

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	9
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.937,94</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Pusateri Francesco, con studio in Via Falcone e Borsellino, 73 - 90018 - Termini Imerese (PA), email francesco\_pusateri@libero.it, PEC francesco.pusateri@archiworldpec.it, Tel. 091 81 15 460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

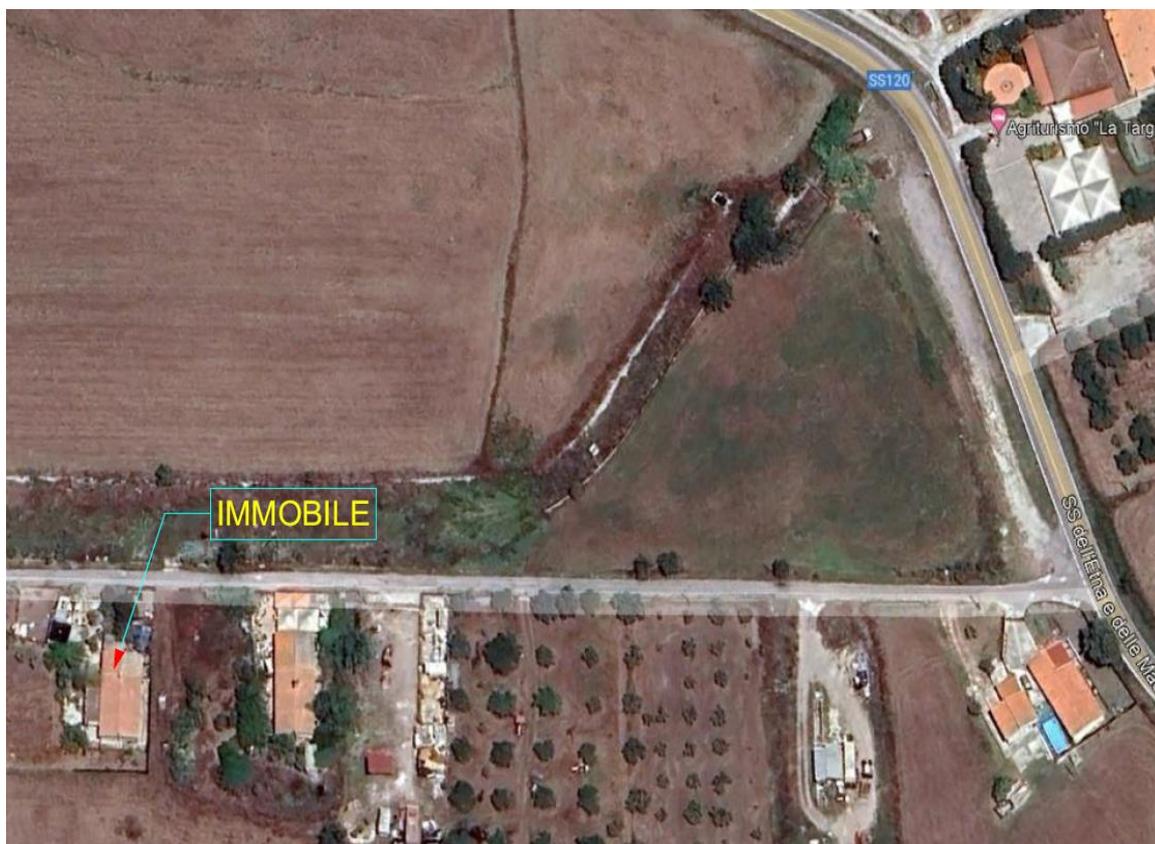
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T

## DESCRIZIONE

---

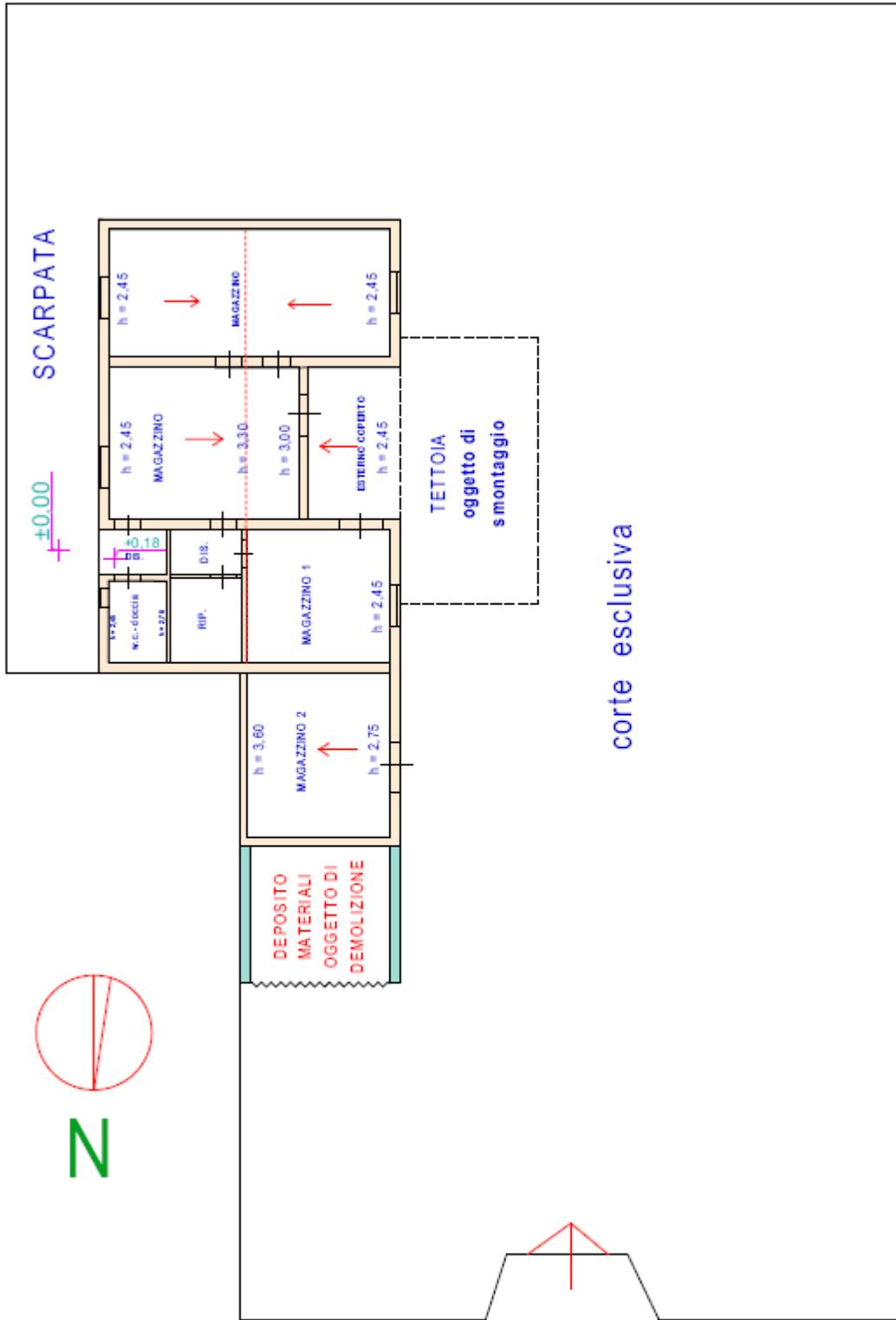
L'immobile appartiene alla categoria catastale "C/2", (magazzini e locali deposito), ubicato a circa 2 km. dal paese di Cerda (PA), lungo stradella poderale senza uscita, con accesso dallo svincolo della SS-120, a circa 100 m. da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inserito all'interno di lotto di terreno con destinazione urbanistica "E3" del P.R.G. vigente, del Comune di Termini Imerese; allo stato i locali sono destinati ad uso deposito di suppellettili, circoscritto da corte ad uso esclusivo. Non ci sono parcheggi né servizi di prossimità.



LOCALIZZAZIONE URBANA DEL SITO

PROPR. MESSINA

PROPR. MESSINA



P.LLA. 989

STRADA PODERALE

RILIEVO

- **SINTESI FOTOGRAFICA**



Ingresso lotto p.lla 591 sub 11



Vista verso ingresso immobile e copertura precaria



Zona Ingresso immobile



Vista in direzione ingresso lotto



Ingresso magazzino adibito a soggiorno



Elemento stufa a legna



Scorcio magazzino a dex ingresso



Magazzino 1 adibito a cucina



Dettaglio ammaloramento murature



W. C.



Magazzino 2



Dettaglio solaio magazzino 2



Veduta d'insieme lato Sud



Veduta scarpata lato Est



Vasca oggetto di demolizione



Vista da Est "deposito materiali" oggetto demolizione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T

## 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

---

A Nord, con strada poderale; a Sud, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Est, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Ovest con p.lla terreno 899-

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	106,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	Terra
Corte esterna	760,00 mq	760,00 mq	0,023	17,48 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per la superficie ponderale della corte si applica D.P.R. n.138/98; altresì, le dimensioni della suddetta rappresentano quelle presenti nel catastale del 17/11/2010, in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1991 al 26/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 591, Sub. 11 Categoria C2 Cl.5, Cons. 182 Superficie catastale , mq Rendita € 441,78 Piano Terra Graffato Si
Dal 26/05/2011 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 591, Sub. 11 Categoria C2 Cl.5, Cons. 182 Superficie catastale 202 mq Rendita € 441,78 Piano Terra Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

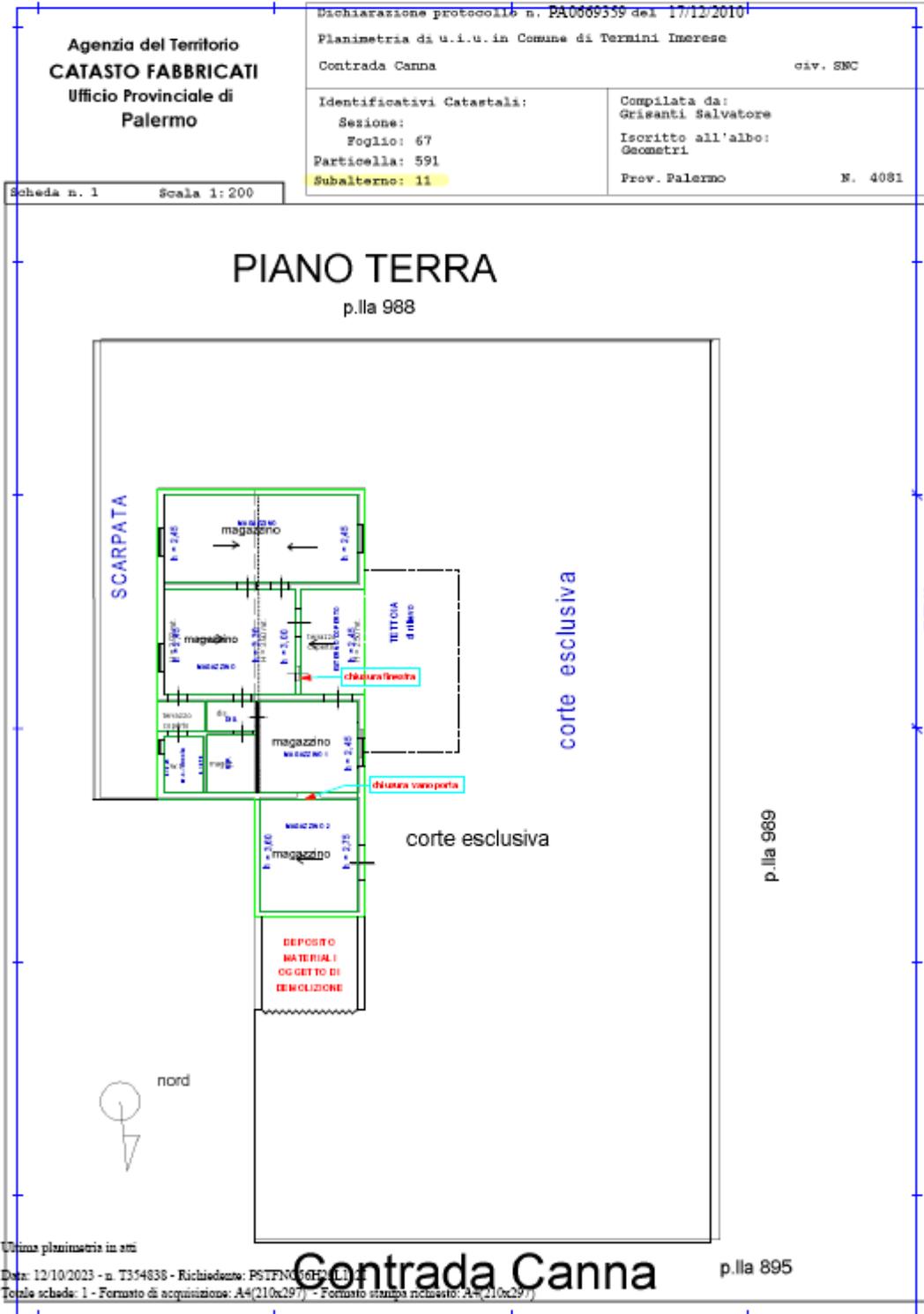
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	591	11		C2	5	182	202 mq	441,78 €	Terra	no

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, si evidenziano le seguenti difformità; chiusura di piccola finestra preesistente, posizionata su prospetto prospiciente il portico, e chiusura di vano porta su parete interna divisoria, tra magazzino 1 e magazzino 2; presenza di manufatto abusivo "deposito materiali"; presenza di tettoia con struttura precaria in legno, prospiciente zona ingresso, non autorizzata; si prevede presentazione "DOCFA".



## SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON STATO DI FATTO SAGOMA VERDE

## PATTI

---

L'immobile risulta utilizzato occasionalmente.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il manufatto da quanto potuto constatare visivamente, evidenzia uno stato di degrado generalizzato, nonché ammaloramento strutturale più marcato, riguardo al corpo di fabbrica posizionato all'ingresso del lotto, attuale magazzino 2; l'intera fabbrica necessita di interventi di manutenzione straordinaria e in alcuni locali, di consolidamenti strutturali. L'immobile evidenzia condizioni generali scadenti, sia sotto il profilo edilizio igienico-sanitario, che strutturale, oltre che impiantistico; nello specifico le murature interne e quelle diOMPAGNO, così pure i soffitti, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sotto il profilo della sicurezza statica; altresì, da quanto osservato, non risulta essere stato interessato negli ultimi decenni da interventi a regola d'arte, riguardo sia ristrutturazioni, che manutenzione ordinaria e/o straordinaria, anche se destinati ad abitazione dai precedenti proprietari, a partire almeno dagli anni '80, fino alla richiesta di cambio destinazione d'uso senza opere, da abitazione a magazzini e fusione tra i sub 7/8, che formava il sub 10, soppressi, e che successivamente ha determinato l'attuale sub 11, oggetto di perizia.(in allegati planimetrie). Il suddetto degrado, si evidenzia anche all'esterno del manufatto, caratterizzato da battuto in cemento che rappresenta la corte prospiciente, dove si notano carenze riguardo il regime di convogliamento delle acque meteoriche, sia provenienti dalla copertura a due falde, sia nello smaltimento a terra; ancora più evidente il fenomeno si registra nella zona posteriore, prospetto lato Est, dove è presente muro di confine in c.a. che forma una sorta di scarpata, e che costituisce uno dei confini della p.lla 591, mancante di opportuni scarichi sia dell'acqua proveniente dalla metà della copertura, sia da quella che si scarica durante le precipitazioni, creando di fatto le condizioni ottimali nei casi più estremi, di allagamento dei locali interni. Nel contesto, a causa di tali vizi, si osserva la presenza di fenomeno di risalita umidità, che interessa l'intera fascia di prospetto fino ad una altezza di circa 60 cm., che nel tempo ha prodotto licheni e muschi; altresì, le pavimentazioni interne che interessano quasi tutti i locali, presentano fenomeni di risalita umidità proveniente dalle fondazioni.

## PARTI COMUNI

---

Il Fabbricato, allo stato non risulta avere parti in comune con altri manufatti; nel contesto, si specifica che l'attuale area di sedime confina con appezzamento di terreno, con la p.lla 989. Si precisa che allo stato non è presente delimitazione fisica di confine, comunque evidenziato nel mappale agli atti, nonché nella planimetria catastale attuale, tra la p.lla 591 e la suddetta 989. Nello specifico si precisa che, eventuali oneri, per installazione recinzione di confine, rimangono a carico del futuro acquirente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da atto registrazione di testamento pubblico del 15/10/1991, n.r. 175867 n. racc. 29440; risulta stabilita servitù di acquedotto assegnata sul terreno delle sorelle del venditore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come pure su terreno del suddetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Non si conosce la tipologia di fondazione, in assenza di documentazione tecnica; esposizione prevalente; Est-Ovest; altezza interna utile; m. 2.70 c.a.; strutture verticali in muratura portante, da ristrutturare e consolidare;

solai realizzati in opera, da ristrutturare; copertura a due falde, da ristrutturare; manto copertura con tegole in laterizio, non impermeabilizzato; da ristrutturare; pareti esterne in muratura, con rivestimento rustico, in condizioni di ammaloramento generalizzato; pareti interni in muratura mattoni forati, da ristrutturare; pavimentazione interna, in generale in mattoni di cemento, tranne il ripostiglio con battuto di cemento. Infissi esterni ed interni con ante a battente in legno; quelli esterni da sostituire. Impianto elettrico e idrico, non a norma; non presente impianto di allarme. Perimetralmente alla fabbrica è presente corte esterna pavimentata con battuto di cemento ammalorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato l'immobile viene usato occasionalmente dall'Esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1991 al 26/05/2011	**** Omissis ****	<b>Successione per testamento pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Candioto	15/10/1991	175867	29440
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Rogante	29/10/1991	47418	35848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Termini Imerese	23/10/1991	933	S.1		
Dal 26/05/2011 al 24/07/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Coco Livia	26/05/2011	4930	3753
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Termini Imerese	27/05/2011	26671	19051
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	26/05/2011	1225	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza verrà inserito in allegati

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo**  
Trascritto a Termini Imerese il 24/07/2023  
Reg. gen. 37506 - Reg. part. 29083  
Quota: 60.362,69  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile distinto al N.C.E.U., foglio di mappa 67, p.lla 591 sub 11, insiste all'interno della zona Urbanistica "E3 di verde agricolo irriguo" in C/da Canna del Comune di Termini Imerese, del PRG vigente approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001, e s.m., apportate con D.D.G., n.785 del 24/07/2009; la suddetta particella è interessata da vincolo sismico di seconda categoria; la stessa non risulta inserita nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (L. n° 353 del 2000), ultimo aggiornamento approvato dalla Giunta Comunale n. 147 del 26/06/2023.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di ricerche eseguite presso Ufficio tecnico del Comune, come da dichiarazione dell'uff.,(in allegati), l'immobile oggetto di perizia è mancante di provvedimenti autorizzativi sotto l'aspetto edilizio urbanistico, allo stato non sono presenti provvedimenti repressivi in materia di abusivismo edilizio.

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

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

In riferimento alla verifica di conformità dell'immobile secondo quanto previsto dal PRG vigente, l'Esperto ha eseguito ricerche mirate per poter risalire alla probabile data di edificazione, e successivamente verificare le condizioni di legittimità sotto l'aspetto di regolarità edilizia del suddetto, ai fini della eventuale vendita. Riguardo il primo punto, lo Scrivente ha eseguito acquisizione presso archivio notarile di Verbale registrazione testamento del 15/10/1991, rep. n.175867 racc. n.29440; da cui si evince solo descrizione alquanto generica dei vari cespiti donati, senza riscontrare alcun dato a fini di determinare eventuale data di realizzo; altra acquisizione ha riguardato la pubblicazione di testamento olografo del 15/12/2004, rep. 9879, racc. 4893, dove si evince l'assegnazione di altro bene al precedente proprietario, riguardo piccolo magazzino ex sub 7, oggetto di fusione con Piano Terra, ex sub8, allo stato sub 11, oggetto di perizia. Lo scrivente, ha effettuato ulteriore ricerche presso uffici catastali, al fine di trovare eventuali riscontri riguardo anno di realizzazione, dai risultati sono emersi alcune planimetrie, che hanno formato l'attuale fabbrica, ma non sono emerse informazioni per determinare in modo inequivocabile la data di realizzazione dell'immobile oggetto di stima; ulteriormente, si è acquisita immagine satellitare della Società aerofotogrammetrica Siciliana "SAS" (in allegati), fotogramma n. 563; pratica n. 0834/19; in cui si registra la presenza del manufatto a seguito di prima ripresa aerea effettuata nella zona d'interesse, datata Giugno 1968. Dall'analisi degli atti acquisiti, nel caso in oggetto, si ritiene di poter considerare alcuni presupposti oggettivi al fine di poter indicare il periodo di realizzo del manufatto; nello specifico si evidenzia che; la sagoma ricalca lo stato di fatto dell'immobile, nonché l'andamento delle coperture, oltre la presenza di una delle due vasche di riserva idrica; altresì da quanto potuto constatare nella fase di rilievo sotto il profilo tecnico, si rileva che la tipologia strutturale alquanto datata, nonché carente di requisiti sotto l'aspetto sismico, rispetto alla Legge n.64 del 2 febbraio 1974, oltre alla tipologia dei materiali utilizzati, risulterebbe compatibile con le caratteristiche costruttive e tipologiche, applicate per immobili simili antecedenti la data del 01/09/1967. Allo stato, per quanto concerne la verifica di regolarità edilizia, il manufatto non presenta difformità riguardo aumenti di volume o variazione planimetrica rispetto all'ultima planimetria catastale del 17/12/2010 in atti; ciò è dimostrato dalle planimetrie storiche acquisite, datate 28/12/1991 e 04/04/2001 (ex sub 8 e 10), nonché fusione del sub 7 con il corpo principale ex sub 8, che ad oggi hanno prodotto il sub 11, oggetto di pignoramento, altresì, dalle suddette planimetrie, si possono evidenziare le variazioni di destinazione di alcuni ambienti effettuate nel tempo, fino alla data di cambio destinazione d'uso, da abitazione a magazzini, giusta variazione catastale del 17/12/2010; pratica n. PA0669359, giusta visura del 12/10/2023 n.T335393. Ai fini della regolarizzazione urbanistico edilizia, l'Esperto elenca le difformità rilevate, alcune lievi, altre significative, presenti allo stato di fatto; a) nella planimetria catastale sono segnati due aperture, rispettivamente, finestra a six ingresso dal portico, e apertura sulla parete di confine tra il magazzino 1, attualmente adibito a cucina, e magazzino 2; allo stato le due aperture risultano chiuse; b) nel locale ad oggi destinato a soggiorno si rileva presenza di stufa a legna inserita in porzione di muratura in pietra, con canna fumaria; eventuale dismissione rimane a carico dell'Aggiudicatario; c) presenza di vasca idrica di raccolta in cls priva di autorizzazione, e realizzata in tempi successivi alla fabbrica; dimensioni; m.4,80\*4,70, con altezza fuori terra di circa 3,00 m. nel punto più alto; nello specifico la vasca si trova in condizioni precarie, soprattutto riguardo la base di appoggio interessata da percolamento cospicuo sul terreno, dovuto a lesioni alla base; per la suddetta si prevede demolizione; altresì per una seconda vasca in muratura, con copertura attuale in lamiera, dimensioni m. 4,40\*2,75, altezza di m. 1,30 c.a., essendo già presente insieme al manufatto nella fotogrammetria, risulta regolare. Altro manufatto oggetto di demolizione è

rappresentato da "deposito materiali" indicato in planimetria di rilievo, addossato alla parete del magazzino 2, di m. 3,95\*4.45 con altezza circa m. 3,00, posizionato sul lato six dell'ingresso al lotto, formato da due pareti laterali in blocchi di laterizio e copertura precaria in lamiera, il manufatto non ha ancoraggi al terreno. Ulteriore difformità, è rappresentata dalla presenza di Tettoia in legno di mq. 30,00 c.a, prospiciente il portico ingresso, aperta su tutti i lati; da quanto verificato, il manufatto è stato realizzato dopo il 2011 e quindi oltre la data del 31/03/2003, D.L. 326/2003; in assenza di autorizzazione, e pertanto allo stato risulta abusivo e non sanabile; nel merito, in considerazione che trattasi comunque di struttura precaria, si prevede lo smontaggio della suddetta Tettoia, i cui relativi costi e oneri, restano a carico del futuro Aggiudicatario. In riferimento a quanto sopra descritto, riguardo regolarizzazione urbanistica per cambio senza opere di adattamento alla destinazione ed alla funzione finale per cui l'immobile è destinato, da abitazione a magazzino, più fusione; si prevede applicazione di "SCIA" alternativa al piano di Costruzione, rif. Art. 23ter, T.U.- D.P.R. 380/01, e successiva regolarizzazione catastale tramite acquisizione "DOCFA". Insieme alla suddetta pratica, deve essere prodotta ulteriore documentazione denominata (Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA), Per quanto concerne assenza di autorizzazioni impianti elettrico e idraulico; rif. normativa 46/90 e s.m., e D.M.S.E. n.37/2008; allo stato, l'immobile non ha energia elettrica in quanto il contatore è stato disattivato; si indicano costi medi per adeguamento, in funzione della quadratura dell'immobile, che tuttavia potranno essere eventualmente rivalutati in relazione alle specifiche richieste degli operatori che interverranno direttamente sul manufatto. Per quanto si richiede, il costo medio per Certificazione di conformità dei suddetti impianti, si può indicare in euro 2.500,00 a corpo, compreso pratica per Autorizzazione allo scarico, esclusi oneri fiscali. Si precisa che la categoria C2 è esente dall'acquisizione di attestato prestazione energetica (APE); i suddetti costi, così come altri oneri che l'Esperto indicherà ai fini della vendita, saranno decurtati dall'importo di stima, altresì, eventuali ulteriori oneri ad oggi non valutabili, restano a carico dell'aggiudicatario.



VEDUTA STATO ATTUALE DEL SITO

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T  
L'immobile appartiene alla categoria catastale "C/2", (magazzini e locali deposito), ubicato a circa 2 km. dal paese di Cerda (PA), lungo stradella poderale senza uscita, con accesso dallo svincolo della SS-120, a circa 100 m. da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inserito all'interno di lotto di terreno con destinazione urbanistica "E3" del P.R.G. vigente, del Comune di Termini Imerese; allo stato i locali sono destinati ad uso deposito di suppellettili, circoscritto da corte ad uso esclusivo. Non ci sono parcheggi né servizi di prossimità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 591, Sub. 11, Categoria C2, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### **Valore di stima del bene: € 53.827,60**

In prima istanza si sono effettuate ricerche di compravendite attraverso il portale "STIMATRIXCity", e nella zona non si sono riscontrate compravendite nell'arco temporale di 18 mesi, che avessero caratteristiche comparabili con il cespite oggetto di pignoramento; altresì, si registra scarsa appetibilità immobiliare relativa alla categoria C/2 in oggetto; di contro si sono richiesti valori di compravendite ad Agenzie immobiliari dei centri limitrofi alla zona, di cui solo due hanno rilasciato parametri di riferimento. Alla luce di quanto enucleato, ai fini di determinare un valore probabile di mercato nel contesto specifico, si ritiene utilizzare i suddetti parametri, relativi alla zona omogenea "E3" di P.R.G.". In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI) esclusivamente come parametro di confronto, sia di valori acquisiti dalle suddette Agenzie, che comunque registrano in modo diretto e continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, presenti nell'area in oggetto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T	145,48 mq	370,00 €/mq	€ 53.827,60	100,00%	€ 53.827,60
				Valore di stima:	€ 53.827,60

### **Valore di stima: € 53.827,60**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA per cambio d'uso + chiusura vani porta e finestra - escluso oneri tecnici	2500,00	€
Segnalazione certificato agibilità (SCA) + verifica statica - escluso oneri tecnici	2000,00	€
Diritti segreteria SCIA	250,00	€
Demolizione vasca idrica e "deposito materiali" - compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata - a corpo; escluso oneri fiscali	3000,00	€
Certificazioni conformità impianti elettrico-idrico + autorizzazione allo scarico - a corpo; escluso oneri fiscali	2500,00	€
Procedura "DOCFA"	800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

### **Valore finale di stima: € 23.937,94**

In prima istanza si sono effettuate ricerche di compravendite attraverso il portale "STIMATRIXCity", e nella zona non si sono riscontrate compravendite nell'arco temporale di 18 mesi, che avessero caratteristiche comparabili con il cespite oggetto di pignoramento; altresì, si registra scarsa appetibilità immobiliare relativa alla categoria C/2 in oggetto; di contro, si sono interpellate Agenzie immobiliari dei centri limitrofi alla zona, di cui solo due hanno rilasciato parametri di riferimento. Alla luce di quanto enucleato, ai fini di determinare un valore probabile di mercato nel contesto specifico, si ritiene utilizzare i suddetti parametri, relativi alla zona omogenea "E3" di P.R.G.". In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI) esclusivamente come parametro di confronto, sia di valori acquisiti dalle suddette Agenzie, che comunque registrano in modo diretto e continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, presenti nell'area in oggetto.

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

Termini Imerese, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pusateri Francesco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T  
L'immobile appartiene alla categoria catastale "C/2", (magazzini e locali deposito), ubicato a circa 2 km. dal paese di Cerda (PA), lungo stradella poderale senza uscita, con accesso dallo svincolo della SS-120, a circa 100 m. da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inserito all'interno di lotto di terreno con destinazione urbanistica "E3" del P.R.G. vigente, del Comune di Termini Imerese; allo stato i locali sono destinati ad uso deposito di suppellettili, circoscritto da corte ad uso esclusivo. Non ci sono parcheggi né servizi di prossimità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 591, Sub. 11, Categoria C2, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile distinto al N.C.E.U., foglio di mappa 67, p.lla 591 sub 11, insiste all'interno della zona Urbanistica "E3 di verde agricolo irriguo" in C/da Canna del Comune di Termini Imerese, del PRG vigente approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001, e s.m., apportate con D.D.G., n.785 del 24/07/2009; la suddetta particella è interessata da vincolo sismico di seconda categoria; la stessa non risulta inserita nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (L. n° 353 del 2000), ultimo aggiornamento approvato dalla Giunta Comunale n. 147 del 26/06/2023.

**Prezzo base d'asta: € 23.937,94**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.937,94**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) - C/da Canne, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 591, Sub. 11, Categoria C2, Graffato no	<b>Superficie</b>	145,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il manufatto da quanto potuto constatare visivamente, evidenzia uno stato di degrado generalizzato, nonché ammaloramento strutturale più marcato, riguardo al corpo di fabbrica posizionato all'ingresso del lotto, attuale magazzino 2; l'intera fabbrica necessita di interventi di manutenzione straordinaria e in alcuni locali, di consolidamenti strutturali. L'immobile evidenzia condizioni generali scadenti, sia sotto il profilo edilizio igienico-sanitario, che strutturale, oltre che impiantistico; nello specifico le murature interne e quelle di compagno, così pure i soffitti, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sotto il profilo della sicurezza statica; altresì, da quanto osservato, non risulta essere stato interessato negli ultimi decenni da interventi a regola d'arte, riguardo sia ristrutturazioni, che manutenzione ordinaria e/o straordinaria, anche se destinati ad abitazione dai precedenti proprietari, a partire almeno dagli anni '80, fino alla richiesta di cambio destinazione d'uso senza opere, da abitazione a magazzini e fusione tra i sub 7/8, che formava il sub 10, soppressi, e che successivamente ha determinato l'attuale sub 11, oggetto di perizia.(in allegati planimetrie). Il suddetto degrado, si evidenzia anche all'esterno del manufatto, caratterizzato da battuto in cemento che rappresenta la corte prospiciente, dove si notano carenze riguardo il regime di convogliamento delle acque meteoriche, sia provenienti dalla copertura a due falde, sia nello smaltimento a terra; ancora più evidente il fenomeno si registra nella zona posteriore, prospetto lato Est, dove è presente muro di confine in c.a. che forma una sorta di scarpata, e che costituisce uno dei confini della p.lla 591, mancante di opportuni scarichi sia dell'acqua proveniente dalla metà della copertura, sia da quella che si scarica durante le precipitazioni, creando di fatto le condizioni ottimali nei casi più estremi, di allagamento dei locali interni. Nel contesto, a causa di tali vizi, si osserva la presenza di fenomeno di risalita umidità, che interessa l'intera fascia di prospetto fino ad una altezza di circa 60 cm., che nel tempo ha prodotto licheni e muschi; altresì, le pavimentazioni interne che interessano quasi tutti i locali, presentano fenomeni di risalita umidità proveniente dalle fondazioni.</p>		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile appartiene alla categoria catastale "C/2", (magazzini e locali deposito), ubicato a circa 2 km. dal paese di Cerda (PA), lungo stradella poderale senza uscita, con accesso dallo svincolo della SS-120, a circa 100 m. da **** Omissis **** ed inserito all'interno di lotto di terreno con destinazione urbanistica "E3" del P.R.G. vigente, del Comune di Termini Imerese; allo stato i locali sono destinati ad uso deposito di suppellettili, circoscritto da corte ad uso esclusivo. Non ci sono parcheggi né servizi di prossimità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Termini Imerese il 24/07/2023

Reg. gen. 37506 - Reg. part. 29083

Quota: 60.362,69

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*