 mq "Variazione di proprietà" Rendita € 398,71 Piano T
Dal **21/12/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1560 Categoria C2 Cl.4, Cons. 193,00 mq "Ricongiungimento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		usufrutto" Rendita € 398,71 Piano T
Dal **09/11/2015** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 57, Part. 1560 Categoria C2 Cl.4, Cons. 193,00 mq "Inserimento dati superficie" Superficie catastale 216,00 mq Rendita € 398,71 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	1557		AA		ULIVETO	5	06 22	1,77 €	1,61 €	
57	1557		AB		PASCOLO	2	04 15	0,34 €	0,17 €	

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1558			A7	3	11 vani	251 mq	1050,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:
Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal sopralluogo effettuato, in data 10.12.2025, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 57, p.lla n. 1558, categoria A/7, abitazioni in villini, consistenza 11 vani, superficie catastale 251 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle lievi difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era del tutto corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:
- differenze di altezze utili interne;
- realizzazione di due gradini sullo spigolo SUD-EST e SUD-OVEST per avere accesso al portico;
- ampliamento in larghezza del balcone di piano primo sul prospetto principale, di circa 0,80 ml, è stato realizzato ml 2,30, anziché ml 1,40.

E' stata realizzata inoltre una tettoia, sul prospetto NORD-OVEST estesa 36,00 mq, ricadente sulla part.lla n. 1557, che seppure non sia stata rappresentata in mappa, la stessa era già stata prevista e autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e art. 26 della L.R. 37/85 e art. 39 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, n. 74 del 28/07/2000.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:
Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo (differenti altezze e ampliamento balcone) rientrano nelle opere di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis - Tolleranze costruttive - del D.P.R. n.380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -, che per quanto riguarda la tettoia sia regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, al fine di inserire in mappa la tettoia e correggere le altezze utili interne.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Terreni - un modello di Tipo Mappale per aggiornamento del catasto terreni per l'inserimento delle tettoie e successivamente il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 2.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	1559		AA		ULIVETO	5	22 00	6,25 €	5,68 €	
57	1559		AB		PASCOLO	2	21 00	1,74 €	0,87 €	
57	1559		Ac		INCOLTO PRODUTTIVO	1	12 16	0,25 €	0,13 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1560			C2	4	193,00	216,00 mq	398,71 €	T	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:
Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:
Dal sopralluogo effettuato, in data 10.12.2025, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c, piano terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 57, p.lla n. 1560, categoria C/2, Magazzini e locali di deposito, consistenza 193,00 mq, superficie catastale 216,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle lievi difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era del tutto corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- realizzazione di due gradini all'interno di uno dei locali.

E' stata realizzata inoltre una tettoia, a servizio del suddetto immobile, sul prospetto NORD-OVEST estesa 40,00 mq, ricadente sulla part.lla n. 1559.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:
Considerato che per quanto riguarda la tettoia è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 con il procedimento stabilito dall'art.6-bis, "Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata", del D.P.R. n.380/2001,(Attività di edilizia libera, art.3 della L.R. n.16/2016), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, alla fine dell'iter urbanistico.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Terreni - un modello di Tipo Mappale per aggiornamento del catasto terreni per l'inserimento delle tettoie e successivamente il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 2.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, l'immobile non è agibile e rilevabile, la copertura della porzione Est e Sud-Est del fabbricato è crollata.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è pessimo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1557, contrada Quarantasalme, s.n.c., con classe colturale uliveto e pascolo, possiede parti comuni con altri immobili, ovvero l'accesso tramite la strada privata che insiste sulla part.lla n. 1559 e le aree adibite a giardino e corte.
Il fondo stesso è adibito in parte a uliveto e alberi da frutto e in parte a corte di pertinenza che consente l'accesso al fabbricato principale adibito ad abitazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), la fg. n. 57, part.lla n. 1558, oggetto della stessa procedura esecutiva.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, possiede parti comuni con altri immobili, ovvero la corte di pertinenza e la strada di accesso al lotto, che ricadono rispettivamente sulle part.lle nn. 1557-1559 del medesimo fg. di mappa n. 57 e oggetto della stessa procedura esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1559, contrada Quarantasalme, s.n.c., con classe colturale uliveto, pascolo, incolto produttivo, possiede parti comuni con altri immobili, è adibito in parte a uliveto e alberi da frutto e in parte a stradella e in parte a corte di pertinenza e consente l'accesso al fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), la fg. n. 57, part.lla n. 1560, oggetto della stessa procedura esecutiva.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, possiede parti comuni con altri immobili, ovvero la corte di pertinenza e la strada di accesso al lotto, che ricadono sulla part.lla n. 1559 del medesimo fg. di mappa n. 57 e oggetto della stessa procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1557, contrada Quarantasalme, s.n.c., non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile è gravato da una servitù di fatto, in quanto l'accesso all'immobile principale, adibito ad abitazione, identificato con la part.lla n. 1558 è garantito attraverso il medesimo fondo (fondo servente).

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative in corso.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale, ma considerata la sua posizione rispetto alle vie pubbliche lo stesso si configura quale lotto intercluso (ovvero fondo dominante) il cui accesso è garantito da una servitù di fatto che insite sugli immobili identificati con le part.lle nn. 1557 - 1559, tutte identificate al medesimo foglio di mappa e oggetto della presente procedura esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative in corso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1559, contrada Quarantasalme, s.n.c., non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile è gravato da una servitù di fatto, in quanto l'accesso all'intero lotto e all'immobile adibito a magazzino, identificato con la part.lla n. 1560, sul quale ricade la corte, è garantito attraverso il medesimo fondo (fondo servente).

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative in corso.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale, ma considerata la sua posizione rispetto alle vie pubbliche lo stesso si configura quale lotto intercluso (ovvero fondo dominante) il cui accesso è garantito da una servitù di fatto che insite sull'immobile identificato con la part.lla n. 1559, entrambe identificate al medesimo foglio di mappa e oggetto della presente procedura esecutiva.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative in corso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Madonie.

Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo confinante, censito con la particella n. 1559 del foglio n. 57, anch'esso oggetto della presente, su cui insiste una servitù di fatto e su cui è posto l'ingresso.

L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1557.

Detto fondo ha forma poligonale, recintato, con recinzione costituita da paletti in acciaio con profilo tubolare, infissi direttamente sul terreno, e da rete metallica.

Si estende con una conformazione orografica con leggero declivio in direzione NORD-OVEST, per una superficie totale di 1.037,00 mq ed una altitudine di circa 80 m sul livello medio del mare.

Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO e PASCOLO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte l'area è pavimentata o adibita ad aiuola e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1558, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso, tale da assumere la funzione di fondo servente.

Sul detto fondo insiste inoltre una tettoia di circa 36,00 mq e altezza utile di circa 2,80 ml, a servizio dell'abitazione principale.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia casa isolata, a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con portico, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme.

La tipologia edilizia del fabbricato è del tipo abitazione in villino con pianta rettangolare su due livelli oltre sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero e allocamento della riserva idrica, dotato inoltre di portico rialzato rispetto alla quota di ingresso, il collegamento è realizzato attraverso una scala interna rivestita in marmo, posta nel vano salotto.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a doppie falde inclinate con struttura mista latero-cementizio; il tamponamento esterno è realizzato in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo Li-Vigni con colorazione bianca.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita corte di pertinenza esclusiva, ricadente sulla particella n. 1557 del foglio n. 57, si giunge sino all'ingresso dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1558, piano terra e primo.

L'appresamento idrico è garantito da una riserva idrica posta nel piano sottotetto di adeguate dimensioni volumetriche e la distribuzione interna dell'acqua potabile è assicurata con regolare contratto di fornitura, mediante allaccio alla rete AMAP (acquedotto Scillato-Palermo); la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L., allo stato attuale non è attivo; lo smaltimento dei liquami è stato realizzato nel rispetto della normativa vigente ed è stata rilasciata regolare Autorizzazione allo scarico.

L'abitazione è composta, al piano terra, da un salotto-soggiorno, dove è posto l'ingresso principale, e dal quale si accede tramite il vano scala al piano primo, un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, una zona pranzo, con ingresso secondario dal portico e da esso si accede alla cucina e tramite tre gradini ai locali accessori quali lavanderia e w.c., anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia; al primo piano due disimpegni distribuiscono un w.c. anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e 5 camere da letto, di cui quattro munite di balcone prospiciente su prospetto principale.
L'immobile è dotato di una zona barbecue, di un portico, è circondato da un'area di corte esclusiva che insiste sulla part.lla n. 1557, sullo steesso è stata realizzata inoltre una tettoia.

L'altezza utile interna è variabile, al piano terra ml 2,40 nella zona pranzo e 2,65 ml nella zona salotto; al piano primo è pari a 2,75ml. La superficie residenziale netta al piano terra è uguale a mq 102,45, quella non residenziale è pari a 36,00 mq per la tettoia, 85,95 mq per il portico, 2,22 mq per il ripostiglio esterno, la superficie lorda è di circa 131,44 mq; al piano primo la superficie residenziale netta è uguale a mq 90,58, quella non residenziale è pari a 33,60 mq per il balcone, la superficie lorda è di circa 110,40 mq.

L'unità immobiliare ha tutti i fronti liberi, prospicienti la corte di pertinenza esclusiva. Tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed è rifinito in tutte le sue parti.
L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo ceramico al piano terra e del tipo cementine al piano primo, i rivestimenti parietali dei w.c. e della cucina sono in piastrelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di 2,00 ml. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, completi di persiane al piano terra e di avvolgibili in PVC al piano primo, le porte interne sono in legno del tipo tamburato di colore bianco.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, telefonico, televisivo. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da boiler elettrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso.

L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1559.

Detto fondo ha forma poligonale, recintato, con recinzione costituita da paletti in acciaio con profilo tubolare, infissi direttamente sul terreno, e da rete metallica.

Si estende con una conformazione orografica con leggero declivio in direzione NORD-OVEST, per una superficie totale di 5.516,00 mq ed una altitudine di circa 80 m sul livello medio del mare.

Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO, PASCOLO, INCOLTO PRODUTTIVO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte è adibita a stradella d'ingresso, in parte l'area è pavimentata e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1560, che ne fa assumere la configurazione di corte di pertinenza esclusiva dello stesso, tale da assumere la funzione di fondo servente.

Sul detto fondo insiste inoltre una tettoia di circa 40,00 mq e altezza utile di circa 2,80 ml, a servizio del magazzino.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile adibito a magazzino e locale di deposito, a una elevazione fuori terra, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme.

L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con pianta rettangolare su unico livello, dotato di corte di pertinenza e di una tettoia.

L'edificio ha struttura in muratura portante; la copertura è del tipo ad unica falda inclinata con struttura formata da travi in legno e lastre in eternit; il tompagno esterno è costituito da conci di tufo a vistai prospetti esterni sono al grezzo.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita a corte di pertinenza, si giunge sino agli ingressi dell'immobile, distribuiti sui fronti Nord-Ovest e Ovest, costituiti da portoni in ferro.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1560, piano terra.

La fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L., allo stato attuale non è attivo.

Il magazzino è composto da 7 locali comunicanti tra loro e con accessi esterni, lo stato di conservazione è pessimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'altezza utile interna è pari a ml 3,25 nel vano principale più grande, mentre negli altri vani è pari a 2,85 ml.
La superficie netta è uguale a mq 178,69, quella lorda è pari a 209,30 mq.

L'unità immobiliare ha tutti i fronti liberi, prospicienti la corte di pertinenza esclusiva. Tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, l'immobile non è agibile e rilevabile, la copertura della porzione Est e Sud-Est del fabbricato è crollata.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è pessimo.

L'intero immobile è privo di pavimentazione, il piano di calpestio è rifinito malta di cemento, il soffitto è costituito da travi in legno a
vista sormontate da pannelli in eternit, mentre le superfici parietali sono al grezzo, con i conci di tufo a vista.

Tutti gli infissi esterni sono in ferro, alcuni con grate.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico non attivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1557, contrada Quarantasalme, s.n.c., al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1559, contrada Quarantasalme, s.n.c., al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	27/09/2002	21981	11.430
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	03/10/2002	37752	29417
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Termini Imerese	07/10/2002	1482	
Dal **21/12/2009** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	27/09/2002	21981	11.430
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	03/10/2002	37752	29417
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Termini Imerese	07/10/2002	1482	
Dal **21/12/2009** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	27/09/2002	21981	11.430
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	03/10/2002	37752	29417
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Termini Imerese	07/10/2002	1482	
Dal **21/12/2009** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002 rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/2002** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	27/09/2002	21981	11.430
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	03/10/2002	37752	29417
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Termini Imerese	07/10/2002	1482	
Dal **21/12/2009** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** in virtù di Atto Notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Termini Imerese (PA), del 27.09.2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep. 21981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03.10.2002 al n. 29417 di formalità e in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. **** Omissis **** nato a Cerda (PA), il 03.03.1924, deceduto in data 21.12.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 27/06/2012
  Reg. gen. 30063 - Reg. part. 2604
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.000,00
  Percentuale interessi: 4,697 %
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 26/06/2012
  N° repertorio: 31142
  N° raccolta: 17271
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 09/05/2016
  Reg. gen. 17391 - Reg. part. 2191
  Quota: 1/1
  Importo: € 349.026,44
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 174.513,22
  Data: 06/04/2016
  N° repertorio: 129230
  N° raccolta: 2015
- **Ipoteca concessione amministrativa (riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 29/03/2018
  Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1484
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.306.448,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.153.224,07
  Data: 21/03/2018
  N° repertorio: 127071
  N° raccolta: 2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 03/11/2023
  Reg. gen. 53774 - Reg. part. 41652
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 23/05/2025
  Reg. gen. 25554 - Reg. part. 20449
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 27/06/2012
  Reg. gen. 30063 - Reg. part. 2604
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.000,00
  Percentuale interessi: 4,697 %
  Rogante**** Omissis ****
  Data: 26/06/2012
  N° repertorio: 31142
  N° raccolta: 17271
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 09/05/2016
  Reg. gen. 17391 - Reg. part. 2191
  Quota: 1/1
  Importo: € 349.026,44
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 174.513,22
  Data: 06/04/2016
  N° repertorio: 129230
  N° raccolta: 2015
- **Ipoteca concessione amministrativa (riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 29/03/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1484
Quota: 1/1
Importo: € 2.306.448,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.153.224,07
Data: 21/03/2018
N° repertorio: 127071
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 03/11/2023
  Reg. gen. 53774 - Reg. part. 41652
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 23/05/2025
  Reg. gen. 25554 - Reg. part. 20449
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 27/06/2012
  Reg. gen. 30063 - Reg. part. 2604
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.000,00
  Percentuale interessi: 4,697 %
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 26/06/2012
  N° repertorio: 31142
  N° raccolta: 17271
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 09/05/2016
  Reg. gen. 17391 - Reg. part. 2191

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1
Importo: € 349.026,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.513,22
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 129230
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca concessione amministrativa (riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 29/03/2018
  Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1484
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.306.448,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.153.224,07
  Data: 21/03/2018
  N° repertorio: 127071
  N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 03/11/2023
  Reg. gen. 53774 - Reg. part. 41652
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 23/05/2025
  Reg. gen. 25554 - Reg. part. 20449
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 27/06/2012
  Reg. gen. 30063 - Reg. part. 2604
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 4,697 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/06/2012
N° repertorio: 31142
N° raccolta: 17271

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 09/05/2016
  Reg. gen. 17391 - Reg. part. 2191
  Quota: 1/1
  Importo: € 349.026,44
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 174.513,22
  Data: 06/04/2016
  N° repertorio: 129230
  N° raccolta: 2015
- **Ipoteca concessione amministrativa (riscossione** derivante da 0424 ruolo
  Iscritto a Palermo il 29/03/2018
  Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1484
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.306.448,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.153.224,07
  Data: 21/03/2018
  N° repertorio: 127071
  N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 03/11/2023
  Reg. gen. 53774 - Reg. part. 41652
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 23/05/2025
  Reg. gen. 25554 - Reg. part. 20449
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un lotto di terreno, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 57, part.lla n. 1557, ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo -

1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A..
Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo.

2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento:
Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq
If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq
H = altezza massima = 3 ml
Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00
Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito dall'immobile a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo -

1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'E.S.A..
Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo.

2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento:
Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq
If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq
H = altezza massima = 3 ml
Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00
Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un lotto di terreno, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 57, part.lla n. 1559, ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo -

1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A..
Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo.

2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento:
Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq
If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq
H = altezza massima = 3 ml
Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00
Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito dall'immobile adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo -

1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A..
Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo.

2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento:
Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq
If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq
H = altezza massima = 3 ml
Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00
Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE:
Con Istanza a mezzo PEC del 30/10/2025, prot. n. 49885, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese (PA), si riscontrava che l'edificio, a destinazione d'uso residenziale, sito in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c., a due elevazione fuori terra oltre piano sottotetto non abitabile e portico, è stato costruito in abuso e successivamente per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e art. 26 della L.R. 37/85 e art. 39 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, n. 74 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28/07/2000.

L'edificio è stato costruito sulle particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n. 57, part.lle n. 75 - 81, della superficie complessiva di mq. 7.223,00.

Il fabbricato è munito di Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 08/2003 rilasciata dal Comune di Termini Imerese (PA), in data 27/03/2003, completo di deposito di Certificato di idoneità sismica ai sensi dell'art. 4 della L. 68/88, redatta dall'Arch. **** Omissis ****, in data 08/01/1996, prot. n. 32850 Genio Civile di Palermo e Perizia Giurata resa in data 13/03/2003 a firma dell'Arch. **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMPIANTI:
Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza:
- dell'impianto elettrico, munito di Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 9 legge n. 46 del 05/03/1990, resa in data 25/09/200 n° 08/2000 dalla Ditta **** Omissis **** (allo stato attuale l'impianto non è attivo);
- dell'impianto idrico e fognario, munito di Autorizzazione allo scarico n° 67 rilasciata in data 19/03/2003.
Come si evince dall'Autorizzazione di Abitabilità per tutti gli impianti realizzati sono state rispettate le prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:
Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, a due elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto non abitabile e portico, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 57, p.lla n. 1558, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 74 del 28/07/2000 e Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 08/2003 rilasciata dal Comune di Termini Imerese (PA), in data 27/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare è quasi del tutto conforme ad eccezione di alcune lievi differenze così riassumibili:

- differenze di altezze utili interne;
- realizzazione di due gradini sullo spigolo SUD-EST e SUD-OVEST per avere accesso al portico;
- ampliamento in larghezza del balcone di piano primo sul prospetto principale, di circa 0,80 ml, è stato realizzato ml 2,30, anziché ml 1,40.

E' stata realizzata inoltre una tettoia, sul prospetto NORD-OVEST estesa 36,00 mq, ricadente sulla part.lla n. 1557.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:
Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo (differenti altezze e ampliamento balcone) rientrano nelle opere di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis - Tolleranze costruttive - del D.P.R. n.380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -, che recita: <<Per gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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>>; mentre la realizzazione della tettoia era già prevista e autorizzata nell'ultimo titolo abilitativo, il sottoscritto c.t.u. ritiene che non sia necessario istruire nessuna pratica edilizia.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

L'immobile risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE:
Con Istanza a mezzo PEC del 30/10/2025, prot. n. 49885, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese (PA), si riscontrava che l'edificio adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, sito in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c., è stato costruito in abuso e successivamente per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e art. 26 della L.R. 37/85 e art. 39 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, n. 74 del 28/07/2000.

L'edificio è stato costruito sulle particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n. 57, part.lle n. 75 - 81, della superficie complessiva di mq. 7.223,00.

IMPIANTI:
Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, (allo stato attuale l'impianto non è attivo), impianto idrico e fognario.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:
Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), c/da Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 57, p.lla n. 1560, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 74 del 28/07/2000 e Certificato di Abitabilità e Agibilità n. 08/2003 rilasciata dal Comune di Termini Imerese (PA), in data 27/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare è del tutto conforme all'ultimo titolo abilitativo.

E' stata realizzata in difformità solo una tettoia, a servizio del suddetto immobile, sul prospetto NORD-OVEST estesa 40,00 mq, ricadente sulla part.lla n. 1559.

REGOLARIZZAZIONE:
Tale difformità è regolarizzabile mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016), per la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.4/2003 che al comma 1 recita: "In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie...".

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Il comma 5 dell'art. 20 della L.R. n.4/2003 permette inoltre la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate senza l'applicazione di ulteriori sanzioni.

Per determinare i versamenti si fa riferimento al comma 2 della L.R. n.4/2003 : <<Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.>> Tali disposizioni si applicano nei limiti imposti dall'art. 3, comma 2, lettera n, della L.R. n. 16/2016.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, è libero da vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - C/DA QUARANTASALME S.N.C.

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

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, è libero da vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabili i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un LOTTO UNICO, in base alla destinazione d'uso omogenea, alla loro ubicazione e ai rapporti reciproci costituiti (servitù, accesso, presenza di locali accessori, etc.).

I beni posti in vendita, tutti siti nel Comune di Termini Imerese (PA), sono costituiti da un immobile destinato a civile abitazione, un magazzino, e due appezzamenti di terreno, tutti siti in c/da Quarantasalme, gli stessi formano delle unità immobiliari che organizzate in lotti hanno la capacità di produrre reddito in maniera autonoma.

Per i motivi sopra esposti è stato formato il seguente LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in c/da Quarantasalme, s.n.c., identificato al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 57, particella n. 1557, porzione AA qualità colturale ULIVETO, classe 5, superficie catastale are 06 ca 22, reddito dominicale pari a € 1,77, reddito agrario € 1,61; porzione AB qualità colturale PASCOLO, classe 2, superficie catastale are 04 ca 15, reddito dominicale pari a € 0,34, reddito agrario € 0,17;
- immobile allo stato attuale destinato in parte ad uliveto, frutteto e mandorleto, in parte a corte di pertinenza e accesso;

- Bene n° 2, immobile sito in c/da Quarantasalme, s.n.c., identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 57, particella n. 1558, categoria A/7, classe 3, abitazioni in villini, consistenza 11 vani, con superficie catastale di 251,00 mq, piano terra e piano primo, rendita catastale pari a € 1.050,99;
- immobile destinato a civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con superficie commerciale pari a 264,24, in buono stato di manutenzione;

- Bene n° 3, immobile sito in c/da Quarantasalme, s.n.c., identificato al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 57, particella n. 1559, porzione AA qualità colturale ULIVETO, classe 5, superficie catastale are 22 ca 00, reddito dominicale pari a € 6,25, reddito agrario € 5,68; porzione AB qualità colturale PASCOLO, classe 2, superficie catastale are 21 ca 00, reddito dominicale pari a € 1,74, reddito agrario € 0,87;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzione AB qualità colturale INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, superficie catastale are 12 ca 16, reddito dominicale pari a € 0,25, reddito agrario € 0,13;
- immobile allo stato attuale destinato in parte ad uliveto, frutteto e mandorleto, in parte a corte di pertinenza e accesso agli altri 3 beni;

- Bene n° 4, immobile sito in c/da Quarantasalme, s.n.c., identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 57, particella n. 1560, categoria C/2, classe 4, Magazzini e locali di deposito, consistenza 193,00 mq, con superficie catastale di 216,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 398,71;
- immobile destinato a magazzino, a una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 209,30, in pessimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.
Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Termini Imerese(PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Termini Imerese (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del Comune di Termini Imerese (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Dicembre 2025 sono stati richiesti in media € 907,00/mq, contro gli € 885,00/mq registrati il mese di Dicembre 2024 (con un aumento del 2,49 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Termini Imerese (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2025, con un valore di € 938,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2024 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 864,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Termini Imerese (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone RURALI del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni del tipo ville e villini registra un valore minimo di € 524,00/mq, un valore massimo di € 742,00/mq, e un prezzo medio di € 633,00/mq, per quanto riguarda i magazzini il prezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unitario medio di vendita registra un valore minimo di € 155,00/mq, un valore massimo di € 310,00/mq, e un prezzo medio di € 232,00/mq,

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento.
Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obbiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessità di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Extraurbana/ZONE RURALI, registra, nel Comune di Termini Imerese (PA):

- per gli immobili del tipo VILLE E VILLINI, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2025, primo semestre, variabile da un minimo di €/mq 610,00 ad un massimo di €/mq 800,00;
- per gli immobili del tipo MAGAZZINI, un valore di mercato riferito all'anno 2025, primo semestre, variabile da un minimo di €/mq 260,00 ad un massimo di €/mq 370,00.

Per quanto riguarda i terreni, il criterio di stima utilizzato deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile.
A seguito di indagini e ricerche effettuate, presso gli operatori di mercato immobiliare, relativi a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame, posti in zone prossime al centro abitato, considerata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'accessibilità da parte dei mezzi di trasporto, il contesto insediativo, le condizioni manutentive, la media estensione che rende i fondi più appetibili e facilmente lavorabili, è stato riscontrato un vigente prezzo medio di mercato, riferito alle seguenti estensioni, come segue:

1. per fondi agricoli con estensione compresa tra n. 1 tumulo, ovvero unità di superficie uguale a circa 1.400 mq, e n. 6 tumuli, pari a €/tumulo 3.000,00 (€/mq 2,20);
2. per terreni agricoli con estensione inferiore ai 1.000 mq, pari a € 4,00 al metro quadro.

Sulla base delle caratteristiche del lotto in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Unità immobiliare del tipo villa, tipologia costruttiva casa isolata, con corte di pertinenza, giardino e accessori, dimensione commerciale compresa tra i 250 mq e i 350 mq, buono stato di conservazione, area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), completa di vano accessorio adibito a Magazzino e/o garage, con corte di pertinenza dimensione commerciale compresa tra i 150 mq e i 210 mq, munita di giardino con estensione compresa tra 1000 mq e 5.000 mq, adibito ad uliveto, frutteto, corte di pertinenza e accessi.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
  Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il fondo è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1557. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 1, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO e PASCOLO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte l'area è pavimentata o adibita ad aiuola e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1558, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso e la funzione di fondo servente. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo confinante, identificato con la particella n. 1559 del medesimo foglio di mappa n. 57.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AB, Qualità PASCOLO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.202,50
  Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sua ubicazione e posizione rispetto al centro abitato del Comune di Termini Imerese (PA), dalla consistenza catastale di 1.037,00, mq, dalle caratteristiche intrinseche, lotto recintato, ed estrinseche, prossimità al centro urbano e a una via di comunicazione di interesse statale, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è deciso di suddividerlo in tre aree, in quanto esso è adibito in parte a corte di pertinenza del fabbricato principale adibito ad abitazione, in parte è adibito a giardino e inoltre sullo stesso insiste una tettoia.

Per quanto riguarda la corte di pertinenza, superficie utile non residenziale, di pertinenza dell'unità immobiliare, estesa circa 301,00 mq, è stata calcolata ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del seguente coefficiente correttivo:
- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze.
Tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 8,02 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 8,02 x €/mq 750,00 = € 6.015,00.

Per quanto riguarda il giardino, è esteso circa 700,00 mq, tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 700,00 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 4,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto per estensione, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 700,00 x €/mq 4,00 = € 2.800,00.

Per quanto riguarda la tettoia, superficie utile non residenziale, di pertinenza dell'unità immobiliare, estesa circa 36,00 mq, è stata calcolata ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del seguente coefficiente correttivo:
- Tettoia, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze.
Tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 9,85 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 9,85 x €/mq 750,00 = € 7.387,50.

Sommando i suddetti valori di mercato ricavati, ovvero € 6.015,00 + € 2.800,00 + € 7.387,50, il probabile valore di mercato dell'intero fondo sarà di circa € 16.202,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia casa isolata, a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con portico, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in villino con pianta rettangolare su due livelli oltre sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero e allocamento della riserva idrica, dotato inoltre di portico rialzato rispetto alla quota di ingresso, il collegamento è realizzato attraverso una scala interna, posta nel vano salotto. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a doppie falde inclinate con struttura mista latero-cementizio; il tamponamento esterno è realizzato in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo Li-Vigni con colorazione bianca. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita a corte di pertinenza, ricadente sulla particella n. 1557 del foglio n. 57, si giunge sino all'ingresso dell'immobile. L'abitazione è composta, al piano terra, da un salotto-soggiorno, dove è posto l'ingresso principale, e dal quale si accede tramite il vano scala al piano primo, un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, una zona pranzo, con ingresso secondario dal portico e da esso si accede alla cucina e tramite tre gradini ai locali accessori quali lavanderia e w.c., anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia; al primo piano due disimpegni distribuiscono un w.c. anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e 5 camere da letto, di cui quattro munite di balcone prospiciente su prospetto principale. L'immobile è dotato di una zona barbecue e di un portico, è circondato da un'area di corte esclusiva che insiste sulla part.lla n. 1557, all'interno della quale si trova anche una tettoia. Il bene in oggetto " Bene n° 2", insieme ai beni n. 1 - 3 - 4, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1558, piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1558, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.180,00
Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione rispetto al centro abitato del Comune di Termini Imerese (PA), dalla vicinanza ad una via di comunicazione di interesse statale, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 270,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di di € 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il terreno è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1559. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 3, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO, PASCOLO, INCOLTO PRODUTTIVO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte è adibita a stradella d'ingresso, in parte l'area è pavimentata e adibita a corte e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1560, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AB, Qualità PASCOLO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. Ac, Qualità INCOLTO PRODUTTIVO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.730,70
Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione rispetto al centro abitato del Comune di Termini Imerese (PA), dalla consistenza catastale di 5.516,00, mq, dalle caratteristiche intrinseche, lotto recintato, ed estrinseche, prossimità al centro urbano e a una via di comunicazione di interesse statale, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è deciso di suddividerlo in tre aree, in quanto esso è adibito in parte a corte di pertinenza del fabbricato adibito a magazzino, in parte è adibito a giardino e inoltre sullo stesso insiste una tettoia.

Per quanto riguarda la corte di pertinenza, superficie utile non residenziale, di pertinenza dell'unità immobiliare, estesa circa 820,00 mq, è stata calcolata ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del seguente coefficiente correttivo:
- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze.
Tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 18,40 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 18,40 x €/mq 750,00 = € 13.800,00.

Per quanto riguarda il giardino, è esteso circa 4.656,00 mq, tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 4.656,00 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 2,20 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto per estensione, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 4.656,00 x €/mq 2,20 = € 10.243,20.

Per quanto riguarda la tettoia, superficie utile non residenziale, di pertinenza dell'unità immobiliare, estesa circa 40,00 mq, è stata calcolata ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del seguente coefficiente correttivo:
- Tettoia, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze.
Tale che la superficie commerciale risulta essere pari a 10,25 mq.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore di mercato unitario di € 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei valori di mercato rintracciati negli annunci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).
Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà: mq 10,25 x €/mq 750,00 = € 7.687,50.

Sommando i suddetti valori di mercato ricavati, ovvero € 13.800,00 + € 10.243,20 + € 7.687,50, il probabile valore di mercato dell'intero fondo sarà di circa € 31.730,70.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
Trattasi di una unità immobiliare adibita a magazzino, a una elevazione fuori terra, piano terra, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con pianta rettangolare su unico livello, dotato di corte di pertinenza e di una tettoia. L'edificio ha struttura in muratura portante; la copertura è del tipo ad unica falda inclinata, i prospetti esterni son al grezzo. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita corte di pertinenza, si giunge sino agli ingressi dell'immobile, distribuiti sui fronti Nord-Ovest e Ovest, costituiti da portoni in ferro. Il magazzino è composto da 7 locali, lo stato di conservazione è pessimo. L'immobile è dotato inoltre di una tettoia, ed è circondato da un'area di corte esclusiva che insistono sulla part.lla n. 1559. Il bene in oggetto " Bene n° 4", insieme ai beni n. 1 - 2 - 3, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1560, piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1560, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.325,00
Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione rispetto al centro abitato del Comune di Termini Imerese (PA), dalla vicinanza ad una via di comunicazione di interesse statale, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 210,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal pessimo stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di €250,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.	1037,00 mq	15,62 €/mq	€ 16.202,50	100,00%	€ 16.202,50
Bene N° 2 - Villetta Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.	264,24 mq	750,00 €/mq	€ 198.180,00	100,00%	€ 198.180,00
Bene N° 3 - Terreno Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.	5516,00 mq	5,75 €/mq	€ 31.730,70	100,00%	€ 31.730,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Magazzino Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.	209,30 mq	250,00 €/mq	€ 52.325,00	100,00%	€ 52.325,00
				Valore di stima:	€ 298.438,20

Valore di stima: € 298.438,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 246.372,47

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, oltre gli oneri per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e di regolarizzazione catastale.

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

Palermo, li 04/02/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_ A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ C _Documentazione Catastale (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_ Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_ Documenti Identificativi (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_ Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 24/01/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
  Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il fondo è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1557. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 1, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO e PASCOLO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte l'area è pavimentata o adibita ad aiuola e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1558, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso e la funzione di fondo servente. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo confinante, identificato con la particella n. 1559 del medesimo foglio di mappa n. 57.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AB, Qualità PASCOLO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un lotto di terreno, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 57, part.lla n. 1557, ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo - 1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A.. Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo. 2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento: Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq H = altezza massima = 3 ml Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00 Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68. 3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
  Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia casa isolata, a due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con portico, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in villino con pianta rettangolare su due livelli oltre sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero e allocamento della riserva idrica, dotato inoltre di portico rialzato rispetto alla quota di ingresso, il collegamento è realizzato attraverso una scala interna, posta nel vano salotto. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a doppie falde inclinate con struttura mista latero-cementizio; il tamponamento esterno è realizzato in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo Li-Vigni con colorazione bianca. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita a corte di pertinenza, ricadente sulla particella n. 1557 del foglio n. 57, si giunge sino all'ingresso dell'immobile. L'abitazione è composta, al piano terra, da un salotto-soggiorno, dove è posto l'ingresso principale, e dal quale si accede tramite il vano scala al piano primo, un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, una zona pranzo, con ingresso secondario dal portico e da esso si accede alla cucina e tramite tre gradini ai locali accessori quali lavanderia e w.c., anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia; al primo piano due disimpegni distribuiscono un w.c. anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e 5 camere da letto, di cui quattro munite di balcone prospiciente su prospetto principale. L'immobile è dotato di una zona barbecue e di un portico, è circondato da un'area di corte esclusiva che insiste sulla part.lla n. 1557, all'interno della quale si trova anche una tettoia. Il bene in oggetto " Bene n° 2", insieme ai beni n. 1 - 3 - 4, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1558, piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1558, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito dall'immobile a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo - 1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A.. Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo. 2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento: Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq H = altezza massima = 3 ml Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00 Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68. 3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
  Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il terreno è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1559. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 3, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO, PASCOLO, INCOLTO PRODUTTIVO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte è adibita a stradella d'ingresso, in parte l'area è pavimentata e adibita a corte e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1560, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AB, Qualità PASCOLO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. Ac, Qualità INCOLTO PRODUTTIVO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un lotto di terreno, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 57, part.lla n. 1559, ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo - 1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A.. Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo. 2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento: Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq H = altezza massima = 3 ml Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00 Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68. 3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.
  Trattasi di una unità immobiliare adibita a magazzino, a una elevazione fuori terra, piano terra, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con pianta rettangolare su unico livello, dotato di corte di pertinenza e di una tettoia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio ha struttura in muratura portante; la copertura è del tipo ad unica falda inclinata, i prospetti esterni son al grezzo. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita corte di pertinenza, si giunge sino agli ingressi dell'immobile, distribuiti sui fronti Nord-Ovest e Ovest, costituiti da portoni in ferro. Il magazzino è composto da 7 locali, lo stato di conservazione è pessimo. L'immobile è dotato inoltre di una tettoia, ed è circondato da un'area di corte esclusiva che insistono sulla part.lla n. 1559. Il bene in oggetto " Bene n° 4", insieme ai beni n. 1 - 2 - 3, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1560, piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1560, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato rilasciato dal Comune di Termini Imerese (PA), Ufficio Tecnico, in data 27.09.2002, su richiesta inoltrata dal Sig. **** Omissis **** in data 27.09.2002, giusto prot. n.4833, che si allega alla presente, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito dall'immobile adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, sito in un'area rurale del Comune di Termini Imerese (PA), in contrada Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., ricade interamente all'interno delle zone territoriali omogenee "E3 di Verde Agricolo irriguo" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), adottato dal Commissario ad Acta in data 05.10.1998, con Deliberazione Commissariale n° 67/C, approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, con ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. Art. 66 - Zona E3 di verde agricolo irriguo - 1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A.. Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8, dello stesso articolo. 2. Sono consentite, inoltre, limitatamente all'inserimento degli interventi e compatibili con le peculiarità della zona "E3", piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Tali opere, da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri d'intervento: Sm = superficie minima d'intervento = 1.000 mq If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq H = altezza massima = 3 ml Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00 Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68. 3. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.

Prezzo base d'asta: **€ 246.372,47**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.372,47

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1557, Porz. AB, Qualità PASCOLO	**Superficie**	1037,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il fondo è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1557. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 1, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO e PASCOLO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte l'area è pavimentata o adibita ad aiuola e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1558, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso e la funzione di fondo servente. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo confinante, identificato con la particella n. 1559 del medesimo foglio di mappa n. 57.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1557, contrada Quarantasalme, s.n.c., al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1558, Categoria A7	**Superficie**	264,24 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia casa isolata, a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo, con portico, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in villino con pianta rettangolare su due livelli oltre sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero e allocamento della riserva idrica, dotato inoltre di portico rialzato rispetto alla quota di ingresso, il collegamento è realizzato attraverso una scala interna, posta nel vano salotto. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a doppie falde inclinate con struttura mista latero-cementizio; il tamponamento esterno è realizzato in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in parte in conci di tufo e in parte in laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo Li-Vigni con colorazione bianca. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita a corte di pertinenza, ricadente sulla particella n. 1557 del foglio n. 57, si giunge sino all'ingresso dell'immobile. L'abitazione è composta, al piano terra, da un salotto-soggiorno, dove è posto l'ingresso principale, e dal quale si accede tramite il vano scala al piano primo, un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, una zona pranzo, con ingresso secondario dal portico e da esso si accede alla cucina e tramite tre gradini ai locali accessori quali lavanderia e w.c., anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia; al primo piano due disimpegni distribuiscono un w.c. anch'esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e 5 camere da letto, di cui quattro munite di balcone prospiciente su prospetto principale. L'immobile è dotato di una zona barbecue e di un portico, è circondato da un'area di corte esclusiva che insiste sulla part.lla n. 1557, all'interno della quale si trova anche una tettoia. Il bene in oggetto " Bene n° 2", insieme ai beni n. 1 - 3 - 4, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1558, piano terra e primo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1558, contrada Quarantasalme, s.n.c., a destinazione d'uso residenziale, del tipo casa isolata a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo oltre piano sottotetto non abitabile e portico, al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. AB, Qualità PASCOLO - Fg. 57, Part. 1559, Porz. Ac, Qualità INCOLTO PRODUTTIVO	**Superficie**	5516,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA), in c/da Quarantasalme, in prossimità della strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie. Il fondo rustico è raggiungibile dal centro abitato di Termini Imerese (PA), percorrendo la strada statale n. 113 Settentrionale Sicula e strada statale n. 120 in direzione Cerda (PA), per poi immettersi attraverso un cancello carrabile su una stradella privata che attraversa il fondo, su cui insiste una servitù di fatto, su cui è posto l'ingresso. Il terreno è sito in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA). L'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1559. Il bene in oggetto, denominato Bene n. 3, fa parte del "Lotto Unico ". Si tratta di un fondo in agro sito sito in prossimità di una via di comunicazione di interesse statale, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO, PASCOLO, INCOLTO PRODUTTIVO, allo stato attuale in parte sono presenti colture arboree del tipo ulivi, mandorli e alberi da frutta, in parte è adibita a stradella d'ingresso, in parte l'area è pavimentata e adibita a corte e da questa si accede al fabbricato censito al N.C.E.U. al n. 1560, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza esclusiva dello stesso. Ha forma poligonale, parzialmente recintato, con accesso, attraverso un cancello in ferro carrabile, sul viale che attraversa il fondo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.T. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1559, contrada Quarantasalme, s.n.c., al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - c/da Quarantasalme s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1560, Categoria C2	**Superficie**	209,30 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, l'immobile non è agibile e rilevabile, la copertura della porzione Est e Sud-Est del fabbricato è crollata. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare adibita a magazzino, a una elevazione fuori terra, piano terra, sita in un'area rurale a circa 12,5 km dal centro urbano del comune di Termini Imerese (PA), compresa tra la strada statale n. 113 e la strada statale n. 120 - SS dell'Etna e delle Madonie; a circa 7,2 km dal centro urbano del comune di Cerda (PA), in c/da Quarantasalme. L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con pianta rettangolare su unico livello, dotato di corte di pertinenza e di una tettoia. L'edificio ha struttura in muratura portante; la copertura è del tipo ad unica falda inclinata, i prospetti esterni son al grezzo. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile sulla strada statale n. 120, e da un viale privato che attraversa la particella n. 1559 del foglio n. 57, su cui insiste una servitù di fatto e tramite un'area adibita corte di pertinenza, si giunge sino agli ingressi dell'immobile, distribuiti sui fronti Nord-Ovest e Ovest, costituiti da portoni in ferro. Il magazzino è composto da 7 locali, lo stato di conservazione è pessimo. L'immobile è dotato inoltre di una tettoia, ed è circondato da un'area di corte esclusiva che insistono sulla part.lla n. 1559. Il bene in oggetto " Bene n° 4", insieme ai beni n. 1 - 2 - 3, fa parte del "Lotto Unico ", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA) al foglio n. 57, particella n. 1560, piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n.57, part.lla n. 1560, contrada Quarantasalme, s.n.c., adibito a magazzino, ad una elevazione fuori terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 10.12.2025, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009