
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Salvo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Elenco allegati:.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26



INCARICO

All'udienza del 13/02/2025, il sottoscritto Ing. Di Salvo Francesco, con studio in Via Giorgio De Chirico 1 - 90014 - Casteldaccia (PA), email ciccioing@libero.it, PEC francesco.disalvo2@ordineingpa.it, Tel. 328 0394570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8 Piano 2 - 3 (Coord. Geografiche: 37°58'56.90"N - 13°41'35.71"E)

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Termini Imerese (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Piave n. 8, in zona A del P.R.G.

Termini Imerese è un comune di circa 25.000 abitanti della città metropolitana di Palermo. Sede di distretto giudiziario, è un importante snodo ferroviario e marittimo grazie alla presenza di una stazione ferroviaria ben collegata con il territorio e di un ampio porto mercantile. L'unità immobiliare ad uso residenziale è ubicata al piano secondo/terzo ed identificata al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 781 sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione e priva di ascensore. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Piave è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi.

L'appartamento è composto da: ingresso salone-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere da letto singole, doppio servizio, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un balcone che corre lungo i tre prospetti che si affacciano rispettivamente su via Piave con esposizione ad est, via Cuba con esposizione a nord ed il piazzale antistante la via Zara esposizione ad ovest; da tale balcone prendono luce tutti gli ambienti. Dalla scala interna si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta chiusa con struttura in legno (pilastri e travi) ed infissi in vetrocamera e manto di termocopertura; lo spazio interno è adibito a cucina soggiorno ed un ripostiglio. La restante parte della superficie è costituita dal terrazzo scoperto.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8, Piano 2 - 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con edificio di altrui proprietà, a nord con la via Cuba, ad est con la via Piave ed ad ovest con il piazzale antistante la via Zara.



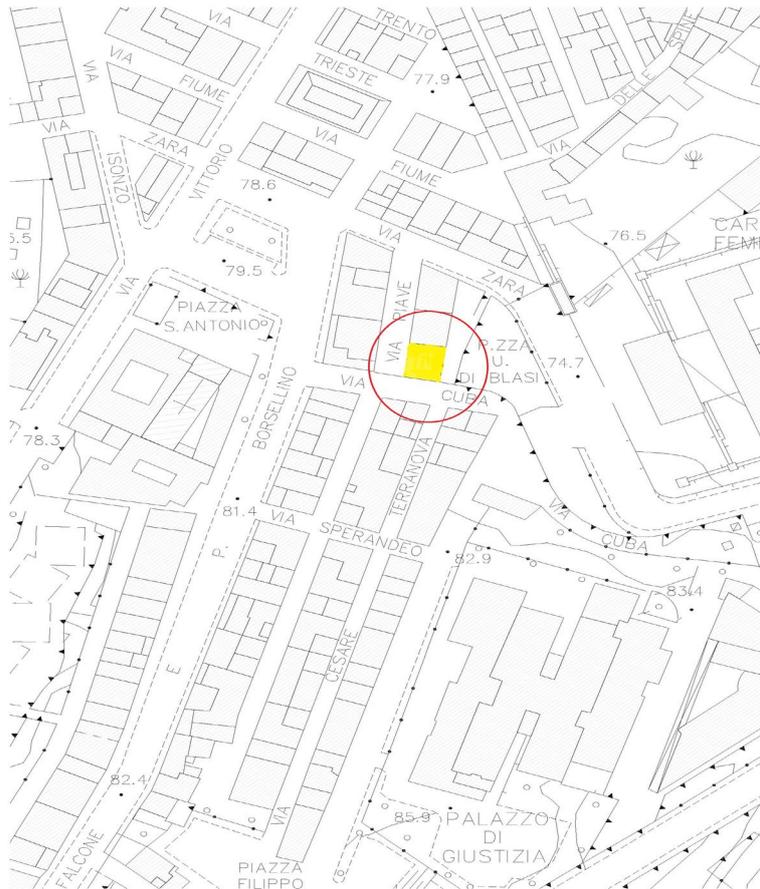


Foto satellitare



Foto satellitare



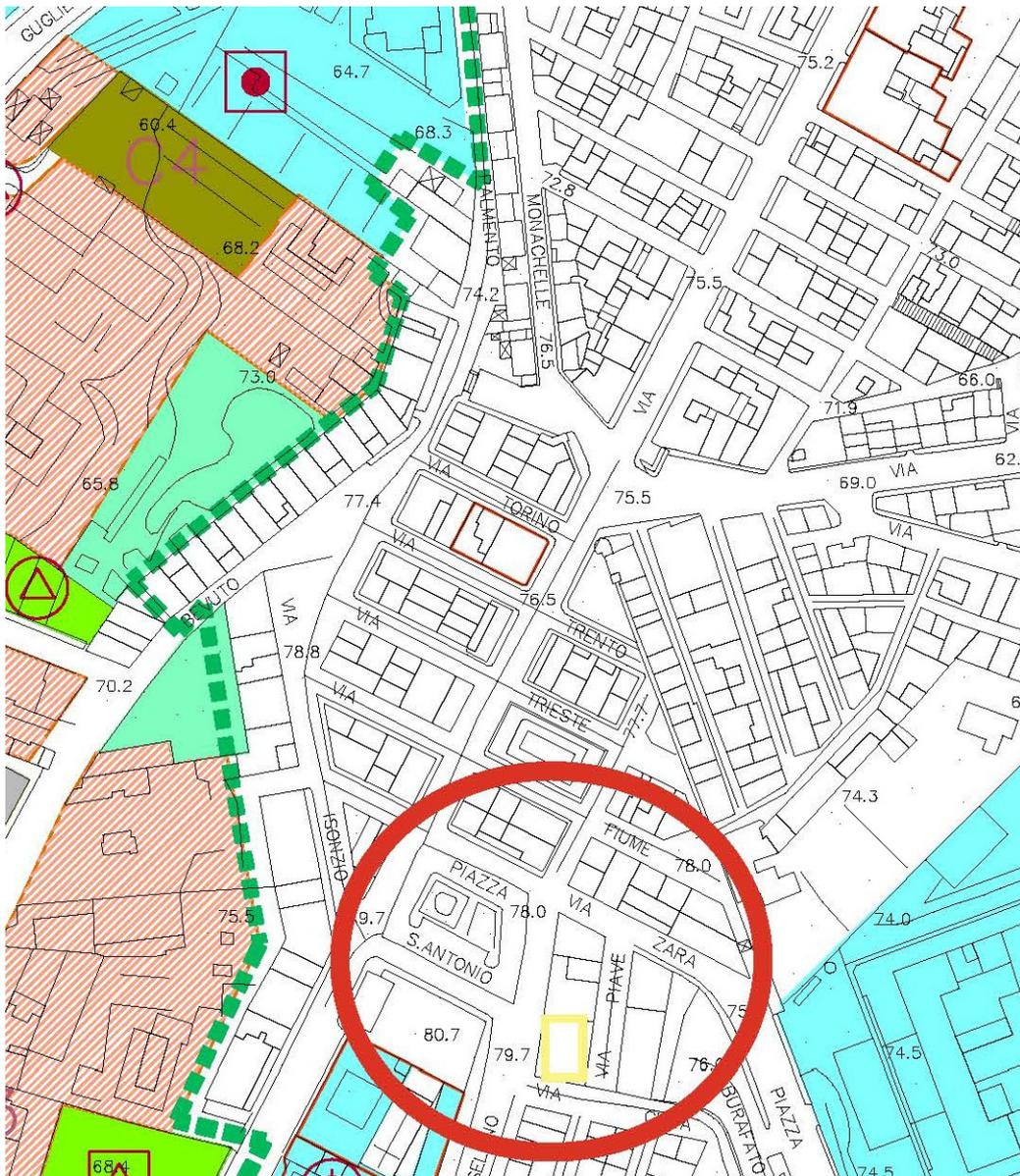


Aerofotogrammetria



Estratto di mappa





ZONE RESIDENZIALI STORICHE



Zone omogenee di tipo A

Piano Regolatore Generale





Prospetto Via Piave



Prospetto Via Cuba





Salone



Soggiorno



Corridoio



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto





Camera da letto



Camera da letto matrimoniale



Bagno n. 1



Bagno n. 2





Ripostiglio appartamento



Copertura terrazzo



Cucina terrazzo

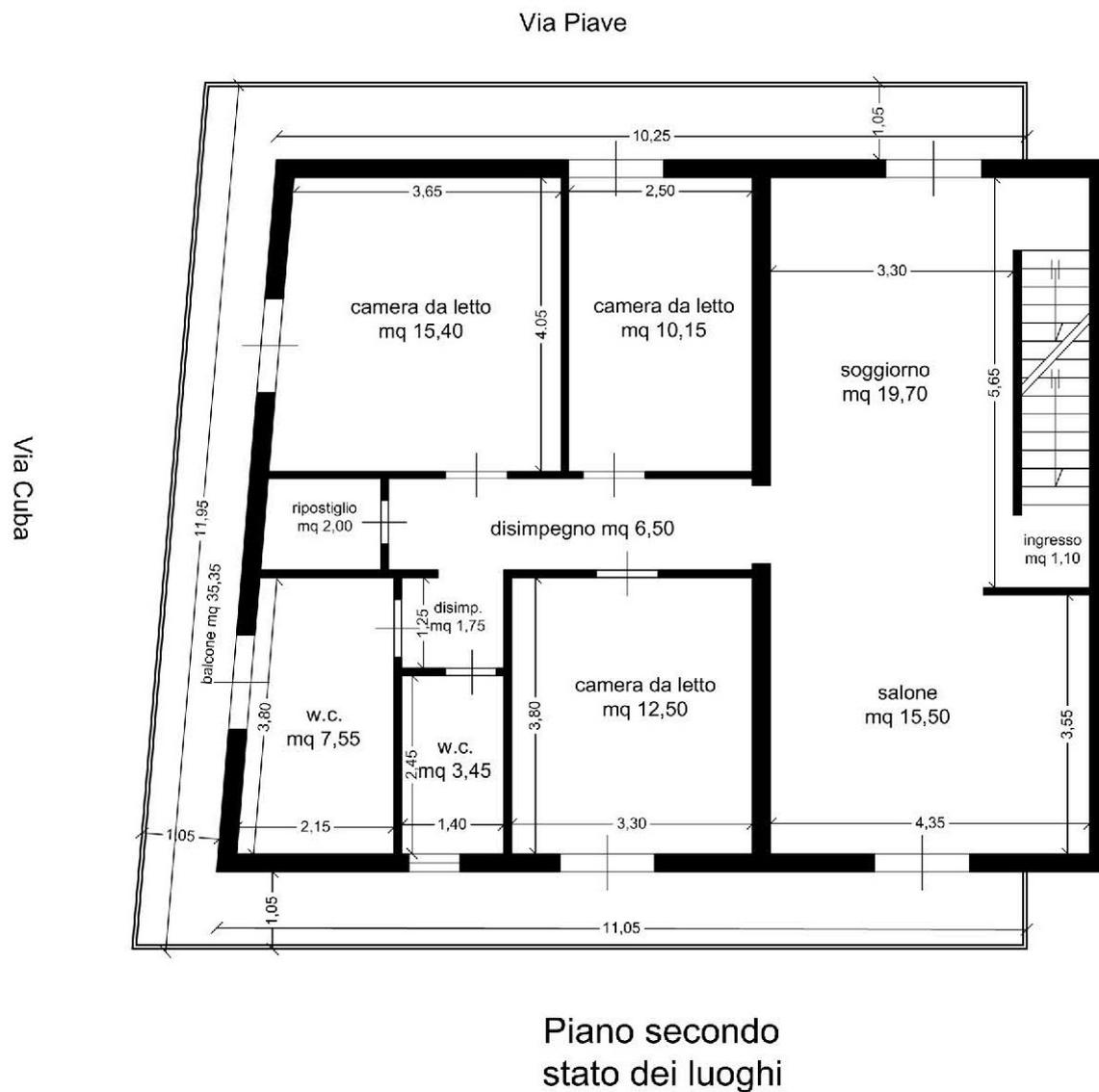


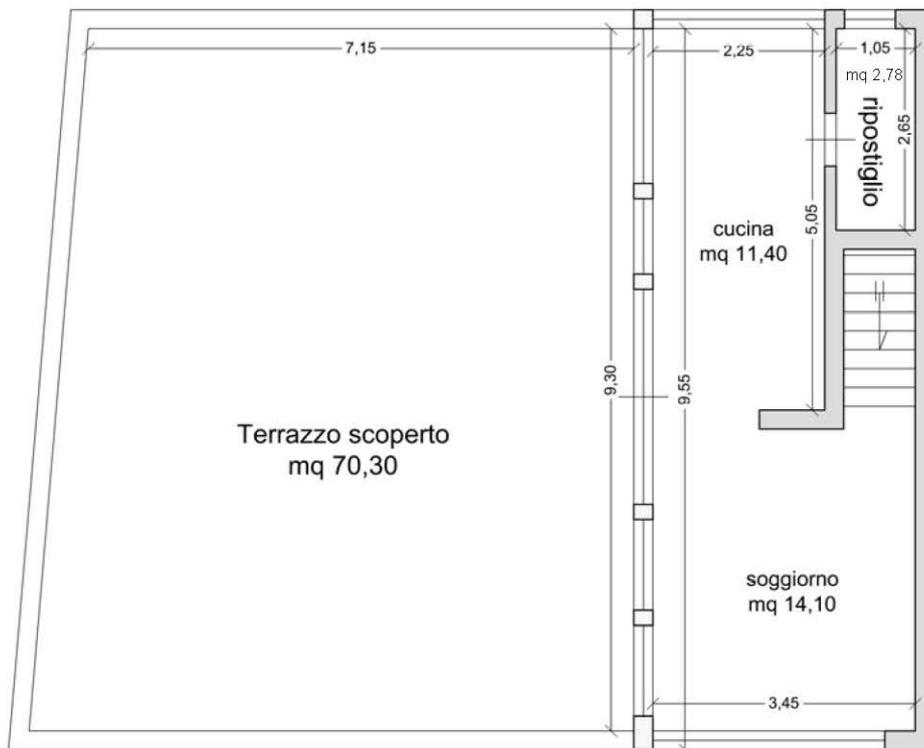
Soggiorno terrazzo



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,50 mq	115,24 mq	1	115,24 mq	2,70 m	II
Abitazione	28,28 mq	38,71 mq	1	38,71 mq	2,70 m	III
Balcone scoperto	34,91 mq	34,91 mq	0,25	8,73 mq	0,00 m	II
Terrazza	70,30 mq	76,53 mq	0,20	15,31 mq	0,00 m	III
Totale superficie convenzionale:				177,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,99 mq		





Piano terzo Terrazzo stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 781, Sub. 4 Categoria A3
Dal 27/12/1989 al 15/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 781, Sub. 4 Categoria A3
Dal 15/10/2015 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 781, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 542,28 Piano 2-3



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	781	5		A3	2	7 vani	147 mq	542,28 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In corso di rilievo sono emerse irregolarità nella distribuzione interna dei vani tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del 29/12/2006, depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Palermo.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni ed adeguamento superficie reale.

Costo Docfa per variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Data: 28/02/2025 - n. T232228 - Richiedente: DSLFNC66L05C074J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo		Dichiarazione protocollo n. PA0427781 del 29/12/2006	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Termini Imerese Via Piave civ. 8	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 16 Particella: 781 Subalterno: 5	Compilata da: Medica Graziella Iscritto all'albo: Architetti Prov. Palermo N. 1687

PIANO SECONDO
H=3,00mt

VIA PIAVE

PIANO TERZO

H=2,20mt

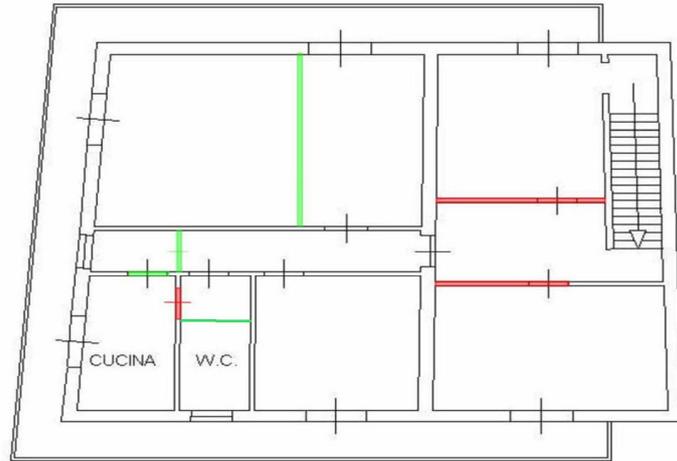
N
ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2025 - Comune di TERMINI IMERESE (LI12) - < Foglio 16 - Particella 781 - Subalterno 5 >
VIA PIAVE n. 8 Piano 2-3

Ultima planimetria in atti
Data: 28/02/2025 - n. T232228 - Richiedente: DSLFNC66L05C074J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SECONDO
H=3.00mt

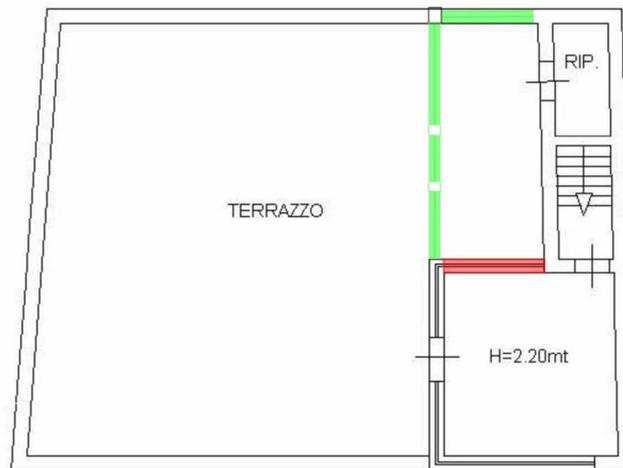
VIA PIAVE



Pianta piano secondo
Sovrapposizione stato dei luoghi
e Planimetria catastale

-  demolizioni
-  nuova realizzazione

PIANO TERZO



Pianta piano terzo Terrazzo
Sovrapposizione stato dei luoghi
e Planimetria catastale

-  demolizioni
-  nuova realizzazione



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28/03/2025 con la presenza del Custode Giudiziario, l'appartamento risultava in buono stato di conservazione. I balconi, e le relative colonnine in c.a., parte integrante della ringhiera, hanno necessità di manutenzione straordinaria in quanto si evidenziano parti ammalorate con lesioni e distacco di intonaco.

All'interno dell'immobile alcuni vani presentano crepe superficiali nell'intonaco in prossimità della trave a contatto con la muratura.

Si terrà conto di tali evidenze al momento della stima.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. L'appartamento, sito al 2-3 piano della costruzione è dotato di ingresso indipendente da Piave n. 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiato in c.a., solai in latero-cemento, muri di tompagno in muratura, copertura piana ed altezza interna utile pari ad 2,7 metri.

Esposizione: l'appartamento presenta tre prospetti liberi rispettivamente su via Piave con esposizione ad est, via Cuba con esposizione a nord ed il piazzale antistante la via Zara esposizione ad ovest. Il quarto fronte lato sud, confina con edificio limitrofo di altrui proprietà.

Nel terrazzo insiste una struttura in legno di circa 39 mq di superficie coperta, che ospita una cucina, un soggiorno ed un ripostiglio, realizzata in parte con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 341 del 04/12/2007, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94; la restante parte è stata realizzata senza atti autorizzativi. La pavimentazione interna dell'appartamento posto al II piano è del tipo gres porcellanato come anche la pavimentazione degli ambienti chiusi posti al III piano; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. Sia la scala che dal piano terra raggiunge l'appartamento al secondo piano, sia la scala che dall'appartamento perviene al terrazzo, sono in cemento armato.



E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi riscaldanti in ogni ambiente, nell'appartamento sito al secondo piano e nei locali del terrazzo; l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia è munito di un quadretto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale salvavita ma non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1989 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Candioto Francesco	27/12/1989	169737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Palermo	15/01/1990	2017	1695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2015 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lo verde Dario	15/10/2015	299/270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Palermo	21/10/2015	42934	31835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie. N°
		Termini Imerese	21/10/2015	3776	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 21/10/2015
Reg. gen. 42957 - Reg. part. 4626
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 03/02/2025
Reg. gen. 4792 - Reg. part. 3842
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona A del P.R.G. del Comune di Termini Imerese; nelle Norme di attuazione del PRG, la zona territoriale omogenea A comprende il centro storico della città di Termini Imerese (oggetto di specifica Variante Generale approvata con D. Dir. n.687/DRU del 17.07.2008) e il nucleo storico di Villaurea.

Tutto il patrimonio edilizio, urbanistico, ambientale compreso nella zona omogenea A costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 7 maggio 1976, n.70, bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare.

Ogni intervento, sia immediatamente eseguibile, sia attuabile mediante la redazione di piani esecutivi deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a) la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b) il recupero edilizio ai fini sociali ed economici;
- c) la permanenza degli attuali abitanti, compatibilmente con le densità esistenti.

Tutte le zone A, sia in ambito urbano che extraurbano, coincidono con le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.

L'amministrazione comunale può individuare, nell'ambito di tali zone gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge.

Gli edifici e le aree compresi in ambiti territoriali di tipo A, in assenza dei piani di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti solo ad interventi di recupero edilizio. Sono pertanto escluse le demolizioni di edifici esistenti e le nuove edificazioni in sostituzione o meno di volumetrie preesistenti.

Nella generalità dei casi sono ammessi gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e risanamento conservativo come specificati negli artt.13 - 14 - 15 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente.



Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammissibili se non nell'ambito di un piano particolareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove, sono indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del c.s. previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.16, sono comunque esclusi nei casi dei complessi edilizi e degli immobili individuati nelle tavv. n. 2.1 e n. 2.2. quali emergenze architettoniche o degli edifici che prospettano su spazi perimetrati sempre nelle tavv. n. 2.1 e 2.2, quali emergenze ambientali, dove sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo. Per tali emergenze, ai sensi del D. legs. 490/99 qualsiasi intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza .

Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo si attuano direttamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.

a ristrutturazione urbanistica, invece, non è ammessa in alcun caso se non nell'ambito di un piano esecutivo e solo per quelle parti che da una approfondita analisi storico – urbanistica dovessero risultare avulse, per trasformazioni recenti e non storicizzare, dal contesto del centro storico.

Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- istituzioni pubbliche e associazioni;
- servizi sociali di interesse pubblico;
- negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati;
- attrezzature a carattere religioso;
- istituti di credito, cambio e assicurazione;
- teatri e cinematografi;
- alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie;
- autorimesse;
- laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza;

Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Autorizzazioni edilizie

In data 09/07/1964 è stato rilasciato Nulla Osta n. 26 di cui al prot. n. 45 di pari data per la sopraelevazione di un piano secondo dell'edificio sito in via Piave n. 8.

In data 26/09/1964 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 34.

In data 04/12/2007 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 341, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, per la realizzazione di una veranda, di superficie coperta di mq 14,16 ed un volume di mc 43,20, con struttura in legno e vetro a parziale copertura della terrazza .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



1. nell'unità abitativa del piano II, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi di cui al Nulla Osta n. 26 di cui al prot. n. 45 del 09/07/1964;
2. la veranda con struttura in legno e vetro realizzata sul terrazzo è difforme a quella autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 341 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 04/12/2007, in quanto è stata ampliata rispetto al progetto depositato al Comune di Termini Imerese.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante:

1. la diversa distribuzione interna nell'unità abitativa del piano II, tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva) mediante pagamento della sanzione pecuniaria; CILA (oneri comunali e spese tecniche): **€ 2.000,00**
2. Per la regolarizzazione dell'ampliamento della veranda con struttura in legno e vetro realizzata sul terrazzo senza atti autorizzativi, necessita la demolizione di una parte di essa, facendo rientrare la struttura di almeno 1,5 metri dal filo prospetto su via Piave; la restante parte potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 2003. Per tale motivo i costi di tale regolarizzazione sono:
 - a. Rimozione parte della copertura in legno del terrazzo priva di autorizzazione facendo rientrare la struttura di almeno 1,5 metri dal filo prospetto su via Piave (Demolizione della parte della veranda coperta prospiciente via Piave e ripristino infissi perimetrali). **€ 3.000,00**
 - b. Regolarizzazione parte della veranda con struttura in legno tramite sanatoria art. 20 della L.R. n. 4 del 2003 e relativi pareri autorizzativi di competenza(oneri e spese tecniche). **€ 3.500,00**

Oneri Totali: € 8.500,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Termini Imerese (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Piave n. 8, in zona A del P.R.G.

Termini Imerese è un comune di circa 25.000 abitanti della città metropolitana di Palermo. Sede di distretto giudiziario, è un importante snodo ferroviario e marittimo grazie alla presenza di una stazione ferroviaria ben collegata con il territorio e di un ampio porto mercantile. Unità immobiliare ad uso residenziale di piano secondo/terzo identificata al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 781 sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione e priva di ascensore. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Piave è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi. L'appartamento è composto da: ingresso salone-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere da letto singole, doppio servizio, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un balcone, che corre lungo i tre prospetti, che si affaccia rispettivamente su via Piave con esposizione ad est, via Cuba con esposizione a nord ed il piazzale antistante la via Zara esposizione ad ovest; da tale balcone prendono luce tutti gli ambienti. Dalla scala interna si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta chiusa con struttura in legno (pilastri e travi) ed infissi in vetrocamera e manto di termocopertura; lo spazio interno è adibito a cucina soggiorno ed un ripostiglio. La restante parte della superficie è costituita dal terrazzo scoperto.

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

Valore di stima del bene: € 159.990,50

Per la determinazione del prezzo al mq dell'immobile è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino Immobiliare nonché le principali agenzie immobiliari operanti nella zona. A seguito dell'analisi delle Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate, per la categoria catastale A3 (unità immobiliari di tipo residenziale economico) con ubicazione in zona A nel Comune di Termini Imerese, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra € 500,00 e € 750,00, mentre dall'analisi delle Banche dati del Borsino Immobiliare si è riscontrato per la medesima zona per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio unitario al mq € 885,00, per quanto riguarda le Agenzie Immobiliari locali, per immobili nelle stesse condizioni, un valore medio unitario al mq € 1.000,00.

Visto lo stato dell'immobile sopradescritto il VALORE STIMATO è pari a 950,00 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8	177,99 mq	950,00 €/mq	€ 179.990,00	100,00%	€ 169.090,50
				Valore di stima:	€ 169.090,50

Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri per variazione di planimetria catastale riportate a pagina 14) € -600,00

Spese di regolarizzazione urbanistica/edilizia

(oneri, spese tecniche e lavori riportate a pagina 20) € -8.500,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.990,50

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

Casteldaccia, li 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Salvo Francesco



Elenco allegati:

1. Atto di acquisto
2. Relazione fotografica
3. Visura planimetrica
4. Estratto di mappa
5. Visura storica per immobile
6. P.R.G. - TAV 4.2a Progetto in ambito Urbano
7. P.R.G. - Norme di attuazione
8. Nulla osta lavori edili
9. Autorizzazione di Abitabilità
10. Concessione edilizia in sanatoria
11. Certificato di residenza
12. Certificato di matrimonio
13. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI
14. Valutazione borsino immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8
Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Termini Imerese (PA) , e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Piave n. 8, in zona A del P.R.G.

Termini Imerese è un comune di circa 25.000 abitanti della città metropolitana di Palermo. Sede di distretto giudiziario, è un importante snodo ferroviario e marittimo grazie alla presenza di una stazione ferroviaria ben collegata con il territorio e di un ampio porto mercantile. Unità immobiliare ad uso residenziale di piano secondo/terzo identificata al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 781 sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione e priva di ascensore. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Piave è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi.

L'appartamento è composto da: ingresso salone-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere da letto singole, doppio servizio, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un balcone, che corre lungo i tre prospetti, che si affaccia rispettivamente su via Piave con esposizione ad est, via Cuba con esposizione a nord ed il piazzale antistante la via Zara esposizione ad ovest; da tale balcone prendono luce tutti gli ambienti. Dalla scala interna si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta chiusa con struttura in legno (pilastri e travi) ed infissi in vetrocamera e manto di termocopertura; lo spazio interno è adibito a cucina soggiorno ed un ripostiglio. La restante parte della superficie è costituita dal terrazzo scoperto.

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

Destinazione urbanistica: Il bene pignorato ricade in zona A del P.R.G. del Comune di Termini Imerese; nelle Norme di attuazione del PRG, la zona territoriale omogenea A comprende il centro storico della città di Termini Imerese (oggetto di specifica Variante Generale approvata con D. Dir. n.687/DRU del 17.07.2008) e il nucleo storico di Villaurea. Tutto il patrimonio edilizio, urbanistico, ambientale compreso nella zona omogenea A costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 7 maggio 1976, n.70, bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare. Ogni intervento, sia immediatamente eseguibile, sia attuabile mediante la redazione di piani esecutivi deve perseguire i seguenti obiettivi: a) la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale; b) il recupero edilizio ai fini sociali ed economici; c) la permanenza degli attuali abitanti, compatibilmente con le densità esistenti. Tutte le zone A, sia in ambito urbano che extraurbano, coincidono con le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457. L'amministrazione comunale può individuare, nell'ambito di tali zone gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge. Gli edifici e le aree compresi in ambiti territoriali di tipo A, in assenza dei piani di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti solo ad interventi di recupero edilizio. Sono pertanto escluse le demolizioni di edifici esistenti e le nuove edificazioni in sostituzione o meno di volumetrie preesistenti. Nella generalità dei casi sono ammessi gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e risanamento conservativo come specificati negli artt.13 - 14 - 15 delle presenti norme di attuazione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammissibili se non nell'ambito di un piano particolareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità



edilizie, laddove, sono indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del c.s. previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.16, sono comunque esclusi nei casi dei complessi edilizi e degli immobili individuati nelle tavv. n. 2.1 e n. 2.2. quali emergenze architettoniche o degli edifici che prospettano su spazi perimetrati sempre nelle tavv. n. 2.1 e 2.2, quali emergenze ambientali, dove sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo. Per tali emergenze, ai sensi del D. legs. 490/99 qualsiasi intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza. Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo si attuano direttamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia. a ristrutturazione urbanistica, invece, non è ammessa in alcun caso se non nell'ambito di un piano esecutivo e solo per quelle parti che da una approfondita analisi storico - urbanistica dovessero risultare avulse, per trasformazioni recenti e non storicizzare, dal contesto del centro storico. Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - istituzioni pubbliche e associazioni; - servizi sociali di interesse pubblico; - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati; - attrezzature a carattere religioso; - istituti di credito, cambio e assicurazione; - teatri e cinematografi; - alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie; - autorimesse; - laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza; Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo. Art. 32, 33, 34 soppressi a seguito dell'approvazione della Variante Generale approvata



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Via Piave n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 781, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	173,73 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 28/03/2025, risultava che l'appartamento è in buono stato I balconi hanno necessità di manutenzione straordinaria		
Descrizione:	<p>Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Termini Imerese (PA) , e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Piave n. 8, in zona A del P.R.G. Termini Imerese è un comune di circa 25.000 abitanti della città metropolitana di Palermo. Sede di distretto giudiziario, è un importante snodo ferroviario e marittimo grazie alla presenza di una stazione ferroviaria ben collegata con il territorio e di un ampio porto mercantile. Unità immobiliare ad uso residenziale di piano secondo/terzo identificata al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 781 sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione e priva di ascensore. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Piave è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi. L'appartamento è composto da: ingresso salone-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere da letto singole, doppio servizio, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un balcone, che corre lungo i tre prospetti, che si affaccia rispettivamente su via Piave con esposizione ad est, via Cuba con esposizione a nord ed il piazzale antistante la via Zara esposizione ad ovest; da tale balcone prendono luce tutti gli ambienti. Dalla scala interna si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta chiusa con struttura in legno (pilastri e travi) ed infissi in vetrocamera e manto di termocopertura; lo spazio interno è adibito a cucina soggiorno ed un ripostiglio. La restante parte della superficie è costituita dal terrazzo scoperto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

