

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 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.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

In data 20/03/2024, il sottoscritto Ing. Pilato Antonio, con studio in Via Garibaldi, 33 - 90018 - Termini Imerese (PA), email ingpilato@gmail.com, PEC ingpilato@pec.it, Tel. 091 81 45 216, Fax 091 81 45 216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9 (Coord. Geografiche: 37,98577765 N 13,7006896 E)

## DESCRIZIONE

---

### IL TERRITORIO

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare é ubicato nel centro urbano del Comune di Termini Imerese, area metropolitana di Palermo. Le caratteristiche del territorio comunale sono:

- Estensione territoriale: 77,6 kmq
- Popolazione residente: 25.403 ab (anno 2022)
- Confini territoriali: ad Est con i comuni di Campofelice di Roccella e Collesano, a Sud-Ovest con il comune di Cerda, a Sud con i comuni di Sciarra e Caccamo e a Ovest con il comune di Trabia.
- Classe sismica: Zona 2 (sismicit  media)
- Classe climatica: Zona B 864 GG

Sotto l'aspetto economico il territorio é arricchito da diverse realt  industriali, commerciali, artigianali, terziarie, agrarie, e ittiche, favorite dall'esistenza di una articolata rete ferroviaria, autostradale e marittima. Il turismo é sviluppato grazie alla presenza dello stabilimento termale, che utilizza sorgenti di acque clorurato-sodiche, note fin dall'antichit .

Il tessuto urbano si é contenuto fino alla seconda met  dell'800 nell'ambito della cinta muraria cinquecentesca; i pochi quartieri fuori le mura sorti dal secolo scorso e dai primi decenni del novecento si sono attestati a ridosso delle "porte" che aprivano la citt  alla viabilit  extraurbana.

### IL SITO DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di pignoramento é ubicato nella parte bassa del centro urbano, vicino allo stabilimento termale, a ridosso della zona portuale. L'area   stata edificata per saturazione del tessuto interno all'antica cintura muraria. Il terreno   di natura alluvionale fluviale marino. Lo sviluppo viario della zona si   adattato alla presenza della cintura muraria prima e della linea ferroviaria dopo, cercando di avere un collegamento alla rete viaria principale, costituita dalle vie Felice Cavallotti e Porta Erculea.

In genere nella zona   presente una edilizia di vecchia formazione, in parte adeguata e aggiornata.

L'aggregato edilizio, di cui fa parte l'immobile in oggetto,   costituito dall'insieme di edifici a contatto e delimitato dalle vie Felice Cavallotti, Selva Bagni, vico Corso e vico Mascari.

### IL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di esecuzione   costituito da:

- 1) Corpo principale che si sviluppa nei piani terra, primo, secondo e terzo, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2683 sub 1 cat. A/4 esteso complessivamente mq 118;
- 2) Corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano, collegato internamente con il primo piano del corpo principale, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2686 sub 3 cat. A/5 esteso mq 34.

### IL SEGMENTO DI MERCATO

Il sito presenta le caratteristiche di un quartiere dove le realizzazioni edilizie riflettono i caratteri tipologici, tecnologici e strutturali dell'epoca in cui sono stati realizzati (Novecento).



Si tratta di una edilizia economica e popolare con fabbricati a schiera, strutture di muri portanti e di controventature, generalmente posti nelle linee perimetrali del lotto.

Rilevante é la minima qualità tipologica e tecnologica dei servizi. La tipologia edilizia, nel suo complesso, non cambia anche se nel tempo si è provveduto a modifiche e ad aggiornamenti manutentivi.

#### IL MERCATO LOCALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

Il mercato immobiliare "residenziale", a partire dal secondo semestre 2022 ha subito una frenata, che si prevede, possa continuare nel 2024.

Nel Sud Italia e nelle isole la contrazione é nell'ordine del 6-7% (v. Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma e Pubblicazioni dell'08.12.2023 dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate).

Il mercato locale dell'edilizia residenziale presenta un'offerta prevalente di immobili usati.

L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la microzona comunale i seguenti dati:

Tipologia prevalente /abitazioni di tipo economico-popolare, destinazione abitazioni, stato conservativo normale più presente nella zona/normale, Zona / B1/Centrale/Centro urbano, valori di mercato (min-max) 550 - 800 €/mq

per superficie lorda e per stato conservatovo normale.

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.

I dati catastali non risultano adeguati allo stato attuale per effetto della fusione tra le due particelle costituenti il lotto unico.

Le due unità immobiliari catastali sono fusi e formano, quindi, un'unica unità immobiliare residenziale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9

#### 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.

Allegato 6 - Titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita Not. Mario Barabbino di Termini Imerese del 27/02/2007).

## CONFINI

Il fabbricato degli esecutati confina:  
 a Sud-Ovest con la via Selva Bagni;  
 a Nord-Ovest con la proprietà Chiarenza Domenica e Schiortino Salvatore e vicolo Corso;  
 a Nord-Est con proprietà Sacco;  
 a Sud-Est con proprietà Palmisano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,37 mq	37,91 mq	1	37,91 mq	3,35 m	Terra
Abitazione	53,06 mq	66,13 mq	1	66,13 mq	3,06 m	Primo
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	26,01 mq	33,47 mq	1	33,47 mq	3,06 m	Secondo
Balcone scoperto	1,60 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	14,18 mq	21,72 mq	1	21,72 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza	14,36 mq	14,36 mq	0,25	3,59 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile in oggetto é costituito da un corpo principale, che si sviluppa su quattro piani fuori terra (T, 1, 2 e 3), e due corpi accessori, che variamente si uniscono al primo e formano, complessivamente, un'unit  residenziale.

Il fabbricato si prospetta sulla via Selva Bagni per tutta l'estensione verticale (dal piano terra al terzo piano attico) e sul vicolo corso per la sola estensione del secondo piano.

Le foto mostrano:

- foto 1 prospetto sulla via Selva Bagni
- foto 2 prospetto su vicolo Corso
- foto 3 prospetto parziale del corpo principale su via Selva Bagni.

In ordine allo sviluppo volumetrico si ha la seguente consistenza:

**PIANO TERRA** (allegato 1.1)

Comprende la cucina-tinello (mq 18,76), il ripostiglio-lavanderia, wc-doccia, n. 2 accessi dalla via Selva Bagni, rampa di scala che conduce al piano primo (foto 4 e 5);

**PRIMO PIANO** (allegato 1.2)

Sono ubicati il corridoio di disimpegno, la camera 1 (mq 14,92), la camera 2 (mq 16,12), il wc-bagno (mq 8,91), n. 2 ripostigli.

I locali hanno un dislivello di cm 60; le rampe di scala, non sviluppandosi all'interno di uno specifico vano, sono appoggiati ai muri perimetrali (foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13);

**SECONDO PIANO** (allegato 1.3)

Sono ubicati il vano soggiorno (mq 17,15), il ripostiglio e le due rampe di scala che conducono al terzo piano (foto 14, 15 e 16);

**TERZO PIANO** (allegato 1.4)

Sono ubicati la camera di mq 15,19, il wc e la terrazza (mq 14,38) (foto 17, 18, 19, 20 e 21).

**AGGREGAZIONE DEI VOLUMI**

- Allegato grafico 3 / mostra i disallineamenti tra lo stato di fatto e lo stato riportato negli atti catastali;
- Allegato grafico 4 / mostra l'aggregazione volumetrica della p.lla 2683 sub 1 e della p.lla 2686 sub 3;
- Allegato grafico 5 / mostra la variazione delle particelle tra il foglio di mappa urbano MU e lo stato di fatto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Propriet�	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2683 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,31 Piano T, 1, 2
Dal 30/06/1987 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 32,02 Piano 2
Dal 21/06/2005 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2683, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3



Dal 13/07/2005 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Piano 2
Dal 13/07/2005 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2683, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3
Dal 27/02/2007 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. mu, Part. 1683, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 291,28 Piano T, 1, 2, 3
Dal 27/02/2007 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 32,02 Piano 2

#### P.LLA 2683 SUB 1 (Allegato 7)

- I titolari catastali corrispondono a quelli reali
- Impianto meccanografico: 30/06/1987
- Non allineamento dei dati catastali con lo stato di fatto.

#### P.LLA 2686 SUB 3 (Allegato 8)

- I titolari catastali corrispondono a quelli reali
- Impianto meccanografico: 30/06/1987
- Non allineamento dei dati catastali con lo stato di fatto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2683	1		A4	3	6 vani	118 mq	291,28 €	T, 1, 2, 3	
	MU	2686	3		A5	3	1 vano	34 mq	32,02 €	2	

### Corrispondenza catastale

#### DIFFORMITA' CATASTALI

- Le due particelle 2683 sub 1 e 2686 sub 3 sono state fuse a formare un'unica unità immobiliare;
- Le piante dello stato di fatto attuale sono riportate negli allegati 1.1, 1.2, 1.3, 1.4;
- E' necessario l'aggiornamento dei dati catastali.



## ALLEGATI

- Allegato 7 (visura e planimetria della p.lla 2683 sub 1);
- Allegato 8 (visura e planimetria della p.lla 2686 sub 3).

## 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

---

Alcune parti interne dell'edificio presentano carenza di manutenzione (foto 10) o incompleta rifinitura (assenza della ringhiera nelle rampe di scala / foto 13, 15, 17).

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato di p.lla 2686 sub 3, posto a secondo piano, é sovrastante alle p.lle 2686 sub 1 e sub 2, appartenenti a terzi proprietari, con i quali, condividono, in comunione, gli elementi di fabbrica prospetti, murature perimetrali, fondazioni, solaio di calpestio del secondo piano, copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici a carico degli immobili in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le manutenzioni straordinarie interne, esterne e sugli impianti, effettuate nel 2007, hanno migliorato e aggiornato le condizioni generali del fabbricato (allegato 9).

Per effetto di dette manutenzioni il prospetto su via Selva Bagni si presenta in buone condizioni, così come i balconi e la copertura di cui si è rifatta l'impermeabilizzazione.

Le strutture portanti sono in muratura con muri perimetrali in comunione con le unità immobiliari confinanti. Le scale sono in c.a. con alzate e pedate rivestite di marmo.

Tutte le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti sono in ceramica. Gli impianti elettrico, idrico sono sottotraccia. I pezzi sanitari nel bagno e nel wc sono di mediocre fattura, di colore bianco con le pareti rivestite di ceramica.

L'altezza interna utile è di m 3,35 a piano terra con la zona della lavanderia di altezza di m 2,10 circa.

A primo piano le camere hanno altezza di m 3,06 e presentano un dislivello di m 0,60.



Dal rilievo fotografico si evincono parti interni in cui é necessaria una manutenzione o un completamento dei lavori (collocazione della ringhiera nelle tre ultime rampe di scala).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato é occupato dal debitore e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1971 al 26/07/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Termini Imerese		109	299
Dal 26/07/2000 al 27/02/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Termini Imerese		32	452
Dal 27/02/2007 al 24/11/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Mario Barabbino	27/02/2007	26675	13923
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	01/03/2007	15328	9530
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Termini Imerese	28/02/2007	462	

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.

SANSONE GIUSEPPA nata a Termini Imerese il 27/02/1949, proprietaria dell'immobile fino allo 01/03/2007 per:

- successione al proprio padre SANSONE COSIMO, apertasi il Termini Imerese il 22/10/1971 denuncia di successione n. 109 vol 299 registrata all'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese;
- successione alla propria madre PALMISANO GIUSEPPA, apertasi in Termini Imerese il 26/07/2000, denuncia di successione n. 32 vol. 452 registrata all'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese;
- adozione in seno all'atto di divisione ricevuto il 13/07/2005 dal Not. Livia Coco di Termini Imerese ivi registrato il 21/07/2005 n. 1275 e trascritto a Palermo il 22/07/2005 ai nn. 40264/23368.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Palermo il 01/03/2007  
 Reg. gen. 15329 - Reg. part. 4137  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: Not Mario Barabbino  
 Data: 27/02/2007  
 N° repertorio: 26676  
 N° raccolta: 13924



## Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 24/11/2023  
Reg. gen. 57569 - Reg. part. 44593  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura (cancellazione n 1 ipoteca volontaria e n 1 trascrizione di pignoramento):

Ipoteca volontaria:

- imposta ipotecaria (art 13 Tariffa del D.Lgs. 31.10.1990 0,50% x € 160.000,00 = € 800,00
- taxa ipotecaria e imposta di bollo: 94,00
- totale cancellazione ipoteca volontaria: € 894,00

Pignoramento immobiliare

- Imposta ipotecaria, imposta di bollo e taxa ipotecaria. € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Termini Imerese é dotato di P.R.G. approvato con D.A. ARTA n. 76/DRU del 23.02.2001.

Secondo tale strumento urbanistico l'area é soggetta ai seguenti vincoli e caratteristiche:

- paesagistico (L. 1497/39);
- area di interesse archeologico;
- terreno alluvionale di natura fluviale e marino;
- terreno a bassa permeabilità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono state richieste al Comune di Termini Imerese, in data 17.07.2024, informazioni ed eventuali accessi agli atti, su autorizzazioni concesse agli immobili oggetto di esecuzione, visto che nell'atto di compravendita le parti hanno dichiarato che lavori di modifica sono stati effettuati prima del 1 settembre 1967.

Dal risultato degli accessi agli atti risulta:

- Autorizzazione per la esecuzione di opere n. 68/2007 per manutenzioni straordinarie nel fabbricato.

## 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 idrico.

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati catastali:

- disallineamenti per effetto di fusione della p.lla 2683 sub 1 e della p.lla 2686 sub 3

Impianti tecnologici

- non esiste documentazione di verifica alle norme tecniche

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non esiste un condominio dichiarato ma una comunione di elementi edilizi tra la p.lla 2686 sub 3 appartenente ai debitori e le p.lle 2686 sub 1 e 2686 sub 2 appartenenti a terzi (allegato 4).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9  
IL TERRITORIO Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare é ubicato nel centro urbano del Comune di Termini Imerese, area metropolitana di Palermo. Le caratteristiche del territorio comunale sono: - Estensione territoriale: 77,6 kmq - Popolazione residente: 25.403 ab (anno 2022) - Confini territoriali: ad Est con i comuni di Campofelice di Roccella e Collesano, a Sud-Ovest con il comune di Cerda, a Sud con i comuni di Sciara e Caccamo e a Ovest con il comune di Trabia. - Classe sismica: Zona 2 (sismicità media) - Classe climatica: Zona B 864 GG Sotto l'aspetto economico il territorio é arricchito da diverse realtà industriali, commerciali, artigianali, terziarie, agrarie, e ittiche, favorite dall'esistenza di una articolata rete ferroviaria, autostradale e marittima. Il turismo é sviluppato grazie alla presenza dello stabilimento termale, che utilizza sorgenti di acque clorurato-sodiche, note fin dall'antichità. Il tessuto urbano si é contenuto fino alla seconda metà dell'800 nell'ambito della cinta muraria cinquecentesca; i pochi quartieri fuori le mura sorti dal secolo scorso e dai primi decenni del novecento si sono attestati a ridosso delle "porte" che aprivano la città alla viabilità extraurbana. IL SITO DEL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di pignoramento é ubicato nella parte bassa del centro urbano, vicino allo stabilimento termale, a ridosso della zona portuale. L'area è stata edificata per saturazione del tessuto interno all'antica cintura muraria. Il terreno é di natura alluvionale fluviale marino. Lo sviluppo viario della zona si é adattato alla presenza della cintura muraria prima e della linea ferroviaria dopo, cercando di avere un collegamento alla rete viaria principale, costituita dalle vie Felice Cavallotti e Porta Erculea. In genere nella zona é presente una edilizia di vecchia formazione, in parte adeguata e



aggiornata. L'aggregato edilizio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è costituito dall'insieme di edifici a contatto e delimitato dalle vie Felice Cavallotti, Selva Bagni, vico Corso e vico Mascari. IL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di esecuzione è costituito da: 1) Corpo principale che si sviluppa nei piani terra, primo, secondo e terzo, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2683 sub 1 cat. A/4 esteso complessivamente mq 118; 2) Corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano, collegato internamente con il primo piano del corpo principale, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2686 sub 3 cat. A/5 esteso mq 34. IL SEGMENTO DI MERCATO Il sito presenta le caratteristiche di un quartiere dove le realizzazioni edilizie riflettono i caratteri tipologici, tecnologici e strutturali dell'epoca in cui sono stati realizzati (Novecento). Si tratta di una edilizia economica e popolare con fabbricati a schiera, strutture di muri portanti e di controventature, generalmente posti nelle linee perimetrali del lotto. Rilevante è la minima qualità tipologica e tecnologica dei servizi. La tipologia edilizia, nel suo complesso, non cambia anche se nel tempo si è provveduto a modifiche e ad aggiornamenti manutentivi. IL MERCATO LOCALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE Il mercato immobiliare "residenziale", a partire dal secondo semestre 2022 ha subito una frenata, che si prevede, possa continuare nel 2024. Nel Sud Italia e nelle isole la contrazione è nell'ordine del 6-7% (v. Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma e Pubblicazioni dell'08.12.2023 dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate). Il mercato locale dell'edilizia residenziale presenta un'offerta prevalente di immobili usati. L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la microzona comunale i seguenti dati: Tipologia prevalente /abitazioni di tipo economico-popolare, destinazione abitazioni, stato conservativo normale più presente nella zona/normale, Zona / B1/Centrale/Centro urbano, valori di mercato (min-max) 550 - 800 €/mq per superficie lorda e per stato conservativo normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2683, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 84.511,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9	164,02 mq	515,25 €/mq	€ 84.511,31	100,00%	€ 84.511,31
Valore di stima:					€ 84.511,31

Valore di stima: € 84.511,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

**Valore finale di stima: € 74.000,00**



ALTRO / 2% Oneri di regolarizzazione catastale, 6% Assenza di garanzia per vizi e per conformità impianti, 2% sistemazioni manutentive interne, 2% sistemazioni manutentive esterne.  
Totale detrazioni 12% (v. allegato 10).

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 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pilato Antonio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Piano terra, primo, secondo e terzo
- ✓ N° 2 Foto - Rilievo fotografico dell'edificio
- ✓ N° 3 Altri allegati - Schema di sezione trasversale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Sezione trasversale e stato di fatto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Variazioni nella mappa urbana
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura e planimetria della p.lla 2683 sub 1
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura e planimetria della p.lla 2686 sub 3
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Autorizzazione per la esecuzione dei lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - Integrazione relazione estimativa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9  
IL TERRITORIO Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare é ubicato nel centro urbano del Comune di Termini Imerese, area metropolitana di Palermo. Le caratteristiche del territorio comunale sono: - Estensione territoriale: 77,6 kmq - Popolazione residente: 25.403 ab (anno 2022) - Confini territoriali: ad Est con i comuni di Campofelice di Roccella e Collesano, a Sud-Ovest con il comune di Cerda, a Sud con i comuni di Sciarra e Caccamo e a Ovest con il comune di Trabia. - Classe sismica: Zona 2 (sismicit  media) - Classe climatica: Zona B 864 GG Sotto l'aspetto economico il territorio é arricchito da diverse realt  industriali, commerciali, artigianali, terziarie, agrarie, e ittiche, favorite dall'esistenza di una articolata rete ferroviaria, autostradale e marittima. Il turismo é sviluppato grazie alla presenza dello stabilimento termale, che utilizza sorgenti di acque clorurato-sodiche, note fin dall'antichit . Il tessuto urbano si é contenuto fino alla seconda met  dell'800 nell'ambito della cinta muraria cinquecentesca; i pochi quartieri fuori le mura sorti dal secolo scorso e dai primi decenni del novecento si sono attestati a ridosso delle "porte" che aprivano la citt  alla viabilit  extraurbana. IL SITO DEL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di pignoramento é ubicato nella parte bassa del centro urbano, vicino allo stabilimento termale, a ridosso della zona portuale. L'area é stata edificata per saturazione del tessuto interno all'antica cintura muraria. Il terreno é di natura alluvionale fluviale marino. Lo sviluppo viario della zona si é adattato alla presenza della cintura muraria prima e della linea ferroviaria dopo, cercando di avere un collegamento alla rete viaria principale, costituita dalle vie Felice Cavallotti e Porta Ercolea. In genere nella zona é presente una edilizia di vecchia formazione, in parte adeguata e aggiornata. L'aggregato edilizio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, é costituito dall'insieme di edifici a contatto e delimitato dalle vie Felice Cavallotti, Selva Bagni, vico Corso e vico Mascari. IL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di esecuzione é costituito da: 1) Corpo principale che si sviluppa nei piani terra, primo, secondo e terzo, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2683 sub 1 cat. A/4 esteso complessivamente mq 118; 2) Corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano, collegato internamente con il primo piano del corpo principale, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2686 sub 3 cat. A/5 esteso mq 34. IL SEGMENTO DI MERCATO Il sito presenta le caratteristiche di un quartiere dove le realizzazioni edilizie riflettono i caratteri tipologici, tecnologici e strutturali dell'epoca in cui sono stati realizzati (Novecento). Si tratta di una edilizia economica e popolare con fabbricati a schiera, strutture di muri portanti e di controventature, generalmente posti nelle linee perimetrali del lotto. Rilevante é la minima qualit  tipologica e tecnologica dei servizi. La tipologia edilizia, nel suo complesso, non cambia anche se nel tempo si é provveduto a modifiche e ad aggiornamenti manutentivi. IL MERCATO LOCALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE Il mercato immobiliare "residenziale", a partire dal secondo semestre 2022 ha subito una frenata, che si prevede, possa continuare nel 2024. Nel Sud Italia e nelle isole la contrazione é nell'ordine del 6-7% (v. Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma e Pubblicazioni dell'08.12.2023 dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate). Il mercato locale dell'edilizia residenziale presenta un'offerta prevalente di immobili usati. L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la microzona comunale i seguenti dati: Tipologia prevalente /abitazioni di tipo economico-popolare, destinazione abitazioni, stato conservativo normale pi  presente nella zona/normale, Zona / B1/Centrale/Centro urbano, valori di mercato (min-max) 550 - 800 €/mq per superficie lorda e per stato conservativo normale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2683, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Propriet  (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Termini Imerese é dotato di P.R.G. approvato con D.A. ARTA n. 76/DRU del 23.02.2001. Secondo tale strumento urbanistico l'area é soggetta ai seguenti vincoli e



caratteristiche: - paesagistico (L. 1497/39); - area di interesse archeologico; - terreno alluvionale di natura fluviale e marino; - terreno a bassa permeabilità.

**Prezzo base d'asta: € 74.000,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) - Via Selva Bagni nn. 7 e 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2683, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	164,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alcune parti interne dell'edificio presentano carenza di manutenzione (foto 10) o incompleta rifinitura (assenza della ringhiera nelle rampe di scala / foto 13, 15, 17).		
<b>Descrizione:</b>	<p>IL TERRITORIO Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare é ubicato nel centro urbano del Comune di Termini Imerese, area metropolitana di Palermo. Le caratteristiche del territorio comunale sono: - Estensione territoriale: 77,6 kmq - Popolazione residente: 25.403 ab (anno 2022) - Confini territoriali: ad Est con i comuni di Campofelice di Roccella e Collesano, a Sud-Ovest con il comune di Cerda, a Sud con i comuni di Sciarra e Caccamo e a Ovest con il comune di Trabia. - Classe sismica: Zona 2 (sismicit� media) - Classe climatica: Zona B 864 GG Sotto l'aspetto economico il territorio é arricchito da diverse realt� industriali, commerciali, artigianali, terziarie, agrarie, e ittiche, favorite dall'esistenza di una articolata rete ferroviaria, autostradale e marittima. Il turismo é sviluppato grazie alla presenza dello stabilimento termale, che utilizza sorgenti di acque clorurato-sodiche, note fin dall'antichit�. Il tessuto urbano si é contenuto fino alla seconda met� dell'800 nell'ambito della cinta muraria cinquecentesca; i pochi quartieri fuori le mura sorti dal secolo scorso e dai primi decenni del novecento si sono attestati a ridosso delle "porte" che aprivano la citt� alla viabilit� extraurbana. IL SITO DEL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di pignoramento é ubicato nella parte bassa del centro urbano, vicino allo stabilimento termale, a ridosso della zona portuale. L'area é stata edificata per saturazione del tessuto interno all'antica cintura muraria. Il terreno é di natura alluvionale fluviale marino. Lo sviluppo viario della zona si é adattato alla presenza della cintura muraria prima e della linea ferroviaria dopo, cercando di avere un collegamento alla rete viaria principale, costituita dalle vie Felice Cavallotti e Porta Ercolea. In genere nella zona é presente una edilizia di vecchia formazione, in parte adeguata e aggiornata. L'aggregato edilizio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, é costituito dall'insieme di edifici a contatto e delimitato dalle vie Felice Cavallotti, Selva Bagni, vico Corso e vico Mascari. IL FABBRICATO Il fabbricato oggetto di esecuzione é costituito da: 1) Corpo principale che si sviluppa nei piani terra, primo, secondo e terzo, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2683 sub 1 cat. A/4 esteso complessivamente mq 118; 2) Corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano, collegato internamente con il primo piano del corpo principale, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2686 sub 3 cat. A/5 esteso mq 34. IL SEGMENTO DI MERCATO Il sito presenta le caratteristiche di un quartiere dove le realizzazioni edilizie riflettono i caratteri tipologici, tecnologici e strutturali dell'epoca in cui sono stati realizzati (Novecento). Si tratta di una edilizia economica e popolare con fabbricati a schiera, strutture di muri portanti e di controventature, generalmente posti nelle linee perimetrali del lotto. Rilevante é la minima qualit� tipologica e tecnologica dei servizi. La tipologia edilizia, nel suo complesso, non cambia anche se nel tempo si é provveduto a modifiche e ad aggiornamenti manutentivi. IL MERCATO LOCALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE Il mercato immobiliare "residenziale", a partire dal secondo semestre 2022 ha subito una frenata, che si prevede, possa continuare nel 2024. Nel Sud Italia e nelle isole la contrazione é nell'ordine del 6-7% (v. Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma e Pubblicazioni dell'08.12.2023 dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate). Il mercato locale dell'edilizia residenziale presenta un'offerta prevalente di immobili usati. L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la microzona comunale i seguenti dati: Tipologia prevalente /abitazioni di tipo economico-popolare, destinazione abitazioni, stato conservativo normale pi� presente nella zona/normale, Zona / B1/Centrale/Centro urbano, valori di mercato (min-max) 550 - 800 €/mq per superficie lorda e per stato conservativo normale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuit� trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



**Stato di occupazione:**

Il fabbricato é occupato dal debitore e dai figli.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 01/03/2007  
Reg. gen. 15329 - Reg. part. 4137  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Not Mario Barabbino  
Data: 27/02/2007  
N° repertorio: 26676  
N° raccolta: 13924

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 24/11/2023  
Reg. gen. 57569 - Reg. part. 44593  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

