

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Marouene BALSANO

Procedura esecutiva n. 108/2025 R.G.E.I.

Promossa da

HDI Assicurazioni S.p.A.

contro

A , B

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 1 -

2° QUESITO - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Oggetto della presente relazione è, come detto, la piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Bolognetta, in via Armando Diaz nn. 47/49 (ad angolo con la Via Vittorio Veneto) - censito in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.lla 993 (cfr. vista satellitare in Allegati F.1.A.1 pag. I, estratto di mappa catastale in Allegato F.1.A.2 pag. II).

L'unità immobiliare in oggetto, avente accesso dai civici nr. 49 (ingresso-vano scala) e 47 (cucina-soggiorno di piano terra) della Via Armando Diaz, è costituita da: ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno e locale deposito/ripostiglio a piano terra; due camere da letto, servizio igienico e

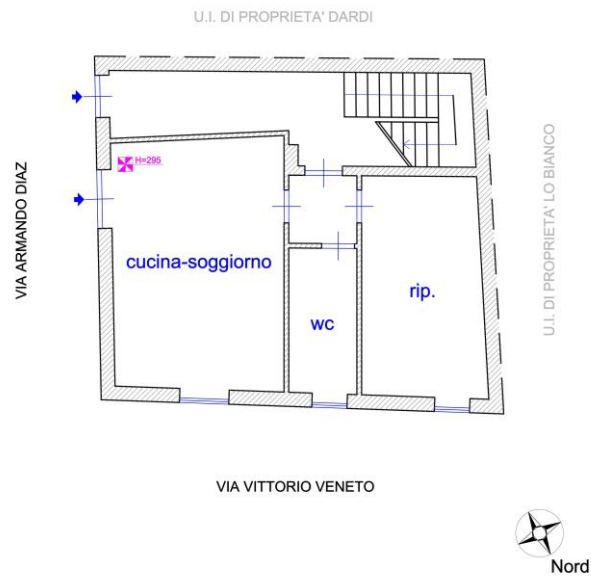
G.Es.: Dott. Marouene BALSANO

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

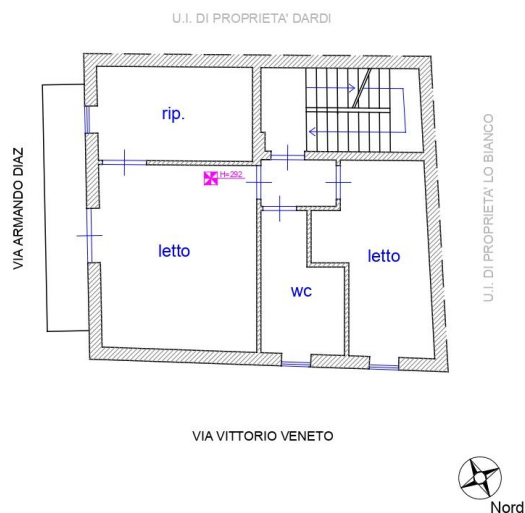
- Pagina 1 di 15 -

ripostiglio a primo piano; ampia cucina-soggiorno e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI EN 10750:2005 e ss.mm.ii. e tenendo conto delle considerazioni di cui si dirà in seguito in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile - pari a mq. 166,00 circa.

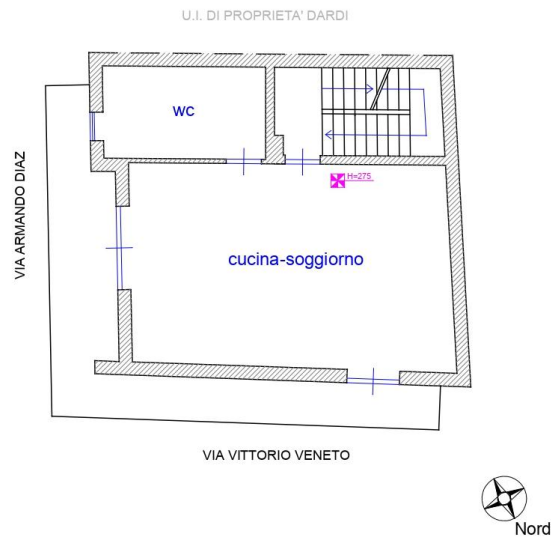
PIANO TERRA)



PRIMO PIANO)



SECONDO PIANO)



Circa i confini: l'unità immobiliare *de qua* confina:

A SUD/EST: con la Via Armando Diaz ;

A NORD/EST: con la Via Vittorio Veneto ;

A NORD/OVEST: con altro immobile di proprietà Lo Bianco ;

A SUD/OVEST: con altro immobile di proprietà Dardi.







Circa le rifiniture: i pavimenti sono realizzati in mattoni di grès porcellanato così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici e gli angoli cottura delle cucine. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiate a ducotone; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato effetto legno con vetrate di tipo termo-acustico isolante (c.d. vetro-camera) e persiane esterne dello stesso materiale; anche il portoncino d'ingresso è realizzato in alluminio anodizzato mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono collegati alle principali reti pubbliche; specificatamente l'impianto idrico - che adduce dall'acquedotto cittadino - è dotato di serbatoio per riserva idrica in PVC, allocato in copertura, avente la capacità di 5.000 litri circa. L'immobile in epigrafe non è dotato di impianto di riscaldamento ma dispone nel vano soggiorno di secondo piano e nella camera matrimoniale di primo piano di pompe di calore di tipo monosplit.

Relativamente all'u.i. oggetto della presente, in atto **non provvista di attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, si riportano in allegato anche la visura catastale storica (cfr. Allegato F.1.A.3 pag. III), le planimetrie catastali in scala 1:200 (cfr. Allegato F.1.A.4 pag. VII), le planimetrie in scala 1:100 (cfr. Allegato F.1.A.6.1-F.1.A.6.2-F.1.A.6.3 da pag. IX), nonché n.17 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato F.1.A.8 pag. XIII).

3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato
--

LOTTO 1:- Il fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Bolognetta, in via Armando Diaz nn. 47/49 (ad angolo con la Via Vittorio Veneto) in zona centrale nel Comune di Palazzo Adriano, in via Vittorio Emanuele II nn. 15/17, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
16	993 / --	Via Armando Diaz nn. 47-49 piano: T-1-2 / 9,5 vani / Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte: 147 m ²	A/3 cl. 1	Euro 377,79

I **dati di cui sopra** - come precedentemente affermato - **corrispondono formalmente ed identificano univocamente il bene pignorato**.

In ordine alla **storia catastale** del bene si rimanda alla visura storica allegata (cfr. visura catastale storica in Allegato F.1.A.3 pag. III).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetrie catastali in Allegato F.1.A.4 pag. VII, planimetrie dell'immobile in Allegati F.1.A.6.1 - F.1.A.6.2 - F.1.A.6.3 da pag. IX, sovrapposizione planimetrie in Allegato F.1.A.7 pag. XII) **e la situazione riportata nelle planimetrie catastali** ha dato **esito negativo in ragione sia di una diversa distribuzione degli spazi interni sia della maggiore superficie utile del secondo piano**.

4° QUESITO - Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1:- piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Bolognetta, in via Armando Diaz nn. 47/49 (ad angolo con la Via Vittorio Veneto); composto da: ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno e locale deposito/ripostiglio a piano terra; due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio a primo piano; ampia cucina-soggiorno e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata tenendo conto delle considerazioni di cui si dirà in seguito in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile - pari a mq. 166,00 circa. Confinante con la Via Armando Diaz a Sud/Est, con la Via Vittorio Veneto a Nord/Est, con altro immobile di proprietà Lo Bianco a Nord/Ovest e con altro immobile di proprietà Dardi a Sud/Ovest. **Censito al**

Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 16, p.lla 993; il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali per la diversa distribuzione interna dei vani e la maggiore superficie utile del secondo piano. Il fabbricato *de quo* non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto, pur essendo stato inizialmente realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia n.01 del 25.03.1977, ha successivamente subito delle modifiche interne ed un aumento della superficie utile del secondo piano conseguita mediante la chiusura del porticato inizialmente previsto in progetto, trasformazioni non preventivamente assentite da alcun titolo autorizzativo; l'attuale configurazione dell'immobile è comunque "regolarizzabile" mediante la rimessa in pristino di quanto inizialmente assentito ex art. 4 comma 1 della L.R. 06.08.2021 n.23 e ss.mm.ii. nonchè ex art. 4 comma 2 della L.R. 06.08.2021 n.23 e ss.mm.ii. per opere già eseguite.

PREZZO BASE € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

5° QUESITO - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
--

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene per la piena proprietà al debitore **A** per averla lo stesso acquisita - con atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Marretta di Palermo in data 21.06.2011, n.rep./n.racc. 23811/9992, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Palermo in data 19.07.2011 ai nn. 26090/36496 - da potere dei Sig.ri **E**, nata a **E₁** il **E₂**, e **F**, nato a **F₁** il **F₂**, i quali, a loro volta, la possedevano giusti titoli meglio esplicitati in seno alla relazione notarile, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Viviana Frediani di Alba (CN) in data 04.08.2025 agli atti della Procedura.

6° QUESITO - Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica del fabbricato per civile abitazione oggetto della presente ha dato esito negativo, infatti benché l'immobile pignorato sia stato inizialmente realizzato previo rilascio - da parte del Sindaco di Bolognetta - della Concessione Edilizia n.01 del 25.03.1977, ha successivamente subito delle modifiche interne ed un aumento della superficie utile del secondo piano conseguita mediante la chiusura del porticato inizialmente previsto in progetto, trasformazioni non preventivamente assentite da alcun titolo autorizzativo.

Alla luce delle pregresse considerazioni, l'attuale distribuzione interna dell'immobile è "regolarizzabile" ex art. 4 comma 2 della L.R. 06.08.2021 n.23 e ss.mm.ii. per opere già eseguite: c.d. "C.I.L.A. tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite) per la quale, oltre alla sanzione di cui al c.6 del citato articolo di Legge pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00), si stima un costo delle prestazioni tecniche - comprensive della necessaria variazione catastale - pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

Discorso differente ovviamente riguarda l'aumento della superficie utile conseguita mediante la chiusura del porticato di secondo piano nonché la realizzazione del balconi prospicienti le Vie Armando Diaz e Vittorio Veneto eseguite *sine titolo* in epoca più recente, irregolari e non regolarizzabili (in quanto, tra l'altro, l'immobile ricade in Z.T.O. "A - zona del centro storico urbano" di P.R.G. nella quale sono consentiti soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente - art.7 N.T.A.), ragione per la quale si indica presuntivamente un costo per la rimessa in pristino (incluso lo smaltimento del materiale di risulta) complessivamente pari ad € 8.700,00 I.V.A. inclusa, costo per la valutazione del quale ci si è riferiti alle attinenti voci del vigente Prezzario Regionale OO.PP. Sicilia pubblicato con il D.A. n.2_Gab del 17 gen 2024 e che, ovviamente, verrà detratto dal più probabile valore di mercato del bene nei paragrafi successivi.

7° QUESITO - Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto detenuta dal debitore **A** che la utilizza quale propria abitazione.

8° QUESITO - Specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oltre ai pesi gravanti sull'immobile riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Viviana Frediani di Alba (CN) in data 04.08.2025 non si segnalano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente.

9° QUESITO - Verifica del "se" il bene pignorato ricada su suolo demaniale

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

10° QUESITO - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

11° QUESITO - Informazioni circa le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Trattandosi di costruzione indipendente non si segnalano evidenze di spese di gestione.

12° QUESITO - Valutazione del bene pignorato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto, ciò anche in esito alla verifica di alcuni atti di compravendita riguardanti immobili della medesima tipologia nella stessa zona rogati nell'ultimo quinquennio (indagine di mercato). Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di immobili "similari" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose

indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, la banca dati dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona centrale/centro urbano (B1) nel Comune di Bolognetta, relativamente al primo semestre del 2025, per abitazioni civili in buono stato conservativo, fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 455,00 e i 670,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato del fabbricato per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO N.1		piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Bolognetta, in via Armando Diaz nn. 47/49 (ad angolo con la Via Vittorio Veneto); composto da: ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno e locale deposito/ripostiglio a piano terra; due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio a primo piano; ampia cucina-soggiorno e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 166,00 circa; confinante con la Via Armando Diaz a Sud/Est, con la Via Vittorio Veneto a Nord/Est, con altro immobile di proprietà Lo Bianco a Nord/Ovest e con altro immobile di proprietà Dardi a Sud/Ovest; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 16, p.lla 993		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Eg. 16 p.lla 993	1/1	mq. 166,00 - Bolognetta, via Armando Diaz nn. 47/49 - piani: T-1-2	550,00	91.300,00
		a detrarre: spese necessarie per la redazione e la presentazione della C.I.L.A. per opere già eseguite (inclusa la sanzione di € 1.000,00)		2.500,00
		a detrarre: spese necessarie per rimessa in pristino dell'ampliamento della costruzione realizzato in assenza di titolo autorizzativo		8.700,00
		VALORE STIMATO LOTTO N.1* Euro		80.000,00

* valore arrotondato

13° QUESITO - Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Vedi tabella paragrafo precedente.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Termini Imerese, 30 marzo 2026

Il C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella

Elenco Allegati:

- F.1.A.1** - vista satellitare (*fonte Google Earth*) (pag. I) ;
- F.1.A.2** - estratto di mappa catastale - scala 1:1000 (pag. II) ;
- F.1.A.3** - visura catastale storica (pag. III) ;
- F.1.A.4** - planimetrie catastali - scala 1:200 (pag. VII) ;
- F.1.A.5** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. VIII) ;
- F.1.A.6.1** - planimetria piano terra u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. IX) ;
- F.1.A.6.2** - planimetria primo piano u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. X) ;
- F.1.A.6.3** - planimetria secondo piano u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. XI) ;
- F.1.A.7** - sovrapposizione planimetrie catastali - planimetrie rilevate (pag. XII) ;
- F.1.A.8** - documentazione fotografica composta da n. 17 foto a colori (pag. XIII) ;
- F.1.A.9** - titolo di proprietà del debitore (pag. XXX) ;
- F.1.A.10** - attestazione Responsabile Ufficio Tecnico Bolognetta (pag. XXXVIII) ;
- F.1.A.11** - elaborati grafici allegati alla Conc. Ed. n.1 del 25.03.1977 (pag. XXXIX) .